

# 估值報告

估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理（公司）牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

**關於領匯 — 於2006年3月31日之年度估值**

## 指示

吾等茲提述 閣下發出之指示，要求對領匯組合提供估值意見。該指示特別要求吾等根據所有現行及建議租約／租賃協議和佔用安排，就組合內物業於2006年3月31日的尚餘批租土地權益的市場價值（其定義見下文）提供意見。

吾等已根據指示函之要求、證監會房地產投資信託基金守則、香港測量師學會物業估值準則及「市場價值」一詞之國際公認解釋，即：

「市場價值是一項資產在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日進行交易之估計款額。」

編製全面的正式估值報告。

市場價值之定義也基於：

「在估值日時，合理預期物業可能出售的價格，假設：

- i. 自願但不迫切的買賣雙方；
- ii. 顧及物業的性質和狀況以及同類物業的市場情況，有合理銷售洽談時間；
- iii. 物業將合理地市場公開求售；
- iv. 不考慮因買方擁有估物業而衍生的任何物業市值以外的價值、其他優惠或利益；
- v. 賣方具備充分資源，使物業有一段合理期間可在市場上公開求售；及
- vi. 賣方具備充分資源磋商銷售物業協議。」

吾等認為，以上市場價值定義與皇家特許測量師學會及香港測量師學會所倡議之市場價值國際定義貫徹一致。

### 對本函件的信任

吾等就於2006年3月31日之年度組合估值編製本函件，其中概述吾等之該等報告，也列出吾等在達致估值意見過程中已考慮的重要因素。本函件本身並不包含該等報告中之全面數據及輔助資料。有關報告之詳細內容，請參閱領匯管理人持有之該等報告副本。

世邦魏理仕已向受託人就每項該等物業提供全面估值報告。報告中之估值及市場資料並非亦不可被視作任何保證或預報，而且必須與以下內容一併參閱：

- 每份該報告約長80至100頁，並依據各該等報告中列出的事實資料得出估計價值之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料的準確性，但吾等並沒有獨立地核實所有由領匯管理有限公司（「領匯管理」）提供的資料（主要是該等物業相關的租約和財務資料副本以及由領匯管理所聘任之獨立顧問提交的各份報告）或是由香港政府提供的資料（主要是與市場狀況和人口相關的統計資料）。該等報告包括一些詳細資料，投資者可能需要這些資料以便全面了解評估方法的複雜性和所涉及的眾多變數。
- 世邦魏理仕在為該等物業進行估值時所採用的方法，即現金流量折現分析、資本還完法和直接比較法，是根據對未來業績的估計，而並非單純預測。本函件中的估值理論基礎一節將簡要地概述這些估值方法。每種方法均對該等物業的收入和開支以及本地市場之未來經濟狀況作出假設，其中收入和開支數字都根據經濟狀況之估計改變而作出數字上調整。據以上假設得出的價值可視為最佳估計價值，但不能詮釋為預測或保證，而其數值會完全基於收入、開支和市場情況等假設的準確性而改變。本函件中的估值理論基礎一節已概述各項該物業之基本假設。
- 該等報告乃根據直至2006年3月31日的資料編製。世邦魏理仕對在此日期後的收入、開支或市場情況等變動不負上任何責任。

### 摘要 — 領匯組合

領匯組合包括香港眾多前公營零售及停車場設施。這些物業由香港房屋委員會（「香港房委會」）發展，以滿足港島、九龍及新界的公共屋邨和地區居民之需要。這些公營設施的商戶組合主要以地區性商戶為主，包括超級市場、大型酒樓、快餐店以及地區日用品零售店。

整體而言，組合包括180項物業，總內部樓面面積約1,000,000平方米，並提供約80,000個停車位。組合內物業種類多元化，由小型停車場設施及零售店舖，以至以提供較高級零售服務為主之大型地區商場。

自首次公開發售以來，領匯管理有限公司一直以提升資產價值為目標，著手開展資產提升項目。透過重新編排現有店舖佈局、擴大／改裝舖面及增加新零售舖位、改善照明、指示牌及其他一般設施，該等物業之零售價值有所改善。重新劃分慈雲山中心5樓及6樓和將龍翔中心的空置工場區域改建作零售舖位就是兩個例證。作為完全以商業原則經營的私營商場營辦商，管理層為租賃及物業管理帶來改變，包括：

- 引入新零售品牌，豐富購物者之選擇。班尼路、U-right、Dr. Kong及星巴克等為一些服務公共屋邨住戶的新購物商場品牌；
- 採取更靈活之租賃策略吸引新商戶；
- 更廣泛地在新租約採用按營業額訂定之租金，進一步加強業主與商戶之間的夥伴精神；
- 加強著重於客戶服務和市場推廣及宣傳，提升購物者之購物體驗；及
- 更加注重控制成本及改善效率。

### 估值理論基礎

為對領匯組合內眾多物業進行市場價值評估，吾等已考慮全香港各區不同層面的零售物業及停車場成交數據。這些數據是投資市場的需求指標，亦幫助吾等建立適當市場參數作為價值評估的基礎。吾等還額外考慮一些近期涉及房地產投資信託基金投資者在國際市場上的活動，以確立房地產投資信託基金工具的基本投資準則。

由於房地產投資信託基金工具是以回報為重點，在評估相關物業資產市值時採用的估值方法，需反映房地產投資信託基金工具的投資準則以及申報規定。故此，吾等依賴現金流量折現分析和資本還完法作為主要估值方法，並輔以直接比較法。雖然香港的零售物業投資一般以直接比較法估值，但在以量化方式反映不同物業的以下特徵時，此估值方法有若干固有局限：

- 現有商戶的質素；

- 租約屆滿期概況；
- 空置率及租賃潛力；
- 現時租金與市場租值的比較；
- 重建潛力；及
- 營業額和租金增長潛力。

所有這些因素都將對物業的現金流量和增長潛力(因而對房地產投資信託基金投資者之回報)產生直接影響，故對房地產投資信託基金工具尤其重要。就直接比較法而言，這些動態因素都一定只能從每平方米的價值率這單一變數中反映。

相對而言，現金流量折現分析和資本還完法均可透過市場數據證實個別假設，從而準確地反映出此等物業的各特定項目。這兩種估值方法可因應特定假設反映租賃和現金流量概況，故對以回報為大前題的房地產投資信託基金投資者而言極為重要。

以下是各種估值方法的概要：

### 現金流量折現分析

吾等以10年投資期進行現金流量折現分析，並假設該物業於現金流量第11年開始時出售。此分析方式可使投資者或業主在假設的投資期內，從租金增長和資本增長的合併角度評估來自一項物業的長期回報。在進行該分析時，需要作出多項假設，包括目標的或預設的內部收益回報率、租金增長、投資期結束後的物業售價、最初購置物業的相關成本以及於投資期結束後出售物業的成本。

吾等乃依據以下假設，進行現金流量分析(包括每年收入流)：

- 吾等估計在今後10年內通貨膨脹率將以每年2.20%至2.65%之幅度增長，反映預測期內現金流量的每年平均增長率為2.49%。
- 各個別租賃及停車場業務的租金增長模式，已反映每個租約的租金檢討條文，當中包括交錯租金增加(如適用)。吾等假設在租賃及停車場業務租賃期屆滿時，物業將按市值租金續約3年，並假設租金不會按年增加。

- 其他收入，如廣告費、宣傳費、臨時及雜項收入等，已預測根據收入增幅按年增加。
- 吾等預測所有總開支及可收回開支都將隨著通貨膨脹增加。此外，吾等已扣除差餉和政府地租，而兩者都會根據吾等計算中採用的收入增長預測按年增加。
- 組合中多個物業均有預留每年空置撥備和壞賬撥備。這些撥備會作為總收入的一部份計算(停車場收入不計算在內)，並在整個現金流量期內予以扣除。這些撥備的幅度反映每項物業之預期長期交易情況和可能持續空置水平。
- 在整個現金流量內扣除業主的不可收回開支撥備。該撥備最初按零售物業總租金收入1.0%計算，並預測會按通脹增加。
- 在現金流量首年內扣除管理層所預測之即時資本性開支，並同時扣除持續預測之資本性開支。
- 在現有租約屆滿後，扣除3個月總租金作出租前空置撥備，另預留半個月總租金作為商戶獎勵。吾等並假設現時商戶的續租率為80%至85%。對於現時空置單位，預留12個月總租金作為出租前空置撥備。
- 物業在第10年年底出售，其售價按第11年的預測收入及餘下物業租賃期內的最終收益率估算。吾等選取以上最終收益率(用以估計最終售價)時，已考慮預期未來市場狀況、預計租賃和現金流量概況及建築物在10年內的整體狀況，亦已額外顧及物業在現金流量期結束時之尚餘批租年期。
- 已扣除分別為4%和0.875%的收購和出售成本。
- 是項分析會以除稅前基準進行。雖然吾等未能確認該等物業的任何潛在稅項利益，吾等認為有意投資者會於其代價中反映此等事項。
- 是項分析假設物業是以現金購入，並無預留任何利息及其他融資成本撥備。

- 吾等以每年現金流量收入之中間點折現，即假設有各6個月的前期及後期應付租金。

吾等曾調查市場上目前對10年期零售和停車場物業的投資回報要求，並定期與活躍於市場上的投資者磋商，當中包括商場的投資者及業主。根據以上調查所得，目前市場預期組合之內部收益回報率介乎8.25%至9.25%。吾等已將這個數字應用於計算內。而整體組合之內部收益回報率大約為8.82%。

吾等注意到於2006年3月31日香港的10年外匯基金票據息率約為4.57%，顯示組合的風險溢價介乎3.68%至4.68%之間。根據吾等對其他海外房地產投資信託基金市場的銷售個案分析，此略高的風險溢價反映了組合的性質、與東南亞地區有關之固有投資風險，以及香港當前債券利率及資本市場狀況。

#### **資本還完法**

吾等亦使用資本還完法，按全數出租基準，並在考慮現時租金收入及現時空置物業的潛在日後收入後，估計物業的淨收入。吾等的計算亦包括與廣告、推廣、臨時租賃、雜項收入及停車場收益等相關的其他收入。淨收入已扣除開支、差餉、政府地租、管理費及一項反映日後可能出現的空置和壞賬的持續性空置撥備。吾等亦已在計算中納入業主持續不可收回開支撥備。

所採用的全租賃後淨收入，會就物業由估值日起計算之尚餘批租期，按適當投資收益率作資本化，以產生一個核心資本價值。吾等已經將個別收益率應用於物業的零售及停車場部份，以反映經營停車場業務的較高風險。至於吾等計算中採用的各收益率，零售部份介乎5.0%至8.5%，而停車場部份介乎7.5%至8.5%。這些收益率反映不同物業的性質、地點和租賃概況，以及目前市場的投資基準，並以相關市場數據為證。吾等亦在現有空置物業的租出成本、租金逆轉調整以及資本性開支需求等項目上，作出適當的資本調整。

#### **直接比較法**

作為輔助估值方法，吾等使用直接比較法，以確保由現金流量折現分析和資本還完法計算所顯示的整體價值率（即內部樓面面積的每平方米和每個停車位售價），在與有關銷售數據比較下，符合市場參數。

價值附表

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估值 分析		
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)	2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>1. 樂富中心 九龍北</b>	38,596.1	753	91.40	5.16%	1,753.6	8.25%	1,708.2	1,730.9	5.28%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫停車場(2號中心)的商場(第1期中心)，一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場)，一幢6層高連地庫商舖及停車場(3號停車場)大廈(第2期中心)以及一幢2層高停車場大廈(第5期，樂富邨)。第1期及第2期物業分別於1983年及1991年落成。4個停車場合共提供753個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、特色餐廳(元氣壽司、寶太郎)、班尼路、樂福門酒家、實惠、吉之島百貨公司及351個其他專門租位(包括33個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>2. 頌富商場 天水圍</b>	21,301.3	1,177	70.68	6.13%	1,087.6	8.50%	1,093.1	1,090.4	6.48%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢9層高商場(第1期)以及一幢3層高商場(第2期)，兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連。此外，該物業亦包括分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及托兒所。第1期及第2期分別於1999年及2004年落成。該物業第1期第3層至第8層，以及分別位於該物業北面及東南面的路旁的兩個有蓋停車區，合共提供1,177個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、敘福大酒樓、美心集團酒樓、百佳超級市場、特色餐廳(金暹邏及紅樹林)及126個其他專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於天水圍市地段18號內，根據政府租契持有，由1999年1月8日起為期50年。產權負擔包括1999年1月8日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號YL846925)。									
<b>3. 秀茂坪商場 九龍東</b>	15,006.5	611	73.80	6.12%	1,109.7	8.75%	1,047.6	1,078.7	6.84%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢4層高商舖/停車場大廈。該物業於2002年落成。商場第1層和第2層，合共提供203個停車位。此外，還包括一幢於1999年落成的8層高附屬設施大廈，地下提供408個停車位及一間商舖。該物業內的商戶包括惠康超級市場、豪華大酒樓、秀茂坪街市、實惠、麥當勞、萬寧、OK便利店、優之良品及79個其他專門租位(包括8個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>4. 慈樂(慈雲山中心) 九龍北</b>	18,749.5	940	59.43	5.79%	1,089.1	8.50%	1,062.9	1,076.0	5.52%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢8層高商場及一幢毗連的4層高停車場大廈、一幢4層高停車場大廈(第1期停車場)、一幢3層高停車場大廈(第2期停車場)以及一幢3層高停車場大廈連附屬設施(第3期停車場)。該物業於1997年落成。8層高商場第2層、第1期停車場、第2期停車場以及第3期停車場，合共提供940個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、鳳德樓海鮮酒家、惠康超級市場、金鑽石酒樓、好眼光有限公司(整體承租街市)、班尼路、馬拉松、U-right、Walker、莎莎、Nobletime及216個其他專門租位(包括30個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									



序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>5. 尚德商場 將軍澳</b>	12,142.2	1,280	55.12	6.09%	900.5	8.50%	903.9	902.2	6.11%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場、三幢4層高停車場大廈以及一幢單層高停車場大廈。該物業於1998年落成。四幢停車場大廈以及位於尚美樓對面的多個「露天」停車位，合共提供1,280個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、香港金伯爵飲食集團、惠康超級市場、麗東閣海鮮酒家、尚德街市及82個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>6. 啟田商場 九龍東</b>	17,582.5	461	42.51	6.11%	812.3	8.50%	801.2	806.8	5.27%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場連一幢3層高新翼以及一幢6層高停車場大廈。該物業於1999年落成，新翼於2003年落成。停車場大廈連同位於頂層的若干「露天」停車位，合共提供461個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、美心大酒樓、啟田(萬有)街市、U-right及91個其他專門租位(包括15個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>7. 逸東商場 東涌</b>	17,916.3	1,900	27.77	6.52%	699.9	8.50%	714.4	707.2	3.93%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢4層高商場(統稱為逸東商場)以及兩幢6層高停車場大廈(1號及2號停車場)。該物業於2001年至2003年分期落成。該物業還包括一幢目前尚未開放使用的停車場大廈。兩幢停車場大廈地下至第5層，合共提供1,900個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓、逸東街市及80個專門租位(包括14個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>8. 龍翔中心 九龍北</b>	13,590.5	473	38.45	5.18%	713.7	8.25%	697.5	705.6	5.45%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商場以及一幢毗連的4層高停車場大廈。該物業於2001年落成。商場第3層以及停車場大廈，合共提供473個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、星巴克、大家樂、時間廊、Ma Belle、富滿樓海鮮酒家、金龍翔海鮮酒家、實惠及61個其他專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>9. 厚德(二)商場 將軍澳</b>	16,560.0	623	37.58	6.21%	707.1	8.75%	666.7	686.9	5.47%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場(東翼)、一幢3層高商場(西翼)、一幢毗連東翼的4層高停車場大廈及一幢毗連西翼的5層高停車場大廈。該物業於1993年落成。兩幢停車場大廈，以及邨內路邊的多個「露天」停車位，合共提供623個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、稻香集團、厚德街市、屈臣氏大藥房、OK便利店、快圖美及60個專門租位(包括10個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段99號內，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2006年2月24日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									
<b>10. 天澤商場 天水圍</b>	13,189.8	302	42.92	6.54%	668.7	8.75%	654.6	661.7	6.49%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢7層高商舖/停車場大廈。該物業於2001年落成。商舖/停車場大廈的地下至第3層，合共提供302個停車位。該物業內的商戶包括天澤(萬有)街市、中式酒樓、惠康超級市場及85個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於天水圍市地段37號內，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2006年2月24日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									
<b>11. 黃大仙中心 九龍北</b>	14,408.4	688	38.48	5.81%	633.4	8.25%	641.6	637.5	6.04%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高連1層地庫的商場、一幢毗連的5層高停車場大廈、一幢單層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於龍樂樓及龍安樓內的多間商舖單位。該物業於1982年至1983年分期落成。商場地庫、兩幢停車場大廈以及位於龍泰樓北面的多個「露天」停車位，合共提供688個停車位。該物業內的商戶包括敘福樓海鮮酒家、百佳超級市場、美心集團酒樓、百貨公司及201個專門租位(包括36個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>12. 彩明商場 將軍澳</b>	8,686.4	765	38.15	6.39%	560.7	8.50%	571.7	566.2	6.74%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商舖/停車場大廈(彩明商場)、一幢6層高商舖/停車場大廈的地下(彩明商場新翼)以及一幢8層高停車場大廈。彩明商場於2001年落成，而新翼則於2003年落成。彩明商場地庫至地下、8層高停車場大廈及多個「露天」停車位，合共提供765個停車位。位於新翼內的停車位並不屬於該物業的一部份。該物業內的商戶包括百佳超級市場、彩明海鮮火鍋酒家、惠康超級市場、彩明街市、日本城、美聯物業代理及64個其他專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段82號內，根據政府租契持有，自2001年5月4日起為期50年。產權負擔包括2001年7月9日的公契(註冊摘要編號SK481396)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
13. 油美及高翔 (鯉魚門廣場) 九龍東	9,088.0		36.14	6.00%	572.0	8.50%	558.3	565.2	6.39%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場。該物業於2001年落成。該物業主要為有3,196個住宅單位的油塘邨的住戶服務，同時亦可滿足毗鄰油美苑、高翔苑、鯉魚門邨、高怡邨及高俊苑住戶的購物及停車需要。該物業內的商戶包括惠康超級市場、鳳德樓海鮮酒家、鯉魚門街市及62個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6459號內，根據政府租契持有，自2005年6月3日起為期50年。									
14. 太和商場 大埔	13,917.1	454	29.29	6.02%	555.0	8.25%	551.9	553.5	5.29%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高連地庫的商場(第1期)以及一幢2層高連地庫的商場(第2期)，兩幢大廈由一條橫跨九廣東鐵太和站的行人天橋相連。此外，該物業還包括位於愛和樓及安和樓內的多個商舖單位。該物業於1989年落成。該物業的第1期地庫以及第2期地庫及地下，合共提供454個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、麥當勞、匯榕閣火鍋海鮮酒家、美心大酒樓及168個專門租位(包括44個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段176號內，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。產權負擔包括2000年4月5日的公契(註冊摘要編號TP627775)。									
15. 良景商場 屯門	18,661.0	616	40.61	7.32%	538.8	9.00%	527.3	533.1	7.62%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢毗連的5層高停車場大廈。該物業於1988年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供616個停車位。該物業內的商戶包括京都大酒樓、實惠、凱勝家居天地、惠康超級市場及173個專門租位(包括16個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段458號內，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。產權負擔包括2001年4月2日的公契(註冊摘要編號TM986516)、2001年2月8日的公共業權契約(註冊摘要編號TM980543)(屯門市地段458號)及2005年12月1日的豁免書函件(註冊摘要編號05122002490010)之核證副本。									
16. 蝴蝶商場 屯門	15,291.1	313	38.76	7.30%	539.2	9.00%	525.4	532.3	7.28%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢4層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於蝶翎樓及蝶心樓內的多個商舖單位。該物業於1983年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供313個停車位。該物業內的商戶包括中式酒樓、惠康超級市場、美景百貨超級市場及214個專門租位(包括28個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段473號內，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>17. 天耀商場</b> 天水圍	7,875.3	480	32.55	6.89%	485.5	8.75%	484.6	485.1	6.71%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢於1992年落成的2層高連2層地庫的商場。商場2層地庫以及位於邨內路旁的三個「露天」停車區，合共提供480個停車位。該物業內的商戶包括美心大酒樓、惠康超級市場、美心快餐及123個專門租位(包括14個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於天水圍地段38號內，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。產權負擔包括2004年12月5日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									
<b>18. 長發商場</b> 青衣	14,413.1	590	31.32	7.58%	473.0	9.00%	462.8	467.9	6.69%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1989年落成的連地庫6層高商場。該物業的地庫至第2層，合共提供590個停車位。該物業內的商戶包括華潤超級市場(香港)有限公司、百佳超級市場、長發大酒樓及177個專門租位(包括19個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於青衣市地段172號內，根據政府租契持有，自2005年12月22日起為期50年。產權負擔包括2005年12月22日的公共業權契約(附圖則)(註冊摘要編號06011802310065)(關於：垃圾收集站)、2005年12月22日的業權批約及地役權契約(附圖則)(註冊摘要編號06011802310071)(關於：入口亭部份)、2004年12月3日的集體豁免書函件(註冊摘要編號06012002460155)之核證真實副本(關於：長發邨的過剩停車位)及2006年2月16日的公契(附圖則)(註冊摘要編號06022501550030)。									
<b>19. 赤柱廣場</b> 香港南	8,655.9	426	27.51	5.95%	452.3	8.25%	460.3	456.3	6.03%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高商舖/停車場大廈(購物中心、赤柱廣場)、一幢3層高商場(美利樓)以及一幢2層高停車場大廈(馬坑邨)。該物業還包括位於良馬樓內的兩間商舖單位。該物業從1999年到2000年分期落成。商舖/停車場大廈的第2至第4層、停車場大廈低層地下第1層至低層地下第2層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供426個停車位。該物業內的商戶包括屈臣氏酒窖、百佳超級市場、中式酒樓及44個專門租位(包括多間特色餐廳及5個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>20. 禾輦商場</b> 沙田	17,331.4	828	31.17	7.36%	452.8	9.00%	449.9	451.4	6.90%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢4層高商舖/停車場大廈、住宅大廈平台的四個停車場、三個獨立熟食檔以及富和樓及泰和樓地下多個零售店舖。該物業於1977年落成。商舖/停車場大廈、住宅大廈平台的四個停車場以及邨內「露天」停車區，合共提供828個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、美心快餐、U-right、班尼路、中式酒樓及200個其他專門租位(包括25個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>21. 竹園商場 九龍北</b>	12,994.7	1,103	32.29	7.80%	451.6	9.25%	443.4	447.5	7.22%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢4層高停車場大廈及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於秀園樓內的多個商舖單位。該物業於1984年落成。商場地下以及4層高停車場大廈，合共提供1,103個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、貴賓投資有限公司、屈臣氏大藥房及242個專門租位(包括17個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>22. 寶達商場 九龍東</b>	6,881.3	1,083	27.34	6.66%	445.5	8.75%	443.9	444.7	6.15%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢6層高大廈，其中地下至第2層為商舖，第4層至第6層為停車場。兩個3層高的停車場位於住宅大廈內。寶達商場以及各停車場，合共提供1083個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、中式酒樓、寶達街市及42個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>23. 小西灣商場 香港東</b>	8,988.3	558	30.40	6.90%	432.3	8.75%	419.0	425.7	7.14%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢6層高停車場大廈以及另一幢2層高停車場大廈。該物業於1989年落成。兩幢停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供558個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓、君臨海鮮酒家、實惠、日本城、眼鏡88、美心西餅、香港賽馬會及110個其他專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>24. 愛民商場 九龍中</b>	19,236.5	808	32.05	7.57%	420.0	9.00%	427.6	423.8	7.56%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的3層高停車場大廈、一幢3層高停車場大廈、一幢單層高街市大樓及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於昭民樓、康民樓及頌民樓內的多個商舖單位。該物業於1975年落成。兩幢停車場大廈，合共提供808個停車位。該物業內的商戶包括愛民酒樓有限公司、中式酒樓、愛民超級市場及204個專門租位(包括55個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於九龍內地段9826號內，根據批地條件10562號持有，自1968年4月1日起為期75年。產權負擔包括1974年6月18日的關於供應及分銷液化石油氣的協議(附圖則)(註冊摘要編號UB1108903)、1974年11月25日的函件(附停車場發展藍圖)(註冊摘要編號UB1121872)及1975年12月1日的函件(附經修訂停車場發展藍圖)(註冊摘要編號UB1214516)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>25. 何文田廣場 九龍中</b>	9,564.0	299	24.96	5.99%	412.3	8.25%	421.9	417.1	5.98%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場及一幢毗連的3層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場大廈合共提供299個停車位。該物業內的商戶包括新榕記海鮮酒家、華潤萬家(香港)有限公司、何文田廣場街市、扒王之王、U-right、MVP、香港公開大學及52個其他專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於九龍內地段11119號內，根據政府租契持有，自1998年11月20日起為期50年。產權負擔包括1998年12月18日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB7639734)(關於：A段及餘段)									
<b>26. 天盛商場 天水圍</b>	7,418.0	1,458	29.09	6.84%	409.5	8.75%	413.2	411.4	7.07%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢8層高商場、天盛苑內一間幼稚園及遊樂場以及一間幼兒園。該物業於2000年落成。停車場大廈第2層至第7層，合共提供1,458個停車位。該物業內的商戶包括新榕記海鮮酒家、百佳超級市場、天盛(萬有)街市及41個專門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於天水圍市地段17號內，根據政府租契持有，自1997年11月28日起為期50年。產權負擔包括1997年11月28日的分割契約(註冊摘要編號YL794535)(關於：A段及餘段)。									
<b>27. 德田商場 九龍東</b>	8,363.8	754	26.20	7.04%	384.6	8.75%	383.1	383.9	6.83%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢7層高停車場大廈(1號停車場)、一個6層高停車場大廈(2號停車場)以及位於德康樓住宅大廈內的一幢2層高停車平台(3號停車場)。此外，該物業還包括位於德敬樓內的多個商舖單位。該物業於1991年落成。1號停車場的地下至第5層、2號停車場的地下至第3層、3號停車場地下及位於邨內路旁及邨內三個「露天」停車區，合共提供754個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、新輝海鮮酒家及175個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6326號內，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
<b>28. 彩園商場 粉嶺/上水</b>	12,120.0	536	26.40	7.27%	371.3	8.75%	386.7	379.0	6.96%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢5層高連地庫的商場。此外，該物業還包括位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位。該物業於1982年落成。商場低層地下第1層至第2層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供536個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場及屈臣氏大藥房、實惠、惠康超級市場、遵理學校、彩城皇宮酒樓及94個專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段230號內，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。產權負擔包括2005年10月14日的牌照(附圖則)(註冊摘要編號05102101140015)及2004年12月3日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>29. 天瑞商場 天水圍</b>	7,071.6	577	22.73	6.98%	344.3	8.75%	338.9	341.6	6.65%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及1個毗連的4層高商舖/停車場大廈。該物業於1992年落成。商舖/停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供577個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、新榕記海鮮酒家、街市及43個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>30. 愛東商場 香港東</b>	7,536.0	634	20.54	6.47%	314.2	8.50%	326.8	320.5	6.41%	8.50%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場以及位於愛善樓內的一幢6層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場平台合共提供634個停車位。該物業內的商戶包括鳳德樓海鮮酒家、華潤超級市場及42個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於筲箕灣內地段849號內，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									
<b>31. 沙角商業中心 沙田</b>	10,247.5	662	23.58	8.04%	319.4	9.25%	319.8	319.6	7.38%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及三個獨立熟食檔。此外，該物業還包括位於漁鷹樓及沙燕樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。商場地下至第1層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供662個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓及141個專門租位(包括10個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>32. 順利商場 九龍東</b>	18,988.3	731	19.66	8.04%	311.9	9.25%	317.5	314.7	6.25%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場(購物大樓1期)、一幢5層高商場(購物大樓2期)、兩幢3層高停車場大廈以及一幢單層高停車場大廈。此外，該物業還包括利富樓、利康樓、利溢樓和利業樓內的多個商舖單位。該物業於1978年落成，而購物大樓2期則於2004年落成。三幢停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供731個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場及萬寧、香港金伯爵飲食集團、屈臣氏集團(香港)有限公司及178個專門租位(包括40個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
							內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
33.	廣源商場 沙田	6,964.0	736	23.49	7.67%	308.9	9.00%	315.9	312.4	7.52%	9.00%
簡介：		該物業包括五幢2層高商場(1至5號商業樓)、一幢5層高停車場大廈連同第5層之街市(1號停車場)以及一幢6層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1991年落成。1號及2號停車場的第1層至第4層，合共提供736個停車位。該物業內的商戶包括大快活、惠康超級市場、豪發海鮮酒家及113個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段506號內，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。產權負擔包括2005年12月1日的豁免書函件(註冊摘要編號05122002490010)。									
34.	頌安商場 馬鞍山	7,535.3	995	22.43	7.71%	307.2	9.00%	315.5	311.4	7.20%	9.00%
簡介：		該物業包括一幢於1996年落成的5層高商場。大廈第2層至第4層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供995個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、新光明珠海鮮酒家、頌安(萬有)街市及60個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段544號內，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2005年10月27日的牌照(附圖則)(註冊摘要編號05110400930022)及2004年12月3日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									
35.	恒安商場 馬鞍山	10,544.0	585	23.89	7.62%	306.0	9.00%	310.8	308.4	7.75%	9.00%
簡介：		該物業包括一幢5層高商場，於1987年落成。大廈地下及第1層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供585個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Cansource Co Ltd及159個專門租位(包括22個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段500號內，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。									
36.	富東商場 東涌	9,261.0	537	20.76	6.77%	307.8	8.75%	307.8	307.8	6.74%	8.75%
簡介：		該物業包括一幢4層高商場以及一幢6層高停車場大廈。該物業於1997年落成。停車場大廈的地下到第6層，合共提供537個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式餐廳、富東(萬有)街市及35個專門租位。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									



序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>37. 彩雲商場 九龍北</b>	15,887.7	859	22.12	7.59%	305.0	9.00%	297.5	301.3	7.34%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場(1號商場)、一幢7層高商場(2號商場)、一幢5層高停車場大廈、一幢2層高街市大樓(2期街市)、飛鳳樓的多個商舖以及多個熟食檔。該物業於1980年落成。1號商場的地下第1層到第1層, 2號商場的3層到第6層以及停車場大廈, 合共提供859個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、好彩酒樓有限公司、彩龍酒樓有限公司及211個專門租位(包括22個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>38. 寶林商場 將軍澳</b>	9,239.9	398	21.54	7.81%	292.6	9.25%	288.0	290.3	7.42%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場(寶林商場)、一幢2層高商場(街市大樓)以及一幢3層高停車場大廈。此外, 該物業還包括位於寶勤樓內的多個商舖單位。該物業於1989年落成。停車場大廈以及位於邨內的三個「露天」停車區, 合共提供398個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、紫荊大酒樓及128個專門租位(包括19個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段88號內, 根據政府租契持有, 自2004年10月19日起為期50年。產權負擔包括2004年12月10日的公契(註冊摘要編號SK624652)以及2004年12月10日的業權批約及地役權契約(註冊摘要編號SK624653)。									
<b>39. 山景商場 屯門</b>	11,550.6	638	17.32	8.25%	283.0	9.25%	289.6	286.3	6.05%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢4層高停車場大廈以及靠近景業樓及景樂樓的多個熟食檔。該物業於1983年落成。商場的第1層至第3層以及停車場大廈的地下至第2層, 合共提供638個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場, King Shing Restaurant Ltd 及142個專門租位(包括27個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段469號內, 根據政府租契持有, 自2004年8月20日起為期50年。									
<b>40. 富善商場 大埔</b>	9,146.4	525	19.64	7.58%	286.1	9.00%	281.5	283.8	6.92%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場及多個熟食檔。該物業於1986年落成。商場及位於邨內路旁的多個「露天」停車位, 合共提供525個停車位。該物業內的商戶包括Business Rank Ltd、華潤萬家(香港)有限公司及143個專門租位(包括35個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段189號內, 根據政府租契持有, 自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2005年11月8日的成本契約(附圖則)(註冊摘要編號05120202540093)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>41. 翠屏(北)購物商場</b>										
九龍東	10,215.5	421	18.29	7.57%	276.9	9.00%	280.5	278.7	6.56%	9.00%
簡介：	該物業包括位於住宅大廈內一幢2層高商場及一幢4層高停車場大廈。該物業於1990年落成。該物業的商場地下、停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供421個停車位。該物業內的商戶包括百好酒樓、惠康超級市場及208個專門租位(包括51個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於觀塘內地段754號內，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。產權負擔包括2002年1月24日的通行權批約(附圖則)(註冊摘要編號UB8613234)。									
<b>42. 鳳德商場</b>										
九龍北	6,766.0	487	18.00	7.39%	275.3	9.00%	274.5	274.9	6.55%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場及一幢毗連的6層高停車場大廈。該物業於1991年落成。商場的地下、第1層及第4層以及停車場大廈，合共提供487個停車位。該物業內的商戶包括大家樂、百佳超級市場、鳳德海鮮酒家及107個專門租位(包括15個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6318號內，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。產權負擔包括1998年4月8日的公契(附圖則)(註冊摘要編號UB7454647)及香港房屋委員會於1998年4月8日發出的保證書(註冊摘要編號UB7459932)。									
<b>43. 顯徑商場</b>										
沙田	8,988.6	636	21.14	8.03%	256.6	9.25%	255.8	256.2	8.25%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場(A座)、一幢3層高商場(B座)以及三個獨立熟食檔。該物業於1987年落成。該物業A座第3層到第5層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供636個停車位。該物業內的商戶包括中式酒樓、Welfery Investment Ltd(熟食檔營辦商)、華潤超級市場及139個專門租位(包括13個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段503號內，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。產權負擔包括2000年2月17日的批地條款修訂書(註冊摘要編號ST1138743)及2005年12月1日的豁免書函件(註冊摘要編號05122002490010)。									
<b>44. 友愛商場</b>										
屯門	9,386.6	780	19.69	8.29%	257.5	9.25%	254.5	256.0	7.69%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的單層高商場(新附翼)、一幢5層高連街市的停車場大廈、一幢4層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於愛勇樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。5層高停車場大廈的第1層至第4層以及3層高停車場大廈，合共提供780個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓及117個專門租位(包括25個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>45. 富泰商場 屯門</b>	5,825.0	635	15.00	6.73%	250.9	8.75%	247.1	249.0	6.02%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的6層高停車場大廈以及一幢7層高商場(連接3層高商場的2層)。該物業於2000年落成。停車場大廈合共提供635個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、中式酒樓及34個專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段418號內，根據政府租契持有，自2001年3月12日起為期50年。									
<b>46. 利東商場 香港西</b>	9,126.0	687	16.00	7.83%	246.0	9.25%	244.8	245.4	6.52%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場(1期)以及一幢4層高連3層地庫的商舖/停車場大廈(2期)，並以兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連。此外，該物業還包括一幢2層高停車場大廈(1號停車場)及一幢3層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1988年落成。2期的3層地庫、1號停車場及2號停車場的地下至第1層，合共提供687個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、鴻福海鮮酒家及159個專門租位(包括60個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於鴨脷洲內地段133號內，根據政府租契持有，自2004年12月20日起為期50年。									
<b>47. 葵盛東商場 荃灣/葵涌</b>	10,296.1	583	14.98	7.17%	242.2	8.75%	244.0	243.1	6.16%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場(購物商場)、一幢獨立單層高商場、盛家樓內的1個單層高停車場平台以及在地區維修辦事處第4層的停車層。該物業於1999年落成。購物商場第2層至第4層、地區維修辦事處第4層及盛家樓停車場平台，合共提供583個停車位。該物業內的商戶包括東盛海鮮酒家、惠康超級市場、葵盛街市以及52個專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>48. 隆亨商場 沙田</b>	6,468.0	440	18.05	7.61%	243.6	9.00%	242.3	243.0	7.43%	9.00%
簡介：	該物業包括連地庫與一個單層高街市大樓相連的一幢3層高商場、一幢單層高停車場大廈以及三個熟食檔。此外，該物業還包括位於榮心樓內的多間商舖單位。該物業於1983年落成。商場低層地下第1層、停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供440個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓及121個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>49. 富亨商場 大埔</b>	5,177.0	517	17.93	7.61%	229.7	9.00%	232.9	231.3	7.75%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高連地庫的商場以及一幢獨立2層高停車場大廈。該物業於1990年落成。商場地庫及地下、停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供517個停車位。該物業內的商戶包括君臨海鮮酒家、百佳超級市場、富亨街市及22個專門租位。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段178號內，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。產權負擔包括2000年4月12日的公契（註冊摘要編號TP627944）及2005年12月1日的豁免書函件（註冊摘要編號05122002490010）。									
<b>50. 長康商場 青衣</b>	12,633.9	709	18.28	7.85%	233.4	9.25%	228.3	230.9	7.92%	9.25%
簡介：	該物業包括第1期的一幢5層高商場（1號商場）、一幢4層高商場（2號商場）、一幢毗連的2層高商場（在2號商場第3層有行人天橋連接）以及第2期的一幢3層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於康貴樓、康泰樓、康富樓、康順樓及康美樓多個獨立熟食檔及多個商舖單位以及位於康和樓內的多個街市檔位。該物業於1980年落成。1號商場低層地下第1層、停車場大廈，及2層高商場地下，合共提供709個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、長康酒樓、菁華火焗海鮮酒家及171個專門租位（包括47個空置租位）。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>51. 愉翠商場 沙田</b>	9,734.0	1,175	10.87	6.91%	224.0	8.75%	228.4	226.2	4.81%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢7層高商場以及一幢獨立4層高附屬設施大廈。該物業於2001年落成。商場第3層至第6層、附屬設施大廈地下至第4層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供1,175個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、君臨海鮮酒家及33個專門租位（包括兩個空置租位）。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段462號內，根據政府租契持有，自2001年5月18日起為期50年。產權負擔包括2001年7月13日的完工證明書（註冊摘要編號ST1231366）（關於：J、K及L座）及2001年7月13日的完工證明書（註冊摘要編號ST1232070）（關於：M、N、O、P、Q、R及S座）。									
<b>52. 大窩口商場 荃灣／葵涌</b>	7,278.6	609	15.93	8.07%	220.4	9.25%	225.7	223.1	7.14%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場（1號商場）、一幢單層高商場（2號商場）、一幢4層高停車場大廈、在大窩口體育館下一個單層高停車場及大窩口社區中心下的一個2層高停車場。此外，該物業還包括位於富碧樓、富德樓及富安樓內的多個商舖單位。該物業由1984年至1993年分期落成。1號商場的地下、三幢停車場大廈及位於邨內富華樓外的多個「露天」停車位，合共提供609個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Po Hong Restaurant Ltd及174個專門租位（包括45個空置租位）。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
53. 華明商場 粉嶺/上水	6,226.0	295	17.52	7.58%	221.9	9.00%	223.4	222.7	7.87%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的3層高商舖/停車場大廈，並由一條行人天橋連接兩幢大廈第2層。該物業於1990年落成。商場的2層、商舖/停車場大廈的第1層及第2層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供295個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Lai Kai Yan及66個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段204號內，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
54. 新翠商場 沙田	6,362.6	620	17.31	8.04%	222.4	9.25%	222.4	222.4	7.78%	9.25%
簡介：	該物業包括與一幢單層高街市大樓相連的一幢2層高商場、一幢6層高停車場大廈、兩幢單層高停車場大廈以及三個獨立熟食檔。此外，該物業還包括位於新義樓內的M.A.C. 辦公室單位。該物業於1983年落成。三幢停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供620個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、中式酒樓及107個專門租位(包括13個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
55. 瀝源商場 沙田	10,697.2	433	14.50	8.20%	219.6	9.25%	222.7	221.2	6.56%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢連街市及零售區的附屬3層高商場(1號附屬大廈)、數個鄰近街市的熟食檔以及鄰近榮瑞樓連一間中式酒樓的一幢3層高商場(2號附屬大廈)。此外，該物業還包括位於福海樓、華豐樓及富裕樓的多個商舖單位。該物業於1976年落成。商場的地下及邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供433個停車位。該物業內的商戶包括敦豪海鮮酒家、日本城、華潤超級市場(香港)有限公司及168個專門租位(包括33個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
56. 大元商場 大埔	10,983.1	594	14.35	7.63%	222.5	9.00%	217.9	220.2	6.52%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場(1號商場)、一幢2層高商場(附樓)及與其連接的一幢2層高連地庫的商場(2號商場)，以及一幢獨立4層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。2號商場、停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供594個停車位。該物業內的商戶包括Million Join Ltd、惠康超級市場、日本城(香港)有限公司及156個專門租位(包括37個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>57. 廣福商場 大埔</b>	6,500.0	461	16.00	8.00%	210.0	9.25%	208.9	209.5	7.64%	9.25%
簡介：	該物業包括連平台休憩區的一幢5層高商場、位於廣仁樓內的多間商舖單位及多個熟食檔。該物業於1983年落成。該物業之地下及第1層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供461個停車位。該物業內的商戶包括Strong Sing Ltd、華潤萬家超級市場及135個專門租位(包括31個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>58. 雍盛商場 粉嶺/上水</b>	5,820.0	283	12.60	6.95%	207.5	8.75%	208.7	208.1	6.06%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的7層高商舖/停車場大廈。該物業於1999年落成。商舖/停車場大廈合共提供283個停車位。該物業內的商戶包括華潤超級市場、中式酒樓及28個專門租位(包括4個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段207號內，根據政府租契持有，自1999年7月16日起為期50年。									
<b>59. 葵芳商場 荃灣/葵涌</b>	6,010.0	483	12.87	7.70%	205.3	9.00%	206.6	206.0	6.25%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢3層高停車場大廈及一幢4層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於葵健樓內的多個商舖單位。該物業自1995年至2000年分期落成。該物業的兩幢停車場大廈，合共提供483個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Cafe Rendezvous、Huge Bright (Hong Kong) Ltd及103個專門租位(包括34個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>60. 利安商場 馬鞍山</b>	4,632.8	390	14.34	7.65%	199.7	9.00%	198.7	199.2	7.20%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1993年落成的4層高商場。商場低層地下第3層及低層地下第2層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供390個停車位。該物業內的商戶包括香港金伯爵飲食集團、百佳超級市場、美心快餐及71個專門租位(包括15個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>61. 樂華商場 九龍東</b>	10,211.0	650	11.15	7.60%	197.0	9.00%	199.2	198.1	5.63%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/停車場大廈以及一幢毗連的4層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於信華樓及寧華樓地下的多個商舖單位。該物業於1985年落成。該物業的商場地下、停車場大廈以及位於商場外的多個「露天」停車位，合共提供650個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、中式酒樓及61個其他專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>62. 景林商場 將軍澳</b>	5,367.0	418	15.41	7.86%	194.0	9.25%	194.2	194.1	7.94%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商舖/停車場大廈，其中包括位於景松樓內的多間商舖單位。該物業於1990年落成。在商舖/停車場大廈的第1層至第3層，合共提供418個停車位。該物業內的商戶包括Rich Success Holdings Limited、百佳超級市場及85個專門租位(包括12個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段83號內，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。									
<b>63. 錦泰商場 馬鞍山</b>	4,294.0	758	13.48	7.22%	191.4	8.75%	196.6	194.0	6.95%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢於2000年落成的7層高商舖/停車場大廈。商場第2層至第6層合共提供758個停車位。該物業內的商戶包括Luk Yau、Startlong Development Ltd及22個專門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段447號內，根據政府租契持有，自1998年6月29日起為期50年。產權負擔包括1998年6月29日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號ST1042421)(關於：A段及餘段)。									
<b>64. 石蔭商場 荃灣/葵涌</b>	6,729.0	424	11.65	7.62%	191.1	9.00%	195.9	193.5	6.02%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢7層高商舖/停車場大廈及一幢毗連的2層高停車場大廈。該物業於2000年落成。商場第1層至第4層以及停車場大廈，合共提供424個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、敘福大酒樓及45個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>65. 大興商場 屯門</b>	10,741.0	672	13.64	8.44%	191.0	9.25%	195.8	193.4	7.05%	9.25%
簡介：	該物業包括兩幢於1977年落成的2層高商場。邨內的多個「露天」停車區，合共提供672個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓及143個專門租位(包括40個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>66. 石籬商場二期 荃灣/葵涌</b>	7,847.1	179	12.59	7.14%	190.0	8.75%	194.0	192.0	6.56%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場。該物業於1999年落成。商場的4層至5層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供179個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、海霸燒鵝海鮮酒家及76個專門租位(包括8個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>67. 興華商場 香港東</b>	7,206.0	268	10.34	6.73%	188.3	8.75%	188.2	188.3	5.49%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢8層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場大廈的地下至第5層及位於商場平台上的多個「露天」停車位，合共提供268個停車位。該物業內的商戶包括新裕記海鮮酒家、百佳超級市場、興華街市及35個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>68. 石圍角商場 荃灣/葵涌</b>	12,167.6	578	12.40	8.43%	183.3	9.25%	192.0	187.7	6.61%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢毗連的3層高停車場大廈(1號停車場大廈)以及一幢4層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業還包括位於石芳樓及石荷樓內的多間商舖單位。該物業於1980年落成。1號停車場大廈第1層、2號停車場大廈及位於零售大樓旁的多個「露天」停車位，合共提供578個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Toplead Investment Ltd及117個專門租位(包括42個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									



序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>69. 耀安商場 馬鞍山</b>	4,956.3	547	14.44	8.05%	184.6	9.25%	189.0	186.8	7.73%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之6層高商場。該物業第1層至第5層及位於頂層的多個「露天」停車位，合共提供547個停車位。該物業內的商戶包括Adore Co Ltd、百佳超級市場、恒耀街市及28個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段505號內，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
<b>70. 安定商場 屯門</b>	10,073.6	546	13.70	7.60%	187.7	9.00%	183.1	185.4	7.39%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、另一幢3層高商場(新附翼)以及一幢5層高商場/停車場大廈。此外，該物業還包括位於定祥樓內的多間商舖單位。該物業於1980年落成。商舖/停車場大廈的第1層至第4層，合共提供546個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、Everlasting Spark Ltd、大家樂及123個專門租位(包括18個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租約假設自估值日起計為期50年。									
<b>71. 鴨脷洲邨之商舖及停車場 香港西</b>	4,493.8	325	13.92	8.00%	179.4	9.25%	183.3	181.4	7.68%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高街市大樓以及一幢6層高停車場大廈。該物業還包括位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。停車場大廈第1層至第5層及位於邨內毗鄰利福樓及利怡樓路旁的多個「露天」停車位，合共提供325個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、中式酒樓及87個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>72. 朗屏邨商場 元朗</b>	8,785.6	564	12.67	7.83%	182.1	9.25%	179.1	180.6	7.01%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場以及一幢2層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位。該物業於1987年落成。在商場的地下及閣樓、停車場大廈及位於邨內的多個「露天」停車區，合共提供564個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、朗景酒樓有限公司及111個專門租位(包括36個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於元朗市地段521號內，根據政府租契持有，自2006年3月15日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的集體豁免書函件(註冊摘要編號06032802180093)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>73. 啟業商場 九龍中</b>	7,116.4	383	12.18	7.80%	180.3	9.25%	177.6	179.0	6.81%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於啟業社區會堂及啟賢樓及啟樂樓內的多間商舖單位。該物業於1981年落成。商場第1層至第3層，合共提供383個停車位。該物業內的商戶包括華潤超級市場(香港)有限公司、Vast Fill Limited及98個專門租位(包括10個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>74. 運頭塘商場 大埔</b>	4,404.3	438	13.48	7.66%	180.1	9.00%	175.0	177.6	7.59%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢單層高連地庫的商場、一幢獨立4層高停車場大廈以及運來樓地下一個商舖單位。該物業於1991年落成。商場地庫及停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供438個停車位。該物業內的商戶包括Goldrich International Investment Enterprise Ltd、惠康超級市場及75個專門租位(包括21個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段172號內，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年，並按2001年3月5日的批地條款修訂書修訂或更改(註冊摘要編號660443)(與大埔市地段172號A段有關)。產權負擔包括1998年4月8日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TP566402)(關於：A段、B段、C段、D段、E段、F段及餘段)。									
<b>75. 翠林商場 將軍澳</b>	8,408.5	711	12.07	8.06%	172.2	9.25%	167.6	169.9	7.10%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場、鄰近商場的兩個熟食檔、秀林樓地下的多間零售商店及一幢2層高停車場大廈。該物業於1989年落成。商場的2層至第3層及停車場大廈的低層地下至高層地下，合共提供711個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、中式酒樓及112個專門租位(包括23個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段96號內，根據政府租契持有，自2006年2月15日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的集體豁免書函件(註冊摘要編號06030802580067)之核證真實副本(關於：翠林邨的過剩停車位)。									
<b>76. 環翠商場 香港東</b>	7,591.2	359	11.13	7.80%	169.9	9.25%	164.5	167.2	6.65%	9.25%
簡介：	該物業由一幢5層高商場、一幢單層高連地庫的商場(街市大樓)、一幢鄰近喜翠樓的單層高停車場大廈以及一幢位於澤翠樓內的2層高停車場平台。該物業還包括位於怡翠樓及盛翠樓內的多間商舖單位以及利翠樓下的一個政府診所。該物業於1979年落成。街市大樓的地庫、停車場大廈及停車場平台的低層地下、低層地下第2層及第1層以及位於靠近澤翠樓及蕙翠樓旁的兩個「露天」停車區，合共提供359個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、大家樂及113個專門租位(包括32個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>77. 海富商場 九龍西</b>	3,302.3	225	11.08	6.81%	166.3	8.75%	167.7	167.0	6.64%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢2層高停車場大廈。該物業於1999年落成。該物業的停車場大廈合共提供225個停車位。該物業內的商戶包括花園海鮮酒家及22個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於九龍內地段11141號內，根據政府租契持有，自1999年7月16日起為期50年。產權負擔包括2000年2月16日的完工證明書(註冊摘要編號UB8022188)(關於：海富苑A座中204120份數中的37503份)。									
<b>78. 美林商場 沙田</b>	8,057.0	375	10.96	7.81%	170.1	9.25%	162.5	166.3	6.59%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈(連地下的街市)以及多個熟食檔。此外，該物業還包括一個位於美楓樓的商舖單位。該物業於1981年落成。停車場大廈的第1層至第3層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供375個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、大圍好彩酒樓有限公司及132個專門租位(包括37個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>79. 華貴商場 香港西</b>	3,948.0	413	12.74	7.53%	163.5	9.00%	164.4	164.0	7.77%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢2層高連兩層地庫停車場大廈的商場，以及位於華愛樓內的多間商舖單位。該物業於1991年落成。該商場的兩層地庫，合共提供413個停車位。該物業內的商戶包括新輝海鮮酒家、百佳超級市場、大家樂、華貴街市及22個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於香港仔內地段443號內，根據政府租契持有，由1998年4月8日起為期50年。產權負擔包括1998年4月8日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB7454646)(關於：香港仔內地段443號A段及香港仔內地段443號餘段)、香港房屋委員會於1998年4月8日發出的保證書(註冊摘要編號UB7459933)及2000年2月24日的地段部份重新交付書(附圖則)(註冊摘要編號UB8213570)。									
<b>80. 富昌商場 九龍西</b>	6,150.0	547	7.71	7.62%	159.8	9.00%	159.0	159.4	4.84%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於2002年落成。停車場大廈合共提供547個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、花城大酒樓及56個專門租位(包括21個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6437號內，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>81. 順天邨之商舖與停車場 九龍東</b>	5,815.6	581	10.25	8.08%	156.6	9.25%	160.2	158.4	6.47%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、另一幢3層高停車場大廈、一幢單層高街市大樓及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓內的多間商舖單位。該物業於1981年落成。停車場大廈合共提供581個停車位。該物業內的商戶包括順天海鮮酒家、惠康超級市場及97個專門租位(包括33個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>82. 石籬商場一期 荃灣/葵涌</b>	3,665.0	459	10.73	7.66%	155.3	9.00%	157.0	156.2	6.87%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢2層高停車場大廈(連地下零售店舖)。此外，該物業還包括位於石寧樓及石秀樓內的多間商舖單位。該物業於1993年落成。商場第1層到第3層以及停車場大廈，合共提供459個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場及124個專門租位(包括20個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>83. 曉麗商場 九龍東</b>	3,285.0	637	11.37	7.81%	148.6	9.00%	158.0	153.3	7.42%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢9層高商舖/停車場大廈，連同兩個位於曉天閣及曉安閣的幼稚園單位。該物業於1996年落成。商舖/停車場大廈第1層至第8層，合共提供637個停車位。該物業內的商戶包括太平興業管理服務有限公司及4個專門租位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6205號內，根據政府租契持有，租期自1994年11月11日至2047年6月30日。產權負擔包括1994年11月11日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB6165630)(關於：A段及餘段)。									
<b>84. 寶田商場 屯門</b>	5,893.9	62	7.50	6.57%	154.9	8.75%	150.5	152.7	4.91%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢於2000年落成之4層高商場。邨內路旁共有62個「露天」停車位。該物業內的商戶包括新榕記海鮮酒家、百佳超級市場及24個專門租位(包括4個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>85. 元洲商場 九龍西</b>	4,393.0	213	10.37	6.96%	154.1	8.75%	149.0	151.6	6.84%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢單層高商舖平台(1期)、一幢2層高商場(3期)、一幢2層高停車場大廈以及一幢單層高停車場大廈。該物業於1999年落成。各停車場大廈合共提供213個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓及42個專門租位(包括4個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>86. 廣田商場 九龍東</b>	5,641.0	53	8.80	7.30%	148.8	9.00%	145.4	147.1	5.98%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場。該物業於1993年落成。商場第1層合共提供53個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、金怡火焗海鮮酒家及34個專門租位(包括8個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6445號內，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的豁免書函件(註冊摘要編號06022401500019)之核證副本。									
<b>87. 李鄭屋商場 九龍西</b>	7,294.0	461	8.96	8.14%	140.5	9.25%	146.0	143.3	6.26%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的2層高停車場大廈。該物業於1984年落成。位於商場內共3層的停車場與毗連的停車場大廈，合共提供461個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Train Well Investments Limited及28個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6416號內，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。產權負擔包括2002年3月21日的公契(註冊摘要編號8649658)、2003年4月4日的豁免書函件(註冊摘要編號8909681)、2002年1月24日訂立的成本分攤契約(註冊摘要編號UB8613238)(關於：行人天橋)及香港特別行政區政府地政總署於2005年12月1日的豁免書函件(註冊摘要編號05122002490010)。									
<b>88. 秦石商場 沙田</b>	5,757.2	583	9.18	7.88%	139.3	9.25%	138.0	138.7	6.62%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場)(連地下街市)以及鄰近豐盛苑的一幢2層高停車場大廈(2號停車場)。此外，該物業還包括位於石晶樓內的多間商舖單位。該物業於1984年落成。1號停車場第1層至第3層及2號停車場以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供583個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、奧斯卡餐廳及86個專門租位(包括16個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>89. 穗禾苑商場 沙田</b>	5,893.6	980	10.30	8.39%	131.6	9.25%	135.7	133.7	7.70%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場、兩幢3層高停車場大廈，以及一幢6層高停車場大廈。該物業於1980年落成。三幢停車場大廈以及位於2層高商場頂層的多個「露天」停車位，合共提供980個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場及71個專門租位（包括15個空置租位）。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段43號A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約（續期）條例續期50年至2047年6月30日。產權負擔包括1978年6月24日的函件（附停車場發展藍圖）（註冊摘要編號ST184477）、1978年7月31日的管理保證書（註冊摘要編號ST185162）、1999年8月2日的豁免書函件（註冊摘要編號ST1116540）、2004年10月29日的核准備忘錄（註冊摘要編號ST1396071）之核證副本及2004年11月30日的補充豁免書函件（註冊摘要編號06012401850072）。									
<b>90. 天平商場 粉嶺／上水</b>	5,520.6	471	10.05	7.91%	131.4	9.25%	131.9	131.7	7.63%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢5層高連地庫的商場及一個熟食檔。此外，該物業還包括位於天明樓內的多個商舖單位。該物業於1989年落成。商場之低層地下以及第3層至第5層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供471個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、富滿樓海鮮酒家、大快活快餐店及66個專門租位（包括30個空置租位）。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段208號內，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。									
<b>91. 安蔭商場 荃灣／葵涌</b>	3,794.0	347	9.23	8.17%	129.7	9.25%	132.6	131.2	7.03%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢7層高商場。該物業於1994年落成。商場第1層至第6層以及位於德蔭樓以東的多個「露天」停車位，合共提供347個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Enrich Dragon Limited及63個專門租位（包括21個空置租位）。									
業權詳情：	該物業位於葵涌市地段497號內，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。產權負擔包括2004年12月3日的豁免書函件（註冊摘要編號0022401500019）之核證副本。									
<b>92. 興東商場 香港東</b>	4,559.0	420	7.77	7.73%	122.2	9.00%	126.5	124.4	6.25%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場。該物業於1995年落成。該物業低層地下第3層至第1層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供420個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、金船火焗海鮮酒家及31個專門租位（包括8個空置租位）。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>93. 葵興商場 荃灣/葵涌</b>	2,356.0	277	8.22	7.61%	117.7	9.00%	122.2	120.0	6.85%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場及一幢3層高停車場大廈。該物業於1991年落成。停車場大廈以及位於停車場大廈旁的多個「露天」停車位，合共提供277個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、Rich Capital International Limited及42個專門租位(包括12個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於葵涌市地段489號內，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。									
<b>94. 天慈商場 天水圍</b>	3,608.0	289	10.26	8.04%	119.2	9.25%	119.2	119.2	8.61%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈以及位於慈屏樓內的多間商舖單位。該物業於1997年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供289個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、寶翠海鮮火鍋酒家、大家樂及20個專門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>95. 新田圍商場 沙田</b>	5,140.6	320	5.91	7.86%	117.7	9.25%	114.5	116.1	5.09%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高商場及多個獨立熟食檔。該物業於1981年落成。商場以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供320個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場及111個專門租位(包括59個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>96. 祥華邨商場 粉嶺/上水</b>	6,238.0	353	7.82	8.17%	113.3	9.25%	116.1	114.7	6.82%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)以及位於祥禮樓及祥頌樓內的多個商舖單位。該物業於1984年落成。1號停車場地下至第2層、2號停車場地下至第1層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供353個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、金明苑海鮮酒家及80個專門租位(包括32個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段226號內，根據政府租契持有，自2004年6月16日起為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>97. 長亨商場 青衣</b>	5,687.0	327	8.98	8.25%	112.2	9.25%	113.6	112.9	7.96%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場以及一幢獨立4層高停車場大廈。該物業於1990年落成。商場的底層地下第3層至第2層以及獨立停車場大廈，合共提供327個停車位。該物業內的商戶包括金伯爵海鮮酒家、大快活快餐店、惠康超級市場及81個專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>98. 長宏苑之商舖與停車場 青衣</b>	1,069.0	333	8.77	8.50%	109.8	9.25%	110.9	110.4	7.94%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之2層高停車場平台，以及一幢剛落成的單層高商場。停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供333個停車位。目前除有333個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有7個零售/商業租位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>99. 嘉福商場 粉嶺/上水</b>	5,076.0	312	7.05	8.06%	110.3	9.25%	110.3	110.3	6.39%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢5層高商舖/停車場大廈以及一幢2層高商場，經第1層的行人天橋連接。該物業於1995年落成。商舖/停車場大廈第2層至第4層及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供312個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、太平街市及28個專門租位(包括8個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>100. 華心商場 粉嶺/上水</b>	2,480.0	356	8.44	7.67%	104.8	9.00%	104.6	104.7	8.06%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場及一幢毗連的4層高停車場大廈。該物業於1995年落成。停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供356個停車位。該物業內的商戶包括Pacific Commercial Co Ltd 及3個專門租位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									



序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>101. 兆麟商場 屯門</b>	2,985.0	463	8.09	7.22%	103.5	8.75%	104.0	103.8	7.79%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及兩幢4層高停車場大廈。該物業於1993年落成。兩幢停車場大廈合共提供463個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、大快活快餐店及9個專門租位。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段357號內，根據政府租契持有，租期自1991年9月6日起至2047年6月30日。產權負擔包括1991年9月24日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TM509119)(關於：A段、B段、C段及餘段)。									
<b>102. 耀東商場 香港東</b>	6,200.0	685	6.55	7.80%	103.8	9.00%	102.6	103.2	6.35%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)以及一幢8層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1994年落成。1號停車場及2號停車場的地下至第5層，合共提供685個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、豪苑海鮮酒家及66個專門租位(包括31個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>103. 慈正商場(一)期及(二)期 九龍北</b>	1,679.0	882	6.35	7.18%	96.8	8.75%	102.7	99.8	6.36%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/停車場大廈(購物商場1期)、一幢3層高連地庫的商舖/停車場大廈(購物商場2期)，以及一幢獨立5層高停車場大廈。該物業由1996年至2001年分期落成。購物商場1期地庫第2層至地庫第1層、購物商場2期地庫第1層及第1層至第2層，以及停車場大廈第1層至第4層，合共提供882個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場及13個專門租位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>104. 錦英苑商場 馬鞍山</b>	3,444.5	492	7.76	7.84%	95.1	9.00%	96.4	95.8	8.10%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1991年落成的3層高商場。商場低層地下第3層及低層地下第2層，以及地下的多個「露天」停車位，合共提供492個停車位。該物業內的商戶包括大家樂、百佳超級市場、馬鞍山街市及11個專門租位。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段305號內，根據政府租契持有，租期自1990年5月16日至2047年6月30日。產權負擔包括1990年5月16日的管理保證書(註冊摘要編號ST527505)及1990年5月16日的分割契約(註冊摘要編號ST527790)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
105. 橫頭磡 (宏輝中心) 九龍北	2,333.1	290	6.31	8.25%	90.1	9.25%	93.9	92.0	6.86%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢單層高街市大樓以及一幢5層高停車場大廈。該物業於1982年落成。停車場大廈及位於宏顯樓及宏光樓外的多個「露天」停車位，合共提供290個停車位。該物業內的商戶包括大快活快餐店及98個專門租位(包括38個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
106. 青衣商場 青衣	4,239.0	344	5.86	7.76%	90.8	9.25%	91.3	91.1	6.43%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場(包括第1層多間熟食檔)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)(地下有一個零售商舖)以及一幢3層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1986年落成。1號停車場及2號停車場以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供344個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、花城大樓及60個專門租位(包括22個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於青衣市地段167號內，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。									
107. 明德商場 將軍澳	3,485.0	383	5.37	7.67%	90.1	9.00%	89.9	90.0	5.97%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於1999年落成。停車場大廈第1層至第3層以及邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供383個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、東煌酒樓及34個專門租位(包括4個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
108. 東頭邨之商舖與停車場 九龍北	3,587.1	493	4.88	8.40%	81.7	9.25%	85.9	83.8	5.82%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高連地庫之商場以及一幢3層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓內的多間商舖單位。該物業於1982年落成。停車場大廈及靠近盈東樓、逸東樓、安東樓和旺東樓的多個「露天」停車位，合共提供493個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、香港金伯爵飲食集團及91個專門租位(包括44個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6413號內，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。產權負擔包括2005年12月1日的豁免書函件(註冊摘要編號05122002490010)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)	2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
109. 平田商場 九龍東	2,032.0	406	6.15	7.66%	79.6	9.00%	80.5	80.1	7.67%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢4層高停車場大廈。該物業於1997年落成。停車場大廈及附屬設施大廈之地下至第1層，合共提供406個停車位。該物業內的商戶包括宏安商場管理有限公司及1個專門租位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
110. 康柏苑之商舖與停車場 九龍東	1,668.0	549	4.98	8.03%	77.2	9.25%	82.0	79.6	6.26%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢7層高停車場大廈連位於第6層的兩個幼稚園單位。該物業於1993年落成。該停車場大廈地下至第5層，合共提供549個停車位。目前除有549個停車位由豐企出租至2006年8月31日止外，該物業有兩個零售/商業租位(其中1個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6095號內，根據政府租契持有，租期自1991年9月25日起至2047年6月30日。產權負擔包括1991年9月25日的管理保證書(註冊摘要編號UB4996037)及1991年9月26日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB4998015)(關於：A段及餘段)。									
111. 賢麗苑購物中心 荃灣/葵涌	1,512.0	150	5.47	6.87%	81.2	8.75%	77.7	79.5	6.88%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢於1991年落成之4層高商舖/停車場大廈。商舖/停車場大廈低層地下第3層至低層地下第1層，合共提供150個停車位。該物業內的商戶包括China Resources Purchasing Co Ltd及3個專門租位。									
業權詳情：	該物業位於葵涌市地段389號A段內，根據政府租契持有，租期自1990年9月21日起至2047年6月30日。產權負擔包括1990年9月21日的管理保證書(註冊摘要編號TW695886)(關於：葵涌市地段389號)及2002年2月5日的解除責任契約(註冊摘要編號TW1454034)。									
112. 建生商場 屯門	3,609.0	273	6.03	8.07%	77.9	9.25%	77.1	77.5	7.77%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場以及一幢毗連的3層高停車場大廈。該物業於1990年落成。停車場大廈之地下到頂樓，合共提供273個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、新彩海鮮酒家及58個專門租位(包括18個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段441號內，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。產權負擔包括1998年4月8日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TM839233)(關於：A段及餘段)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>113. 興田商場 九龍東</b>	2,762.3	387	5.48	8.25%	74.8	9.25%	76.6	75.7	7.24%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)以及多間熟食檔。此外，該物業還包括位於美田樓及恩田樓內的多個商舖單位。該物業於1988年落成。各停車場大廈合共提供387個停車位。該物業內的商戶包括惠康超級市場、中式酒樓及70個專門租位(包括19個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6377號內，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。									
<b>114. 田灣商場 香港西</b>	3,331.0	417	4.96	7.83%	73.6	9.00%	76.4	75.0	6.62%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢毗連之5層高停車場大廈以及長者單位之地下。該物業於1997年落成。停車場大廈之第1層至第4層以及長者單位之地下，合共提供417個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、Formluck Development Ltd及25個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>115. 樂華南邨之商舖與停車場 九龍東</b>	1,574.6	226	4.36	8.50%	74.2	9.25%	74.0	74.1	5.89%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢單層高街市大樓、一幢4層高停車場大廈、多間熟食檔以及位於展華樓地下的多間商舖單位。該物業於1984年落成。停車場大廈地下至第3層合共提供226個停車位，目前除有226個停車位由豐企出租至2006年8月31日止外，該物業有91個零售/商業租位(包括25個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>116. 麗閣商場 九龍西</b>	7,276.0	140	4.58	8.13%	68.6	9.25%	68.1	68.4	6.69%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢3層高停車場大廈及一幢單層高街市大樓。此外，該物業還包括位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓內的多間商舖單位。該物業於1981年落成。停車場大廈合共提供140個停車位。該物業內的商戶包括Lee Kun Chiu Kee Supermarket、君好海鮮酒家及80個專門租位(包括40個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
117. 天馬苑商場 九龍北	3,618.7	585	4.09	8.00%	62.5	9.25%	62.3	62.4	6.56%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢毗連的5層高停車場大廈。該物業於1986年落成。停車場大廈合共提供585個停車位。該物業內的商戶包括百佳超級市場、Grace Wise Ltd、天馬街市及15個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5994號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日。產權負擔包括1986年1月9日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB2960214)(關於：A段及餘段)。									
118. 長安邨之商舖與停車場 青衣	363.0	484	4.92	8.21%	58.7	9.25%	65.0	61.9	7.95%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈(第1期)，一幢2層高停車場大廈(第2期)以及安濤樓內的11間商舖單位。該物業於1988年落成。兩幢停車場大廈合共提供484個停車位。目前除有484個停車位由威信出租至2007年5月31日止外，該物業有7個零售/商業租位。									
業權詳情：	該物業位於青衣市地段160號內，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。產權負擔包括1998年4月8日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TW1201218)(關於：A段至G段及餘段)。									
119. 順安商場 九龍東	6,666.1	459	2.73	8.20%	50.3	9.25%	51.7	51.0	5.34%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場及一幢毗鄰4層高停車場大廈以及位於安澤樓、安群樓、安頌樓及安逸樓內的多個商舖單位。該物業於1978年落成。停車場大廈第1層至頂層及旁邊的多個「露天」停車位，合共提供459個停車位。該物業內的商戶包括順安酒樓及39個專門租位(包括12個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
120. 高俊苑之商舖與停車場 九龍東	681.0	323	4.01	8.00%	47.8	9.25%	51.8	49.8	8.04%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高停車場/商舖大廈以及位於高俊苑C座之一個幼稚園單位。該物業於1993年落成。停車場大廈合共提供323個停車位。目前除有323個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有3個零售/商業租位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6189號內，根據政府租契持有，租期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1995年7月13日的公契及批地契約(註冊摘要編號6357422)(新九龍內地段6189號餘段)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
121. 三聖商場 屯門	6,652.3	176	4.10	8.43%	48.2	9.25%	50.2	49.2	8.33%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/停車場大廈、一幢毗連之單層高街市大樓、多間熟食檔及多間商舖攤檔。此外，該物業還包括位於進漁樓、豐漁樓及滿漁樓內的多間商舖單位。該物業於1980年落成。商舖/停車場大廈地下至第2層以及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供176個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
122. 幸福商場 九龍西	2,012.4	153	3.19	8.06%	49.7	9.25%	48.3	49.0	6.50%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場大廈合共提供153個停車位。目前除有153個停車位由敏記出租至2006年8月31日止外，該物業有26個零售/商業租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
123. 麗安邨之停車場 九龍西		181	3.86	8.50%	45.1	9.00%	51.7	48.4	7.98%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1993年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈以及位於麗正樓東南之多個「露天」停車位，合共提供181個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
124. 寶熙苑商場 九龍西	1,271.0		3.72	7.50%	47.8	9.00%	47.6	47.7	7.79%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢單層高商舖平台。該物業於1993年落成。該物業主要為有390個住宅單位的寶熙苑的住戶提供服務。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6117號內，根據政府租契持有，租期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1992年7月17日的管理保證書(註冊摘要編號UB5358369)。									
125. 健明邨之停車場 將軍澳		763	1.06	8.50%	46.6	9.00%	46.4	46.5	2.27%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢6層高商舖/停車場大廈(彩明商場新翼)，地下除外。該物業於2003年落成。商舖/停車場大廈合共提供763個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率	
<b>126. 美松苑之商舖與停車場</b>											
沙田	100.0	385	3.49	8.04%	39.9	8.75%	43.8	41.9	8.32%	8.75%	
簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈，及第1層的一間商舖單位。該物業於1996年落成。停車場大廈合共提供385個停車位。目前除有385個停車位由帝豪出租至2006年8月31日止外，該物業有1個零售／商業租位。										
業權詳情：	該物業位於沙田市地段396號內，根據政府租契持有，租期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1994年11月11日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號ST796719)。										
<b>127. 兆禧苑商場</b>											
屯門	2,175.8	560	3.02	7.85%	38.0	9.00%	40.5	39.3	7.69%	9.00%	
簡介：	該物業包括一幢3層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於1986年落成。停車場大廈合共提供560個停車位。目前除有560個停車位由敏記出租至2006年11月30日止外，該物業有35個零售／商業租位(包括1個空置租位)。										
業權詳情：	該物業位於屯門市地段255號內，根據政府租契持有，租期自1898年7月1日起為期99年減最後3天，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至2047年6月30日止。產權負擔包括1985年5月22日的管理保證書(註冊摘要編號TM257757)(關於：屯門市地段255號)及1985年8月14日的分割契約(註冊摘要編號TM260389)(關於：A段及餘段)。										
<b>128. 唐明苑之商舖與停車場</b>											
將軍澳	1,977.0	291	3.05	7.95%	37.7	9.00%	40.5	39.1	7.81%	9.00%	
簡介：	該物業包括一幢5層高停車場大廈，以及位於停車場大廈、唐煌閣及唐富閣地下的多個商舖單位。該物業於1999年落成。停車場大廈之第1層至第4層，合共提供291個停車位。目前除有291個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有4個零售／商業租位。										
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段54號內，根據政府租契持有，租期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1997年6月26日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號SK283730)(關於：A段及餘段)。										
<b>129. 青華苑之商舖與停車場</b>											
青衣	1,102.0	348	3.06	8.25%	36.4	9.25%	39.8	38.1	8.02%	9.25%	
簡介：	該物業包括一幢2層高連地庫之停車場大廈。停車場大廈之地下及第1層分別有兩個商舖單位及一個辦公室單位。該物業於1984年落成。停車場大廈及位於頂層之多個「露天」停車位，合共提供348個停車位。										
業權詳情：	該物業位於青衣市地段100號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1985年5月22日的管理保證書(註冊摘要編號TW345215)(關於：青衣市地段100號)及1986年1月9日的分割契約(根據圖則)(註冊摘要編號TW369712)(關於：A段及餘段)。										

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
130. 華荔邨之停車場 荃灣/葵涌		411	2.76	8.50%	34.5	9.00%	39.4	37.0	7.46%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之5層高停車場平台。停車場平台合共提供411個停車位。									
業權詳情：	該物業位於葵涌市地段445號內，根據政府租契持有，自2001年5月25日起為期50年。產權負擔包括2001年5月25日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TW1410452)(關於：A段及餘段)及2001年6月4日的分割同意備忘錄(註冊摘要編號TW1413148)。									
131. 田景邨之停車場 屯門		380	3.10	8.50%	34.3	9.00%	38.1	36.2	8.56%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之5層高停車場大廈之地下至第2層。停車場大廈第3層及第4層的室內娛樂中心不屬於該物業之部份。停車場大廈地下至第2層及邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供380個停車位。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段444號內，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
132. 和明苑之商舖與停車場 將軍澳	682.0	379	2.85	8.22%	33.2	9.25%	36.6	34.9	8.17%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈以及位於和逸閣內之一個幼稚園單位。該物業於1999年落成。停車場大廈合共提供379個停車位。目前除有379個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有1個零售/商業租位。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段52號內，根據政府租契持有，自1997年11月28日起為期50年。產權負擔包括1997年11月28日的分割契約(註冊摘要編號SK304182)(關於：A段及餘段)。									
133. 翠灣邨之商舖與停車場 香港東	1,262.0	182	2.68	8.07%	33.7	9.25%	35.2	34.5	7.77%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/辦公室大廈、一幢單層高停車場大廈以及多個商舖攤檔(翠灣商場)。該物業於1993年落成。停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供182個停車位。目前除有182個停車位由豐企出租至2006年8月31日止外，該物業有11個零售/商業租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：	該物業位於柴灣內地段166號內，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。產權負擔包括1999年3月18日的電訊裝置批准書(註冊摘要編號UB7745467)及2005年12月1日的豁免書函件(註冊摘要編號05122002490010)。									



序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
134. 慈民邨之停車場 九龍北		364	2.73	8.50%	31.9	9.00%	36.5	34.2	7.98%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1994年落成之4層高停車場大廈。4層高停車場大廈合共提供364個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
135. 興民商場 香港東	3,144.0	226	1.17	8.13%	34.9	9.00%	33.2	34.1	3.43%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢5層高商舖/停車場大廈。該物業於1982年落成。商舖/停車場大廈低層地下第3層至低層地下第1層，合共提供226個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
136. 樂雅苑之商舖與停車場 九龍東	1,172.0	265	1.85	8.05%	33.6	9.25%	33.9	33.8	5.48%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢於1984年落成之5層高停車場大廈，連同頂層的室內運動場。停車場大廈低層地下第2層至第2層及位於屋苑路旁的多個「露天」停車位，合共提供265個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5969號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1983年7月23日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB2454077)(關於：A段及餘段)。									
137. 寶珮苑之停車場 九龍東		277	2.78	8.50%	31.2	9.00%	35.6	33.4	8.33%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1995年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈之地下至第2層，合共提供277個停車位。									
業權詳情：	該物業位於觀塘內地段728號內，根據政府租契持有，租期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1994年2月9日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB5917702)(關於：觀塘內地段728號A段及餘段)。									
138. 嘉田苑之停車場 沙田		348	2.75	8.50%	30.5	9.00%	34.4	32.5	8.46%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1988年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈合共提供348個停車位。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段290號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1987年3月10日的管理保證書(註冊摘要編號ST361842)及1987年3月10日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號ST361969)(關於：A段及餘段)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
139. 天悅邨之停車場 天水圍		560	1.48	8.50%	30.0	9.00%	30.9	30.5	4.86%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢分為兩個部份之4層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場大廈合共提供560個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
140. 怡閣苑之停車場 九龍西		240	2.46	8.50%	28.1	9.00%	32.0	30.1	8.18%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1981年落成之4層高連地庫的停車場大廈。停車場大廈合共提供240個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5911號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1981年4月10日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB2060964)(關於：A段及餘段)。									
141. 慈愛苑之商舖與停車場 九龍北	1,236.0	199	2.08	8.00%	28.3	9.25%	30.4	29.4	7.06%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈，以及第5層的一個幼稚園租位和一間獨立式幼稚園。該物業自1997年至2000年分期落成。停車場大廈合共提供199個停車位。目前除有199個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有兩個零售/商業租位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6211號及6265號內，分別根據政府租契持有，前者租期自1995年6月9日起至2047年6月30日止；後者租期自1999年5月7日起為期50年。產權負擔包括1995年6月9日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB6324856)(關於：A段及餘段)(新九龍內地段6211號)。									
142. 南昌邨之商舖與停車場 九龍西	753.0	156	2.03	8.15%	28.3	9.25%	30.4	29.4	6.89%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢單層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於昌遜樓、昌逸樓及昌賢樓內之多個商舖單位及位於邨內的多個「露天」停車位。該物業於1989年落成。單層高停車場大廈及邨內的多個「露天」停車位，合共提供156個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6427號內，根據政府租契持有，自2005年8月17日起為期50年。									
143. 寶雅苑之商舖與停車場 大埔	1,296.0	246	2.38	8.08%	28.3	9.25%	30.5	29.4	8.10%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈及位於家和閣及興和閣內多個幼稚園單位。該物業於1989年落成。停車場大廈及位於頂層的多個「露天」停車位，合共提供246個停車位。目前除有246個停車位由豐企出租至2009年2月28日止外，該物業有兩個零售/商業租位。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段73號內，根據政府租契持有，租期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1988年3月29日的管理保證書(註冊摘要編號TP280640)(關於：大埔市地段73號)及1988年5月13日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TP282456)。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	現金流量折現分析			估價	分析	
					價值 (百萬港元)	內部 收益回報率	價值 (百萬港元)	2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
144. 天逸邨之商舖與停車場 天水圍	816.0	446	1.29	8.19%	28.5	9.25%	29.3	28.9	4.47%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之7層高停車場大廈連同地下一個商舖單位。該物業合共提供446個停車位。目前除有446個停車位由敏記出租至2006年6月30日止外，該物業有1個零售／商業租位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
145. 欣盛苑之商舖與停車場 粉嶺／上水	1,122.0	252	1.67	8.05%	27.1	9.00%	29.1	28.1	5.95%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈以及地下的多個商舖單位和場所。該物業於1993年落成。停車場大廈及位於大廈頂樓之多個「露天」停車位，合共提供252個停車位。目前除有252個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有5個零售／商業租位（包括3個空置租位）。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段39號內，根據政府租契持有，租期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1992年9月10日的管理保證書（註冊摘要編號N277473）及1992年9月11日的分割契約（註冊摘要編號N277645）。									
146. 漁安苑之停車場 香港西		296	2.42	8.50%	25.8	9.00%	29.7	27.8	8.71%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1988年落成之5層高停車場大廈。停車場大廈合共提供296個停車位。									
業權詳情：	該物業位於鴨脷洲內地段117號內，根據政府租契持有，自1982年2月1日起為期75年，期滿後可再續期75年。產權負擔包括1987年12月29日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號UB3581841）（關於：A段及餘段）。									
147. 欣明苑之商舖與停車場 將軍澳	652.0	262	2.39	8.21%	26.6	9.25%	28.7	27.7	8.62%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈及位於地下的商舖單位。該物業於1990年落成。停車場大廈合共提供262個停車位。目前除有262個停車位由威信出租至2006年8月31日止外，該物業有兩個零售／商業租位。									
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段4號內，根據政府租契持有，租期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。產權負擔包括香港房屋委員會於1985年5月22日發出的管理保證書（註冊摘要編號SK110296）、2004年11月25日的解除責任契約（註冊摘要編號SK625323）、西貢地政專員於1987年5月14日發出的契約修訂書（註冊摘要編號SK119875）、1988年5月13日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號SK126970）（關於：A段及餘段）、1999年2月10日的臨時豁免書（註冊摘要編號SK379913）及2001年9月27日的臨時豁免書（註冊摘要編號SK497856）。									
148. 康逸苑之商舖與停車場 九龍東	654.0	355	2.16	8.16%	25.6	9.00%	28.7	27.2	7.96%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢7層高停車場大廈及位於第6層之一個幼稚園單位。該物業於1993年落成。停車場大廈地下至第5層，合共提供355個停車位。目前除有355個停車位由豐企出租至2006年8月31日止外，該物業有1個零售／商業租位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6329號內，根據政府租契持有，自2001年2月5日起為期50年。產權負擔包括2001年4月20日的完工證明書（註冊摘要編號UB8364668）（關於：A、B、C、D及E座）。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率	
<b>149. 盈福苑之商舖與停車場</b>											
九龍北	73.0	163	2.07	8.06%	25.9	9.25%	27.4	26.7	7.74%	9.25%	
簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈及位於地下的一個商舖單位。該物業於2001年落成。停車場大廈合共提供163個停車位。										
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6266號內，根據政府租契持有，自1999年5月7日起為期50年。產權負擔包括1999年5月7日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號UB7765524)(關於：A段及餘段)。										
<b>150. 翠屏(南)邨之停車場</b>											
九龍東		229	2.16	8.50%	24.1	9.00%	27.2	25.7	8.40%	9.00%	
簡介：	該物業包括一幢於1990年落成之3層高停車場/屋邨管理處大廈。該物業之地下至第1層以及位於翠杭樓北面之「露天」停車區，合共提供229個停車位。										
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
<b>151. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場</b>											
九龍東	140.0	205	1.97	7.61%	24.9	9.00%	25.7	25.3	7.77%	9.00%	
簡介：	該物業包括一幢於1996年落成之4層高停車場大廈，提供205個停車位及位於地下的一個商舖。										
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
<b>152. 英明苑之停車場</b>											
將軍澳		274	2.10	8.50%	23.3	9.00%	26.2	24.8	8.46%	9.00%	
簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之2層高停車場大廈。停車場大廈合共提供274個停車位。										
業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段4號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括香港房屋委員會於1985年5月22日發出的管理保證書(註冊摘要編號SK110296)、2004年11月25日的解除責任契約(註冊摘要編號SK625323)、西貢地政專員於1987年5月14日發出的契約修訂書(註冊摘要編號SK119875)、1988年5月13日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號SK126970)(關於：A段及餘段)、1999年2月10日的臨時豁免書(註冊摘要編號SK379913)及2001年9月27日的臨時豁免書(註冊摘要編號SK497856)。										
<b>153. 峰華邨之商舖與停車場</b>											
香港東	912.0	161	1.86	8.33%	22.8	9.25%	24.5	23.7	7.85%	9.25%	
簡介：	該物業包括一幢2層高停車場大廈及位於曉峰樓及秀峰樓內之多個商舖單位。該物業於1993年落成。停車場大廈及邨內路旁之多個「露天」停車位，合共提供161個停車位。										
業權詳情：	該物業位於柴灣內地段169號內，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	現金流量折現分析		估價	分析		
						價值 (百萬港元)	內部 收益回報率	價值 (百萬港元)	2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
154.	秀茂坪邨第一期之停車場 九龍東		395	0.66	8.50%	22.3	9.00%	22.9	22.6	2.90%	9.00%
簡介：		該物業包括位於秀明樓內一幢於2002年落成之3層高停車場平台。停車場大廈之地下至第2層，合共提供395個停車位。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
155.	宏福苑內之停車場 大埔		408	1.56	8.50%	20.8	9.00%	23.6	22.2	7.04%	9.00%
簡介：		該物業包括一幢於1983年落成之4層高連地庫之停車場大廈。該物業合共提供408個停車位。									
業權詳情：		該物業位於大埔市地段27號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1983年1月16日的管理保證書(註冊摘要編號TP211287)(關於：大埔市地段27號)及1983年2月5日的分割契約(註冊摘要編號TP211362)(關於：A段及餘段)。									
156.	兆安苑之商舖與停車場 屯門	1,587.0	273	1.85	8.34%	21.2	9.25%	22.5	21.9	8.47%	9.25%
簡介：		該物業包括一幢4層高停車場大廈以及定禧閣、定安閣及定賢閣內之多個商舖單位。該物業於1981年落成。停車場大廈合共提供273個停車位。目前除有273個停車位由敏記出租至2006年8月31日止外，該物業有兩個零售/商業租位。									
業權詳情：		該物業位於屯門市地段216號內，根據政府租契持有，租期自1898年7月1日起為期99年減最後3天，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至2047年6月30日止。產權負擔包括1981年4月10日的管理保證書(註冊摘要編號TM202689)(關於：屯門市地段216號)及1981年4月10日的分割契約(註冊摘要編號TM202690)(關於：屯門市地段216號A段及餘段)。									
157.	彩霞邨之商舖與停車場 九龍東	1,991.0	205	1.47	7.85%	21.6	9.25%	20.6	21.1	6.97%	9.25%
簡介：		該物業包括一幢5層高停車場大廈及位於第4層之一間幼稚園。此外，該物業還包括位於彩星樓及彩月樓內之多個商舖單位。該物業於1989年落成。5層高停車場大廈合共提供205個停車位。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6348號內，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。									
158.	東熹苑之商舖與停車場 香港東	589.0	146	1.72	8.00%	20.1	9.25%	22.0	21.1	8.16%	9.25%
簡介：		該物業包括景熹閣地下的一個商舖單位及一幢2層高停車場大廈。該物業於1995年落成。停車場大廈合共提供146個停車位。目前除有146個停車位由豐企出租至2006年8月31日止外，該物業有1個零售/商業租位。									
業權詳情：		該物業位於筲箕灣內地段834號A段內，根據政府租契持有，租期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
159. 青宏苑之停車場 青衣		179	1.62	8.50%	18.7	9.00%	20.9	19.8	8.17%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢位於兩幢住宅大廈下的2層高停車場。該物業於2001年落成。停車場平台合共提供179個停車位。									
業權詳情：	該物業位於青衣市地段137號內，根據政府租契持有，自1999年4月20日起為期50年。產權負擔包括2001年1月8日的A及B座之完工證明書（註冊摘要編號TW1386915）。									
160. 瓊麗苑之停車場 九龍北		158	1.51	8.50%	17.4	9.00%	19.6	18.5	8.14%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈及靠近停車場大廈的多個「露天」停車位，合共提供158個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5943號內，根據政府租契持有，租期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1989年4月20日的管理保證書（註冊摘要編號UB4066180）。									
161. 天華邨之商舖與停車場 天水圍	145.0	287	1.02	8.25%	17.4	8.75%	18.4	17.9	5.72%	8.75%
簡介：	該物業包括一幢於1999年落成之7層高附屬設施大廈地下的一個商舖單位，及地下至第2層之停車位。該物業之地下至第2層，合共提供287個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
162. 寧峰苑之停車場 荃灣/葵涌		299	1.44	8.50%	16.8	9.00%	18.8	17.8	8.07%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之3層高停車場平台。停車場平台合共提供299個停車位。									
業權詳情：	該物業位於葵涌市地段477號內，根據政府租契持有，自1999年10月15日起為期50年。									
163. 新圍苑之停車場 屯門		185	1.45	8.50%	16.0	9.00%	17.7	16.9	8.59%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1990年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈合共提供185個停車位。									
業權詳情：	該物業位於屯門市地段326號內，根據政府租契持有，租期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1989年1月3日的管理保證書（註冊摘要編號TM362340）（關於：屯門市地段326號）、2003年8月29日的解除責任契約（註冊摘要編號TM1077106）及1989年1月3日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號TM362341）（關於：A段及餘段）。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
<b>164. 明雅苑之停車場</b>										
大埔		345	1.12	8.50%	16.4	9.00%	15.5	16.0	6.99%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1985年落成之2層高連地庫之停車場大廈。該物業合共提供345個停車位。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段36號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1985年4月2日的管理保證書(註冊摘要編號TP229471)及1985年8月14日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TP232475)(關於：A段及餘段)。									
<b>165. 牛頭角上邨之停車場</b>										
九龍東		228	0.74	8.50%	15.6	9.00%	16.1	15.9	4.66%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於2002年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈及邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供228個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
<b>166. 天祐苑之停車場</b>										
天水圍		192	1.28	8.50%	14.6	9.00%	16.2	15.4	8.34%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1992年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈合共提供192個停車位。									
業權詳情：	該物業位於天水圍市地段10號內，根據政府租契持有，租期自1992年1月23日至2047年6月30日止。產權負擔包括香港房屋委員會於1992年1月23日發出的管理保證書(註冊摘要編號YL493831)及1992年1月23日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號YL493832)(關於：A段及餘段)。									
<b>167. 怡雅苑之停車場</b>										
大埔		159	1.23	8.50%	14.1	9.00%	16.1	15.1	8.12%	9.00%
簡介：	該物業包括多個於1993年落成之路旁有蓋停車位。該物業合共提供159個停車位。									
業權詳情：	該物業位於大埔市地段120號內，根據政府租契持有，租期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1991年5月22日的管理保證書(註冊摘要編號TP355569)及1991年5月22日的分割契約(附圖則)(註冊摘要編號TP356000)。									
<b>168. 紅磡邨之商舖與停車場</b>										
九龍中	371.0	45	1.01	7.75%	14.6	9.25%	14.7	14.7	6.88%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢單層高停車場平台。此外，該物業還包括位於紅暉樓內之多間商舖單位。該物業於1999年落成。停車場平台及邨內路旁的多個「露天」停車位，合共提供45個停車位。目前除45個停車位由利加出租至2008年5月31日止外，該物業有3個零售/商業租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
169. 天宏苑之商舖與停車場 九龍北	949.0	79	1.21	8.07%	13.9	9.25%	14.4	14.2	8.50%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈，及位於第2層之一個幼稚園單位。該物業於1992年落成。停車場大廈合共提供79個停車位。目前除有79個停車位由豐企出租至2006年8月31日止外，該物業有兩個零售／商業租位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6131號內，根據政府租契持有，租期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1991年5月21日的管理保證書（註冊摘要編號UB4823671）及1991年5月27日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號UB4833163）（關於：A段及餘段）。									
170. 康強苑之停車場 九龍北		93	1.15	8.50%	13.1	9.00%	14.3	13.7	8.38%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1999年落成之2層高停車場大廈。停車場大廈合共提供93個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6239號內，根據政府租契持有，自1999年1月8日起為期50年。產權負擔包括1999年1月8日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號UB7659760）（關於：A段及餘段）。									
171. 康瑞苑之商舖與停車場 九龍東	32.0	102	1.09	8.00%	12.9	9.25%	13.4	13.2	8.24%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高停車場大廈及位於低層地下之一個零售／商業單位。該物業於1999年落成。停車場大廈合共提供102個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6227號內，根據政府租契持有，自1998年5月14日起為期50年。產權負擔包括1998年5月14日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號UB7499398）（關於：A段、B段及餘段）。									
172. 太平邨之商舖與停車場 粉嶺／上水	326.0	101	1.16	8.18%	13.0	9.25%	13.2	13.1	8.85%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢2層高停車場大廈，及位於平熙樓地下之兩個商舖單位。該物業於1989年落成。停車場大廈以及邨內平治樓及平靜樓之間的多個「露天」停車位，合共提供101個停車位。									
業權詳情：	該物業位於粉嶺上水市地段223號內，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。產權負擔包括2002年1月24日的業權批約契約（附圖則）（註冊摘要編號N525275）及2005年12月1日的豁免書函件（註冊摘要編號05122002490010）。									
173. 錦鞍苑之停車場 馬鞍山		238	0.50	8.50%	12.0	9.00%	12.0	12.0	4.18%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1987年落成之3層高停車場大廈。該物業合共提供238個停車位。									
業權詳情：	該物業位於沙田市地段283號內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約（續期）條例續期50年至2047年6月30日止。產權負擔包括1987年3月10日的管理保證書（註冊摘要編號ST361841）及1987年3月10日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號ST361970）。									



序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率
174. 彩輝邨之商舖與停車場 九龍北	97.0	93	0.82	7.95%	10.3	9.25%	11.5	10.9	7.55%	9.25%
簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈，連位於彩葉樓內之一個商舖單位。該物業於1995年落成。停車場大廈合共提供93個停車位。									
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
175. 葵康苑之停車場 荃灣/葵涌		88	0.85	8.50%	10.0	9.00%	11.5	10.8	7.91%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1993年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈合共提供88個停車位。									
業權詳情：	該物業位於葵涌市地段420號內，根據政府租契持有，租期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1992年7月23日的管理保證書(註冊摘要編號TW844445)及1993年6月15日的完工證明書(註冊摘要編號TW897277)。									
176. 鳳禮苑之停車場 九龍北		134	0.82	8.50%	9.0	9.00%	10.6	9.8	8.37%	9.00%
簡介：	該物業包括一幢於1997年落成之3層高停車場大廈。停車場大廈及位於鳳欣閣以西的多個「露天」停車位，合共提供134個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6240號內，根據政府租契持有，租期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1997年11月27日的完工證明書(註冊摘要編號UB7381547)(關於：A及B座)。									
177. 黃大仙下邨(一)之停車場 九龍北		70	0.74	8.50%	8.5	9.00%	9.8	9.2	7.99%	9.00%
簡介：	該物業包括兩個於1982年落成之「露天」停車區。位於龍華樓及龍澤樓附近的兩個「露天」停車區，合共提供70個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6373號內，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。產權負擔包括2001年2月12日的通道權批約及地役權契約(附兩份圖則)(註冊摘要編號UB8310490)。									
178. 竹園北邨之停車場 九龍北		61	0.66	8.50%	7.7	9.00%	8.8	8.3	7.90%	9.00%
簡介：	該物業包括兩個於1987年落成之「露天」停車區。位於松園樓及榕園樓附近之兩個「露天」停車區，合共提供61個停車位。									
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6327號內，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									

序號 物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/百萬港元	資本化 收益率	價值 (百萬港元)	現金流量折現分析		估價 2006年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
						內部 收益回報率	價值 (百萬港元)		初期 收益率	目標10年內部 收益回報率	
<b>179. 鵬程苑之停車場</b>											
九龍北											
		67	0.55	8.50%	6.4	9.00%	7.4	6.9	7.98%	9.00%	
簡介：	該物業包括一個於1991年落成之「露天」停車區。位於鵬程苑附近之「露天」停車區，合共提供67個停車位。										
業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6121號內，根據政府租契持有，租期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。產權負擔包括1990年9月25日的分割契約（附圖則）（註冊摘要編號UB4556239）（關於：A段及餘段）。										
<b>180. 高怡邨之商舖與停車場</b>											
九龍東											
		45.0	38	0.40	8.22%	4.5	8.25%	4.7	4.6	8.67%	8.25%
簡介：	該物業包括一幢單層高停車場大廈及位於升降機塔之一個商舖單位。該物業於1994年落成。停車場大廈以及於停車場大廈入口處附近的多個「露天」停車位，合共提供38個停車位。目前除有38個停車位由利加出租至2008年3月31日止外，該物業有1個零售／商業租位。										
業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
組合總計	1,015,027	79,440			35,776		35,761	35,772	6.54%	8.82%	

綜合上文所述，現謹將關鍵投資參數分析列舉如下：

#### 零售設施

- 零售價值為290.98億港元；
- 意味著每平方米內部樓面面積之價值為28,667港元；及
- 初期收益率為6.34%。

#### 停車場設施

- 停車場價值為66.74億港元；
- 意味著每個停車位之價值為84,015港元；及
- 初期收益率為7.42%。

#### 整體組合

- 組合價值總計為357.72億港元；
- 初期收益率為6.54%；及
- 內部收益回報率為8.82%。

#### 價值評估

根據吾等之全面估值報告及上述詳盡概要，吾等認為該等物業在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值為**357.72億港元(港幣三百五十七億七千二百萬元)**，惟受全部現有及建議租約／租賃協議及佔用安排所限。

每項物業價值請參閱上述各表。

#### 免責聲明

本估值報告概要由余錦雄、Danny Mohr、沈慧燕及世邦魏理仕諸位人士編製，會載入本年報內。吾等謹此特別聲明，除前述該等報告及本估值概要函件內所提供之資料外，吾等對因年報中所載之任何遺漏、虛假或誤導說明對任何人士概不承擔任何責任。除世邦魏理仕在本估值概要函件中明確作出或提供之事項外，余錦雄、Danny Mohr、沈慧燕及世邦魏理仕諸位人士概無對年報中之任何其他部份資料之準確性提供任何保證或陳述。

世邦魏理仕依據領匯管理及由其聘任之各獨立顧問所提供之物業資料，吾等假設獲提供之物業資料是真實準確。世邦魏理仕對客戶提供之不確資料以及據該等資料得出之結論概不承擔責任。世邦魏理仕並無理由相信該等資料是不公正、不合理或隱瞞了重要事實。然而，受其職責性質所限，世邦魏理仕無法保證其查詢已分辨或核實等同一項全面審計、詳細調查或盡職審查所能披露之全部事項。就吾等的評估而言，吾等假設該等資料是正確無誤。

以上報告之分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表吾等之個人、客觀之專業分析、意見及結論。余錦雄、Danny Mohr及沈慧燕諸位人士在主題物業中概無現有或預期之利益，對所涉及各方概無個人利害關係或偏見。吾等估值師之報酬與預定價值或價值取向之報告概無關係——無論價值取向是否對客戶之事業、估計價值數額、取得既定結果或其後發生之事件（如借貸建議或銷售談判）有所偏向。

吾等謹此證明，編製此等估值之估值師都是獲授權註冊之估值師，並具有至少連續15年以上之估值經驗。

此致

香港  
皇后大道中8號18樓  
領匯管理有限公司  
(其本身為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)  
董事會

香港  
皇后大道中1號  
滙豐銀行總行大廈  
30樓  
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
受託人 台照

**世邦魏理仕有限公司**

估值及諮詢服務  
執行董事  
**Danny Mohr** AAPI MRICS  
謹啟

估值及諮詢服務  
執行董事  
**沈慧燕** BSc (Est. Mgt) Hons FSISV  
謹啟

估值及諮詢服務  
執行董事  
**余錦雄** RPS(GP) FHKIS FRICS  
謹啟

2006年6月1日

本報告所載之估值報告為概要。領匯所持全部物業之英文估值報告全文於管理人之註冊辦事處可供查閱。