

## 管理層討論及分析 (續)

### 資產提升－進行中項目

# 長發

地下及2樓零售區最近進行翻新工程，將呈現更理想的購物環境，為往來通道帶來新氣象，並計劃增設扶手電梯以利接駁和方便顧客進出。

翻新工程包括重新設定間隔佈局和翻新2樓至4樓的購物區和往來通道，並將2樓的戲院改建為商舖，工程將於2008年底展開。



#### 01 | 新設餐飲商戶

最近翻新的區段增設照明裝飾及宣傳燈箱，將成為購物人士的聚腳點，並吸引全新商戶進駐。

#### 02 | 翻新後的零售區

店面擴充和翻新工程將提升整體形象和營造全新購物環境。

# 太和

愛和樓3樓的翻新和重新設定間隔佈局工程已告完工。

連接太和港鐵站的主要中庭經已翻新，東翼的翻新工程現正進行中。

其他工程即將分期展開。



#### 01及02 | 西翼中庭

中庭的天窗及公用流通地方經已翻新，店面已擴充以吸引顧客。

## 管理層討論及分析 (續)



02



05



03



04

### 03 | 全新店舖

翻新工程將呈現最理想的間隔佈局和優化商戶組合。

### 04 | 升降機大堂

商場升降機大堂區已進行徹底翻新。

### 05 | 主廊

已進行徹底翻新的主廊兩旁的商舖吸引顧客光臨。



02



03



04



05

### 03 | 愛和樓

出入愛和樓的行人通道安裝全新空調系統後，購物環境得到改善。

### 04及05 | 新商舖

全新食肆及主力店進駐後吸引更多顧客，帶動人流增加。

### 管理層討論及分析 (續)

#### 資產提升－進行中項目

## 赤柱

公用地方的翻新工程已告完工，其中包括1樓至3樓的廁所設施。

地下至1樓已安裝扶手電梯，改善商場的往來通道設計。

外牆翻新和其他樓層的商舖間隔佈局工程將會展開。



01



02

#### 01 | 新裝設扶手電梯

西面入口的兩列扶手電梯已投入運作，以改善商場的通道設計，並改善商場的營商環境。

#### 02 | 全新店面

店面擴充方便顧客進出，加強商場整體格調及形象。

## 禾輦

3樓新零售區的翻新工程已告完工，現正進行租戶裝修工程。

2樓的另一新零售區正在興建中，連接2樓及3樓的新設扶手電梯已完成。

2樓其他工程將於適當時候分期展開。



01



02

#### 01及02 | 燈光效果

商場設計加入全新的雙色燈光效果。

## 管理層討論及分析 (續)



### 03 | 全新外牆

翻新工程即將展開，為商場帶來一番新氣象。

04



### 04 | 客戶服務櫃檯

經翻新的客戶服務櫃檯增進顧客和服務人員的溝通。

03



### 05 | 全新升降機大堂

連接停車場的升降機大堂為顧客提供便捷，提升顧客光臨的體驗。

05



03

### 03 | 零售區

3樓的租戶正進行裝修工程，將為商場帶來全新形象。



### 04及05 | 建議的中庭及走廊

現有中庭和通道裝修正處於規劃和設計階段，以改善人流及購物體驗。

05



04

## 管理層討論及分析 (續)

### 地區改善工程

# 彩雲

地區改善提高我們的物業組合質素、優化商戶組合並增加租金收入。若干改善工程於個別商場進行，以美化環境及／或提升商場價值。



01

#### 01 | 全新外牆

新面貌提升了商場形象，提供更佳營商環境。

# 利東



05

#### 05 | 翻新後的入口

翻新後的入口增添燈光效果及客戶服務櫃檯，吸引顧客並增進顧客和服務人員的溝通。

# 新翠



06

#### 06 | 熟食檔位

翻新後的熟食檔位安裝了空調系統，配以時尚衛生的設計。

## 管理層討論及分析 (續)

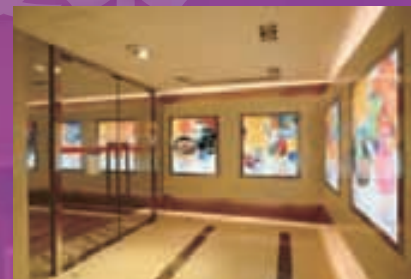


## 石蔭

02



## 愛東



04

03

## 02 | 新商場

翻新後的購物區為租戶及顧客提供全新的業務場所。

## 03及04 | 全新指示牌

停車場的現代化指示牌為顧客提供清晰指示。

## 美林



07

## 07 | 熟食檔位

熟食檔位改造為設計時尚的中式酒樓，為顧客提供更多餐飲選擇。

## 沙角



08

## 08 | 街市

為街市提供空調系統以改善購物環境。

## 管理層討論及分析 (續)

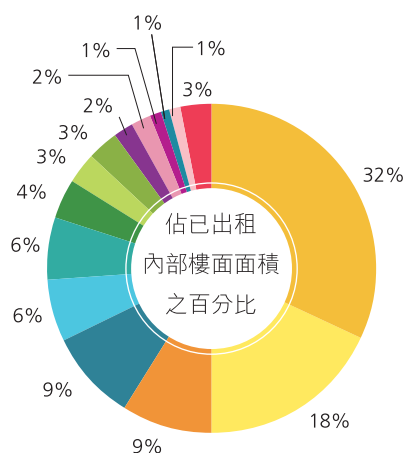
## 物業組合概述

以總收益計算10大物業約佔總收益之23%

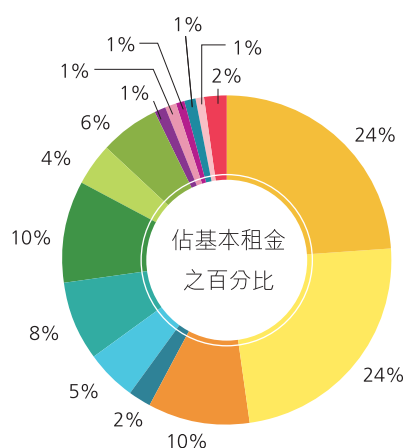
零售及停車場業務	來自零售業務之租金收入 百萬港元	來自停車場業務之總收入 百萬港元	總收益 百萬港元	總收益 (%)	佔總收益之 累計百分比 (%)
<b>10大物業</b>					
樂富	137.6	12.4	150.0	3.6%	3.6%
慈樂(慈雲山中心)	108.5	12.7	121.2	2.9%	6.5%
天頌(頌富商場)	104.0	7.9	111.9	2.7%	9.2%
秀茂坪	98.3	7.8	106.1	2.5%	11.7%
尚德	77.7	15.6	93.3	2.2%	13.9%
啟田	77.5	7.7	85.2	2.0%	15.9%
厚德二	70.9	12.2	83.1	2.0%	17.9%
龍翔中心	74.4	6.8	81.2	1.9%	19.8%
天澤	65.8	2.6	68.4	1.6%	21.4%
彩明	61.6	6.0	67.6	1.6%	23.0%
11-40	1,178.2	243.6	1,421.8	33.9%	56.9%
41-100	1,035.8	341.1	1,376.9	32.8%	89.7%
101-180	173.9	258.0	431.9	10.3%	100.0%
總計	3,264.2	934.4	4,198.6	100.0%	100.0%

## 零售概述 — 多元化之租戶基礎

於2008年3月31日商戶組合佔已出租內部樓面面積百分比



於2008年3月31日商戶組合佔基本租金百分比

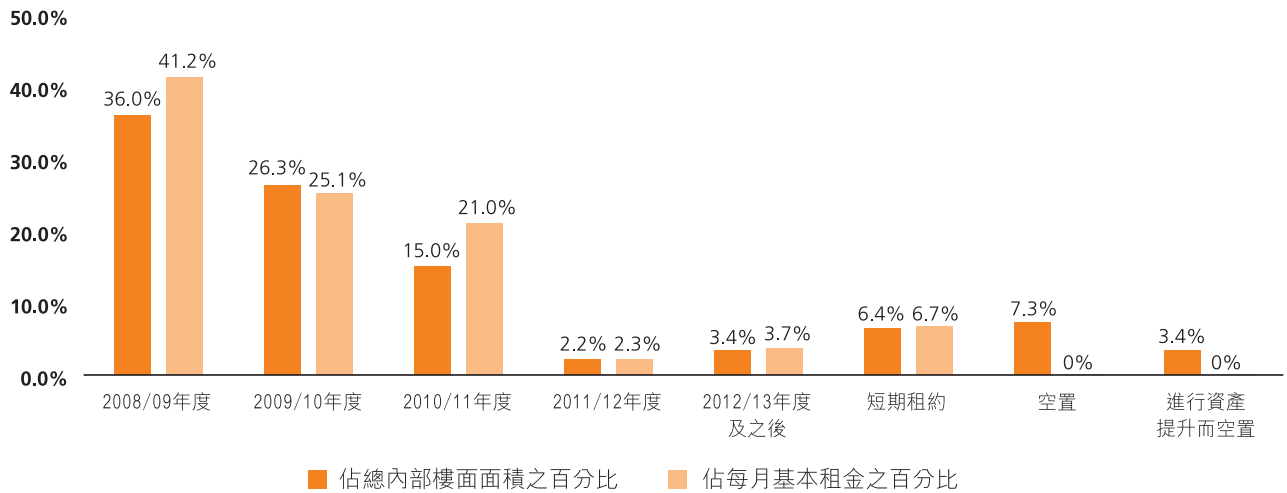


- 飲食
- 超級市場及食品
- 服務
- 教育/福利機構
- 電氣及家居產品
- 個人護理、醫療、貴重商品、光學產品、書籍及文儀用品
- 街市檔位
- 服裝、鞋具及關連產品
- 街市營辦商
- 配套設施及房署辦事處
- 百貨公司
- 消閒及娛樂
- 熟食檔位
- 商場營辦商
- 其他

管理層討論及分析 (續)

於2008年3月31日即將到期租約資料

即將到期租約反映為期三年之一般租約協議年期。



租戶及租約資料

零售設施之最大租戶 (按每月基本租金計算) 佔每月基本租金總額之33%。

租戶	行業類別
牛奶有限公司	超級市場、保健及美容、便利店
屈臣氏集團(香港)有限公司	超級市場、個人護理、酒窖
麥當勞有限公司	飲食營辦商
大家樂集團有限公司	飲食營辦商
美心食品有限公司	飲食營辦商
利揚投資有限公司	街市營辦商
華潤創業有限公司	超級市場、個人護理及便利店
利亞零售有限公司	便利店及麪飽店
宏集策劃有限公司	街市營辦商
大快活快餐有限公司	飲食營辦商



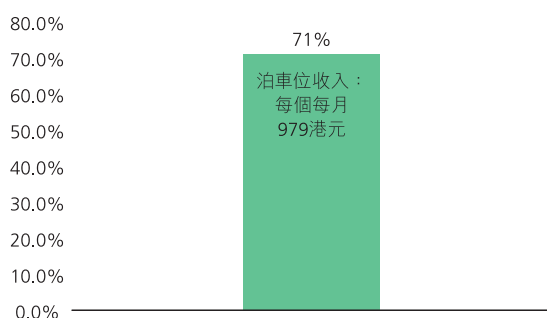
## 管理層討論及分析 (續)

	內部樓面面積 (平方呎)	佔可供出租內部樓面面積之百分比	佔已出租內部樓面面積之百分比	租約數目	佔每月基本租金總額之百分比
<b>10大租戶合共</b>	2,277,479	20.9%	23.4%	589	33.4%
其他租戶	7,451,379	68.4%	76.6%	10,895	66.6%
<b>租戶</b>	9,728,858	89.3%	100.0%	11,484	100.0%
空置	1,165,031	10.7%			
<b>小計</b>	10,893,889	100.0%			
自用辦事處	112,710				
<b>整體</b>	11,006,599				

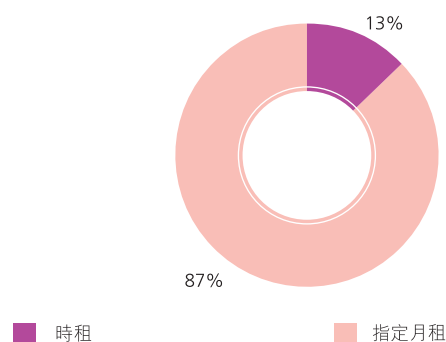
## 停車場組合概述

- 於香港持有最大停車場組合的單一擁有人，共有79,485個泊車位
- 149個綜合零售設施的停車場設施及29個獨立停車設施

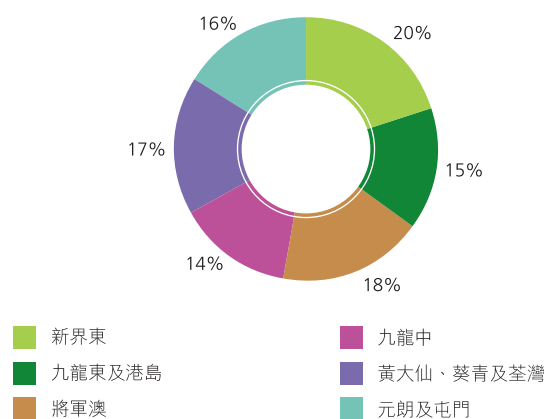
## 停車場組合使用率



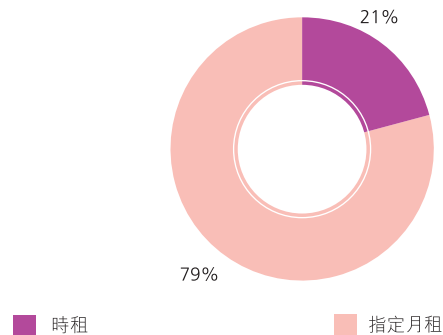
## 按類別劃分



## 按地區劃分之泊車位



## 按用途劃分之停車場組合總收入





### 彩明商場

#### 嶄新面貌 創新時代

連接商場及住宅大廈的行人通道已換上全新面貌，新引入的商舖為顧客帶來目不暇給的新選擇。

翻新前