

## 該等物業

### 概述

零售設施所包括之零售物業組合，以內部樓面面積計算，為香港單一擁有人所持有之最大零售物業組合。於本發售通函日期，該組合包括180項物業，其中149項是綜合零售及停車場設施，兩項獨立零售設施，29項獨立停車場設施。

於二零零五年七月三十一日，該組合內零售物業之內部樓面面積約為960,000平方米(按政府差餉物業估價署於二零零五年刊發之最新年度物業檢討及房屋協會<sup>(1)</sup>與香港房委會提供之資料，估計佔香港零售物業總面積9.1%)。獨立物業估值師已採納約1,001,400平方米的內部樓面面積(見載於本發售通函附錄四之估值報告概要)。上述之內部樓面面積均按相同基準計算。然而，獨立物業估值師於計算內部樓面面積時亦已計及若干額外零售面積，例如香港房委會將會根據回租及暫准證協議租回之辦公室單位，該等辦公室單位過往一直不可作商業出租用途。

根據於二零零三年九月三十日之可得資料，估計該物業組合之泊車位佔香港商業泊車位<sup>(2)</sup>總數之13.7%。就截至二零零五年三月三十一日止年度而言，零售及停車場業務之總收入為3,696百萬港元。

就截至二零零五年三月三十一日止年度而言，零售及停車場業務之總收入中約有40.9%來自首25項物業。該25項物業就本發售通函而被用作提供有關該等物業之若干資料。首25項物業之主要營運數據摘要載於第143至146頁之圖表，該等物業整個組合之其他資料請參閱本發售通函附錄五。

管理人相信，該等物業的零售設施照顧到毗鄰公共屋邨住戶(約佔香港人口40%)及其他訪客之日常需要；而停車場則為該等零售設施之租戶及顧客、附近居民及其他訪客提供服務。

根據物業協議，表一24項物業及全部表二物業的法定業權將在主要完成後轉讓予 PropCo，基於技術原因，或因處理公契或其他所有權文件，或按政府規定，該等物業的最終法律界線可能需略作調整。在若干情況下，倘若任何物業於轉讓法定權益時之市值(按獨立估值師釐定)受任何該等調整的不利影響，香港房委會須以補償方式，向 PropCo 支付價值差額。倘若任何該等物業於轉讓法定權益時之市值(按有關獨立估值師釐定)經有關調整而增加，PropCo 並無對等責任向香港房委會支付價值差額。請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料—有關收購該等物業之協議—物業協議」一節。

### 地區分佈

該等物業分佈於港島、九龍及新界(包括大嶼山)，詳見載於本發售通函封面內頁之地圖。

就停車場設施而言，約90%月租用戶為公共屋邨或多個零售設施之租戶，其餘10%則為非住戶或非租戶用戶。有關停車場設施用戶資料之詳情，請參閱下文「停車場設施」分節。

(1) 資料來源：房屋協會於二零零四年十一月提供之公共零售舖位資料。

(2) 於二零零三年九月三十日之數字，根據物業組合內合共78,330個泊車位及可供私家車、客貨車、電單車及旅遊巴停泊之570,600個泊車位計算(資料來源：環境運輸及工務局)。

# 該等物業及業務

## 物業組合之競爭優勢

管理人認為，組合內之該等物業具有以下基本優勢：

- **數目眾多及分散。** 物業組合包括180項物業，零售設施內部樓面面積約960,000平方米，泊車位約79,000個，物業單位高度分散，絕少依賴單一物業。在截至二零零五年三月三十一日止年度，樂富(最大物業)之收入佔整個物業組合總收入之3.8%，比率相對較小，而最大十項物業之收入佔截至二零零五年三月三十一日止年度總收入之20.9%。
- **集中於必需品及服務。** 該等物業之租戶一般集中於經營必需消費品及服務，目標顧客主要為毗鄰公共屋邨住戶。
- **分佈全港。** 組合內之資產分佈全港，照顧毗鄰公共屋邨住戶(佔全港人口約40%)及其他訪客之日常需要。
- **地點方便適中。** 該等物業位於公共屋邨內，故受惠於為數龐大之鄰近購物者。此外，該等物業全部皆處於公共交通網絡內。
- **租用及使用率穩定。** 零售及停車場業務之租用率及使用率，反映市場對該等物業之零售店舖及泊車位有持續一致之需求。於二零零四年三月三十一日、二零零五年三月三十一日及二零零五年七月三十一日，零售業務之租用率約分別為90.7%、91.9%及91.4%。於二零零四年三月三十一日、二零零五年三月三十一日及二零零五年七月三十一日，停車場業務之使用率則分別為73.9%、72.8%及72.9%。
- **租戶基礎多元化。** 零售業務約有9,200項獨立租約，租戶眾多，且多元化。主要租戶包括本港部份著名零售商，如惠康、萬寧、7-11便利店、百佳、屈臣氏、麥當勞、大家樂、大快活、美心酒樓及OK便利店等。其他知名零售租戶包括 Baleno 及 Starbucks 等。

## 估值

獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已就該等物業進行估值。於二零零五年九月三十日，零售設施及停車場設施總市值分別為27,257百萬港元及6,545百萬港元。估值由獨立物業估值師按香港測量師學會刊發之《香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)》，以及依據英國皇家特許測量師學會所提市值一詞之國際定義進行該等估值。估值主要根據折現現金流量及租金資本值作出。於達致其估值意見時，獨立物業估值師亦以香港零售物業及停車場市場近期類似物業之租售交易資料作為參考。

獨立物業估值師就零售設施、停車場設施及該等物業整個組合之估值及相應初期收益概述如下：

	估值 (百萬港元)	初期收益 <sup>(1)</sup> (%)
零售設施	27,256.9	6.6
停車場設施	6,545.5	7.8
該等物業整個組合	33,802.4	6.8

附註：

- (1) 初期收益按零售設施或停車場設施總估值及該等設施於二零零五年九月三十日按年度計算之現時淨收入計算(按年度計算之現時淨收入乃將二零零五年九月三十日之每月現時淨收入乘以12釐定)。

## 該等物業及業務

該等物業之其他估值資料，請參閱本發售通函附錄四之估值報告概要及本發售通函所載「估值分析或未能反映領匯之投資」風險因素。

### 該等物業之詳情

#### 收益分佈

截至二零零五年三月三十一日止年度，零售及停車場業務之總收益為3,696百萬港元，其中收益最高之10項、20項、30項及40項零售及停車場業務，分別佔該年度總收益之20.9%、34.9%、46.1%及55.2%。

下表為截至二零零五年三月三十一日止年度，零售及停車場業務之總收益詳情：

零售及停車場業務 (以屋邨分) <sup>(1)</sup>	內部樓面 面積(截至 二零零五年 七月三十一日) (平方米)	零售業務 之租金及 其他收入 (百萬港元)	停車場業務 之總收入及 其他收入 (百萬港元)	總收益 (百萬港元)	佔總收益 之百分比 (%)	佔總收益之 累計百分比 (%)
<b>四十大零售及停車場業務</b>						
樂富	37,161	126.4	14.1	140.5	3.8	3.8
尚德	11,384	69.1	17.9	87.0	2.4	6.2
秀茂坪	14,246	81.8	—	81.8	2.2	8.4
慈樂(慈雲山中心)	19,819	60.0	16.7	76.7	2.1	10.4
天頌(頌富商場)	21,029	60.6	7.6	68.2	1.8	12.3
啟田	16,526	59.2	6.7	65.9	1.8	14.1
厚德二	15,354	53.1	12.5	65.6	1.8	15.8
黃大仙下二 (黃大仙中心)	14,410	50.8	11.7	62.5	1.7	17.5
黃大仙上(龍翔中心)	11,826	55.5	6.9	62.4	1.7	19.2
天澤	12,694	57.4	2.6	60.0	1.6	20.9
長發	13,953	47.4	9.8	57.2	1.5	22.4
良景	17,414	48.6	6.6	55.2	1.5	23.9
太和	13,683	45.6	9.4	55.0	1.5	25.4
蝴蝶	15,290	51.4	3.6	55.0	1.5	26.9
彩明	8,146	46.5	7.8	54.3	1.5	28.3
竹園(南)	12,901	42.4	8.8	51.2	1.4	29.7
禾輦	16,703	36.3	12.3	48.6	1.3	31.0
愛民	15,200	40.3	8.0	48.3	1.3	32.3
馬坑(赤柱廣場)	8,363	36.6	11.3	47.9	1.3	33.6
天耀一	7,244	41.1	6.5	47.6	1.3	34.9
小西灣	8,599	37.4	7.7	45.1	1.2	36.1
德田	8,363	33.2	11.8	45.0	1.2	37.4
天盛	7,418	33.0	10.9	43.9	1.2	38.6
彩雲一	14,279	34.7	8.6	43.3	1.2	39.7
彩園	12,076	26.3	16.6	42.9	1.2	40.9
何文田(何文田廣場)	9,192	34.2	7.1	41.3	1.1	42.0
逸東	17,860	35.6	4.2	39.8	1.1	43.1
頌安	7,051	26.7	12.0	38.7	1.0	44.1
恒安	9,928	29.8	7.7	37.5	1.0	45.1
天瑞二	6,193	28.2	7.6	35.8	1.0	46.1
沙角	10,247	27.1	8.5	35.6	1.0	47.1
寶達	6,816	30.0	5.3	35.3	1.0	48.0
愛東	7,536	26.1	8.4	34.5	0.9	49.0
順利	18,307	25.6	8.7	34.3	0.9	49.9
廣源	6,964	24.0	9.9	33.9	0.9	50.8

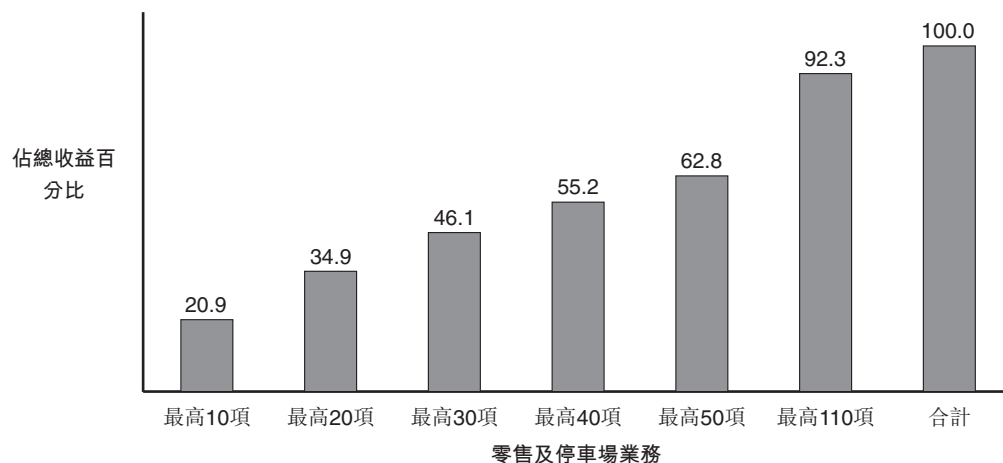
## 該等物業及業務

零售及停車場業務 (以屋邨分) <sup>(1)</sup>	內部樓面 面積(截至 二零零五年 七月三十一日)	零售業務 之租金及 其他收入	停車場業務 之總收入及 其他收入	總收益	佔總收益 之百分比	佔總收益之 累計百分比
	(平方米)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(%)	(%)
長康.....	11,880	24.8	8.8	33.6	0.9	51.7
富東.....	8,861	25.6	6.8	32.4	0.9	52.6
富善.....	9,023	26.6	5.7	32.3	0.9	53.5
顯徑.....	8,855	26.0	5.7	31.7	0.9	54.4
鳳德.....	6,725	23.5	7.7	31.2	0.8	55.2
41-50 <sup>(1)</sup> .....	83,174	225.2	55.7	280.9	7.6	62.8
51-60 <sup>(1)</sup> .....	77,017	193.4	54.0	247.4	6.7	69.5
61-85 <sup>(1)</sup> .....	140,361	357.9	148.7	506.6	13.7	83.2
86-110 <sup>(1)</sup> .....	105,164	216.4	121.3	337.7	9.1	92.3
111-135 <sup>(1)</sup> .....	41,218	60.9	106.9	167.8	4.5	96.8
136-160 <sup>(1)</sup> .....	12,432	12.8	70.3	83.1	2.2	99.1
161-180 <sup>(1)</sup> .....	1,756	1.8	31.6	33.4	0.9	100.0
<b>總計.....</b>	<b>960,641</b>	<b>2,756.9</b>	<b>939.0</b>	<b>3,695.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

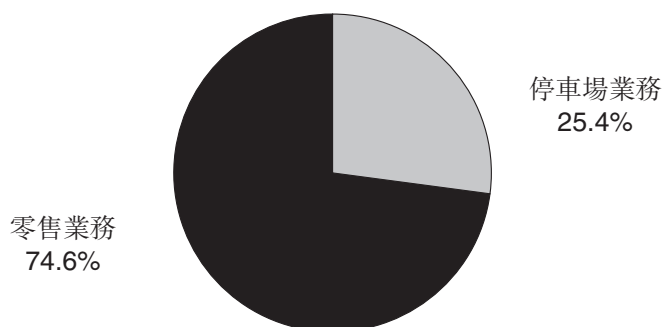
附註：

(1) 按總收益排列。

下圖顯示截至二零零五年三月三十一日止年度，收益最高之10項、20項、30項、40項、50項及110項零售及停車場業務分別佔總收益之百分比：



如下圖所示，在截至二零零五年三月三十一日止年度，零售及停車場業務之總收益當中，74.6% (2,757百萬港元) 來自零售業務之租金及其他收入，25.4% (939百萬港元) 來自停車場業務總收入及其他收入：



## 該等物業及業務

### 面積

#### 零售內部樓面面積

就零售設施而言，於二零零五年七月三十一日，內部樓面面積指目前可供出租予零售租戶產生租金收入的約960,000平方米面積。該面積不包括114,000平方米過往一直不可作商業出租用途或用於產生附屬收入之額外面積。

計算內部樓面面積時，並無計算包括約37,000平方米之若干辦公室單位之額外面積，過往一直由香港房委會以毋需繳租之方式佔用，但於上市日後便須予繳租，原因為自上市日起，香港房委會將就該逾約12,000平方米之辦公室面積訂立兩年租約（受交還權所規限），而餘下面積由香港房委會以每月特許方式佔用。詳情請參閱下文「零售設施詳情 — 租戶資料 — 十大租戶」一分節。此外，可提供附屬收入之若干面積合共約77,000平方米，例如宣傳活動用地、無線電發射站、儲物室或儲存區、公共電話、販賣機、廣告燈箱及承辦商辦事處。該等面積提供若干收益，經審核財務報表列賬為「零售設施之租金收入」。經計入該等額外面積後，零售設施之內部樓面面積合共約為1,074,000平方米。

下表列示截至二零零五年七月三十一日151項零售設施之面積，其中28項設施（18.6%）之內部樓面面積超過10,000平方米。該28項零售設施佔零售設施組合之總內部樓面面積43.4%，收入則佔零售設施按年度計算之租金收入總額之45.1%（按二零零五年七月之每月基本租金計算）<sup>(1)</sup>。

零售設施之面積 (內部樓面面積平方米)	零售設施		內部樓面面積		按年度計算之租金收入	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)	(百萬港元)	(%)
10,000 以上 .....	28	18.6	416,863	43.4	1,183	45.1
8,001 – 10,000 .....	18	11.9	160,574	16.7	486	18.5
6,001 – 8,000 .....	26	17.2	179,470	18.7	473	18.1
4,001 – 6,000 .....	21	13.9	103,897	10.8	260	9.9
2,001 – 4,000 .....	23	15.2	70,187	7.3	167	6.4
1,001 – 2,000 .....	12	8.0	18,061	1.9	35	1.3
501 – 1,000 .....	13	8.6	9,897	1.0	14	0.5
500及以下 .....	10	6.6	1,692	0.2	4	0.2
<b>總計</b> .....	<b>151</b>	<b>100.0</b>	<b>960,641</b>	<b>100.0</b>	<b>2,622</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 按年度計算之租金收入乃以二零零五年七月之每月基本租金乘以12釐定。二零零五年七月之每月基本租金並不計及因某些公共屋邨入伙進度緩慢而給予租戶之租金寬減。經調整該租金寬減後，按年度計算之租金收入總額將由2,622百萬港元減少至約2,557百萬港元。然而，就兩個公共屋邨給予租戶之租金寬減已於二零零五年七月三十一日屆滿，而另一公共屋邨之租金寬減則於二零零五年九月十五日屆滿。如運用全數基本租金（不連租金寬減）計算該三個屋邨按年度計算之租金收入，則按年度計算之租金收入總額將約為2,619百萬港元。有關租金寬減計劃之詳情，請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。

178個停車場設施平均有446個泊車位。32%的停車場設施設有301至500個泊車位。

## 該等物業及業務

下表為停車場設施之面積：

停車場設施之面積 (泊車位數目)	停車場設施		泊車位數目 所佔之 百分比	截至二零零五年 三月三十一日 止年度之總收入	
	(數目)	(%)	(%)	(百萬港元)	(%)
900個以上	10	5.6	15.2	99.7	10.6
701至900個	16	9.0	14.7	128.0	13.7
501至700個	36	20.2	27.1	251.3	26.8
301至500個	57	32.0	28.9	298.6	31.8
101至300個	48	27.0	13.2	146.9	15.7
100個或以下	11	6.2	0.9	13.5	1.4
<b>總計</b>	<b>178</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>938.0</b>	<b>100.0</b>

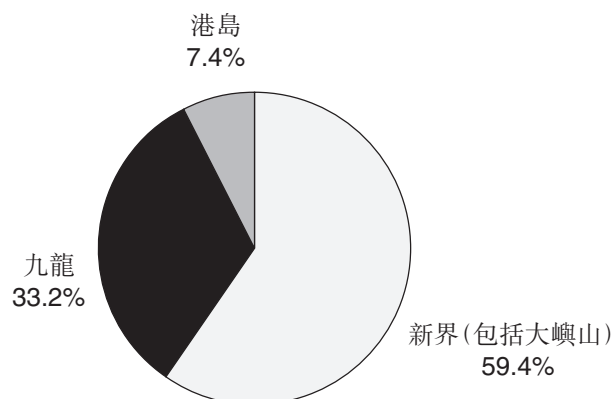
### 地區分佈

該等物業位於公共屋邨內，遍及港島、九龍及新界(包括大嶼山)。

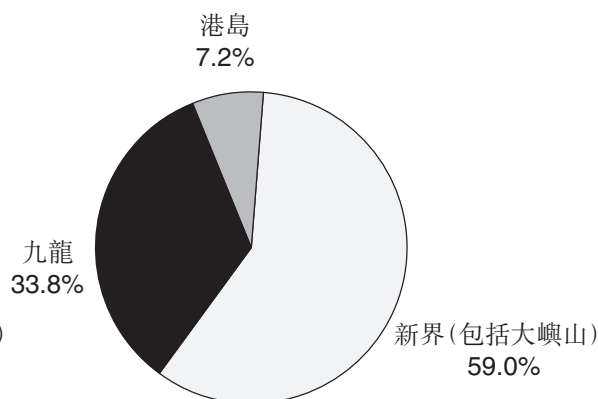
### 零售設施

151項零售設施當中，86項位於新界(包括大嶼山)，50項位於九龍，15項位於港島。如下圖所示，於二零零五年七月三十一日，新界(包括大嶼山)、九龍及港島之零售設施之面積，估計分別佔零售設施內部樓面面積之59.4%、33.2%及7.4%，而收入則分別佔零售設施按年度計算之租金收入總額之59.0%、33.8%及7.2%(按二零零五年七月之每月基本租金計算)<sup>(1)</sup>。

按內部樓面面積計



按租金收入計



附註：

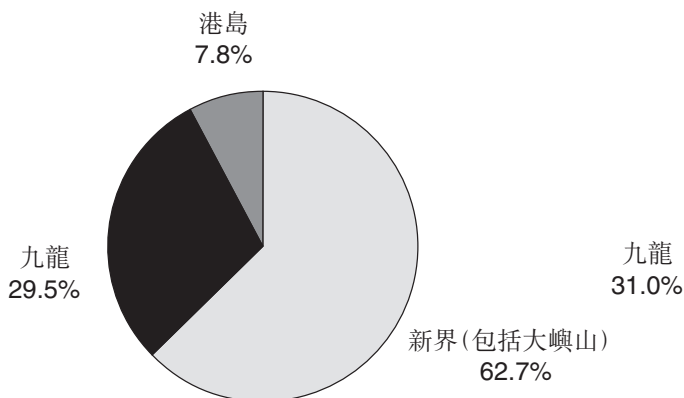
- (1) 按年度計算之租金收入乃以二零零五年七月之每月基本租金乘以12釐定。二零零五年七月之每月基本租金並不計及因某些公共屋邨入伙進度緩慢而給予租戶之租金寬減。經調整該租金寬減後，按年度計算之租金收入總額將由2,622百萬港元減少至約2,557百萬港元。然而，就兩個公共屋邨給予租戶之租金寬減已於二零零五年七月三十一日屆滿，而另一公共屋邨之租金寬減則於二零零五年九月十五日屆滿。如運用全數基本租金(不連租金寬減)計算該三個屋邨按年度計算之租金收入，則按年度計算之租金收入總額將約為2,619百萬港元。有關租金寬減計劃之詳情，請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。

## 該等物業及業務

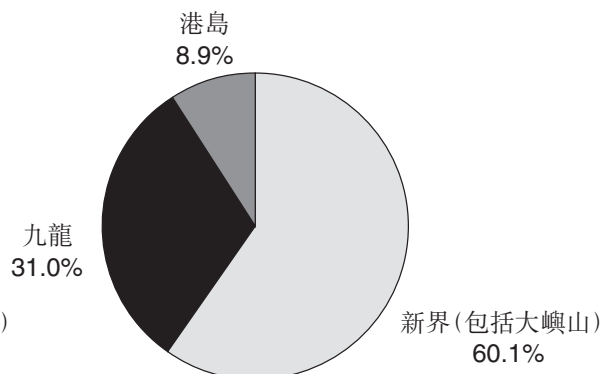
### 停車場設施

178項停車場設施當中，101項位於新界(包括大嶼山)，61項位於九龍，16項位於港島。如下圖所示，於二零零五年三月三十一日，新界(包括大嶼山)、九龍及港島之停車場設施之數目分別佔停車場設施總泊車位數目之62.7%、29.5%及7.8%，而收入則分別佔停車場設施截至二零零五年三月三十一日止年度總收入之60.1%、31.0%及8.9%。

按泊車位數目計



按總收入計



### 樓齡

該等物業約有53%在一九九零年後興建。在截至二零零五年三月三十一日止年度，該等物業之總收入加權平均樓齡為15年。下表為該等物業之樓齡資料：

興建年份	綜合零售及 停車場 設施之數目	獨立零售 設施 之數目	獨立停車場 設施之數目	物業數目		佔截至 二零零五年 三月三十一日 止年度收入 之百分比	
				總計	(%)	(%)	(%)
1981年前	17	0	0	17	9.4	12.8	
1981年－1985年	26	0	4	30	16.7	18.7	
1986年－1990年	29	0	9	38	21.1	17.7	
1991年－1995年	30	1	7	38	21.1	15.5	
1996年－2000年	31	1	3	35	19.5	21.1	
2001年－2005年	16	0	6	22	12.2	14.2	
<b>總計</b>	<b>149</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>180</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

管理人會就提升潛力評估物業組合內之所有商場。較舊型之商場可能會因翻新或提升而受惠於潛在之租金增長，尤以位於人流較多，並具有潛力可於人流集中地區內增加應佔購物者消費市場佔有額之商場為然。至於照顧較小地方及屋苑人流之較舊型商場，或許未能藉全面翻新而取得相同水平之租金增長，在此情況下，管理人之資本開支策略則為確保持續有效之維修保養及管理。請參閱下文「資產提升」一分節。

### 競爭

#### 零售設施

雖然競爭威脅始終為風險因素，但零售設施具備以下特點，可為目前及將來之競爭威脅提供保障：

- **地點。** 該等物業位於毗鄰公共屋邨內或接近毗鄰公共屋邨之關鍵地點，方便毗鄰公共

## 該等物業及業務

屋邨之居民購物，因此該等物業成為居民之主要聚集點。此外，零售設施全部可乘公共交通工具到達，令購物者更加方便。

- **照顧購物者之日常需要。** 零售設施主要為毗鄰公共屋邨住戶提供日常必需品及起居用品。管理人認為，鄰近顧客，方便購物，是零售設施之重要競爭優勢。
- **鄰近缺乏用地，令競爭對手難以進入。** 零售設施主要位於樓宇稠密之地區，因此鄰近地區普遍缺乏發展用地，限制了新競爭之威脅。

因此，管理人相信，就零售設施而言，日後要面對新落成購物商場之業主積極爭取租戶而產生之壓力不大。

### 物業顧問之分析

下表概述物業顧問對香港10個地區零售設施之分析結果。該表概述各區零售設施之內部樓面面積佔區內總零售設施樓面面積之百分比。此外，物業顧問亦提供了預期於二零零八年底前將會落成之新增私營零售設施樓面面積之估計。該項估計連同人口增長預測，已用作計算各個被分析地區之未來零售設施人均樓面面積比率。根據該分析，九龍西、九龍東、將軍澳及青衣、葵涌及荃灣可能是該期間零售設施樓面面積百分比上升最高之地區。就該等地區之零售設施人均樓面面積整體而言，預期將會維持相對穩定，顯示新增之供應量很大程度被該等地區預期增加之人口所抵消。然而，局部地區仍有可能出現零售設施供過於求之情況。整體零售設施人均樓面面積預期將會維持相對穩定，物業顧問相信，於二零零八年底前所分析之期間，應不會出現零售設施樓面面積嚴重供求失衡之情況。



物業顧問對各地區競爭情況的分析

	港島		九龍中		九龍東		九龍西		沙田/馬鞍山		上水/粉嶺/大埔		將軍澳		葵涌/青衣/東涌		屯門		元朗/天水圍		合計	
	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區	零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區
零售設施樓面面積(內部樓面面積) <sup>(1)(7)</sup>	71,046平方米	2.3%	162,103平方米	15.8%	125,010平方米	20.4%	32,223平方米	1.2%	129,907平方米	28.3%	91,975平方米	19.9%	63,083平方米	22.9%	118,639平方米	11.6%	99,334平方米	24.4%	67,317平方米	14.9%	960,641平方米	9.1%
零售設施樓面面積(內部樓面面積)佔各區		6.1%		8.5%		9.6%		12.0%		7.5%		8.9%		5.7%		8.9%		6.4%		3.5%		7.8%
總零售設施供應面積之百分比 <sup>(3)</sup>		8.4%		11.2%		21.9%		10.5%		7.1%		5.9%		16.5%		16.9%		10.6%		8.8%		10.8%
零售設施空置率 <sup>(8)</sup>	\$265		\$260		\$326		\$192		\$240		\$236		\$335		\$266		\$231		\$340		\$269	
零售設施每平方呎平均租金水平 <sup>(4)(7)</sup>	\$894		\$1,015		\$1,015		\$1,015		\$669		\$669		\$669		\$669		\$669		\$669		\$669	
零售設施每平方呎平均租金水平 <sup>(8)</sup>	0.4平方米		0.5平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.4平方米	
零售設施人均樓面面積(內部樓面面積) <sup>(3)(7)</sup>	2.4平方米		1.1平方米		0.8平方米		3.9平方米		0.5平方米		0.6平方米		0.5平方米		1.0平方米		0.6平方米		0.7平方米		0.7平方米	
零售設施人均樓面面積 <sup>(8)(9)</sup>	7,000平方米		55,000平方米		66,400平方米		103,000平方米		—		—		58,000平方米		60,000平方米		—		15,000平方米		364,400平方米	
至二零零八年之建議之零售設施供應量 <sup>(6)(9)</sup>	0.4平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.4平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.5平方米		0.4平方米		0.4平方米		0.4平方米		0.4平方米	
未來零售設施人均樓面面積(內部樓面面積) <sup>(3)(7)</sup>	2.4平方米		1.2平方米		0.9平方米		3.9平方米		0.5平方米		0.6平方米		0.6平方米		1.0平方米		0.6平方米		0.7平方米		0.7平方米	
未來零售設施人均樓面面積 <sup>(8)(9)</sup>																						

附註：

- (1) 物業顧問已計入截至二零零五年九月三十日止零售設施內之所有樓面面積，附屬樓面面積除外。
- (2) 零售設施之樓面面積(內部樓面面積)為二零零五年九月三十日之數字。根據差餉物業估價署二零零五年物業報告，各地區之總零售設施供應量為二零零四年十二月三十一日之數字，另加零售設施樓面面積(內部樓面面積)及房屋協會之零售樓面面積。房屋協會為非政府組織，致力於滿足香港低收入居民之住屋及相關服務需要。
- (3) 呈列二零零四年十二月三十一日之空置率以便與差餉物業估價署二零零五年物業報告所列之二零零四年年底數據作出比較。
- (4) 不包括非按市場租金租出之政府/福利機構用地及幼稚園。價值指二零零五年七月三十一日之基本租金。
- (5) 住戶是指零售設施所在之公共屋邨住戶。
- (6) 僅包括預期於二零零八年年底前落成且面積大於5,000平方米之商場，根據內部樓面面積及以內部樓面面積與建築樓面面積之比例為0.65計算。
- (7) 資料來源：香港房委會。
- (8) 資料來源：差餉物業估價署二零零五年物業報告。
- (9) 資料來源：政府統計處二零零四年人口及住戶統計資料。
- (10) 資料來源：物業顧問之內部樓面面積評估。
- (11) 資料來源：政府規劃處二零零四年至二零一三年人口分佈推算。

## 該等物業及業務

### 停車場設施

在香港，部份地區現正出現停車場供過於求的情況，導致近年停車場收費整體面臨下調壓力。停車場設施位於公共屋邨內，需求來自公共屋邨之住戶、訪客及零售設施之租戶及購物者，因此仍具競爭優勢。有關香港停車場市場的其他詳情，請參閱本發售通函附錄九「停車場市場分析」。

有關該等物業之其他資料，請參閱本發售通函附錄五及附錄四之估值報告概要。

### 資產提升

#### 緒言

管理人認為，對於零售設施（尤其是面積較大之主要資產），透過改善工程或其他方法，有機會提升收入回報及資產價值。

物業顧問已獲委託對零售設施內八個購物商場之資產提升機會進行詳細評估。下表所載為該等購物商場各自之內部樓面面積、建築樓面面積及建築實用率：

購物商場	內部 樓面面積 (平方米)	建築 樓面面積 (平方米)	建築 實用率 (%)
慈雲山中心	19,819	36,683	54.0
厚德商場	15,354	29,477	52.1
龍翔中心	11,827	25,245	46.8
太和商場 <sup>(1)</sup>	13,683	23,864	57.3
赤柱廣場	8,363	16,857	49.6
樂富中心 <sup>(1)</sup>	37,161	63,003	59.0
頌安商場	7,051	13,609	51.8
彩明商場 (包括健明邨內最近擴展之部份)	8,146	12,241	66.5
平均			54.9

附註：

(1) 太和商場及樂富中心屬於需要翻新之舊式商場。

### 物業之挑選基準

誠如本發售通函附錄七所載之物業顧問就資產提升研究發出之函件所述，該八個購物商場具有較高價值，且大多數名列30大零售設施（按所產生之年度總收益計算）之內，物業顧問及管理人因而選出上述八個購物商場。故此，該等商場整體上是零售設施內較大型之購物商場。此等機會未必適用於所有零售設施內之購物商場，同時並非所有機會均適用於任何單一之購物商場。

該八個購物商場之建築實用率由46.8%至66.5%不等。管理人相信建築實用率較低，或許顯示公用地方過大、佈局欠缺效益或購物商場之其他設計特點，因此有機會於購物商場內增加可提供

租金收入之內部樓面面積。此舉需與會否影響購物者感到購物商場的環境是否舒適與解決購物商場附近交通流量之間取得平衡。管理人在進行全部投資及提升計劃時，將審慎分析任何內部樓面面積提升計劃所需資本成本及預期投資回報，並在適用情況下向有關部門取得一切必要之建築或其他批准以進行有關計劃。

管理人及物業顧問均認同上述全面資產提升概念符合管理人之業務策略。管理人的提升策略尤其集中於其所在位置、人流及市場佔有率具有較大上升潛力之購物商場。該等商場可能為較舊型之地區商場或本區商場，平均租金較低，目前並未盡享位處人流聚集區可帶出之優勢。翻新該等購物商場及改善租戶之佈置、舖面及店舖概念之水準及吸引力，將可令購物商場重新定位，吸引不同年齡之購物者，從而提高該等購物商場之租金潛力。

所有翻新及裝修提升工程將須取得必要之建築及規劃批准。此外，管理人須根據有關租約之條款或與相關租戶另行協定，規劃及執行提升計劃。

請同時參閱本發售通函「風險因素」一節「管理人或無法執行其策略」、「管理人之營運須受條例監管」及「管理人或會改變領匯之投資策略」等風險因素。

根據物業顧問所進行之資產提升研究，資產提升機會大致分為以下四類，現概述如下。有關物業顧問所進行之資產提升研究之其他資料，請參閱本發售通函附錄七。

### 提升機會

#### 設計及佈局之機會

此類提升機會主要來自相對私人發展項目而言，現有設施佈局較差及建築實用率較低之購物商場。該等機會包括：

- (i) 增加內部樓面面積：方法是將視作過多或不必要之現有公用地方，增建新單位及擴建租賃部份。所研究之八個商場均有增加內部樓面面積的潛力，而物業顧問認為該八個商場之內部樓面面積之改善潛力平均約為16.6%。潛在內部樓面面積增加亦包括表二物業建築樓面面積增加的部份。
- (ii) 搬遷非商業用途單位：一些非商業活動（例如屋苑管理辦事處及社會福利設施），目前佔用購物商場之重要地點，租金獲得資助。只要不違反租約限制及契諾，可將這些單位遷往中心內其他地點，讓願意支付市值租金之零售租戶租用騰出之空間。

#### 行業及租戶組合之機會

此類提升機會主要來自過往適用於香港房委會行業及租戶組合之零售規劃限制，以及對各行各業之零售用途分配之限制。展望未來，購物商場內或毗連之多個購物商場將擁有重整及優化行業及租戶組合之機會。

該等機會包括：

- (i) 適當及有系統之零售規劃：為每個購物商場制定詳細行業組合計劃，確保各行各業及租戶配置得宜。此外，對於較大型之購物商場，可按行業類別將租戶劃分為專區，方便購物者瀏覽及提升其整體購物樂趣。
- (ii) 引進品牌租戶：投放資金進行改善工程，或會吸引名牌零售商進駐購物商場，從而提升購物商場定位及零售服務，增加購物人流，提高整體租金潛力。
- (iii) 減少物業功能重疊：現時，若干毗連之購物商場內之行業及租戶或會有所重疊，可藉着引入新行業及租戶，減少或避免重疊，確保有關商場可互補不足而非互相競爭。
- (iv) 增加行業組合之彈性：放寬行業組合限制，拓闊購物商場內零售商之類別，或可吸引門類較廣泛之租戶，進而讓管理人可藉此對市場變動作出更有效回應。

### 人流聚集區之機會

此類提升機會來自購物商場所在商業區之社會人口之有利趨勢及特點。

該等機會包括：

- (i) 擴大購物者基礎：有利之發展趨勢會帶動居住人口增加，預期部份商業區將可因而受惠。因此，位於該等地區之購物商場如經過重新定位，同時加強設施以配合可能擴大之購物者基礎，則有機會從中獲取最大利益。
- (ii) 發展交通網絡：發展周邊交通基建，可令前往該等購物商場之通道得到改善，預期將帶動若干購物商場購物者人流增加。
- (iii) 吸引旅遊業：龍翔中心鄰近黃大仙祠，赤柱廣場則鄰近赤柱海灘，如這些商場重新定位，加強設施吸引遊客到訪，則有機會從遊客消費中得益。

### 品牌機會

此類提升機會是由於不同商場各有獨特特色，不論在位置、環境、商舖組合及購物者等各方面均有不同組合。推行策略性品牌發展計劃，可突顯各個商場的特色，樹立本身的獨有風格，從而吸引顧客及其他主要購物者青睞。

## 該等物業及業務

### 工程進度

管理人已經展開上述八個購物商場其中三個之資產提升工程，有關詳情載於下表：

購物商場	工程性質	提升工程概約成本 (百萬港元)
慈雲山中心(第一期)	準備將空置百貨公司出租作零售用途	27.0
厚德商場(第一及第二期)	準備將空置店舖出租作食肆	22.0
龍翔中心(第一期)	將工場改建作零售用途	8.3

管理人相信，這三個購物商場是上文所識別八個購物商場中最具潛力之三個商場。

預期上述購物商場之資產提升工程將於二零零六年首季完成。

### 零售設施

#### 概述

於二零零五年七月三十一日，零售設施組合之零售面積以內部樓面面積計算約為960,000平方米，估計相當於全港零售面積之9.1%（根據政府差餉物業估價署於二零零五年刊發最新年度物業報告，及房屋協會<sup>(1)</sup>及香港房委會所提供之資料）。

(1) 資料來源：房屋協會於二零零四年十一月提供之公共零售舖位資料。

## 該等物業及業務

### 零售物業等級

零售設施組合內之零售物業分為多個類別，分類標準包括：物業面積、人流、零售商種類、是否具備其他特色及設施等。下表載述管理人所採用之零售設施<sup>(1)</sup>主要分類系統標準：

商場類別	面積	說明
地區商場	一般超過10,000平方米，但部份較小之商場可能亦會具備地區商場之特色	<ul style="list-style-type: none"><li>• 一般較大及較新，屬於大型公共屋邨之一部份</li><li>• 人流來自毗鄰公共屋邨以及整個地區(超過50,000人)</li><li>• 可能包括部份著名受歡迎零售商，包括時裝、珠寶及精品店</li><li>• 通常設有一至兩間大型連鎖超級市場、街市檔位、著名／連鎖快餐店及／或大型酒樓</li></ul>
本區商場	一般介乎5,000至10,000平方米	<ul style="list-style-type: none"><li>• 面積普遍較地區商場細小；並為專門照顧毗鄰公共屋邨住戶之需要度身而設</li><li>• 人流介乎約25,000至50,000人</li><li>• 一般包括提供居民日常生活必需品之商舖，例如超級市場、街市檔位、本區酒樓及便利店</li></ul>
屋邨商場	一般少於5,000平方米	<ul style="list-style-type: none"><li>• 一般包括多間設於底層及屋苑平台之店舖</li><li>• 專門照顧特定屋邨之基本購物需要而設</li><li>• 未必有傳統之封閉式商場間隔</li></ul>
店舖	一般少於1,000平方米	<ul style="list-style-type: none"><li>• 集結多間作為配套之店舖，服務住戶及停車場設施使用者。</li></ul>

附註：

(1) 管理人之分類系統為主觀之管理工具，與市場顧問於報告(其概要載於本發售通函附錄九)所採用者不同。

# 該等物業及業務

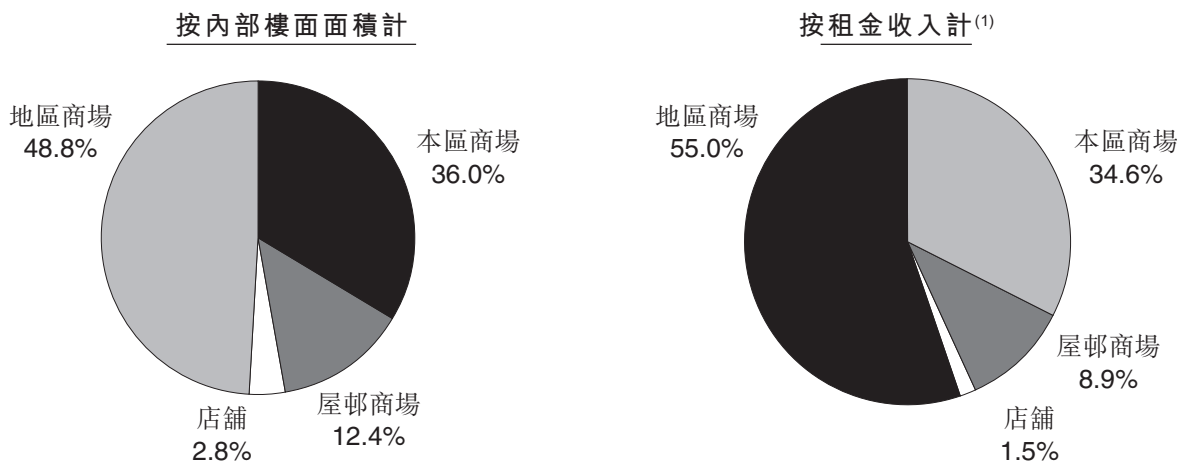
下表<sup>(1)</sup>為按商場類別劃分之零售設施資料概要：

商場類別	零售設施		平均樓齡 <sup>(2)</sup>	租用率百分比	內部樓面面積			租金收入 <sup>(3)(4)</sup>		估值		
	數目	泊車位數目			平方米	佔總數百分比	平均內部樓面面積	百萬港元	佔總數百分比	百萬港元 (截至 二零零五年 九月三十日)	初期收益 <sup>(5)</sup>	每平方 米港元 (截至 二零零五年 九月三十日)
地區	36	26,059	14	91.9	468,531.0	48.8	13,014.7	1,441	55.0	16,374.24	6.3	34,948.05
本區	51	26,589	15	92.0	345,886.8	36.0	6,782.1	908	34.6	8,457.90	7.2	24,452.79
屋邨	31	11,312	15	87.5	119,438.1	12.4	3,852.8	233	8.9	2,065.07	6.5	17,289.88
店舖	33	7,858	12	91.6	26,784.8	2.8	811.7	40	1.5	359.66	7.5	13,427.77
<b>零售設施總數</b>	<b>151</b>	<b>71,818</b>	<b>15</b>	<b>91.4</b>	<b>960,640.7</b>	<b>100.0</b>	<b>6,361.9</b>	<b>2,621.8</b>	<b>100.0</b>	<b>27,256.9</b>	<b>6.6</b>	<b>27,218.0</b>

附註：

- 除另有說明外，上表所載之所有資料均為二零零五年七月三十一日之數字。
- 平均樓齡為有關該等物業各自之加權樓齡之總和。該等物業各自之加權樓齡乃按該物業之樓齡乘以一個分數（其分子為該物業於二零零五年七月三十一日之收入，而其分母為有關該等物業於二零零五年七月三十一日之全部總收入）。
- 根據二零零五年七月之每月基本租金計算之按年度計算之租金收入，二零零五年七月之每月基本租金為本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節所討論，因某些公共屋邨入伙進度緩慢而給予若干租戶租金寬減前之租金。
- 不包括停車場收入。
- 初期收益是按商場類別之總估值以及零售設施於二零零五年九月三十日按年度計算之現時淨收入相應計算。（按年度計算之現時淨收入乃將二零零五年九月三十日之每月現時淨收入乘以12釐定）。

下圖為按商場類別劃分之零售設施內部樓面面積及租金收入資料：



附註：

- 根據二零零五年七月之每月基本租金計算。

## 零售設施詳情

### 購物者資料

物業顧問獲委託對零售設施購物者資料進行分析，有關結果已於下文概述。有關物業顧問報告之全文，請參閱本發售通函附錄八。

零售設施之大部份購物者均為毗鄰公共屋邨之住戶（約佔香港人口之40%）。

## 該等物業及業務

就上述報告而言，物業顧問僅分析了零售設施所在之公共屋邨之人口（約佔香港人口之31%）。然而，物業顧問確認部份大型零售設施之購物人流，伸延至其他公共屋邨之居民及私人樓宇之居民。

一般而言，零售設施之購物者相對於香港整體購物者較為年長及不太富裕。相對於香港整體人口而言，零售設施之購物者佔15至44歲的傳統較高消費年齡組別之人口比例一般較低。就年齡而言，新市鎮購物者傾向較為年輕，而經已發展成熟市區之購物者則較為年長。

零售設施購物者之每月家庭收入中位數，約為香港整體家庭收入中位數之84%。零售設施購物者中，家庭收入中位數最高之地區為港島，就新市鎮而言，則為將軍澳及沙田。

30%之購物者家庭擁有自置物業，而香港整體而言則有54%家庭擁有物業，這意味著雖然平均家庭收入較低，約70%之購物者家庭之收入當中，有80%至90%可用作非住屋相關開支，而自住業主家庭用於非住屋相關開支之百分比，約為家庭收入中位數之70%，相比之下公共屋邨家庭較為優勝。

自住業主購物者比例最高之地區為沙田及粉嶺／上水／大埔，反映出該等地區整體趨勢。租金佔收入水平最低之地區為粉嶺／上水／大埔。

下表載列了按地區劃分之零售設施之購物者資料概要。



物業顧問按地區劃分之零售設施購物者資料<sup>(1)</sup>

	九龍中		九龍東		九龍西		沙田/馬鞍山		上水/粉嶺/ 大埔		將軍澳		荃灣/葵涌/ 青衣/東涌		元朗/天水圍		零售設施 購物者整體		香港平均	
	人口	佔總人口	人口	佔總人口	人口	佔總人口	人口	佔總人口	人口	佔總人口	人口	佔總人口	人口	佔總人口	人口	佔總人口	零售設施 購物者	佔總零售設施 購物者	零售設施 購物者	佔總零售設施 購物者
人口 <sup>(2)</sup> .....	169,400	314,900	276,100	75,200	255,700	242,700	139,500	309,000	196,400	163,800	2,142,600	6,835,600 <sup>(4)</sup>								
家庭 <sup>(2)</sup> .....	50,400	98,700	89,400	25,400	76,300	69,800	41,100	92,900	65,400	48,500	657,800	2,222,500 <sup>(4)</sup>								
擁有自住居所之家庭比例 <sup>(2)</sup> .....	19.3%	28.1%	27.2%	21.9%	43.6%	44.3%	30.6%	17.5%	30.7%	27.1%	29.7%	54.1% <sup>(3)</sup>								
年齡背景資料： <sup>(2)</sup>																				
零歲至十四歲 .....	11.2%	11.6%	12.2%	12.9%	12.1%	13.9%	18.8%	14.5%	15.7%	21.8%	14.0%	15.2% <sup>(3)</sup>								
十五歲至二十九歲 .....	24.4%	19.0%	20.2%	18.3%	26.2%	29.6%	24.7%	23.1%	26.4%	23.4%	23.6%	20.1% <sup>(3)</sup>								
三十歲至四十四歲 .....	21.2%	24.6%	24.1%	21.1%	20.8%	19.2%	23.5%	23.1%	21.2%	26.4%	22.6%	28.0% <sup>(3)</sup>								
四十五歲至五十九歲 .....	23.5%	20.1%	20.1%	20.6%	24.6%	25.0%	22.5%	21.4%	24.8%	19.1%	22.2%	21.6% <sup>(3)</sup>								
六十歲以上 .....	19.7%	24.7%	23.4%	27.0%	16.3%	12.3%	10.5%	18.0%	12.0%	9.3%	17.6%	15.1% <sup>(3)</sup>								
每月家庭收入中位數 <sup>(2)</sup> .....	16,200港元	12,600港元	12,300港元	12,300港元	14,200港元	13,000港元	15,000港元	12,500港元	11,500港元	12,000港元	13,000港元	15,500港元 <sup>(3)</sup>								
租金佔收入比例中位數 <sup>(2)</sup> .....	13.3%	16.2%	17.4%	17.4%	13.5%	10.7%	15.1%	15.3%	11.9%	14.3%	14.4%	15.1% <sup>(3)</sup>								

附註：

- (1) 購物者背景資料與零售設施所在之公共屋邨居民有關。
- (2) 資料來源：香港房委會。
- (3) 資料來源：香港政府統計處，二零零四年人口及住戶統計資料。
- (4) 香港規劃署二零零四年至二零一三年人口分佈推算。
- (5) 香港政府統計處二零零一年人口普查。

## 該等物業及業務

### 租用率

於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日及二零零五年七月三十一日，零售設施之租用率分別為91.7%、90.7%、91.9%及91.4%。

### 建築實用率

於二零零五年七月三十一日，零售設施之總建築樓面面積為1,778,655平方米，內部樓面面積為960,641平方米，整體建築實用率為54.0%。下表載列有關資料：

零售設施類別	內部樓面面積 (平方米)	建築樓面面積 (平方米)	建築實用率 (%)
地區商場 .....	468,531	883,017	53.1
本區商場 .....	345,887	640,456	54.0
屋邨商場 .....	119,438	215,661	55.4
店舖 .....	26,785	39,521	67.8
<b>總計 .....</b>	<b>960,641</b>	<b>1,778,655</b>	<b>54.0</b>

### 租戶資料

零售設施之租戶基礎甚廣，有大約9,200份獨立租約，零售設施之主要租戶包括香港部份廣為人知零售商，例如惠康、萬寧、7-11便利店、百佳超級市場、屈臣氏、麥當勞、大家樂、大快活、美心酒樓及OK便利店。然而，大部份租戶乃個人營辦商，售賣日常用品。其他知名零售租戶包括 Baleno 及 Starbucks 等。

#### 行業組合

於二零零五年七月三十一日，零售設施之租戶組合如下：35.0%租戶從事飲食業，23.1%為超級市場租戶或街市檔位租戶及41.9%從事其他行業。

下表為參考總已租內部樓面面積按行業劃分於二零零五年七月三十一日之零售設施租戶資料：

行業分類	已租內部 樓面面積 (平方米)	佔總已租內部 樓面面積之 百分比 <sup>(1)</sup> (%)
飲食 .....	307,431.1	35.0
超級市場 .....	128,329.9	14.6
街市檔位 .....	74,657.0	8.5
保健、個人護理及美容 <sup>(2)</sup> .....	69,199.0	7.9
教育及服務 .....	49,340.0	5.6
傢俱 .....	43,409.2	4.9
時裝 .....	30,605.7	3.5
電子及資訊科技 .....	22,270.4	2.6
百貨公司 .....	16,149.0	1.9
消閒及娛樂 .....	11,018.7	1.3
政府及福利 .....	64,498.6	7.3
其他 <sup>(3)</sup> .....	60,778.4	6.9
<b>總計 .....</b>	<b>877,687.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

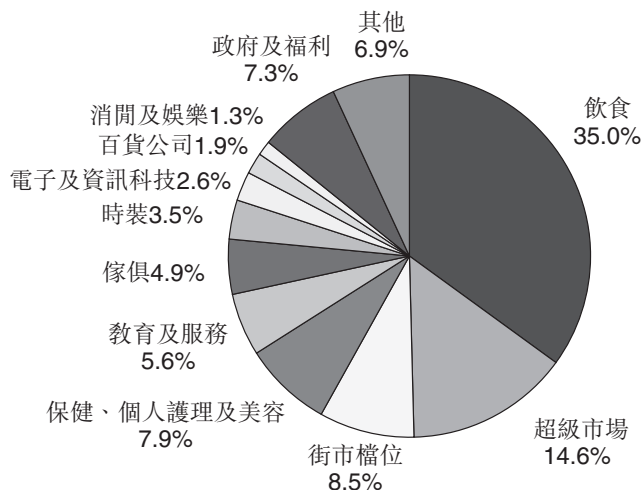
(1) 按於二零零五年七月三十一日已訂立租約之內部樓面面積計算。

(2) 包括醫務所及其他保健服務。

(3) 包括並未列入上述類別之行業，如書籍、文具及玩具、金飾、珠寶、鐘錶、鋼筆、自助洗衣店、報章雜誌、旅行社及銀行。

## 該等物業及業務

下圖為按行業類別劃分之零售設施總已租內部樓面面積分佈情況<sup>(1)</sup>：



附註：

(1) 表內數字已四捨五入至小數後一個位。

### 十大租戶

二零零五年七月，十大租戶(按每月基本租金計算)佔零售設施每月基本租金總額之34.8%。於二零零五年七月三十一日，零售設施之最大租戶是牛奶有限公司(按二零零五年七月每月基本租金計算)，佔物業組合二零零五年七月每月基本租金總額之10.5%。該公司在零售設施開設187個銷售點，經營萬寧、惠康及7-11便利店。下表為十大租戶(按二零零五年七月每月基本租金計算)之資料：

名次	租戶	租戶之商號 <sup>(1)</sup>	行業類別 <sup>(2)</sup>	總內部樓面面積 (平方米)	佔總內部樓面面積之百分比 (%)	佔每月基本租金總額之百分比 (%)	平均租期 <sup>(3)(4)</sup> (年數)
1	牛奶有限公司	萬寧(37)	保健、個人護理及美容	5,290	0.6	10.5	1.5
		惠康(59)	超級市場	49,773	5.2		
		7-11便利店(89)	超級市場	9,233	1.0		
		牛奶有限公司 Centrepoin Ministore(2)	其他	44	0.0		
2	屈臣氏集團(香港)有限公司	屈臣氏、屈臣氏藥房(18)	保健、個人護理及美容	2,917	0.3	8.5	1.7
		屈臣氏酒窖及百佳超級市場、百佳超級市場(56)	超級市場	46,905	4.9		
3	宏安集團有限公司	宏集策劃有限公司、集旺有限公司、頌安(萬有)街市、富東(萬有)街市、恒耀街市、啟田(萬有)街市、馬鞍台(萬有)街市、天澤(萬有)街市、天盛(萬有)街市(10)	街市檔位	9,830	1.0	2.9 <sup>(3)</sup>	1.9
		宏安商場管理有限公司(1)	其他	2,000	0.2		
4	麥當勞有限公司	麥當勞、麥當勞餐廳(47)	飲食/美食廣場	16,499	1.7	2.4	2.1
5	大家樂集團有限公司	大家樂、大家樂餐廳、大家樂/一哥粥麵、音音飲食有限公司、好樂意飲食有限公司、皓勝有限公司(37)	飲食/美食廣場	15,290	1.6	2.3	1.7

## 該等物業及業務

名次	租戶	租戶之商號 <sup>(1)</sup>	行業類別 <sup>(2)</sup>	總內部樓面面積 (平方米)	佔總內部樓面面積之百分比 (%)	佔每月基本租金總額之百分比 (%)	平均租期 <sup>(3)(4)</sup> (年數)
6	美心食品有限公司	美心大酒樓、美心快餐店、美心金閣、美心餐廳、美心西餅、美心麵包(42)	飲食／美食廣場	17,004	1.8	2.1	1.7
7	利揚投資有限公司	彩明街市、何文田廣場街市、秀茂坪街市、尚德街市(4)	街市檔位	5,313	0.6	1.9	2.6
8	華潤零售(集團)有限公司	華潤零售(集團)有限公司、華潤堂有限公司(3) 華潤超級市場(香港)有限公司、華潤零售(集團)有限公司、華潤採購有限公司(13)	保健、個人護理及美容 超級市場	142 10,387	0.0 1.1	1.6	1.2
9	中國銀行(香港)有限公司	中國銀行(香港)有限公司(35)	其他	7,056	0.7	1.5	1.6
10	OK便利店有限公司	OK便利店、OK便利店有限公司(61)	超級市場	6,450	0.6	1.1	1.3
	<b>十大總計</b>			<b>204,133</b>	<b>21.3</b>	<b>34.8</b>	
	其他租戶			673,554	70.1	65.2	
	空置			82,954	8.6	0.0	
	<b>整體總計</b>			<b>960,641</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

附註：

- (1) 於二零零五年七月三十一日所佔用之店舖數目以括號表示。
- (2) 有關列入該等行業類別之行業詳情，請參閱本發售通函第124頁有關零售設施按行業類別劃分整體租戶分類詳情之列表。
- (3) 該等數字已四捨五入至小數後一個位。
- (4) 平均租期為有關該等物業各自之加權租期之總和。物業之加權租期乃按該物業之租期乘以一個分數所得之積計算，其分子為該物業於二零零五年七月三十一日之租金收入，而分母則為有關該等物業於二零零五年七月三十一日之全部租金收入總額。

十大租戶(視作一個整體)之加權平均租期按收入衡量計為1.7年，而於二零零五年七月三十一日總物業組合之平均未屆滿租約年期為1.6年。

香港房委會與 PropCo 已於二零零五年九月六日訂立回租及暫准證協議，據此，香港房委會將(i)租賃該等物業內合共約12,000平方米之辦公室單位，由上市日起計為期兩年，月租為每平方米100港元(包括政府地租、差餉、管理費及空調成本，但不包括所有持續或非資本性質之開支)，及(ii)獲授予每月暫准證，可使用該等物業內合共約25,000平方米之若干辦公室單位，由上市日起每月暫准證費為每平方米100港元(包括政府地租、差餉、管理費及空調成本，但不包括所有持續或非資本性質之開支)。每月暫准證將由香港房委會或 PropCo 給予對方一個月通知予以終止。就已租賃辦公室單位而言，香港房委會將有權於兩年租約期內任何時間給予 PropCo 三個月書面通知終止租用該等物業內之辦公室單位。預期租約安排將令香港房委會成為 PropCo 其中一個最大租戶(以上市日起之每月基本租金計)。

### 租約

#### 年期

零售設施之現有租約大部份以香港房委會之標準格式訂立，年期由一年至三年不等(百貨公司、超級市場、大酒樓及銀行等大單位之租期可長達九年)。就已出租較大樓面面積，或租戶已承諾作出龐大之開業資本投資之若干新租約而言，獲批之年期較長(通常為六年)。

大部份租約均有固定年期，且無權選擇續約，但根據租約一般規定業主或租戶只需給予三個月通知，便可隨時終止租約。然而，透過直接與租戶磋商(而非招標)訂立之租約、與銀行租戶之租約及與租用超過250平方米內部樓面面積之非銀行租戶訂立之租約，一般無權提早終止租約。根據二零零五年七月之每月基本租金，租約訂有提早解約權之租戶佔按年度計算之租金收入之39.9%。

租約一般規定繳交兩個月租金之現金按金及／或銀行擔保代替現金，而租戶則繳交固定基本月租。上市日後，領匯將無法取得此類擔保，請參閱本發售函函「該等物業之收入及開支或會與預期不符，使領匯之財務狀況受到不利影響」一節之風險因素。過往，遷進單位之新租戶享有裝修免租期，短期租約免租七日，固定年期租約則免租一至三個月不等。部份租約規定租期內於指定期間支付金額不同的基本租金，但該類租約為數有限。於二零零五年七月三十一日，179份租約規定租戶要報告銷售營業額，並繳交按營業額訂定之租金。於截至二零零五年三月三十一日止年度，按營業額訂定之租金佔零售業務租金收入總額不足1%。

由二零零二年八月至二零零五年五月，除租約外，亦批出1至12個月之短期暫准證(主要按標準格式訂立)予暫准證持有人，彼等獲許可營運之行業，毋須申請政府或監管牌照。此類暫准證一般批予較小之單位，內部樓面面積為70平方米或以下。雖然該等暫准證到期後不可自動續期，但根據暫准證之條款，暫准證持有人可要求將暫准證轉為三年期租約，惟須重新評定租金。

根據租約及暫准證，租戶通常須繳交差餉等開支，但地租則一般由業主／發證人負責。此外，租戶一般亦需負責單位之內部維修，而業主／發證人則負責外部維修。如單位損壞或毀壞，而有關損壞或毀壞並非租戶疏忽或過失所引致，在單位不適宜租用期間，租戶可享有租金減免。除超級市場及百貨公司營辦商外，租戶一般無權將單位轉租或分租／再授特許權，惟街市／購物商場之單一營辦商則可於所租街市／購物商場批出特許權予暫准證持有人。

#### 租賃策略

管理人之租賃策略目標將為確保最合適之租戶承租、租金水平，及租戶行業組合，能夠符合管理人為每一個購物商場推行之資產管理策略。

管理人租賃政策之特點如下：

- 對租賃磋商採取彈性之方法，以確保可從每個商場獲取最佳利益，與資產管理目標一致；

## 該等物業及業務

- 採取積極及迅速回應之方法，旨在確保租賃交易有效達成，以及根據市況釐定最合適之租金；
- 採納積極物色潛在新租戶之政策，以承租商場內之空置舖位，或鼓勵現有零售商於其他商場擴充業務；
- 與租戶持續交換意見及溝通，包括為租戶提供商業顧問服務之專題討論會、租戶簡訊及意見調查；及
- 開發一套制度以協助管理人透過使用人流調查等，以估計租戶之銷售營業額，此舉將讓管理人可更有效評估商場及租戶日後表現。

### 租約資料

下表載列有關於二零零五年七月三十一日，零售設施於下表所示期間之即將到期租約數據：

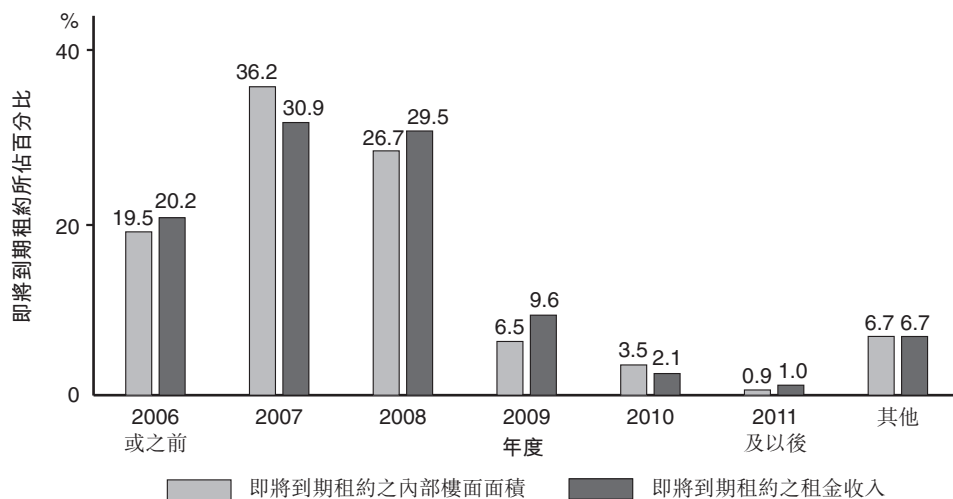
截至三月三十一日止年度	即將到期租約		即將到期租約 內部樓面面積		即將到期租約 租金收入		十大 租戶之 租約數目	十大 租戶之內部 樓面面積	十大租戶 按年度 計算之 租金收入 <sup>(2)</sup>
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)	(百萬港元)	(%)	(數目)	(平方米)	(百萬港元)
二零零六年或之前 <sup>(1)</sup>	2,175	23.7	170,932.4	19.5	528.8	20.2	121	37,782.1	161.7
二零零七年	3,074	33.6	317,725.3	36.2	810.3	30.9	167	67,157.0	265.0
二零零八年	3,071	33.5	234,509.3	26.7	773.6	29.5	133	54,137.0	243.7
二零零九年	630	6.9	56,940.1	6.5	250.8	9.6	30	17,098.0	118.8
二零一零年	22	0.2	30,652.0	3.5	56.3	2.1	5	2,770.0	9.6
二零一一年及以後	15	0.2	7,574.6	0.9	27.1	1.0	3	1,810.0	10.8
其他 <sup>(3)</sup>	177	1.9	59,353.3	6.7	174.9	6.7	55	23,379.0	103.4
<b>總計</b>	<b>9,164</b>	<b>100.0</b>	<b>877,687.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,621.8</b>	<b>100.0</b>	<b>514</b>	<b>204,133.1</b>	<b>913.0</b>

附註：

- (1) 包括零售設施於二零零五年七月三十一日至二零零六年三月三十一日止期間到期之所有現有租約。
- (2) 按年度計算之租金收入乃以二零零五年七月之每月基本租金乘以12釐定。二零零五年七月之每月基本租金並不計及因某些公共屋邨入伙進度緩慢而給予租戶之租金寬減。經調整該租金寬減後，按年度計算之租金收入總額將由約2,622百萬港元減少至約2,557百萬港元，而十大租戶按年度計算之租金收入總額則由913.0百萬港元減少至887.0百萬港元。然而，就兩個公共屋邨給予租戶之租金寬減已於二零零五年七月三十一日屆滿，而另一公共屋邨之租金寬減則於二零零五年九月十五日屆滿。如運用全數基本租金(不連租金寬減)計算該三個公共屋邨按年度計算之租金收入，則按年度計算之租金收入總額將約為2,619百萬港元，而十大租戶按年度計算之租金收入總額將約為911.7百萬港元。有關租金檢討計劃之詳情，請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。
- (3) 包括以臨時性質(並無列明任何屆滿日期)使用零售設施單位而須支付使用及租用費用之租戶。該等租約並無任何到期日。

## 該等物業及業務

下圖顯示於所示期間即將到期租約之內部樓面面積及租金收入：



平均而言，根據二零零五年七月資料，按面積及按年度計算之租金收入衡量，物業組合內之現有租約將於1.6年內到期。

物業組合續租率高。續租率是再續即將到期租約之百分比，並一般受(其中包括)租戶是否滿意其店舖之銷售額及盈利能力，以及續租時之租金水平所影響。於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度，即將到期租約之續租率分別是87.3%、91.8%及94.3%。整體而言，該等物業之租戶已連續租用單位一段長時間。於二零零五年七月三十一日，該等物業之現有租戶平均已租用單位11.1年。

有關零售設施之其他資料，請參閱本發售通函附錄五A部份。

### 停車場設施

#### 概述

於二零零五年七月三十一日，物業組合約有泊車位79,000個。此泊車位數字乃按獨立物業估值師就其估值報告採納之相同基準計算。然而，因二零零五年七月三十一日後按物業協議所規定該等物業部份需調整界線，物業組合內之泊車位數目已自二零零五年七月三十一日起微升。有關詳情請參閱本發售通函「分拆出售之背景 — 該等物業 — 設定該等物業之界線」一節。

根據二零零三年九月三十日之可得資料，物業組合之泊車位估計佔全港商業泊車位總數之13.7%<sup>(1)</sup>。該等物業內之泊車位包括汽車、貨車及電單車泊車位。在本發售通函中，該等泊車位全部稱為泊車位。

附註：

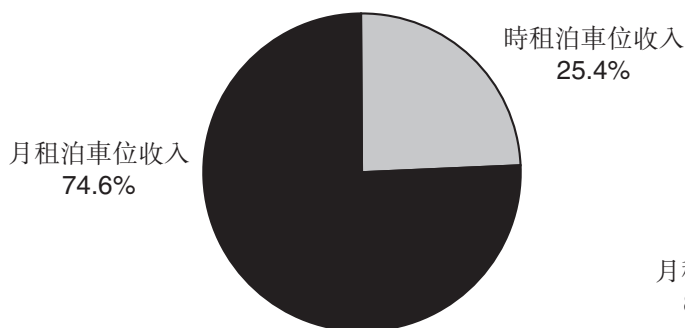
(1) 於二零零三年九月三十日之數字，根據物業組合內合共78,330個泊車位及可供私家車、客貨車、電單車及旅遊巴停泊之570,600個泊車位計算(資料來源：環境運輸及工務局)。

## 停車場設施詳情

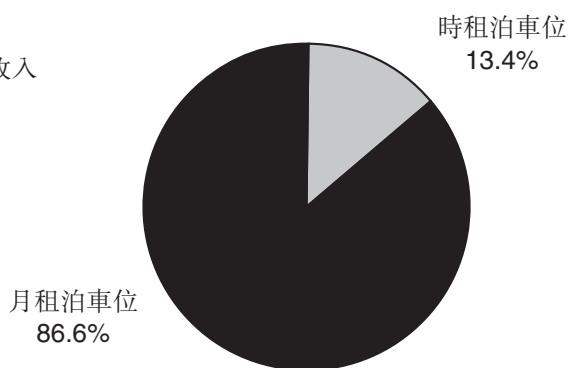
### 用戶資料

目前，停車場設施之泊車位主要以兩個方式出租：月租（租用者主要為公共屋邨住戶）及時租（租用者為訪客及零售店購物者）。基於過往有關泊車位之分配規定（見下文「泊車位分配」一段），於二零零五年三月三十一日，停車場設施之泊車位月租用戶中，約90%為公共屋邨住戶及商舖租戶，10%為非住戶或非租戶。在若干情況下，非住戶使用若干表一物業中之停車場設施之泊車位，須獲城市規劃委員會授出若干批文或豁免，而在若干情況下則須獲地政總署授出若干批文或豁免（詳情請參閱下文「規劃許可及政府租契豁免」一節）。購物者及其他訪客以時租方式使用泊車位。過往，泊車位只以出售月票之方式，按月租予毗鄰公共屋邨住戶。如月票供不應求，則在每年十一月或十二月抽籤決定。如下圖所示，在截至二零零五年三月三十一日止年度，月租及時租泊車位分別佔停車場總收入之74.6%及25.4%，以及總泊車位之86.6%及13.4%。

停車場總收入



總泊車位數目



### 使用率

於二零零五年七月三十一日，停車場業務之使用率為72.9%。該數字乃按已售月票總數佔可供月租泊車位總數之百分比計算，惟不計（因未能以比較基準計算使用率）時租泊車位。於二零零五年七月三十一日，指定月租泊車位佔停車場業務泊車位總數約86.6%。

經分析停車場業務於二零零五年七月三十一日之使用資料後，發現其中34.8%停車場業務之使用率在90%或以上，而47.8%停車場業務之使用率卻在80%或以下。以面積計算，擁有超過900個泊車位之大型設施，使用率一般較低（平均為56.0%），而泊車位少於100個之小型設施，使用率則較高（平均為95.9%）。

下表為於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日，停車場業務使用率之詳細資料：

於三月三十一日	月租		已售	使用率 <sup>(1)</sup>
	泊車位總數	泊車位總數	月票總數	
	(數目)	(數目)	(數目)	(%)
二零零三年	77,857	66,810	51,381	76.9
二零零四年	78,893	68,165	50,407	73.9
二零零五年	79,384	68,756	50,072	72.8

附註：

(1) 計算停車場使用率時並無將該等時租泊車位計算在內。



## 泊車位分配

興建停車場設施，原意是為照顧公共屋邨住戶之需要。過往，香港房委會與運輸處訂有協議，按當時之香港規劃標準與準則規定分配停車場設施泊車位。香港規劃標準與準則及政府租契（只適用於表一物業內之停車場設施）規定需為公共屋邨住戶提供泊車位，數目視乎該公共屋邨之單位數目而定。然而，由於該等公共屋邨住戶對月租泊車位需求偏低，為了善用泊車位，香港房委會已按情況向城市規劃委員會或地政總署（如適用）申請，提出將更大比例月租泊車位租予非住戶。於最後可行日期，停車場設施內僅有約10%之月租泊車位租予非住戶。故此，倘日後任何時間撤回批准，管理人預期撤回行動將不會對領匯之財務狀況產生重大影響。有關詳情請參閱下文「規劃許可及政府租契豁免」一段。

## 規劃許可及政府租契豁免

### 規劃許可

於最後可行日期，城市規劃委員會已授出許可（須遵照分區計劃大綱圖之規定），容許香港房委會已提出規劃申請之66項表一物業及79項表二物業之泊車位出租予有關公共屋邨非住戶，該等許可以永久或臨時豁免之方式批出，詳情概述如下：

	停車場設施之數目		
	永久豁免	3年臨時豁免	總計
表一物業 .....	11	55	66
表二物業 .....	—	79	79
總計 .....	<u>11</u>	<u>134</u>	<u>145</u>

大部份已獲永久豁免之停車場設施，對於容許出租予非住戶之剩餘泊車位均設有上限（佔泊車位總數之70%），而獲臨時豁免之停車場設施則並無此限，但城市規劃委員會建議向地政總署申請政府租契豁免時，需按個別情況與運輸處商討及協定。於該等暫時許可屆滿後，須申請續期或延期。

### 政府租契豁免

此外，表一物業之停車場設施亦須遵守政府租契條件，只可出租予有關公共屋邨住戶。出租剩餘泊車位予該等公共屋邨非住戶將須取得地政總署之豁免。地政總署可全權酌情決定授出豁免。於最後可行日期，18份申請經已獲批，而三份申請仍在處理中。

表二物業獲授之政府租契亦將規定泊車位數目，並僅限有關公共屋邨住戶或及彼等之真正訪客使用。

目前，管理人預期將會向城市規劃委員會或地政總署（如適用）提出申請，要求在上述暫時許可及豁免到期時續期或延期。如地政總署撤回有關豁免，又或有關許可或豁免不獲城市規劃委

員會或地政總署(如適用)續期或延期,則上述表一及表二物業之停車場設施,將不可再出租予非住戶月租用戶。

### 業務

#### 物業管理安排

##### 安排概述

該等物業之管理及相關工作(例如收租、清潔、日常小型維修及保安)過往主要由香港房委會根據物業管理公司合約、物業服務公司合約、員工自組公司合約及停車場營辦商協議,分別外判予物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商負責。

管理人未來處理物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商所採取之策略牽涉多項元素。包括以下各項:

- 管理人擬考慮於8個地區,對為數有限之較大型地區商場各自逐步推行物業管理職能內部化,並可望於現有管理合約到期時推行。此項策略將涉及管理人直接招聘員工以執行目前由物業經理負責之管理職能。
- 管理人擬減少目前39名零售設施外間物業管理人之數目,此舉讓管理人可將管理工作交由最優秀之經理負責,從而洽談較佳之收費條款,藉此奠下良基,以建立更有效及貫徹一致之管理方式及服務水平。
- 管理人亦擬減少目前負責管理停車場設施之10間停車場營辦商數目,以便加強對該等停車場設施的管理,為營辦商帶來享有更大規模經濟效益的機會。管理人亦努力確保收費條款具競爭力,可適當激勵營辦商以盡量提高溢利。

有關管理人策略之進一步詳情,請參閱本發售通函「策略」一節。

根據意向,自二零零六年年中起,管理人及/或PropCo將直接與選定之物業管理公司及停車場營辦商或當時挑選之其他服務供應商訂立新合約。倘該等合約之到期日與上述時間並不吻合,香港房委會或須與外間物業管理人提前終止或短期延長或重續現有合約,或由管理人與外間物業管理人訂立短期合約。由於現有物業服務公司合約及員工自組公司合約與若干住宅屋苑及有關該等物業所提供服務有關,管理人預期於該等合約屆滿時不會按現有形式續約。有關服務水平協議項下合約安排之進一步詳情,見本發售通函「管理人之營運」一節。

物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商,均為經香港房委會內部投標遴選程序挑選。在截至二零零五年三月三十一日止年度,物業管理費用佔總收益11.0%,佔物業總支出(不包括香港房委會員工開支及間接成本)約23.3%。現時,香港房委會簽訂之物業管理公司合約、物業服務公司合約、員工自組公司合約及停車場營辦商協議,已全部訂明各物業經理所負責之範圍/地區。

#### 外判物業管理公司

##### 物業管理公司

自一九九五年起,香港房委會已開始與物業管理公司簽訂合約。於二零零五年七月三十一日,香港房委會共有93份有效物業管理公司合約,由18間物業管理公司提供物業管理服務,覆蓋

## 該等物業及業務

範圍佔零售設施總內部樓面面積逾64.0%。物業管理公司合約一般為期一至兩年，香港房委會可以一個月或三個月書面通知終止。物業管理公司服務範圍包括所有物業管理服務，例如向租戶收租及日常小型維修。物業管理公司作為香港房委會之代理負責取得所需服務，並由香港房委會就該等服務償付有關費用。物業管理公司每月可就所進行之工作收取一筆費用，並由香港房委會提供一切必需傢俱、設備及物資。公用服務費及電話費全部由香港房委會直接繳交。物業管理公司合約估計佔香港房委會就零售及停車場設施簽訂之管理合約總數約55%。

### 物業服務公司及員工自組公司

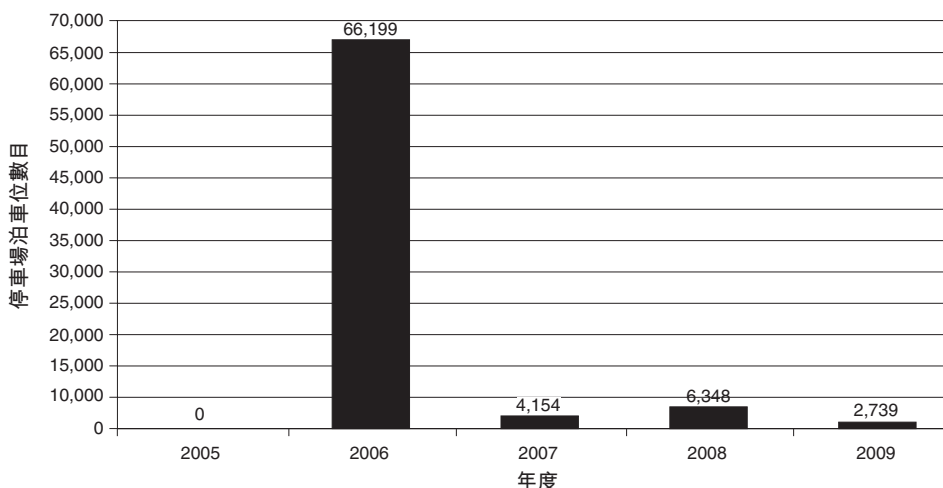
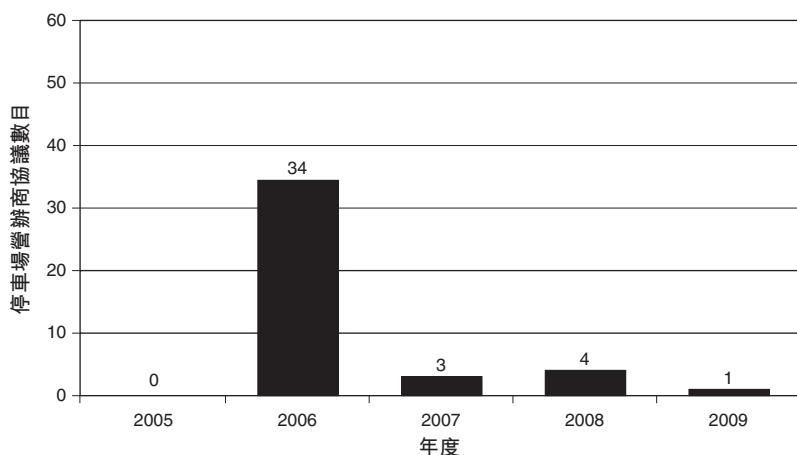
首批物業服務公司合約在二零零零年十月生效。於二零零五年七月三十一日，香港房委會共有27份有效物業服務公司合約，涉及15間物業服務公司。首批員工自組公司合約在二零零一年七月生效。於二零零五年七月三十一日，香港房委會共有6份不同的有效員工自組公司合約，涉及6間員工自組公司。就所涵蓋服務範圍而言，員工自組公司合約及物業服務公司合約近似物業管理公司合約，不同之處為員工自組公司及物業服務公司負責管理住宅及商業物業，在租務、維修保養及其他一般由香港房委會員工負責之其他工作方面的參與程度較大。員工自組公司合約及物業服務公司合約一般為期三年，香港房委會可以三個月書面通知終止。員工自組公司及物業服務公司之工作範圍包括：日常小型維修、大型維修及預定保養工程；監督員工自組公司／物業服務公司本身或香港房委會直接聘用之物業管理公司、停車場營辦商及承辦商，及彼等各自負責之工程。員工自組公司及物業服務公司會每月收取一筆服務費及項目整體管理費，該等公司須設立及管理本身之物業管理辦事處，包括提供傢具、設備及物資，並自行負擔所有公用服務費及電話費。

### 停車場營辦商

首批停車場營辦商協議在一九八七年十一月生效。於二零零五年七月三十一日，香港房委會共有42份有效停車場營辦商協議，涉及10個不同的停車場營辦商。停車場營辦商協議一般為期五年，據此，停車場設施之管理工作會外判予個別停車場營辦商。協議通常不附帶續約權，並可由香港房委會發出六個月書面通知終止。停車場營辦商之酬金一般按攤分收益基準方式計算（一般最多可為停車場總收入之30%）。

## 該等物業及業務

下圖顯示停車場營辦商協議之屆滿資料。42份協議中，34份（約佔66,000個泊車位）將於二零零六年屆滿。



有關物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商，根據物業管理公司合約、物業服務公司合約、員工自組公司合約及停車場營辦商協議之應收費用及支出之詳情，請參閱本發售通函內「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。

### 保養

該等物業之保養及改善工程，過往一直由香港房委會之維修及改善組負責。有關服務透過維修承辦商提供，並由香港房委會直接監管；或根據物業管理公司合約、物業服務公司合約、員工自組公司合約及停車場營辦商協議間接提供。

自二零零五年三月一日起，該等物業之保養及改善工程由管理人根據管理協議進行。管理人根據此協議提供之服務包括推行購物商場改善計劃、對樓宇架構、樓宇設施裝置、水管及排水裝置進行日常檢驗、維修及例行保養工程。該等服務由負責為該等物業執行及管理維修及保養計劃之管理人保養承辦商提供。

管理人亦會就物業管理公司及員工自組公司根據物業管理公司合約及員工自組公司合約為該等物業提供之保養及改善服務，監督物業管理公司及員工自組公司的表現。

根據該等合約提供之服務，包括裝置該等物業及建築物部份之一般樓宇架構及修飾（包括天

窗、屋頂、園景、遊樂設施、升降機及扶手電梯、電力裝置、水管裝置系統、消防裝置及中央空調裝置)，該等工程之裝置成本一直以來均由香港房委會承擔。

該等物業會定期進行保養工程。水管和排水設施視乎情況更換，一般在有需要時進行。停車場設施亦定期進行保養工程，確保停車場之質素與鄰近購物商場內停車場之質素相若。

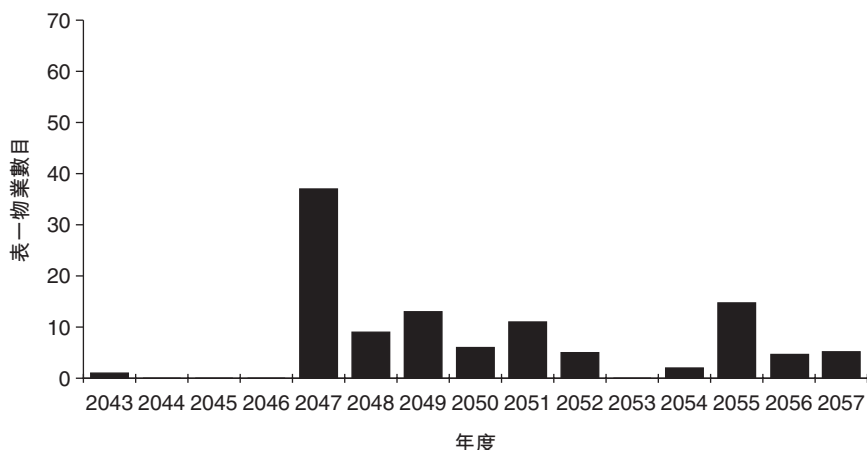
管理人將會繼續保養及維修樓宇、廠房及設備，確保該等物業持續運作暢順。有關物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商之安排之其他資料，請參閱本發售通函內「策略」及「管理人之營運」兩節。

### 該等物業之所有權

#### 政府租契及政府協議

在香港，土地擁有權乃以政府批出之長期租契或批地條件(視乎情況而定)方式持有。就表一物業而言，各項物業以政府批予香港房委會之政府租契持有，年期固定(其中一份有續約權)，需繳付象徵式地價。如政府租契在一九八五年五月二十七日前批出，均須繳付象徵式年度地租，至於在原有年期屆滿時毋須補地價而原有年期已自動延續至二零四七年六月三十日的政府租契，則須繳納相當於有關表一物業應課差餉租值3%之年度地租。於一九八五年五月二十七日後批出之政府租契，直至一九九七年六月三十日前，須應要求繳納象徵式年度地租，其後則繳納相當於有關表一物業適用之應課差餉租值3%之年度地租。香港之政府租契一般不附帶續約權。

下圖為表一物業之政府租契約滿年份：



附註：

- (1) 新界不少政府租契於二零四七年六月三十日約滿，原因為該日(即一九九七年七月一日中華人民共和國對香港恢復行使主權日之後五十年)為政府政策規定新界土地租契自動續期之期滿日，原到期日為一九九七年六月二十七日。
- (2) 其中一項表一物業的政府租契(於二零五七年期滿)之承租人有權續租75年。
- (3) 就承租人無權續約之餘下政府租契而言，如同香港以該等政府租契持有之所有土地般，於期滿後按法例或政府制訂之政策辦理。

## 該等物業及業務

至於表二物業，在二零零三年七月十五日舉行之會議上，政府行政會議已提出意見而政府行政長官已下令，為方便進行分拆出售，政府應按象徵式地價向香港房委會批出表二物業所處公共屋邨之政府租契。

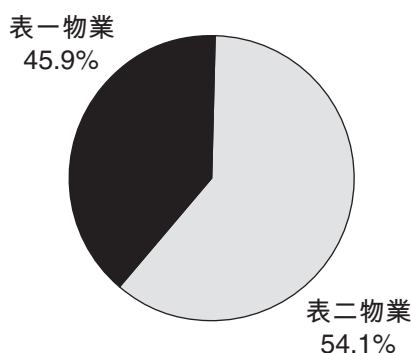
根據政府協議，政府已同意向香港房委會批出表二物業所處公共屋邨之政府租契，由政府租契批出之日起計，年期固定為50年(無續約權)(請參閱本發售通函內「重大合約及其他文件和資料—有關收購該等物業之協議—政府協議」一節)。有關政府租契批出後，香港房委會每年須就每項表二物業繳付地租，數目相等於有關物業適用之每年應課差餉租值之3%。

除政府向香港房委會批出表一物業或表二物業(視乎情況而定)所處公共屋邨之政府租契時香港房委會需支付一筆象徵式地價外，不論在全球發售完成前後，或當領匯其後出售(透過 PropCo)有關表一物業或表二物業(視乎情況而定)時，香港房委會或領匯(透過 PropCo)均毋須就政府根據政府租契批出土地一事，向政府支付地價。

於全球發售完成後，領匯(透過 PropCo)將成為所有該等物業之實益擁有人。根據物業協議，香港房委會已有條件同意(緊隨受託人於上市日收取全球發售集資款項後)轉讓76項表一物業之法定及實益擁有權、24項表一物業之實益擁有權，以及全部80項表二物業之實益擁有權予 PropCo。

物業協議規定香港房委會與有關政府部門聯絡，以於合理切實可行之情況下盡快取得將會轉讓予 PropCo 之24項表一物業及全部80項表二物業之法定業權。待將24項表一物業及80項表二物業之法定業權轉讓予 PropCo 後，領匯作為實益擁有人(透過 PropCo)將自上市日起，擁有與24項表一物業及該80項表二物業有關之所有擁有權，包括有權收取所有租金及其他收入，以及完全管理及出租之權利，並將所收取之租金收入證券化。領匯亦將有權轉讓物業協議之權益和 PropCo 根據物業協議所得之權利。因此，於分階段轉讓24項表一物業及80項表二物業有關之法定業權時，領匯作為實益擁有人，憑藉物業協議有權並將可合法經營該等物業，並將可按此身份如此行事，猶如其為合法實益擁有人。例如，領匯有權執行現有(及新訂)租約、有權收取租金及管理該等物業，以及可以其本身之名義作出身為業主所需採取之強制行動。

下圖說明表一物業及表二物業在截至二零零五年三月三十一日止年度所產生之總收益分析：



### 公契

在香港，由多名擁有人共同擁有一幅土地及其上所建樓宇，這情況十分普遍。這些共同擁有

人以分權共有人之身份分佔該土地及樓宇，擁有之份數通常根據各擁有人於該樓宇所持個別單位之大小而定。

在香港，共同擁有人之關係須受公契(或同類文書)規管。公契為共同擁有人之間的一份協議，目的是規管土地及樓宇之共同擁有權，規定樓宇之有效保養及管理。公契將土地及樓宇名義上分為若干不分割份數。部份公契亦規定每個單位獲分配之管理份數，以計算共同擁有人須承擔之管理費。根據公契，每名共同擁有人獲分配若干份數，據此有權對所擁有之單位享有獨有使用及佔用權，而其他共同擁有人則無權使用或佔用，並就樓宇公用地方及設施之使用、保養及維修賦予各共同擁有人若干權利及義務，規定每名共同擁有人須參照其單位獲分配之不分割份數或管理份數，按比例承擔有關費用及支出。此外，公契大多數亦規定共同擁有人須繳付管理費按金，並在取得其單位之管有權前繳交管理基金。

87項表一物業中，全部或部份屬該附屬公共屋邨現有公契所有。21項表一物業之公契正在草擬中(包括就8項表一物業所草擬者，該等物業分別位於一幅土地之一部份，而香港房委會則一直保留了位於該部份土地之部份物業業權)。21項表一物業(特別規定需分配不分割份數)之平邊契據亦正在草擬中。該等公契將會於該42項表一物業之全部或部份法定權益轉讓予 PropCo 時由香港房委會與 PropCo 簽訂，而該等平邊契據將會於多項表一物業轉讓予 PropCo 前由香港房委會簽訂(詳情請參閱本發售通函內「分拆出售之背景 — 該等物業 — 物業業權及將該等物業轉讓予 PropCo」一節)。

表二物業之公契將會大致上按照與地政總署議定之方式編製，並於表二物業各自之法定權益轉讓予 PropCo 時由香港房委會與 PropCo 簽訂(詳情請參閱本發售通函內「分拆出售之背景 — 該等物業 — 物業業權及將該等物業轉讓予 PropCo」及「重大合約及其他文件和資料 — 有關收購該等物業之協議」兩節)。

PropCo 作為有關公契內之共同擁有人，將有權使用及享用有關公共屋邨內指定公用地方及設施，並出席所有業主會議，亦有義務繳付管理費按金及基金(倘公契規定)，並參照有關表一物業或表二物業獲分配之不分割份數或管理份數，按比例承擔該等公用地方及設施之保養、管理及維修費用及支出。

### 政府協議

過往，94項物業位處之公共屋邨全部均為政府完全擁有之公共屋邨。因此，政府毋需為該等公共屋邨備妥政府租契，原因為有關管理及控制權已根據房屋條例第5條之歸屬令授予香港房委會(除了其中一個公共屋邨 — 耀東邨，該屋邨乃根據政府之管有許可證持有)。為了增設可轉讓予領匯之土地權益，政府必需就該等公共屋邨批出政府租契。

於二零零四年十一月十八日，政府與香港房委會簽訂協議，據此，政府在協議中同意：(i)在香港房委會提出要求後，在合理切實可行之情況下盡快就94項物業所在之公共屋邨批出政府租契

## 該等物業及業務

(大致上按照與地政總署議定之方式草擬) 予香港房委會，以授予香港房委會該等公共屋邨之完整法定業權；及(ii)促使有關政府部門盡量協助香港房委會在合理切實可行之情況下盡快取得所需之政府租契及公契(大致上按照與地政總署議定之方式草擬)。

自政府協議日期起，94項物業其中14項位處公共屋邨之政府租契已根據政府協議授出，此等物業目前分類為表一物業。其餘80項物業分類列為表二物業，仍是政府協議之主體對象。

政府協議亦規定，於各項政府租契訂立當日，政府須撤回先前就有關公共屋邨發出之歸屬令。就表二物業其中一個公共屋邨一耀東邨(目前根據政府之管有許可證持有)而言，政府協議進一步規定，該管有許可證(倘於有關政府租契訂立當日並未以歸屬令替代或取代)將於就該公共屋邨批出政府租契時同時終止。

此外，政府協議亦明確規定，由政府協議簽訂當日起，香港房委會被視作已獲授及取得各有關公共屋邨之管有權，而在公共屋邨簽訂政府租契前，香港房委會已獲授權持有、使用、佔用、享用、出讓、按揭、抵押、出租、放棄或處置各公共屋邨或其任何部份或其任何權益，或簽訂協議進行上述各項，但須受政府租契所載經批准條款及條件規限，猶如該政府租契已在政府協議簽訂當日由政府批予香港房委會。故此，香港房委會憑藉政府協議已就各有關公共屋邨獲取可轉讓之實益權益。根據該政府協議及憑藉物業協議，表二物業之實益擁有權將於全球發售完成後轉讓予領匯。

### 保險

為籌備分拆出售，該等物業已設有新保險安排，該等保險安排有別於香港房委會過往包括該等物業之風險管理安排。自二零零四年十一月起，該等物業已購買保險，除包括其他風險外，投保範圍亦包括物業損壞保險。至於公眾責任保險方面，該等物業現時以香港房委會公眾責任保險承保，有關安排將於上市日由被領匯公眾責任保險代替。領匯已按照並根據房地產投資信託基金守則之規定投保及提供有效保險。管理人亦已購買僱員補償及第三者汽車責任保險(法定保險規定)。請參閱本發售通函內「管理人對未來業務之討論與分析」一節。

### 符合法例及監管規定

當香港房委會擁有該等物業，該等物業即獲豁免遵守《升降機及自動梯(安全)條例》及《建築物條例》之規定，然而，該等條例將於上市日後當該等物業之擁有權轉至領匯時適用於該等物業。該等物業之擁有權由香港房委會擁有之公有資產轉為在分拆出售後由領匯或任何向領匯收購該等物業之第三方擁有之私有資產，在分拆出售後，本身不會導致在該等物業歸屬香港房委會期間內不遵守《建築物條例》及《升降機及自動梯(安全)條例》之規定或致令該等條例下之豁免不適用。

根據《建築物條例》其中一項規定，擁有人如欲對其物業進行改建或加建，則必須事先呈交建議書予建築事務監督審批。儘管該法定規定並不適用於香港房委會(香港房委會已出售該建築



物之一部份則除外)，在任何情況下，該等物業所包括之建築物於興建時的設計及建造通常已符合《建築物條例》之規定。於上市日後，該等物業將須遵守《建築物條例》，因此，該等物業之改建或加建等建築工程均須於施工前向建築事務監督呈交建議書以待審批。建築事務監督或會要求在上市日後就該等物業進行之一切有關建築工程，均須按照該等物業(或當中須改建或加建之部份)將須符合當時適用之建築物條例之標準而進行。

儘管香港房委會擁有該等物業時，該等物業可獲豁免遵守《升降機及自動梯(安全)條例》中有關升降機及扶手電梯之保養規定，合資格技工已按照該條例所訂明標準測試該等物業之升降機及扶手電梯。同時，亦已採取若干措施確保此等升降機及扶手電梯之控制權可順利移交予政府機電工程署。該等措施包括香港房委會與機電工程署訂立安排，在首次公開發售前的一段期間共同檢查該等物業之所有升降機及扶手電梯。在上市日後，領匯將負責確保該等物業之所有升降機及扶手電梯均已符合《升降機及自動梯(安全)條例》。

按《消防安全(商業處所)條例》規定，某類商業物業及建築物之擁有人及佔用人(包括香港房委會)，須對彼等所擁有之物業／建築物之消防裝置及設備進行改善工程，以進一步防止火災。雖然該等物業現時毋需改善其消防安全設施以符合《消防安全(商業處所)條例》及有關守則，惟建築事務監督或消防處可隨時要求進行改善工程。因此，雖然該等物業部份需於日後改善消防設施，以遵守《消防安全(商業處所)條例》規定，但截至最後可行日期仍毋需進行有關工程。儘管如此，香港房委會已主動推出一項計劃，務求該等物業可符合消防安全(商業處所)條例。根據該項計劃，香港房委會現正分四期進行改善工程。首兩期工程已大部份竣工，目前預期第三期及第四期工程分別將於二零零八年五月及二零零九年十二月之前完成。

獨立物業估值師對該等物業進行估值時，已計入遵守《建築物條例》及《消防安全(商業處所)條例》之估計成本。管理人在計算預算資本開支時亦已計入遵守有關法例之估計成本，請參閱本發售通函「管理人對未來業務之討論與分析 — 資本開支」一節。誠如上文所述，位於該等物業之升降機及扶手電梯已根據《升降機及自動梯(安全)條例》所定標準進行測試。除了就檢查升降機及扶手電梯而需向機電工程署每年支付一筆金額不大的檢查費外，現時預期將不會就遵守此條例而產生額外成本。

管理人持有由地產代理監管局發出的地產代理(公司)牌照，以管理該等物業的租務。

### 符合環保規定

香港房委會及領匯之政策，是按適用之環保法例及規例管理以保養該等物業，包括有關廢物處理、水質污染控制、空氣污染控制及噪音控制等法例及規例。

香港房委會擁有該等物業期間，曾進行多項改善環境計劃，包括清除石棉計劃。香港房委會相信，除了少數設施尚有殘餘石棉外，該等物業已清除絕大部份石棉，且香港房委會認為該等石

棉乃存於無法觸及位置。然而，剩餘石棉建築物料或需更正或補救，更正或補救可能所費不菲。另外，該等物業附近已栽花植樹，並同時進行園景及綠化斜坡工程。

管理人並無就分拆出售一事對該等物業進行環境評估，請參閱本發售通函「風險因素」內「領匯或需付出大量費用以防止環境污染或符合環保法規」一節之風險因素。

### 盡職審查

物業顧問已於二零零四年三月至六月期間，對組合內所有該等物業進行建築物狀況勘測及詳細審查，範圍包括其建造、結構及樓宇設備裝置。重新檢查亦已於二零零四年十二月至二零零五年六月期間進行，以重新確認整體狀況及維修情況。以此為基準，根據物業顧問所得結論，該等物業狀況合理，與同樓齡樓宇一致，且並無重大建築缺陷足以妨礙該等物業之轉讓。

作為審查之一部份，物業顧問亦已估計遵守最新建築物及屋宇裝備規例和作業守則及作出任何必要維修保養工程所需費用。此外，物業顧問亦已編製綜合定期保養時間表，按商業原則列出未來十年該等樓宇及有關樓宇設備之定期保養工程預計開支。維修保養及資本開支要求經已分類如下：

- 建築物當前維修成本；
- 公用地地方當前維修成本；
- 機械和電氣當前維修成本；
- 十年建築物維修、保養及資本開支預算；
- 十年機械和電氣維修及保養資本開支預算；
- 十年機械和電氣維修及保養經常性開支預算；
- 《消防安全(商業處所)條例》所涉的成本；及
- 建築物及屋宇裝備規例有關之遵例成本。

上述估計已計入香港房委會提供之樓宇及樓宇設備之保養記錄，以及物業顧問進行建築物狀況勘測所確定之現況資料。物業顧問估計之十年維修保養及資本開支預測(載於本發售通函附錄六)，乃按已進行足夠工程以維持樓宇處於良好狀況，並符合私人樓宇保養常規為基準計算。維修保養及資本開支乃根據本地之當時現行市場價格計算，因此未來所需開支與樓齡相若及同類商業用途之物業一般所需金額相若。物業顧問亦已識別由香港房委會提供已確認有效可轉讓擔保。有關遵守法例及定期保養時間表之估計成本的資料已交予獨立物業估值師，以便對該等物業進行估值。

建築物狀況勘測其中一環，為物業顧問將其本身所得調查結果，與香港房委會所提供之若干資料對照查核。有關資料包括就分拆出售而編製香港房委會狀況報告及物業篩選報告，當中載有

若干有關該等物業狀況及特點之若干資料。物業顧問已將摘錄自該等報告之若干資料，載入其房屋盡職審查報告，有關概要載於本發售通函附錄六。物業顧問於二零零四年三月至八月就該等物業對香港房委會狀況報告及物業篩選報告進行審查，有關審查於二零零四年九月三十日(即獨立物業估值師對該等物業進行估值之日期)前完結。

由於物業顧問對該等物業作出審查後，報告內有關資料有變，因此香港房委會必需提供該等資料予物業顧問，讓物業顧問可將該等變動載入報告當中。香港房委會確認，已特別知會物業顧問對直至二零零五年九月九日(包括該日)為止所作各項重大更改。當物業顧問得知香港房委會狀況報告及物業篩選報告有所更改時，已將該等必要更改載入房屋盡職審查報告及十年保養及資本開支預測，並將直至二零零五年九月九日(包括該日)為止之任何相關變動交予獨立物業估值師，以供載入該等物業之估值。倘香港房委會並無將影響香港房委會狀況報告及物業篩選報告任何重大資料交給物業顧問，因而致令獨立物業估值師未獲提供該等資料，則該等資料不會計入該等物業之估值內。

有關其他相關資料，請參閱本發售通函附錄六物業顧問之房屋盡職審查報告概要。

除了物業顧問就該等物業之實際環境及狀況作出盡職審查外，在籌備分拆出售時，物業顧問已於二零零四年七月及八月透過將香港房委會之零售設施(於核對考慮納入組合時擬分拆出售之零售設施(「暫選設施」))約13,500份租約中，抽取3,000份作為樣本進行首次獨立測試，以測試香港房委會提供之租賃數據之準確程度。領匯已指示胡關李羅律師行，就3,000份實際租約及暫准證核對香港房委會於二零零四年七月十日之內部記錄。上述第一批2,000份文件佔租金收入總額最大部份，即代表最重要租約／暫准證，故首先獲選取作樣本，而各項暫選設施亦會至少選取一份租約。倘暫選設施因租金關係不屬於上述類別租約，則將該項暫選設施中租金收入最高之租約納入上述首批2,000份文件內。為核對組合內之數據是否一致，隨機額外抽出1,000份租約／暫准證文件。核對結果滿意，顯示準確程度足可讓獨立物業估值師在編製其估值報告時大致依據上述內部記錄。最終查核經已完成，以載入最新之二零零四年八月三十一日列表之一般認證，當中包括將所有重大租約／暫准證與內部記錄於二零零四年八月三十一日之版本仔細對照比較。該等內部記錄包括合共約629份租約／暫准證，挑選該等租約乃基於該等租約：(i)估來自零售設施之總租金收入權利約50%；及(ii)分佈於組合內之各項零售設施(最少每個有零售面積租約／暫准證之零售設施需有一份租約／暫准證)。

於二零零五年九月，有關方面再次進行查核。胡關李羅律師行已查核於二零零五年七月三十一日管理人租賃資料系統的試算表數據，並將有關數據與二零零四年已查核的數據作比較。由於原有的629份租約／暫准證中的17份已屆滿，故樣本中相應加入了新租約／暫准證(現為628份租約／暫准證)，並已將該等新租約／暫准證與二零零五年七月三十一日的試算表資料仔細對照比較。此外，再隨機揀選372份租約／暫准證(包括從二零零四年七月十日以來訂立的租約／暫准證)作為樣本，將之與二零零五年七月三十一日之試算表(因此與二零零五年十月試算表作比較查核的樣本數目增至合共1,000個)仔細對照比較。此次查核結果就上述目的而言已獲接納及認為足夠準確。

### 資訊科技系統

過往，香港房委會以多個資訊科技系統，來支援零售及停車場業務之管理及行政工作，例如協助香港房委會用以編製這些業務及租戶之紀錄。為籌備分拆出售，管理人已裝設3套核心資訊科技系統，功能與香港房委會以往於該等物業所採用者相同，分別為財務資料系統、商業樓宇管理系統及維修管理資訊系統等，乃有關財務資料、物業管理及保養之系統。財務資料系統提供該等物業之一般分類賬數據，自二零零五年三月起設置。商業樓宇管理系統儲存有關租約之營運資料，包括出租單位、租戶行業類別及租用資料，自二零零四年十二月起設置，其後新增了若干額外特點。維修管理資訊系統則讓管理人可核實承辦商之工程紀錄(包括工作進度及預算以及付款情況)，自二零零五年三月起設置。

其他周邊應用系統包括停車場管理資訊系統，該系統將自停車場營辦商收集所得之停車場使用及收入資料之程序自動化，以及有關人力資源職能之系統及營運領匯之公司網絡及互聯網之系統。

這些系統目前之操作硬件與香港房委會營運之硬件分開。所有應用系統均由管理人之僱員隊伍支援，包括先前受聘於香港房委會負責操作香港房委會之相應應用系統人員及／或先前受聘於有關係統發展商之人員。為此等系統提供保養服務之該等服務供應商，亦為香港房委會之相應系統提供保養服務。

根據服務水平協議，香港房委會須於上市日後六個月內繼續向管理人提供資訊科技基建支援。有關詳情，請參閱本發售通函「管理人之營運」一節。

### 有關業務之其他資料

#### 知識產權

領匯以「The Link Real Estate Investment Trust」及「領匯房地產投資信託基金」名稱營運。管理人已為這些名稱、其變化及領匯之公司標誌註冊，以使用作香港各類產品及服務之商標。詳情請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料—知識產權」一節。

#### 法律訴訟

香港房委會並無牽涉任何可影響該等物業之重大訴訟或仲裁，據香港房委會所知，亦無任何待決或針對彼等任何一方提出之重大訴訟或索償。

於最後可行日期，領匯集團任何成員公司(包括管理人)並無牽涉任何法律訴訟。據董事所知，兩者現時亦無待決或針對彼等任何一方提出之任何重大訴訟。

請參閱本發售通函「風險因素 — 日後風險之挑戰」一節。

首二十五項物業之資料

下表列出首二十五項物業<sup>(1)</sup>之主要營運數據：

物業	地區 <sup>(2)</sup>	佔值 <sup>(3)</sup> (百萬港元)	啟業年份 <sup>(4)</sup>	樓面面積		溢位率		年租金收入佔總收益之百分比		零餉租利率							
				樓面面積 <sup>(5)</sup> (於二零零五年七月三十一日) (平方米)	溢位率 <sup>(6)</sup> (於二零零五年七月三十一日) (%)	年租金收入		二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零六年			
						二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年						
樂富	KC	1,664.5	一九八四年及一九八五年	63,005.4	37,161.1	753	144	133	141	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	96.9%	98.1%	96.7%	i) 永旺(香港)百貨有限公司 ii) 香港飲食管理有限公司 iii) 牛奶有限公司
尚德	TKO	889.0	一九九八年	24,942.0	11,384.0	1,280	87	86	87	2.3%	2.4%	2.4%	100.0%	99.7%	99.7%	i) 利揚投資有限公司 ii) 屈臣氏集團(香港)有限公司 iii) 大家樂集團有限公司	
秀茂坪	TKO	1,029.1	二零零二年	27,788.1	14,245.5	816 <sup>(8)</sup>	82	70	82	1.4%	2.0%	2.2%	81.6%	96.0%	97.6%	i) 牛奶有限公司 ii) 利揚投資有限公司 iii) 福寶有限公司	
慈樂(慈雲山中心)	KW	955.2	一九九七年	36,683.3	19,819.0	940	77	86	77	2.6%	2.4%	2.1%	64.4% <sup>(7)</sup>	62.5%	62.3%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 好睇光有限公司 iii) 金永豐發展有限公司	
天頌(彌富商場)	YLT	962.9	一九九九年及二零零一年	36,747.5	21,029.3	1,177	68	57	68	1.9%	1.6%	1.8%	94.2%	94.0%	92.2%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 牛奶有限公司 iii) 現代街市管理有限公司	
啟田	KHH	735.1	一九九九年及二零零三年	32,854.9	16,526.0	461	66	55	66	1.7%	1.6%	1.8%	65.0% <sup>(9)</sup>	72.5%	60.4%	i) 宏安集團有限公司 ii) 美心食品有限公司 iii) 牛奶有限公司	
厚德二	TKO	682.6	一九九三年	29,477.0	15,353.5	623	66	65	66	1.9%	1.9%	1.8%	94.5%	87.7%	88.2%	i) 宏安集團有限公司 ii) 屈臣氏集團(香港)有限公司 iii) 裕春集團有限公司	
黃大仙下二(黃大仙中心)	KC	639.7	一九八三年	25,870.5	14,410.4	688	70	63	63	1.8%	1.8%	1.7%	96.2%	97.7%	97.1%	i) 大龍湖酒樓有限公司 ii) 大家樂集團有限公司 iii) 屈臣氏集團(香港)有限公司	

# 該等物業及業務

物業	地區 <sup>(1)</sup>	佔值 <sup>(2)</sup> (百萬港元)	商業年期 <sup>(3)</sup>	總計樓面		溢餘樓面		溢餘樓面佔總樓面之百分比		零租比率							
				面積		面積		%		%							
				(於二零零五年七月三十一日)	(於二零零五年七月三十一日)	(於二零零三年三月三十一日)	(於二零零四年三月三十一日)	(於二零零三年三月三十一日)	(於二零零四年三月三十一日)	(於二零零五年三月三十一日)	(於二零零三年三月三十一日)	(於二零零四年三月三十一日)	(於二零零五年三月三十一日)	(於二零零三年三月三十一日)	(於二零零四年三月三十一日)	(於二零零五年三月三十一日)	
黃大仙上(龍翔中心).....	KC	648.1	二零零一年	25,245.1	11,826.5	473	62	57	62	1.6%	1.6%	1.7%	98.3%	98.3%	98.8%	98.0%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 敘福大酒樓(集團公司) iii) 雷江酒樓有限公司
天澤.....	YLT	589.8	二零零一年	23,549.0	12,693.8	302	56	58	60	1.5%	1.7%	1.6%	94.0%	93.6%	95.4%	95.8%	i) 宏安集團有限公司 ii) 牛奶有限公司 iii) 海達飲食集團有限公司
長發.....	KTH	445.7	一九八九年	30,530.3	13,953.0	590	58	50	57	1.5%	1.4%	1.5%	84.0%	77.3% <sup>(4)</sup>	84.0%	84.4%	i) 華潤(集團)有限公司 ii) 寶林酒樓有限公司 iii) 屈臣氏集團(香港)有限公司
良景.....	YLT	492.4	一九八八年	35,750.6	17,414.0	616	60	53	55	1.6%	1.5%	1.5%	99.6%	99.9%	98.5%	98.6%	i) 牛奶有限公司 ii) 寶惠家居廣場有限公司 iii) 美心食品有限公司
太和.....	TPN	553.2	一九八九年	23,864.2	13,683.1	454	58	52	55	1.5%	1.5%	1.5%	95.3%	98.1%	88.7%	88.8%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 美心食品有限公司 iii) 大家樂集團有限公司
蝴蝶.....	YLT	498.2	一九八三年	29,410.6	15,290.1	313	57	52	55	1.5%	1.5%	1.5%	95.0%	96.0%	95.4%	95.1%	i) 牛奶有限公司 ii) 美康百貨超級市場 iii) 登峯投資有限公司
彩明.....	TKO	515.3	二零零一年及二零零三年	12,240.7	8,146.4	765	30	41	54	0.8%	1.2%	1.5%	93.9%	75.4%	97.0%	93.6%	i) 利揚投資有限公司 ii) 牛奶有限公司 iii) 屈臣氏集團(香港)有限公司
竹園(南).....	KC	429.5	一九八四年	24,121.4	12,900.7	1,103	54	49	51	1.4%	1.4%	1.4%	93.6%	94.7%	96.9%	95.4%	i) 牛奶有限公司 ii) 寶豐投資有限公司 iii) 屈臣氏集團(香港)有限公司
禾華.....	SSM	404.6	一九七七年	29,273.2	16,702.8	828	56	51	49	1.5%	1.5%	1.3%	79.5%	81.5%	75.3%	75.9%	i) 牛奶有限公司 ii) 翰翔有限公司 iii) 美心食品有限公司

# 該等物業及業務

物業	地區 <sup>(1)</sup>	估值 <sup>(2)</sup> (百萬港元)	商業年份 <sup>(3)</sup>	樓面面積		溢餘面積		溢餘面積		溢餘面積		零租月比率								
				(平方米)		(平方米)		(平方米)		(平方米)		年收益佔出租收益之百分比		二零零三年			二零零四年		二零零五年	
				七月三十一日	七月三十一日	七月三十一日	七月三十一日	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	七月三十一日	七月三十一日	七月三十一日	
愛民	KW	382.6	一九七五年	30,273.3	15,199.7	808	52	46	48	1.4%	1.3%	1.3%	94.0%	94.1%	90.2%	90.0%	i) 牛奶有限公司 ii) 愛民超級市場有限公司 iii) 傑頓有限公司			
馬坑(赤柱廣場)	KHH	429.2	一九九五年及 二零零零年	16,856.9	8,362.9	426	41	45	48	1.1%	1.3%	1.3%	91.6%	92.7%	98.7%	99.6%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 寶旺發展有限公司 iii) 敘福樓酒家有限公司			
天耀一	YLT	417.0	一九九二年	16,934.0	7,244.0	480	51	47	48	1.4%	1.3%	1.3%	99.0%	99.3%	97.8%	97.6%	i) 美心食品有限公司 ii) 牛奶有限公司 iii) 麥當勞有限公司			
小西灣	KHH	393.6	一九八九年	17,028.1	8,599.3	558	45	42	45	1.2%	1.2%	1.2%	89.9%	91.9%	96.5%	91.1%	i) 牛奶有限公司 ii) 大眾集團有限公司 iii) 香港警隊			
德田	TKO	369.6	一九九一年	16,739.2	8,362.8	754	46	43	45	1.2%	1.2%	1.2%	99.9%	99.4%	100.0%	99.6%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 太古城海天皇宮酒家 iii) 大眾集團有限公司			
天盛	YLT	391.6	二零零零年	14,247.7	7,418.0	1,458	45	42	44	1.2%	1.2%	1.2%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	i) 宏安集團有限公司 ii) 屈臣氏集團(香港)有限公司 iii) 我的自助餐館有限公司			
彩雲一	KC	299.5	一九八零年	31,481.9	14,279.1	859	49	45	43	1.3%	1.3%	1.2%	97.6%	94.8%	94.2%	95.4%	i) 屈臣氏集團(香港)有限公司 ii) 彩龍海鮮樓 iii) 好彩酒樓有限公司			
彩園	TPN	362.2	一九八二年	21,709.0	12,076.0	536	44	40	43	1.2%	1.1%	1.2%	95.5%	99.1%	97.4%	99.6%	i) 牛奶有限公司 ii) 屈臣氏集團(香港)有限公司 iii) 寶惠家臣廣場有限公司			

附註：

(1) 按總收益排列。

(2) 「KC」指九龍中；「KEH」指九龍東及港島；「KW」指九龍西；「TKO」指將軍澳；「KTI」指葵涌、青衣、荃灣及離島；「TPN」指大埔及北區；「S&M」指沙田及馬鞍山；及「YLT」指元朗及屯門。

(3) 由世邦魏理仕有限公司估值。

- (4) 指該等物業落成年份。
- (5) 僅適用於零售業務。
- (6) 指三大租戶（根據二零零五年七月每月基本租金計算之按年度計算之租金收入）。
- (7) 由於一間大型百貨公司於二零零四年三月三十一日遷出物業，故總已租內部樓面面積減少6,895平方米。
- (8) 停車場包括秀茂坪三。
- (9) 由於啟田商場新翼於二零零四年三月三十一日竣工，故總內部樓面面積增加6,124平方米。
- (10) 由於一間古董及藝術品店舖和一間特色餐廳於二零零三年三月三十一日遷出物業，故總已租內部樓面面積減少1,203平方米。