

7.1 置富產業信託

7.1.1 概覽

置富產業信託為一項在新加坡成立的單位信託基金，投資目的是投資於房地產。置富產業信託的物業投資組合包括香港14項購物商場及泊車設施，零售面積約為1,988,352平方呎。挑選該等物業時已力求小心謹慎，以第6節（「策略」）所概述的置富產業信託策略為依據。另外，管理人相信，該等物業可受惠於以下競爭優勢：

- (a) **策略性位置**。該等物業在各營運地區內佔據策略性位置，公共交通設施連接港九新界，方便快捷，而每項物業所在地區都有幹線公路直達香港大部分地區。大部分該等物業策略性地位於相對較新的新界市鎮，而該等市鎮預計將有進一步的人口增長。
- (b) **服務地區廣闊**。各個該等物業均屬受惠於本身擁有強大競爭力的廣闊營運地區內之購物中心。
- (c) **出租率理想**。由於物業位處策略性位置及置富產業信託採取積極主動之租務管理方針，故能維持高出租率之效。於2009年12月31日，該等物業的加權平均租用率為96.4%。
- (d) **租戶基礎多元化**。截至2009年12月31日止月份，並未有任何單一個分類零售行業帶來的收入超過該等物業租金收入總額的26.0%。有關租戶基礎多元化的其他詳情，概述於第7.1.3節（該等物業及業務－租戶組合）。
- (e) **地理位置分佈廣泛**。置富產業信託的零售物業組合分佈於九龍及新界區，從而減少依賴香港任何一個地區物業市場。

該等物業及業務

7.1.2 該等物業

下表載列每項該等物業於2009年12月31日的若干資料。

物業	位置	可出租總面積 (平方呎)	落成年份 ⁽¹⁾ (年份)	政府租契屆滿日期	估值 ⁽²⁾ (百萬港元)	租戶數目	單位數目	物業收入淨額				出租率								
								截至2009年 12月31日止 月份的每已 出租平方呎 平均月租 ⁽³⁾	截至2007年 12月31日 止年度		截至2008年 12月31日 止年度		截至2009年 12月31日 止年度 (或其他 期間)		於2007年 12月31日		於2008年 12月31日		於2009年 12月31日	
									(港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	%	%	%	%	%	%	%	
沙田第一城物業.....	沙田	414,469	1989	2047年6月30日	3,548	256	658	40.1	170.9	178.3	177.0	95.7	97.0	98.2						
馬鞍山廣場.....	沙田	310,084	1994	2047年6月30日	1,974	139	290	32.7	104.2	110.2	117.1	100.0	99.9	100.0						
都會駅 ⁽⁴⁾	將軍澳	180,822	2006	2053年2月10日	1,544	108	74	34.9	—	—	13.3	—	—	100.0						
都會商場.....	紅磡	332,168	2001	2047年6月30日	1,413	126	179	17.6	62.2	50.6	58.7	85.1	95.9	93.0						
華都花園物業.....	屯門	80,842	1982	2047年6月30日	810	47	73	50.5	29.1	42.0	46.4	92.7	100.0	100.0						
映灣坊 ⁽⁵⁾	東涌	63,018	2003	2047年6月30日	449	42	117	33.5	—	—	4.3	—	—	100.0						
創意無限商場.....	荃灣	123,544	1981	2047年6月30日	376	94	67	13.9	20.5	19.7	17.3	89.6	94.4	94.4						
青怡廣場物業.....	青衣	78,836	1986	2047年6月30日	314	62	27	21.1	15.9	16.3	16.8	92.6	97.6	100.0						
銀禧閣商場.....	沙田	170,616	1986	2047年6月30日	304	48	97	8.8	14.6	14.3	11.7	87.9	88.1	81.5						
盈暉家居城.....	葵涌	91,779	2002	2048年7月16日	274	54	43	16.1	16.4	14.5	13.9	82.2	87.1	97.0						
麗港城中城物業.....	觀塘	43,000	1992	2047年6月30日	166	22	—	18.5	7.1	8.4	7.8	96.5	100.0	100.0						
凱帆薈 ⁽⁶⁾	西九龍	74,734	2003	2049年12月12日	164	3	35	9.9	—	—	1.9	—	—	100.0						
麗都花園物業.....	荃灣	9,836	1989	2047年6月30日	100	10	—	48.2	5.6	5.3	4.9	85.0	100.0	100.0						
海韻花園物業.....	荃灣	14,604	1992	2047年6月30日	64	4	—	23.2	3.5	3.5	3.6	100.0	100.0	100.0						
總數/平均數⁽⁹⁾.....		1,988,352			11,500	1,015	1,660	27.5	450.0	463.1	494.7	92.1	96.0	96.4						

附註：

- 落成年份指物業構成其中一部分的發展項目/樓宇獲發入伙紙的年度。
- 估值額為獨立物業估值師釐定每項該等物業於2009年12月31日之市值。
- 每已出租平方呎平均月租乃將2009年12月的租金收入總額除以於2009年12月31日的已出租面積作計算。已出租面積為已就租用作出調整的可出租總面積。
- 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。因此，其物業收入淨額只就2009年10月16日至2009年12月31日止的期間計算。
- 計算加權平均出租率時，乃將每項該等物業的已出租面積總和除以所有該等物業的可出租總面積。

該等物業及業務

下表載列及概述每項該等物業的資料。有關該等物業的其他詳情，載於下文第7.2至7.15節。

物業	概況
沙田第一城物業	<ul style="list-style-type: none"> • 兩幢分別名為「第一城中心」及「銀城商場」的獨立商業樓宇內的多間商舖、辦公室及其他部分， • 街市、幼兒園及多幢住宅樓宇地下的多間商店及其他非住宅單位，及 • 658個車位
馬鞍山廣場	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「海柏花園」的發展項目內的購物商場，及 • 290個車位
都會駅	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「都會駅」的發展項目內的購物商場，及 • 74個車位
都會商場	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「國際都會」的發展項目內的3層高零售購物平台，及 • 179個車位
華都花園物業	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「華都花園」的發展項目內的4層高商業／文娛／泊車平台其中一層零售樓層的商舖，及 • 73個車位
映灣坊	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「映灣園」的發展項目內的購物商場、幼兒園及街市，及 • 117個車位
創意無限商場	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「東亞花園」的發展項目內的4層高商業物業的大部分，及 • 67個車位
青怡廣場物業	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「青怡花園」的發展項目內的多間商舖，及 • 27個車位

該等物業及業務

物業	概況
銀禧閣商場	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「銀禧花園」的發展項目內的7層高商業中心，及 • 97個車位
盈暉家居城	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「盈暉臺」的發展項目內的3層高購物中心，及 • 43個車位
麗港城中城物業	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「麗港城中城」的商業發展項目內的部分及一間幼兒園
凱帆薈	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「凱帆軒」的發展項目內的商業部份，及 • 35個車位
麗都花園物業	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「麗都花園」的發展項目內的多間商舖
海韻花園物業	<ul style="list-style-type: none"> • 位於一個名為「海韻花園」的發展項目內的3層高平台的若干零售部份(包括一間餐廳)

有關物業的不可分割業權份數擁有權及分配的詳細資料載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第2.2節。

7.1.3 租戶組合

於2009年12月31日，該等物業共有1,015名租戶，截至2009年12月31日止月份，租金收入總額計算的首10名租戶佔組合中租金收入總額約23.3%。該等物業的主要租戶包括部分香港大型的零售商，例如百佳超級市場、屈臣氏、中國銀行(香港)有限公司及美心大酒樓。同期，百佳超級市場佔該等物業租金收入總額的8.5%，除此以外，並無任何其他一租戶佔該等物業租金收入總額5.0%以上。

該等物業及業務

下表載列該等物業於截至2009年12月31日止月份按租金收入總額計算的首10名租戶資料：

租戶	行業分類	可出租總面積 (平方呎)	估可出租總 面積的百分比 (%)	估可出租總面積 收入的百分比 ⁽¹⁾ (%)
百佳超級市場	超級市場	221,234	11.1	8.5
中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	24,692	1.2	3.0
7-Eleven	服務及教育	14,772	0.7	1.9
長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	49,179	2.5	1.8
大快活	餐飲	20,761	1.0	1.5
美聯物業	銀行及房地產服務	7,881	0.4	1.4
屈臣氏	服務及教育	20,269	1.0	1.4
美心大酒樓	餐飲	49,014	2.5	1.4
東亞銀行	銀行及房地產服務	12,771	0.6	1.2
利嘉閣地產代理有限公司	銀行及房地產服務	5,558	0.3	1.2
按租金收入總額計算首10名租戶		426,131	21.3	23.3
其他租戶		1,490,013	75.1	76.7
空置		72,208	3.6	—
總數		1,988,352	100.0	100.0

附註：

(1) 此乃按每名租戶在該等物業於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額所作貢獻的百分比為基準計算。

於最後可行日期，上表所載該等物業的首10名租戶概非置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，惟以下除外：(a)百佳超級市場及屈臣氏為置富產業信託的關連人士，原因是兩者均為置富產業信託主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)長實的聯營公司；及(b)長江實業地產發展有限公司為長實的附屬公司，因而為置富產業信託的關連人士。

該等物業及業務

下表所載該等物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日的可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額就行業分類作分析：

	按可出租總 面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	8.9	16.6
社區服務.....	3.1	1.2
電子及資訊科技.....	1.1	1.8
服裝及鞋類.....	3.3	6.0
餐飲.....	27.8	25.7
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	3.5	4.5
家居用品及傢俱.....	2.2	2.5
休閒娛樂、體育及健體.....	2.1	1.3
服務及教育.....	26.9	25.7
超級市場.....	11.4	8.9
街市.....	1.0	1.8
其他.....	5.1	4.0
空置.....	3.6	—
總數	100.0	100.0

7.1.4 約滿

該等物業的大部分租約年期為兩至三年，此乃香港物業市場的一貫做法，零售物業租戶的租約通常為期兩至三年。在個別情況下，租期可能會長達六年，例如屬於物業規模較大或有意承租的租戶承諾投入較大的初步資本投資。

該等物業及業務

下表載列經參考於2009年12月31日的可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份租金收入總額後，於所示期間屆滿的該等物業租約詳情：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	36.2	41.3
截至2011年12月31日止年度	33.9	36.8
截至2012年12月31日止年度	17.5	15.6
截至2013年12月31日止年度	3.8	3.3
截至2014年12月31日止年度及以後	5.0	3.0
空置	3.6	—
總數	100.0	100.0

7.1.5 拖欠比率

下表載列該等物業於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的拖欠比率詳細分析：

	拖欠比率 ⁽¹⁾
	%
於2009年12月31日	0.6%
於2008年12月31日	0.6%
於2007年12月31日	0.3%

附註：

(1) 拖欠比率乃將該年度於應付日期後超過90天仍未收取的應收租金除以該年度的收益總額計算。

7.1.6 租約條文

租約乃由租戶因應每項該等物業而訂立，大致上以標準格式的租約為基準，載列的條款及條文均常見於香港通用的商業租約。在部分大型租戶的租約中，已在標準租約作出修訂，訂明租約續期時可調整的租金之最大幅度。

如上文所說明，該等物業的大部分租約年期均為兩至三年，此乃香港物業市場的一貫做法，零售物業租戶的租約通常為期兩至三年。此外，租約一般給予新租戶兩週至一個月不等的免租期，於該段期間，租戶毋須支付租金。然而，個別大型租戶的租約訂明，租戶可享有較長的免租期。

該等物業及業務

根據租約，租戶一般負責支付公用事業開支、管理費及政府地租及差餉等支出。另外，租戶也負責所租物業的內部維修及支付與此有關的所有其他開支，而業主則一般負責維修所租物業的外牆及／或主要結構。如所租物業或所租物業的主要部分因不可抗力事件或租戶疏忽或過失以外的任何其他原因而導致不適合使用或不能進出，則租戶一般有權要求減除租金，直至所租物業再次適合使用為止。根據部分租約，如所租物業於經過若干時間後仍然未能恢復原狀，業主或租戶均有權終止租約。租戶一般不得轉讓或分租所租物業。

香港的租戶訂立租約時，通常會支付一筆相等於兩至三個月基本租金(包括空氣調節費、管理費及政府差餉)的現金作為保證金，以及另繳第一個月的租金作為上期。保證金一般不計利息。租戶通常會按月支付租金及按月支付樓宇維修及保養公共地方涉及的服務費及空調費。

大部分租約訂明，租戶不得於租約預定屆滿日期之前終止租約，惟業主有權於發生若干事件後終止租約，此等事件包括租戶欠交租金或違反租約。另外，大部分租約亦訂明，如業主決定出售或重建所租物業，業主可於租期內隨時終止租約，但須於6個月前向租戶發出通知書。根據租約，租戶須將所租物業用於政府租契及有關樓宇的入伙紙所允許的用途。

7.1.7 競爭

即使競爭帶來的風險會一直存在，惟該等物業具備多項特點以面對目前及日後的競爭。此等特點包括：

- (a) *位置*。該等物業坐落或鄰近現有的住宅屋苑的關鍵位置，因此可為附近的居民提供便利的購物服務，而該等居民則成為該等物業的主要服務對象。另外，所有該等物業均連接公共交通系統，購物人士倍感方便。
- (b) *提供購物人士的日常需要*。該等物業主要提供附近住宅居民的日常必需品及生活所需。管理人相信，該等物業位處客戶群附近，讓客戶群可就近購物，是該等物業主要的競爭優勢。
- (c) *附近並無土地供應，形成對手進入市場的障礙*。該等物業主要位於稠密的已發展地區，因此，該等物業附近並無即時可供發展的地段，大大減低出現新競爭對手的威脅。

獨立物業市場顧問已分析該等物業於香港八個地區的營運業狀況。至於有關詳情，請參閱本文件附錄三(「香港零售市場概況及地區分析」)。此外，預計可於2011年年底之前落成投入市場的私人零售樓面面積資料，已經與人口增長預測一併用於計算每個地區內每名居民所佔的未來零售樓

該等物業及業務

面面積比率。按照是項分析，油尖旺區及西貢區於此段期間內的零售樓面面積會有最大的增幅。不過，預測每名居民所佔的零售樓面面積將保持平穩，原因是新增的供應大部分會被預期的本港人口增長所消化。每名居民所佔的整體零售樓面面積預計會相對穩定，而獨立物業市場顧問相信，於2011年年底，零售樓面面積的供求應該不會出現嚴重的失衡情況。

7.1.8 保險

置富產業信託已就該等物業投保，而管理人相信，所購的保險與香港的業內慣例相符。有關保險包括全險保險、公共責任保險及金錢全險保險。該等保單並無規定特定的重大或不尋常自負額或可扣減款額。然而，該等保單並不承保若干種類的風險，例如因戰爭、恐怖主義活動或數據或軟件損毀造成的損失或賠償。

7.1.9 業權

置富產業信託並非直接持有該等物業，而是由受託人根據信託契約以信託方式代置富產業信託持有。具體情況是受託人持有該等物業公司，而該等物業公司則根據政府租契持有該等物業，有關詳情載於第16.1節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－該等物業地契的資料」）。本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第3節的圖表載有該等物業公司的架構。

7.1.10 裝修或改善的建議計劃

管理人現正考慮翻新沙田第一城物業，沙田第一城物業的翻新工程包括（但不限於）：(a)改善機電及防火系統；(b)改善公共走廊、天花板及地板；及(c)將行業及租戶的組合重新定位。所有翻新及裝修改善工程均須得到規定的建築及規劃許可後方會進行。此外，管理人將須根據有關租約的條款或與相關租戶另行議定的協議，以規劃及實行有關改善工程。該等翻新工程的費用預計將約為一億港元，並將以營運資金撥款支付。

除作出日常的經常性保養資本支出及上文所述者外，管理人目前概無任何裝修、改善或重新發展該等物業的計劃。

7.1.11 樓宇調查報告

樓宇調查報告（「報告」）過往由威格斯建築顧問有限公司（「威格斯」）於每項該等物業獲置富產業信託收購時編製，經威格斯確認後，就介紹形式上市而言及據管理人所知，報告所載的任何事宜概不會對投資者投資於基金單位的決定及本文件內的保證披露構成重大影響。

7.2 沙田第一城物業

7.2.1 概況

置富產業信託擁有沙田第一城物業，而此物業屬於名為「沙田第一城」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界沙田的沙田第一城。

於2009年12月31日，沙田第一城物業的可出租總面積為414,469平方呎(不包括車位)，包括兩幢分別名為「第一城中心」及「銀城商場」的獨立商業樓宇內多間商舖、辦公室及其他部分，以及街市、幼兒園及多幢住宅樓宇地下的多間商舖及其他非住宅單位。沙田第一城物業共有658個車位。

沙田第一城物業由置富產業信託透過旗下的該等物業公司(福江發展有限公司、Pinelink Investment Limited及Mightypattern Limited)全資擁有。該等物業公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運沙田第一城物業。

沙田第一城物業乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.1節。

於2009年12月31日，沙田第一城物業按照獨立物業估值師的估值為三十五億四千八百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.2.2 周圍環境

沙田第一城物業為沙田第一城發展項目的一部分，而沙田第一城共提供大約10,642個住宅單位。沙田第一城發展項目於八十年代完成，坐落城門河南岸，是香港其中一個最大的住宅發展項目。購物人士可乘搭私人及公共交通工具(例如巴士、的士及專利巴士)前往沙田第一城物業。另外，沙田第一城物業位處策略性地段，鄰近沙田第一城港鐵車站，距離沙田港鐵車站亦不遠。除了服務沙田第一城居民外，服務對象也包括學生及在職人士。

該等物業及業務

7.2.3 租戶組合

下表所載沙田第一城物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	8.6	14.4
社區服務.....	0.6	0.9
電子及資訊科技.....	1.6	2.5
服裝及鞋類.....	3.3	4.2
餐飲.....	32.6	25.7
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	1.7	2.2
家居用品及傢俱.....	3.3	3.2
休閒娛樂、體育及健體.....	1.1	1.0
服務及教育.....	33.8	31.5
超級市場.....	6.8	7.9
街市.....	4.2	5.8
其他.....	0.6	0.7
空置.....	1.8	—
總數.....	100.0	100.0

7.2.4 約滿

下表所載沙田第一城物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比 ⁽¹⁾
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	38.8	42.7
截至2011年12月31日止年度.....	35.3	36.4
截至2012年12月31日止年度.....	19.3	19.3
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	4.8	1.6
空置.....	1.8	—
總數.....	100.0	100.0

7.2.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過間接收購福江發展有限公司全部已發行股本而購得沙田第一城物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，沙田第一城物業於過去5年概無其他買賣交易。

7.3 馬鞍山廣場

7.3.1 概況

置富產業信託擁有馬鞍山廣場，而馬鞍山廣場屬於名為「海柏花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界沙田西沙路608號。

於2009年12月31日，馬鞍山廣場的可出租總面積為310,084平方呎(不包括車位)，包括位於海柏花園2及3樓的購物商場。馬鞍山廣場地庫共有290個車位。

馬鞍山廣場由置富產業信託透過旗下的物業公司Poko Shine Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運馬鞍山廣場。

馬鞍山廣場乃根據政府租契持有，年期由1991年12月6日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.2節。

於2009年12月31日，馬鞍山廣場按照獨立物業估值師的估值為十九億七千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.3.2 周圍環境

馬鞍山廣場為海柏花園發展項目的一部分，海柏花園共提供大約1,102個住宅單位。馬鞍山廣場與馬鞍山港鐵車站之間有行人天橋直接連接，同時便利乘搭公共交通工具的購物人士；另外，馬鞍山廣場地下設有小巴總站、的士站及巴士站，交通十分便捷。馬鞍山廣場鄰近提供大約4,760個住宅單位的新港城住宅發展項目，兩者之間以兩條行人天橋連接，另外也有一條行人天橋連接面積達5.5公頃的馬鞍山公園。馬鞍山廣場的服務對象包括附近的居民以及來自海澄軒—海景酒店的住客。

該等物業及業務

7.3.3 租戶組合

下表所載馬鞍山廣場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	15.5	33.4
電子及資訊科技.....	2.8	1.9
服裝及鞋類.....	4.9	6.3
餐飲.....	24.6	16.6
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.8	7.0
家居用品及傢俱.....	1.0	1.0
休閒娛樂、體育及健體.....	5.5	2.6
服務及教育.....	18.6	17.0
超級市場.....	18.0	7.9
其他.....	3.3	6.3
總數	100.0	100.0

7.3.4 約滿

下表所載馬鞍山廣場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	38.3	35.3
截至2011年12月31日止年度.....	48.0	51.3
截至2012年12月31日止年度.....	13.7	13.2
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	0.2
總數	100.0	100.0

7.3.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，馬鞍山廣場於過去5年概無其他買賣交易。

7.4 都會駅

7.4.1 概況

置富產業信託擁有都會駅，而都會駅屬於名為「都會駅」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港將軍澳景嶺路8號（「**都會駅發展項目**」）。

於2009年12月31日，都會駅的可出租總面積為180,822平方呎（不包括車位），包括位於都會駅發展項目地下、1樓、2樓、3樓及5樓的購物商場。都會駅の泊車設施共有74個車位。

都會駅由置富產業信託透過旗下的該等物業公司（百盈資源有限公司及Marvel Point Investments Limited）全資擁有。該等物業公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運都會駅。

都會駅乃根據政府租契持有，年期由2003年2月11日起計，並將於2053年2月10日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.3節。

於2009年12月31日，都會駅按照獨立物業估值師的估值為十五億四千四百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

7.4.2 周圍環境

都會駅為都會駅發展項目（提供大約3,772個住宅單位）的一部分。都會駅發展項目與類近大型發展項目（包括私人住宅屋苑維景灣畔，提供大約5,728個住宅單位；公共屋邨健明邨，提供大約7,000個住宅單位；公共屋邨／居者有其屋屋苑彩明苑，提供大約4,720個住宅單位）之間有數條行人天橋連接。都會駅發展項目位於調景嶺港鐵車站之上，而該站為觀塘綫及將軍澳綫的交匯處。另外，都會駅の地下鄰近巴士總站，該站的巴士路線連接調景嶺區與將軍澳區及港九其他地區。

該等物業及業務

7.4.3 租戶組合

下表所載都會駅整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	6.2	10.4
電子及資訊科技.....	1.3	1.3
服裝及鞋類.....	7.6	9.7
餐飲.....	28.0	25.1
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.9	5.8
家居用品及傢俱.....	3.7	3.4
休閒娛樂、體育及健體.....	2.1	2.0
服務及教育.....	25.6	25.4
超級市場.....	15.2	11.3
其他.....	4.4	5.6
總數	100.0	100.0

7.4.4 約滿

下表所載都會駅於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	48.9	54.6
截至2011年12月31日止年度.....	18.8	22.7
截至2012年12月31日止年度.....	5.0	5.2
截至2013年12月31日止年度.....	22.6	16.4
截至2014年12月31日止年度及以後.....	4.7	1.1
總數	100.0	100.0

7.4.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2009年10月15日透過間接收購百盈資源有限公司全部已發行股本而購得都會駅，百盈資源有限公司則於2009年10月5日向香港鐵路有限公司購入都會駅。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，都會駅於過去5年概無其他買賣交易。

7.5 都會商場

7.5.1 概況

置富產業信託擁有都會商場，而都會商場屬於名為「國際都會」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港九龍紅磡都會道6、7、8、9及10號。

於2009年12月31日，都會商場的可出租總面積為332,168平方呎(不包括車位)，包括一個3層高零售購物平台，及位於5樓停車場內的179個車位。

都會商場由置富產業信託透過旗下的物業公司Vision Million Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運都會商場。

都會商場乃根據政府租契持有，年期由1997年2月14日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.4節。

於2009年12月31日，都會商場按照獨立物業估值師的估值為十四億一千三百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.5.2 周圍環境

都會商場為國際都會(提供大約一百四十萬平方呎的綜合零售、辦公室、酒店及服務式住宅)的一部分。都會商場與紅磡港鐵車站相連，而該車站是連接九龍、新界及中國內地的大型集體運輸中心，並設有紅磡巴士總站及的士站。都會商場鄰近海底隧道(九龍半島與香港島之間最繁忙的海底行車隧道)的九龍出入口，並鄰近設有大約12,500個座位的香港體育館(舉行演唱會及大型項目的主要地點)及香港理工大學。

都會商場與都會軒(提供大約662個住宅單位的服務式住宅發展項目)位處同一幢綜合樓宇內，與半島豪庭(提供大約1,669個住宅單位的住宅發展項目)之間以行人天橋連接，距離黃埔花園(共約88幢住宅提供大約10,431個住宅單位的大型住宅發展項目)、黃埔新邨(提供大約2,932個住宅單位的住宅發展項目)及紅磡灣中心(提供大約814個住宅單位的住宅發展項目)均在步程之內。在都會商場附近的住宅發展項目總共提供超過16,500個住宅單位。

該等物業及業務

7.5.3 租戶組合

下表所載都會商場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	20.2	24.1
社區服務.....	6.3	4.4
服裝及鞋類.....	2.1	2.5
餐飲.....	29.4	32.2
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	4.1	4.8
家居用品及傢俱.....	1.1	1.6
服務及教育.....	25.6	26.3
超級市場.....	1.9	2.0
其他.....	2.3	2.1
空置.....	7.0	—
總數.....	100.0	100.0

7.5.4 約滿

下表所載都會商場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	40.0	44.9
截至2011年12月31日止年度.....	41.0	44.2
截至2012年12月31日止年度.....	11.3	10.9
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	0.7	—
空置.....	7.0	—
總數.....	100.0	100.0

7.5.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，都會商場於過去5年概無其他買賣交易。

7.6 華都花園物業

7.6.1 概況

置富產業信託擁有華都花園物業，而華都花園物業屬於名為「華都花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界屯門屯利街1號。

於2009年12月31日，華都花園物業的可出租總面積為80,842平方呎(不包括車位)，包括位於華都花園一個4層高商業／休閒／泊車平台內其中一層零售物業。華都花園物業共有73個車位。

華都花園物業由置富產業信託透過旗下的物業公司(華都地產有限公司)全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運華都花園物業。

華都花園物業乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.5節。

於2009年12月31日，華都花園物業按照獨立物業估值師的估值為八億一千萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.6.2 周圍環境

華都花園物業毗鄰屯門公路，與新界西北地區最大型購物商場屯門市廣場以行人天橋連接。此外，由巴士、輕便鐵路及的士組成的運輸網絡，方便前往港九新界各區。

該等物業及業務

7.6.3 租戶組合

下表所載華都花園物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
電子及資訊科技.....	1.1	4.3
服裝及鞋類.....	13.8	21.6
餐飲.....	61.6	45.8
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.4	8.2
家居用品及傢俱.....	3.4	3.0
服務及教育.....	4.8	10.5
超級市場.....	9.9	6.6
總數	100.0	100.0

7.6.4 約滿

下表所載華都花園物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	18.5	34.6
截至2011年12月31日止年度.....	22.7	21.9
截至2012年12月31日止年度.....	8.6	7.7
截至2013年12月31日止年度.....	27.8	16.4
截至2014年12月31日止年度及以後.....	22.4	19.4
總數	100.0	100.0

7.6.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過直接收購華都地產有限公司全部已發行股本而購得華都花園物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，華都花園物業於過去5年概無其他買賣交易。

該等物業及業務

7.7 映灣坊

7.7.1 概況

置富產業信託擁有映灣坊，而映灣坊屬於名為「映灣園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界大嶼山東涌。

於2009年12月31日，映灣坊的可出租總面積為63,018平方呎(不包括車位)，包括一個商場、幼兒園及街市。映灣坊1樓共有117個車位。

映灣坊由置富產業信託透過旗下的物業公司(Genuine Joy Limited)全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運映灣坊。

映灣坊乃根據政府租契持有，年期由1997年6月26日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.6節。

於2009年12月31日，映灣坊按照獨立物業估值師的估值為四億四千九百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.7.2 周圍環境

映灣坊為東涌的映灣園(共提供大約5,336個住宅單位)的一部分。東涌主要以東涌港鐵車站經東涌綫連接市區，另外亦有多條連接香港國際機場及市區的巴士路線途經東涌。

7.7.3 租戶組合

下表所載映灣坊整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	10.5	21.5
電子及資訊科技.....	0.3	0.5
服裝及鞋類.....	0.9	0.8
餐飲.....	22.5	19.1
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	0.8	0.9
家居用品及傢俱.....	4.9	4.1
服務及教育.....	37.5	35.9
超級市場.....	19.8	14.6
其他.....	2.8	2.6
總數	100.0	100.0

該等物業及業務

7.7.4 約滿

下表所載映灣坊於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	25.7	38.7
截至2011年12月31日止年度	38.7	33.2
截至2012年12月31日止年度	35.6	28.1
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
總數	100.0	100.0

7.7.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2009年10月15日透過有關物業公司向香港鐵路有限公司購得映灣坊。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，映灣坊於過去5年概無其他買賣交易。

7.8 創意無限商場

7.8.1 概況

置富產業信託擁有創意無限商場，而創意無限商場屬於名為「東亞花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界荃灣德士古道36-60號、荃富街1號及3-21號、荃華街16及24號及荃榮街2-4號。

於2009年12月31日，創意無限商場的可出租總面積為123,544平方呎（不包括車位），包括東亞花園內的4層高商業物業的大部分。創意無限商場地庫共有67個車位。

創意無限商場由置富產業信託透過旗下的物業公司Quick Switch Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運創意無限商場。

創意無限商場乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.7節。

於2009年12月31日，創意無限商場按照獨立物業估值師的估值為三億七千六百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

該等物業及業務

7.8.2 周圍環境

創意無限商場位於人口稠密的新界荃灣區，毗鄰提供大約1,026間客房的悅來酒店。購物人士、居民及遊客可乘搭港鐵、巴士及的士等公共及私人交通工具前往創意無限商場，方便快捷。創意無限商場盡享地利，為荃灣居民及在附近工作的人士提供日常生活所需。

7.8.3 租戶組合

下表所載創意無限商場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	1.3	2.8
社區服務.....	5.9	2.3
電子及資訊科技.....	0.2	0.4
服裝及鞋類.....	3.2	9.0
餐飲.....	26.8	30.9
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	1.5	5.3
家居用品及傢俱.....	1.4	1.8
休閒娛樂、體育及健體.....	11.7	8.0
服務及教育.....	15.6	20.8
超級市場.....	26.2	17.7
其他.....	0.6	1.0
空置.....	5.6	—
總數	100.0	100.0

7.8.4 約滿

下表所載創意無限商場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	11.4	16.5
截至2011年12月31日止年度.....	38.2	38.6
截至2012年12月31日止年度.....	11.9	24.1
截至2013年12月31日止年度.....	5.9	2.3
截至2014年12月31日止年度及以後.....	27.0	18.5
空置.....	5.6	—
總數	100.0	100.0

7.8.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，創意無限商場於過去5年概無其他買賣交易。

7.9 青怡廣場物業

7.9.1 概況

置富產業信託擁有青怡廣場物業，而青怡廣場物業屬於名為「青怡花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界青衣青綠街7-19號。

於2009年12月31日，青怡廣場物業的可出租總面積為78,836平方呎(不包括車位)，包括青怡花園地下及1樓多個商舖。青怡廣場物業共有27個車位。

青怡廣場物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Team Challenge Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運青怡廣場物業。

青怡廣場物業乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.8節。

於2009年12月31日，青怡廣場物業按照獨立物業估值師的估值為三億一千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.9.2 周圍環境

青怡廣場物業為青怡花園(共提供大約1,520個住宅單位)的一部分。青怡廣場物業位於青衣市政大廈對面，而該市政大廈設有街市及乾貨市場、圖書館、體育中心及政府辦公室。青怡廣場物業也鄰近服務青衣社區的其他公共設施，例如青衣游泳池、青衣運動場、青衣診所及羽毛球場。青怡廣場物業位於青衣港鐵車站的步程之內，該車站往來港島、九龍及香港國際機場均十分方便。另外，乘搭巴士、小巴及的士前往青怡廣場物業也很便捷。

該等物業及業務

7.9.3 租戶組合

下表所載青怡廣場物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	1.7	4.9
社區服務.....	6.5	2.5
電子及資訊科技.....	2.5	1.9
服裝及鞋類.....	0.4	0.6
餐飲.....	17.8	25.9
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.6	6.0
家居用品及傢俱.....	6.6	3.7
休閒娛樂、體育及健體.....	1.5	1.0
服務及教育.....	42.8	39.9
超級市場.....	12.3	10.2
其他.....	2.3	3.4
總數	100.0	100.0

7.9.4 約滿

下表所載青怡廣場物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	41.2	46.3
截至2011年12月31日止年度.....	41.3	38.9
截至2012年12月31日止年度.....	17.5	14.8
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	—
總數	100.0	100.0

7.9.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得青怡廣場物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向Tsing-Yi Realty Limited購得青怡廣場物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，青怡廣場物業於過去5年概無其他買賣交易。

7.10 銀禧閣商場

7.10.1 概況

置富產業信託擁有銀禧閣商場，而銀禧閣商場屬於名為「銀禧花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界沙田樂景街2-18號。

於2009年12月31日，銀禧閣商場的可出租總面積為170,616平方呎(不包括車位)，包括一幢7層高商業中心。銀禧閣商場共有97個車位。

銀禧閣商場由置富產業信託透過旗下的物業公司宜賓地產有限公司全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運銀禧閣商場。

銀禧閣商場乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.9節。

於2009年12月31日，銀禧閣商場按照獨立物業估值師的估值為三億四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.10.2 周圍環境

銀禧閣商場鄰近多個屋苑，其中大部分為私人住宅，另有小部分為公營的出租住宅。銀禧閣商場的目標客戶是在區內居住及工作的人士，特別是銀禧花園大約2,260個住宅單位的居民。購物人士無論乘搭公共或私人交通工具，前往銀禧閣商場均十分方便。銀禧閣商場鄰近火炭港鐵車站，客戶群是附近屋苑的居民，及在火炭工業區及鐵路大樓上班的人士。

該等物業及業務

7.10.3 租戶組合

下表所載銀禧閣商場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	1.6	12.4
社區服務.....	15.7	15.4
餐飲.....	21.8	23.4
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	2.4	4.4
家居用品及傢俱.....	0.4	0.7
服務及教育.....	26.4	26.3
超級市場.....	5.2	10.5
街市.....	0.8	2.0
其他.....	7.2	4.9
空置.....	18.5	—
總數.....	100.0	100.0

7.10.4 約滿

下表所載銀禧閣商場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	19.6	34.0
截至2011年12月31日止年度.....	12.4	20.4
截至2012年12月31日止年度.....	37.5	35.9
截至2013年12月31日止年度.....	3.0	1.4
截至2014年12月31日止年度及以後.....	9.0	8.3
空置.....	18.5	—
總數.....	100.0	100.0

7.10.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，銀禧閣商場於過去5年概無其他買賣交易。

7.11 盈暉家居城

7.11.1 概況

置富產業信託擁有盈暉家居城，而盈暉家居城屬於名為「盈暉臺」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界葵涌景荔徑8號。

於2009年12月31日，盈暉家居城的可出租總面積為91,779平方呎(不包括車位)，包括一個3層高購物中心。盈暉家居城共有43個車位。

盈暉家居城由置富產業信託透過旗下的物業公司(雅富資源有限公司)全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運盈暉家居城。

盈暉家居城乃根據政府租契持有，年期由1998年7月17日起計，並將於2048年7月16日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.10節。

於2009年12月31日，盈暉家居城按照獨立物業估值師估值為二億七千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

7.11.2 周圍環境

盈暉家居城為盈暉臺的一部分，盈暉臺共提供大約696個住宅單位。盈暉家居城提供附近的私人及公共住宅屋苑居民的日常所需，包括盈暉臺的居民以及美孚新邨、荔欣苑、華荔邨、荔景邨、海峰花園、華景山莊及清麗苑等合共約13,110個住宅單位。盈暉臺住宅發展項目地面為巴士總站，並位於美孚港鐵車站的步程之內。該站位處香港鐵路沿綫，連接九龍及港島多個區域。另外，美孚港鐵車站也是西鐵的轉車站。購物人士乘搭公共交通工具、的士及專利巴士前往盈暉家居城，均十分方便。在上班一族服務對象方面，盈暉家居城的客戶群也包括在附近醫院工作的醫護人員。

該等物業及業務

7.11.3 租戶組合

下表所載盈暉家居城整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	0.4	1.4
電子及資訊科技.....	0.5	0.8
時裝及鞋類.....	0.3	0.5
餐飲.....	28.3	31.8
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	4.0	4.6
家居用品及傢俱.....	0.7	1.0
休閒娛樂、體育及健體.....	0.2	0.3
服務及教育.....	36.0	31.1
超級市場.....	25.4	25.3
其他.....	1.2	3.2
空置.....	3.0	—
總數	100.0	100.0

7.11.4 約滿

下表所載盈暉家居城於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	30.5	31.7
截至2011年12月31日止年度.....	30.8	39.4
截至2012年12月31日止年度.....	35.7	28.9
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	—
空置.....	3.0	—
總數	100.0	100.0

7.11.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，盈暉家居城於過去5年概無其他買賣交易。

該等物業及業務

7.12 麗港城中城物業

7.12.1 概況

置富產業信託擁有麗港城中城物業，而麗港城中城物業屬於名為「麗港城第32至38座」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港九龍茶果嶺道及茜發道交界。

於2009年12月31日，麗港城中城物業的可出租總面積為43,000平方呎，包括一個名為「麗港城中城」商業發展項目地下部分商業物業及一間幼兒園。

麗港城中城物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Ace Courage Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運麗港城中城物業。

麗港城中城物業乃根據政府租契持有，年期由1989年10月31日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.11節。

於2009年12月31日，麗港城中城物業按照獨立物業估值師的估值為一億六千六百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

7.12.2 周圍環境

麗港城中城物業的設計用途是為提供區內居民的購物所需。該物業於1992年落成，是麗港城住宅發展項目的其中部分，而該發展項目的地盤面積接近100萬平方呎，提供大約8,072個住宅單位。至於另一個住宅項目滙景花園亦位於麗港城中城物業附近。麗港城中城物業交通方便，位於藍田港鐵車站的步程之內，毗鄰巴士總站，乘搭巴士、小巴及的士等公共及私人交通工具均可直達。

7.12.3 租戶組合

下表所載麗港城中城物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
電子及資訊科技.....	0.6	2.4
餐飲.....	38.5	39.8
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	1.9	2.7
家居用品及傢俱.....	1.6	3.9
服務及教育.....	56.3	49.5
其他.....	1.1	1.7
總數.....	100.0	100.0

該等物業及業務

7.12.4 約滿

下表所載麗港城中城物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	41.2	34.0
截至2011年12月31日止年度	49.5	47.5
截至2012年12月31日止年度	9.3	18.5
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
總數	100.0	100.0

7.12.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得麗港城中城物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向Jingofield Limited購得麗港城中城物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，麗港城中城物業於過去5年概無其他買賣交易。

7.13 凱帆薈

7.13.1 概況

置富產業信託擁有凱帆薈，而凱帆薈屬於名為「凱帆軒」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港九龍凱帆道11號。

於2009年12月31日，凱帆薈的可出租總面積為74,734平方呎（不包括車位），包括位於第5及6層的商業單位及共有35個車位。

凱帆薈由置富產業信託透過旗下的物業公司Full Belief Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運凱帆薈。

凱帆薈乃根據政府租契持有，年期由1999年12月13日起計，並將於2049年12月12日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.12節。

於2009年12月31日，凱帆薈按照獨立物業估值師的估值為一億六千四百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

該等物業及業務

7.13.2 周圍環境

凱帆蒼為凱帆軒(凱帆軒提供大約880個住宅單位)的一部分。凱帆蒼鄰近奧運港鐵車站，是港鐵機場快綫沿綫項目的新發展區。附近的大部分項目均是新近落成的私人住宅發展項目，包括提供大約1,829個住宅單位的浪澄灣及提供大約700個住宅單位的一號銀海。該物業位於提供大約2,314個住宅單位的維港灣的步程之內。凱帆蒼交通方便，奧運港鐵車站、巴士、小巴及的士均可直達。

7.13.3 租戶組合

下表所載凱帆蒼整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
服務及教育.....	27.2	16.3
其他.....	72.8	83.7
總數.....	100.0	100.0

7.13.4 約滿

下表所載凱帆蒼於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	74.8	74.5
截至2011年12月31日止年度.....	—	—
截至2012年12月31日止年度.....	25.2	25.5
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	—
總數.....	100.0	100.0

7.13.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2009年10月15日透過有關物業公司向Global Coin Limited購得凱帆蒼。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，凱帆蒼於過去5年概無其他買賣交易。

該等物業及業務

7.14 麗都花園物業

7.14.1 概況

置富產業信託擁有麗都花園物業，而麗都花園物業屬於名為「麗都花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界荃灣深井青山公路41-63號。

於2009年12月31日，麗都花園物業的可出租總面積為9,836平方呎，包括麗都花園地下所有商舖。

麗都花園物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Partner Now Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運麗都花園物業。

麗都花園物業乃根據政府租契持有，年期由1973年7月1日起計24年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.13節。

於2009年12月31日，麗都花園物業按照獨立物業估值師的估值為一億港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

7.14.2 周圍環境

麗都花園於1989年落成，建於一個面向青馬大橋及汀九橋的沿海狹長平坦地段之上。該區以特色食店馳名，而位於深井的碼頭也是釣魚人士的熱門之選。麗都花園物業交通方便，乘搭巴士、小巴及的士均可直達。

7.14.3 租戶組合

下表所載麗都花園物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	27.8	34.7
餐飲.....	18.9	15.8
家居用品及傢俱.....	18.6	11.6
服務及教育.....	32.5	36.7
其他.....	2.2	1.2
總數.....	100.0	100.0

該等物業及業務

7.14.4 約滿

下表所載麗都花園物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	68.1	74.1
截至2011年12月31日止年度	12.9	10.1
截至2012年12月31日止年度	19.0	15.8
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
總數	100.0	100.0

7.14.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得麗都花園物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向李嘉誠基金會有限公司購得麗都花園物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，麗都花園物業於過去5年概無其他買賣交易。

7.15 海韻花園物業

7.15.1 概況

置富產業信託擁有海韻花園物業，而海韻花園物業屬於名為「海韻花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界荃灣深井青山公路38號。

於2009年12月31日，海韻花園物業的可出租總面積為14,604平方呎，包括海韻花園一幢3層高平台的地下的若干商用部分(包括一間食店)。

海韻花園物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Proven Effort Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運海韻花園物業。

海韻花園物業乃根據政府租契持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日為止。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.14節。

於2009年12月31日，海韻花園物業按照獨立物業估值師的估值為六千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

該等物業及業務

7.15.2 周圍環境

海韻花園物業位於新界荃灣深井，建於一個面向青馬大橋及汀九橋的沿海狹長平坦地段之上。該區以特色食店馳名，而位於深井的碼頭也是釣魚人士的熱門之選。海韻花園物業交通方便，乘搭巴士、小巴及的士均可直達。

7.15.3 租戶組合

下表所載海韻花園物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務	2.4	13.0
服務及教育	1.6	8.3
超級市場	96.0	78.7
總數	100.0	100.0

7.15.4 約滿

下表所載海韻花園物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	1.5	8.3
截至2011年12月31日止年度	98.5	91.7
截至2012年12月31日止年度	—	—
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
總數	100.0	100.0

7.15.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得海韻花園物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向Penkilan Limited購得海韻花園物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，海韻花園物業於過去5年概無其他買賣交易。