

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

世邦魏理仕有限公司

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

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 2007 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 2007 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：

估值報告



「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。」

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。

利用本函件

吾等就於2007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。

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50至60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。

估值報告



- 世邦魏理仕在為該等物業進行估值時所採用的方法，即現金流量折現法、收益還原法和市場比較法，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2007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。

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法和收益還原法作為主要估值方法，

估值報告



並輔以市場比較法。雖然香港的零售物業投資一般以市場比較法估值，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限制：

- 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；
- 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。就市場比較法而言，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，現金流量折現法和收益還原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。

現金流量折現法採用「目標」內部收益率釐定一項投資期逾十年的評估，而收益還原法乃根據物業之淨收入。吾等採納之價值介乎該兩項評估之範疇，並反映「按計算」內部收益率。

以下是各種估值方法的概要：

現金流量折現法

吾等以10年投資期進行現金流量折現法作分析，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2.50%至3.10%之幅度增長，反映預測期內現金流量的每年平均增長率為2.72%。
- 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。

估值報告



- 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分計算（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期末資本化率估算。吾等選取以期末資本化率（用以估計最終售價）時，已考慮預期末來市場狀況、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。

估值報告



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率介乎8.25%至9.25%。吾等已將這個數字應用於計算內。

吾等注意到於2007年3月31日香港的10年外匯基金票據息率約為4.20%，顯示組合的風險溢價介乎4.05%至5.05%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。

收益還原法

吾等亦使用收益還原法，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，按適資本還原率作資本化，以產生一個核心資本價值。吾等已經將個別還原率應用於物業的零售及停車場部分，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還原率，零售部分介乎4.75%至8.25%，而停車場部分介乎7.75%至8.5%。這些還原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、租金續租調整以及資本性開支需求等項目上，作出適當的資本調整。

市場比較法

作為輔助估值方法，吾等使用市場比較法，以確保由現金流量折現法和收益還原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。

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
1.	樂富中心 九龍北	38,468.1	793	94.56	4.94%	1,945.7	8.25%	1,858.0	1,901.9	4.97%	7.94%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商場(1號中心)，一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場)，一幢6層高連地庫商舖大廈(2號中心)以及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)。1號中心地庫，2號中心地庫及各停車場大廈，提供793個停車位。物業分別於1983年及1991年分兩期落成。可由聯合道出口進入停車場。										
	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。										
2.	頌富商場 天水圍	21,395.3	1,177	72.32	5.91%	1,212.5	8.50%	1,204.2	1,208.4	5.99%	8.45%	
	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。1期及第2期分別於1999年及2000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，提供共1,177個停車位。可由天瑞路/天榮路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由天水圍市地段18A段，及天水圍市地段18餘段2021/363,535份組成，根據政府租契持有，由1999年1月8日起為期50年。										
3.	秀茂坪商場 九龍東	14,967.5	611	74.23	5.88%	1,236.0	8.75%	1,168.5	1,202.3	6.17%	8.35%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商舖/停車場大廈及一幢8層高附屬設施大廈。該物業於2002年落成。商場第1層和第2層，而附屬設施大廈地下至第3層提供共611個停車位。可由秀豐街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段第6453號內，根據政府租契，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)										
4.	慈樂(慈雲山中心) 九龍北	19,500.0	940	56.75	5.46%	1,186.3	8.50%	1,156.3	1,171.3	4.85%	8.33%	
	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。可由毓華街、雙鳳街及雲華街入口進入各個停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
5.	尚德商場 將軍澳	12,292.0	1,280	59.51	5.86%	1,029.0	8.50%	1,014.0	1,021.5	5.83%	8.40%	
	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單層停車場。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「露天」地方，提供共1,280個停車位。可由唐明街進入停車場。										
	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。										
6.	啟田商場 九龍東	17,161.3	461	51.45	5.88%	955.9	8.50%	958.1	957.0	5.38%	8.52%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場連一幢3層高新翼以及兩幢分別6層及2層高停車場大廈。該物業於1999年落成，新翼於2003年落成。停車場大廈提供461個停車位。可由啟田道進入6層高停車場大廈，以及於安田街進入2層高停車場大廈。										
	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。										
7.	逸東商場 東涌	17,918.9	1,900	29.73	6.29%	684.7	8.50%	733.4	709.1	4.19%	8.95%	
	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層提供1,900個停車位。可由松仁路入口進入停車場。										
	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。										
8.	龍翔中心 九龍北	14,198.0	473	43.43	4.96%	900.3	8.25%	865.2	882.8	4.92%	7.98%	
	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。可由黃大仙道入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
9.	厚德(二)商場 將軍澳	15,540.2	623	52.74	6.05%	848.0	8.75%	782.5	815.3	6.47%	8.18%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(東翼)、一幢4層高商場(西翼)、一幢毗連東翼的4層高停車場大廈、一幢毗連西翼的5層高停車場大廈、露天停車場及相關地方。該物業於1993年落成。兩幢停車場大廈，以及邨內路邊的「露天」地方，提供共623個停車位。可由常寧路(西翼)及培成路(東翼)進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段99段49,962/324,918份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
10.	天澤商場 天水圍	13,190.2	302	44.01	6.28%	733.9	8.75%	710.3	722.1	6.10%	8.52%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及鄰近一幢4層高停車場大廈。該物業於2001年落成。邨內停車場大廈的地下至第3層提供302個停車位。可由天瑞路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由天水圍市地段37段38,810/272,897份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
11.	黃大仙中心 九龍北	14,123.3	688	35.91	5.64%	666.4	8.25%	655.4	660.9	5.43%	8.15%	
	簡介：	該物業包括一幢3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1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，及位於龍泰樓北面的「露天」地方，提供共688個停車位。可由正德街入口進入停車場。										
	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。										
12.	彩明商場 將軍澳	8,703.1	765	43.75	6.14%	684.5	8.50%	688.3	686.4	6.37%	8.54%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商舖大廈(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層高停車場大廈及位於停車場大廈的「露天」地方，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分。可由彩明街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段82段44,614/346,996份組成，根據政府租契持有，自2001年5月4日起為期50年。										
13.	油美及高翔(鯉魚門廣場) 九龍東	9,165.1	0	39.83	5.75%	735.3	8.50%	727.6	731.5	5.44%	8.43%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場大廈。該物業於2001年落成。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6459段19,357/392,161份組成，根據政府租契持有，自2005年6月3日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
14.	太和商場 大埔	13,492.1	454	33.91	5.89%	598.9	8.25%	609.4	604.2	5.61%	8.36%	
	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，提供454個停車位。可分別於啟和路及寶雅路入口進入第1期及第2期停車場。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段176段40,117/414,930份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										
15.	良景商場 屯門	18,327.4	616	44.77	7.08%	641.6	9.00%	630.1	635.9	7.04%	8.87%	
	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「露天」地方，提供共616個停車位。可由田景路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於屯門市地段458段54,922/426,295份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
16.	蝴蝶商場 屯門	15,290.1	313	39.71	7.05%	604.8	9.00%	587.0	595.9	6.66%	8.79%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高連街市的商場大廈、一幢4層高停車場大廈、多個熟食檔、露天停車場、露天上落貨區及相關地方。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「露天」地方，提供共313個停車位。可由蝶景路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段473段38,316/248,783份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
17.	天耀商場 天水圍	7,844.0	480	32.83	6.69%	519.3	8.75%	511.7	515.5	6.37%	8.65%	
	簡介：	該物業包括一幢於1992年落成的4層高商場/停車場大廈、露天停車場及相關地方。大廈2層地庫以及位於邨內路旁的三個「露天」停車區，提供480個停車位。可由天水圍路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由天水圍地段38段31,581/574,611份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。										
18.	長發商場 青衣	13,741.0	590	36.14	7.39%	532.1	9.00%	520.2	526.2	6.87%	8.84%	
	簡介：	該物業包括一幢於1989年落成具地庫的6層高商場。該物業的地庫至第2層，合共提供590個停車位。可由擔杆山路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由青衣市地段172段49,331/171,904份組成，根據政府租契持有，自2005年12月22日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
19.	赤柱廣場 香港南	8,615.3	426	31.62	5.72%	549.6	8.25%	555.7	552.7	5.72%	8.32%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商舖／停車場大廈(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。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，及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共426個停車位。可由環角道入口進入停車場。										
	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。										
20.	禾輦商場 沙田	17,332.8	828	30.95	7.16%	495.6	9.00%	482.4	489.0	6.33%	8.81%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商舖／停車場大廈、住宅大廈平台下的四個停車場、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。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，提供828個停車位。可由德厚街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段549段內，根據政府租契持有，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)										
21.	竹園商場 九龍北	12,928.7	1,103	34.35	7.58%	533.7	9.25%	523.5	528.6	6.50%	9.11%	
	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。可由黃大仙道入口進入停車場。										
	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。										
22.	寶達商場 九龍東	6,883.2	1,083	24.63	6.41%	449.5	8.75%	442.4	446.0	5.52%	8.64%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場及停車場大廈，以及兩個3層高的停車場大廈。該物業於2002年落成。商場大廈地下至第1層及第3至第6層，以及停車場大廈，提供1,083個停車位。可由寶琳路入口進入停車場。										
	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法定業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
23.	小西灣商場 香港東	8,988.3	558	28.63	6.64%	443.9	8.75%	449.0	446.5	6.41%	8.83%
	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「露天」地方，提供共558個停車位。可由小西灣道入口進入停車場。									
	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。									
24.	愛民商場 九龍中	18,911.7	808	23.23	7.34%	421.3	9.00%	427.0	424.2	5.48%	9.10%
	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、一單層街市、露天停車場及多個熟食檔。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，提供共808個停車位。可由忠孝街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由九龍內地段9826段54,395/204,983份組成，根據批地條件10562號持有，自1968年4月1日起為期75年。									
25.	何文田廣場 九龍中	9,487.0	299	24.18	5.81%	426.1	8.25%	435.4	430.8	5.61%	8.40%
	簡介：	該物業於2000年落成，包括一幢4層高商場及一幢毗連的3層高停車場大廈及相關地方。停車場大廈提供299個停車位。可由常樂街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由九龍內地段11119A段3,411/57,202份，以及九龍內地段11119餘段20,327/214,270份組成，根據政府租契持有，自1998年11月20日起為期50年。									
26.	天盛商場 天水圍	7,418.0	1,458	33.12	6.66%	471.9	8.75%	462.8	467.4	7.09%	8.61%
	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，提供1,458個停車位。可由天耀路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由天水圍市地段17A段內，及天水圍市地段17餘段1,480/357,800份組成，根據政府租契持有，自1997年11月28日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
27.	德田商場 九龍東	8,399.2	754	28.19	6.88%	412.5	8.75%	398.4	405.5	6.95%	8.50%
	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，邨內三個停車區及邨內路旁，提供共754個停車位。可由碧雲道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6326段25,782/308,756份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
28.	彩園商場 粉嶺/上水	12,120.0	536	26.14	7.16%	395.1	8.75%	407.5	401.3	6.51%	8.97%
	簡介：	該物業包括一幢5層高連地庫的商場、露天停車場及相關地方。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層以及邨內路旁的「露天」地方，合共提供536個停車位。可由彩園路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段230段34,746/286,392份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。									
29.	天瑞商場 天水圍	6,948.1	577	24.59	6.83%	388.4	8.75%	388.1	388.3	6.33%	8.74%
	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「露天」地方，提供共577個停車位。可由天瑞路入口進入停車場。									
	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。									
30.	愛東商場 香港東	7,610.0	634	21.81	6.26%	363.4	8.50%	364.4	363.9	5.99%	8.52%
	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層停車場。該物業於2000年落成，提供634個停車位。可由愛秩序灣道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由筲箕灣內地段849段34,910/194,191份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
31.	沙角商業中心 沙田	10,490.5	662	23.34	7.83%	332.7	9.25%	329.5	331.1	7.05%	9.18%	
	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，該物業還包括位於魚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「露天」地方，合共提供662個停車位。可由沙角街入口進入停車場。										
	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。										
32.	順利商場 九龍東	18,887.9	731	23.91	7.81%	355.7	9.25%	358.6	357.2	6.70%	9.30%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(順利商場1期)、另一幢3層高商場(順利商場2期)、兩幢3層高停車場大廈以及一幢單層停車場大廈。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。三幢停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共731個停車位。可由利安道及順景街入口進入停車場。										
	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。										
33.	廣源商場 沙田	7,561.0	736	25.02	7.45%	345.9	9.00%	345.7	345.8	7.23%	9.00%	
	簡介：	該物業包括五幢2層高商場(商場第1至5座)、一幢5層高停車場大廈連同位於第5層之街市(1號停車場)、一幢6層高停車場大廈(2號停車場)以及露天停車場。該物業於1991年落成。1號停車場的第1層至第4層，以及2號停車場，提供共736個停車位。可由小瀝源路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段506段29,929/279,026份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
34.	頌安商場 馬鞍山	7,488.3	995	25.00	7.56%	342.7	9.00%	347.6	345.2	7.24%	9.10%	
	簡介：	該物業包括一幢於1996年落成的5層高商場及停車場大廈、露天停車場及相關地方。大廈第2層至第4層及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共995個停車位。可由恆康街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段544段41,385/223,386份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
35.	恒安商場 馬鞍山	9,987.0	585	27.35	7.45%	368.1	9.00%	371.1	369.6	7.40%	9.06%
	簡介：	該物業包括一幢於1987年落成5層高商場及停車場大廈，連同相關地方及邨內路旁之貨車停車位。大廈地下及第1層以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共585個停車位。可由恆錦街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段500段，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	24.21	6.55%	351.2	8.75%	339.6	345.4	7.01%	8.51%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢3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2層，提供537個停車位。可由達東路入口進入停車場。									
	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。									
37.	彩雲商場 九龍北	15,887.7	859	25.33	7.39%	378.7	9.00%	371.6	375.2	6.75%	8.87%
	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1層到第1層，2號商場的3層到第6層以及停車場大廈，共提供859個停車位。可由彩鳳徑及銀河徑入口進入停車場。									
	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。									
38.	寶林商場 將軍澳	9,270.3	398	22.28	7.60%	328.1	9.25%	323.3	325.7	6.84%	9.14%
	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(包括街市)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，提供398個停車位。可由寶琳北路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段88段25,495/341,494份組成，根據政府租契持有，自2004年10月19日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
39.	山景商場 屯門	11,550.6	638	18.10	8.03%	284.5	9.25%	288.5	286.5	6.32%	9.35%	
	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1層至第5層以及停車場大廈的地下至第2層，提供共638個停車位。可由鳴琴路/石排頭路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段469段41,369/477,867份組成，根據政府租契持有，自2004年8月20日起為期50年。										
40.	富善商場 大埔	9,058.4	525	20.42	7.39%	301.9	9.00%	294.5	298.2	6.85%	8.83%	
	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「露天」地方，提供共525個停車位。可由安埔里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段189段33,761/330,620份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
41.	翠屏(北) 購物商場 九龍東	10,203.1	421	18.48	7.35%	298.6	9.00%	300.7	299.7	6.17%	9.05%	
	簡介：	該物業包括位於多幢相連住宅大廈內一幢2層高商場及一幢4層高停車場大廈、露天停車場及房委會綜合設施部分。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「露天」地方，提供共421個停車位。可由翠屏道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由觀塘內地段754段31,542/345,220份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。										
42.	鳳德商場 九龍北	6,766.0	487	19.04	7.19%	284.8	9.00%	279.2	282.0	6.75%	8.86%	
	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。商場的地下及第1層以及停車場大廈，提供487個停車位。可由鳳德道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6318A及C段內，及新九龍內地段6318餘段1,070/202,138份組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。										
43.	顯徑商場 沙田	8,895.5	636	22.25	7.81%	291.7	9.25%	288.9	290.3	7.66%	9.18%	
	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)、露天停車場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，位於邨內路旁的「露天」地方，提供共636個停車位。可由車公廟路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段503段37,320/396,392份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率	
44.	友愛商場 屯門	9,386.6	780	21.35	8.07%	283.8	9.25%	280.5	282.2	7.57%	9.16%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(食肆樓)、一幢毗連的單層商場、一幢5層高連街市的停車場大廈、另一幢3層高停車場大廈連街市、另一幢3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。可由友愛路入口進入停車場。										
	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。										
45.	富泰商場 屯門	5,825.0	635	19.45	6.50%	317.2	8.75%	312.3	314.8	6.18%	8.64%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的6層高大廈。該物業於2000年落成。停車場提供635個停車位。可由屯貴路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段418段38,769/382,833份組成，根據政府租契持有，自2001年3月12日起為期50年。										
46.	利東商場 香港南	8,725.5	687	15.59	7.61%	256.3	9.25%	251.1	253.7	6.15%	9.10%	
	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，提供共687個停車位。可由利東邨道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由鴨脷洲內地段133段45,424/451,716份組成，根據政府租契持有，自2004年12月20日起為期50年。										
47.	葵盛東商場 荃灣/葵涌	10,671.2	583	10.49	6.90%	243.6	8.75%	244.3	244.0	4.30%	8.77%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一獨立單層商場、盛家樓內的1個單層停車場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，合共提供583個停車位。可由葵盛圍/葵孝街入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
48.	隆亨商場 沙田	6,474.7	440	18.25	7.39%	273.4	9.00%	270.9	272.2	6.70%	8.93%	
	簡介：	該物業包括與一單層街市相連的一幢3層高連地庫商場、一獨立單層停車場以及三個熟食檔。此外，還有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、以及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供440個停車位。停車場入口分別位於田心街及富健街。										
	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。										
49.	富亨商場 大埔	5,198.3	517	19.89	7.45%	258.6	9.00%	258.4	258.5	7.69%	8.99%	
	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、獨立停車場大廈，及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供517個停車位。商場的停車場入口位於汀麗路，停車場大廈入口位於頌雅路。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段178段22,900/358,013份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										
50.	長康商場 青衣	12,636.3	709	20.10	7.67%	290.0	9.25%	282.2	286.1	7.02%	9.06%	
	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、3層高停車場大廈，及2層高商場地下，合共提供709個停車位。可由涌美路及青康路入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
51.	愉翠商場 沙田	10,327.6	1,175	11.09	6.68%	247.0	8.75%	247.9	247.5	4.48%	8.77%	
	簡介：	該物業包括一幢7層高商場以及一幢獨立4層高附屬設施大樓。該物業於2001年落成。商場第3層至第6層、附屬設施大樓地下至第4層及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供1,175個停車位。可由翠欣街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段462段48,967/361,200份組成，根據政府租契持有，自2001年5月18日起為期50年。										
52.	大窩口商場 荃灣／葵涌	7,278.6	609	15.64	7.90%	234.8	9.25%	237.2	236.0	6.63%	9.32%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場(1號商場)、一單層商場(2號商場)、一幢4層高停車場大廈、在大窩口體育館下一單層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，及位於富華樓外的「露天」停車位置合共提供609個停車位。可由石頭街／大廈街入口進入停車場。										
	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。										
53.	華明商場 粉嶺／上水	6,226.0	295	15.34	7.39%	224.6	9.00%	221.2	222.9	6.88%	8.89%	
	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。商場的第2層、商舖／停車場大廈的第1層及第2層，提供295個停車位。可由華明路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段204段22,726/324,858份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
54.	新翠商場 沙田	6,362.6	620	15.88	7.83%	224.1	9.25%	221.5	222.8	7.13%	9.17%
	簡介：	該物業包括與一單層街市相連的一幢2層高商場、一幢6層高停車場大廈、兩幢1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辦事處單位。該物業於1983年落成。三幢停車場大廈，及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供620個停車位。可由翠田街入口進入停車場。									
	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	11,029.2	438	16.30	8.00%	249.5	9.25%	247.3	248.4	6.56%	9.19%
	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(第1座)、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(第2座)。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。商場的地下及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供438個停車位。可由禾輦街入口進入停車場。									
	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	11,928.1	594	15.37	7.40%	250.5	9.00%	243.7	247.1	6.22%	8.80%
	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「露天」地方，提供共594個停車位。可由安祥路及安泰路入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
57.	廣福商場 大埔	6,595.0	461	17.28	7.81%	240.9	9.25%	236.7	238.8	7.24%	9.12%	
	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層提供461個停車位。可由寶湖道入口進入停車場。										
	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。										
58.	雍盛商場 粉嶺／上水	5,472.5	283	14.08	6.84%	222.3	8.75%	218.3	220.3	6.39%	8.62%	
	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／停車場大廈提供283個停車位。可由暉明路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段207段12,641/161,475份組成，根據政府租契持有，自1999年7月16日起為期50年。										
59.	葵芳商場 荃灣／葵涌	5,450.0	483	13.64	7.54%	209.0	9.00%	207.4	208.2	6.55%	8.94%	
	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，共提供483個停車位。可由興芳路入口進入停車場。										
	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。										
60.	利安商場 馬鞍山	4,631.2	390	15.04	7.47%	217.3	9.00%	214.8	216.1	6.96%	8.91%	
	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「露天」地方，提供共390個停車位。可由錦英路入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
61.	樂華商場 九龍東	10,053.6	650	12.28	7.34%	199.3	9.00%	197.8	198.6	6.18%	8.94%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖／停車場大廈，一幢毗連的4層高停車場大廈，及位於信華樓及寧華樓下的多個商舖單位。該物業於1985年落成。其商場地下、停車場大廈及位於商場外的「露天」地方，提供共650個停車位。可由振華道入口進入停車場。									
	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。									
62.	景林商場 將軍澳	5,376.9	418	16.08	7.67%	217.5	9.25%	213.8	215.7	7.45%	9.12%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商舖／停車場大廈，以及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，提供418個停車位。可由寶琳北路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段83段18,412/278,433份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。									
63.	錦泰商場 馬鞍山	4,294.0	758	14.19	7.15%	194.3	8.75%	193.8	194.1	7.31%	8.72%
	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層提供758個停車位。可由寧泰路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由沙田市地段447段31,347/32,708份組成，根據政府租契持有，自1998年6月29日起為期50年。									
64.	石蔭商場 荃灣／葵涌	6,729.0	424	11.50	7.39%	225.1	9.00%	225.5	225.3	5.10%	9.01%
	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，提供424個停車位。可由梨木道入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
65.	大興商場 屯門	10,881.0	672	16.64	8.25%	233.9	9.25%	240.0	237.0	7.02%	9.43%
	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，提供672個停車位。可由大興街及大方街入口進入停車場。									
	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。									
66.	石籬商場二期 荃灣／葵涌	7,803.4	179	12.76	6.83%	220.2	8.75%	220.7	220.5	5.79%	8.76%
	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「露天」地方，提供共179個停車位。可由石梨街入口進入停車場。									
	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。									
67.	興華商場 香港東	7,222.1	268	13.47	6.48%	221.7	8.75%	213.3	217.5	6.19%	8.48%
	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層及商場平台，合共提供268個停車位。可由環翠道入口進入停車場。									
	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。									
68.	石圍角商場 荃灣／葵涌	12,172.5	578	10.84	8.25%	184.1	9.25%	191.7	187.9	5.77%	9.54%
	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)以及一幢4層高停車場大廈(2號停車場)。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號停車場第1層、2號停車場、及位於零售大樓旁的「露天」地方，共提供578個停車位。可由石圍角路入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
69.	耀安商場 馬鞍山	4,956.3	547	16.40	7.87%	209.6	9.25%	212.2	210.9	7.77%	9.34%
	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層及頂層，共提供547個停車位。可由恆康街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由沙田市地段505段12,616/306,501份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
70.	安定商場 屯門	9,442.6	546	12.76	7.35%	207.8	9.00%	200.6	204.2	6.25%	8.76%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、另一幢3層高商場(新翼)以及一幢5層高商舖/停車場大廈連街市及食檔。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。停車場大廈的第1層至第4層，提供546個停車位。可由屯門鄉事會路入口進入停車場。									
	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。									
71.	鴨脷洲邨之 商舖及停車場 香港南	4,493.8	325	13.31	7.82%	182.2	9.25%	181.4	181.8	7.32%	9.21%
	簡介：	該物業包括一幢2層高街市大樓、一幢6層高停車場大廈，以及位於利澤樓、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「露天」地方，合共提供325個停車位。可由鴨脷洲橋道入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
72.	朗屏商場 元朗	8,783.8	564	14.60	7.65%	207.1	9.25%	203.7	205.4	7.11%	9.13%
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場、一幢2層高停車場大廈，以及位於玉屏樓、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，提供共564個停車位。可由朗屏路及屏義路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由元朗市地段521段32,958/498,969份組成，根據政府租契持有，自2006年3月15日起為期50年。									
73.	啟業商場 九龍中	7,116.4	383	12.62	7.53%	204.9	9.25%	199.8	202.4	6.23%	9.08%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、多個熟食檔，以及位於啟業社區會堂、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，提供383個停車位。可由啟業道入口進入停車場。									
	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。									
74.	運頭塘商場 大埔	4,469.2	438	14.57	7.48%	204.3	9.00%	197.1	200.7	7.26%	8.74%
	簡介：	該物業包括一單層連地庫的商場、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、獨立停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」地方，共提供438個停車位。可由豐運路及曉運路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由大埔市地段172A、E及F段及大埔市地段172餘段135/104,741份組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。									
75.	翠林商場 將軍澳	8,140.0	711	13.50	7.90%	183.5	9.25%	181.9	182.7	7.39%	9.19%
	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。商場的第2層至第3層及停車場大廈的低層地下至高層地下，共提供711個停車位。可由翠琳路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段96段35,166/319,229份組成，根據政府租契持有，自2006年2月15日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
76.	環翠商場 香港東	7,508.2	359	10.03	7.55%	176.6	9.25%	173.7	175.2	5.72%	9.13%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、另一幢1層高連地庫的商場(內有街市)、一幢鄰近喜翠樓的單層停車場、一幢位於澤翠樓內的2層高停車場平台、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。商場地庫、停車場大廈及停車場低層地下、低層地下第2層1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。可由連城道入口進入停車場。										
	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。										
77.	海富商場 九龍西	3,302.3	225	12.35	6.71%	185.7	8.75%	185.7	185.7	6.65%	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。其停車場大廈提供225個停車位。可由海庭道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由九龍內地段11141段9,413/204,120份組成，根據政府租契持有，自1999年7月16日起為期50年。										
78.	美林商場 沙田	7,976.0	375	13.15	7.60%	193.1	9.25%	182.2	187.7	7.01%	8.83%	
	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，及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供375個停車位。可由美田路入口進入停車場。										
	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。										
79.	華貴商場 香港南	3,981.0	413	11.79	7.38%	166.4	9.00%	162.8	164.6	7.16%	8.84%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高連兩層地庫商場，以及位於華愛樓內的多間商舖單位。該物業於1991年落成。該物業的兩層地庫，提供413個停車位。可由田灣海旁道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由香港仔內地段443A段15,518/23,148份，以及香港仔內地段443餘段681/144,409份組成，根據政府租契持有，由1998年4月8日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
80.	富昌商場 九龍西	6,150.0	547	6.25	7.41%	155.5	9.00%	163.5	159.5	3.92%	9.34%
	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，並提供547個停車位。可由西邨路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6437段31,469/355,647份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。									
81.	順天邨之商舖 與停車場 九龍東	5,815.6	581	9.36	7.86%	166.2	9.25%	167.8	167.0	5.60%	9.32%
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈、另一幢3層高停車場大廈、一單層街市及多個熟食檔。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，並提供581個停車位。可由順安路入口進入停車場。									
	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。									
82.	石籬商場一期 荃灣/葵涌	3,665.0	459	10.22	7.47%	165.4	9.00%	168.1	166.8	6.12%	9.11%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢2層高停車場(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，共提供459個停車位。商場停車場的入口位於圍墘街。									
	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。									
83.	曉麗商場 九龍東	3,285.0	637	13.15	7.72%	159.4	9.00%	165.4	162.4	8.10%	9.27%
	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，提供637個停車位。可由曉光街及秀麗街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6205A段，及新九龍內地段6205餘段1,000/249,375份組成，根據政府租契持有，租期自1994年11月11日至2047年6月30日。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
84.	寶田商場 屯門	5,893.9	62	7.58	6.24%	153.9	8.75%	151.4	152.7	4.96%	8.64%
	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。可由興富街入口進入停車場。									
	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。									
85.	元洲商場 九龍西	4,393.0	213	9.09	6.78%	154.8	8.75%	151.3	153.1	5.94%	8.58%
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢2層高停車場大廈以及一幢1層高停車場大廈。該物業於1999年落成。停車場大廈合共提供213個停車位。可由興華街及元州街入口進入停車場。									
	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。									
86.	廣田商場 九龍東	5,548.7	53	8.64	7.07%	149.8	9.00%	145.1	147.5	5.86%	8.77%
	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層提供53個停車位。可由碧雲道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6445段12,957/162,870份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。									
87.	李鄭屋商場 九龍西	7,294.0	461	9.73	8.00%	141.9	9.25%	145.3	143.6	6.77%	9.43%
	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。該物業提供461個停車位。可由發祥街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6416段21,862/264,258份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
88.	秦石商場 沙田	5,750.2	583	6.59	7.69%	139.7	9.25%	138.2	139.0	4.74%	9.17%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈連街市(1號停車場)，以及鄰近豐盛苑的一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場)。此外，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、2號停車場以及於邨內路旁的「露天」地方，提供共583個停車位。可由豐石街入口進入停車場。										
	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。										
89.	穗禾苑商場 沙田	5,911.6	980	11.19	8.25%	142.5	9.25%	142.8	142.7	7.84%	9.26%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、兩幢3層高停車場大廈，以及另一幢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商場頂層，合共提供980個停車位。可由穗禾路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段43A段26,994/32,808份組成，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。										
90.	天平商場 粉嶺/上水	5,507.6	471	10.79	7.76%	150.4	9.25%	147.9	149.2	7.23%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高連地庫的商場、一個熟食檔及露天停車場。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，及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供471個停車位。可由天平路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段208段23,852/353,579份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
91.	安蔭商場 荃灣／葵涌	3,794.0	347	8.81	8.00%	132.8	9.25%	132.0	132.4	6.66%	9.21%	
	簡介：	該物業包括一幢於1994年落成的7層高商場。商場第1層至第6層，及位於德蔭樓以東的「露天」地方，合共提供347個停車位。可由安足街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於葵涌市地段497段17,323/369,270份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
92.	興東商場 香港東	4,511.0	420	9.31	7.53%	161.4	9.00%	164.4	162.9	5.72%	9.13%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場及停車場大廈。該物業於1995年落成。該物業低層地下第3層至第1層提供共420個停車位，多個「露天」停車位位於邨內路旁。可由耀興道入口進入停車場。										
	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。										
93.	葵興商場 荃灣／葵涌	2,356.0	277	9.31	7.49%	132.1	9.00%	134.4	133.3	6.98%	9.12%	
	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。停車場大廈及其旁邊的「露天」地方，合共提供277個停車位。可由葵涌道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由葵涌市地段489段9,824/102,732份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。										
94.	天慈商場 天水圍	3,608.0	289	10.51	7.83%	137.0	9.25%	136.5	136.8	7.68%	9.22%	
	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「露天」地方，提供共289個停車位。可由天喜街入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
95.	新田圍商場 沙田	5,140.6	320	5.55	7.64%	117.8	9.25%	114.9	116.4	4.77%	9.07%	
	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。商場及邨內路旁，合共提供320個停車位。可由沙田頭路入口進入停車場。										
	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。										
96.	祥華商場 粉嶺／上水	6,216.5	353	9.33	8.00%	132.0	9.25%	131.5	131.8	7.08%	9.22%	
	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「露天」地方，提供共353個停車位。可由新運路入口進入停車場大廈。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段226段26,310/299,811份組成，根據政府租契持有，自2004年6月16日起為期50年。										
97.	長亨商場 青衣	5,699.9	327	9.18	8.05%	127.1	9.25%	129.2	128.2	7.16%	9.36%	
	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層以及停車場大廈，合共提供327個停車位。可由寮肚路入口進入停車場。										
	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。										
98.	長宏邨之 商舖與停車場 青衣	1,071.0	333	7.91	8.28%	108.1	9.25%	113.0	110.6	7.15%	9.56%	
	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商場。停車場大廈及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共333個停車位。可由寮肚路入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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/ 百萬元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
99.	嘉福商場 粉嶺／上水	5,281.5	312	9.68	7.86%	137.4	9.25%	135.4	136.4	7.09%	9.15%
	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「露天」地方，提供共312個停車位。可由置福圍的置嘉里入口進入停車場。									
	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。									
100.	華心商場 粉嶺／上水	2,480.0	356	9.95	7.59%	127.7	9.00%	126.8	127.3	7.82%	8.95%
	簡介：	該物業於1995年落成，包括一幢2層高商場及一幢毗連的4層高停車場大廈。停車場大廈及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共356個停車位。可由一鳴道入口進入停車場。									
	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。									
101.	兆麟商場 屯門	2,985.0	463	8.55	7.06%	112.6	8.75%	113.9	113.3	7.55%	8.82%
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及兩幢獨立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。可由兆興里入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於屯門市地段357A、B及C段內，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。									
102.	耀東商場 香港東	6,200.0	685	6.90	7.68%	120.6	9.00%	115.5	118.1	5.84%	8.68%
	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6層，提供共685個停車位。可由耀興道入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
103.	慈正商場 (一)期及 (二)期 九龍北	1,679.0	882	10.14	7.46%	140.0	8.75%	146.2	143.1	7.08%	9.05%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/停車場大廈(商場1期)、一幢3層高連地庫的商舖/停車場大廈(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、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，共提供882個停車位。可由慈雲山道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於九龍內地段6444號內，根據政府租契持有，自2007年2月28日起為期50年。									
104.	錦英苑商場 馬鞍山	3,444.5	492	8.19	7.71%	107.6	9.00%	105.7	106.7	7.67%	8.86%
	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，以及商場的地下，合共提供492個停車位。可由錦英路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由沙田市地段305餘段17,433/22,627份組成，根據政府租契持有，租期自1990年5月16日至2047年6月30日。									
105.	橫頭磡 (宏輝中心) 九龍北	2,333.1	290	4.99	8.08%	90.9	9.25%	93.1	92.0	5.42%	9.42%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一單層街市以及一幢5層高停車場大廈。該物業於1982年落成。停車場大廈，以及於宏顯樓及宏光樓外的「露天」地方，合共提供290個停車位。可由橫頭磡東道入口進入停車場。									
	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	5.66	7.66%	101.7	9.25%	100.6	101.2	5.59%	9.17%
	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層高停車場大廈連一個位於地下的零售商舖(1號停車場)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。其1號停車場，2號停車場以及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供344個停車位。可由青綠街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由青衣市地段167段20,014/222,251份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
107.	明德商場 將軍澳	3,619.6	383	6.81	7.63%	108.7	9.00%	107.6	108.2	6.29%	8.92%	
	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「露天」地方，提供共383個停車位。可由培成里入口進入停車場。										
	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	4.23	8.25%	83.2	9.25%	84.6	83.9	5.04%	9.36%	
	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、康東樓及安東樓、裕東樓及旺東樓內的多間商舖單位。該物業於1982年落成。商場地下第1層停車場大廈，及靠近盈東樓及逸東樓的「露天」地方，共提供493個停車位。可由東隆道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6413段16,942/349,186份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。										
109.	平田商場 九龍東	2,032.0	406	7.52	7.40%	99.1	9.00%	96.5	97.8	7.68%	8.81%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢4層高停車場大廈及一幢附屬設施大樓之2層高停車場。該物業於1997年落成。停車場大廈及附屬設施大樓之地下至第1層，提供共406個停車位。可由安田街及平田街入口進入停車場。										
	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	1,668.4	549	5.41	8.00%	81.3	9.25%	84.2	82.8	6.53%	9.50%	
	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。該物業地下至第5層，提供549個停車位。停車場入口位於碧雲道。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6095號A段內，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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率	
111.	賢麗苑 購物中心 荃灣/葵涌	1,513.1	150	5.37	6.66%	84.2	8.75%	74.8	79.5	6.76%	7.94%	
	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，提供150個停車位。可由荔景山路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於葵涌市地段389A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	5.12	7.89%	78.2	9.25%	76.8	77.5	6.61%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的3層高停車場大廈及相關地方。該物業於1990年落成，其停車場提供273個停車位。可由良運街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段441A段14,100/28,621份組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。										
113.	興田商場 九龍東	2,732.4	387	5.04	8.08%	75.8	9.25%	76.8	76.3	6.60%	9.34%	
	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。各停車場大廈提供387個停車位。可由連德道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6377段15,570/149,828份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
114.	田灣商場 香港南	3,296.0	417	4.90	7.68%	79.7	9.00%	80.4	80.1	6.11%	9.05%	
	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，提供共417個停車位。可由田灣街入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
115.	樂華南邨之 商舖與停車場 九龍東	1,523.5	226	2.77	8.23%	75.4	9.25%	75.4	75.4	3.67%	9.24%
	簡介：	該物業包括一單層街市、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1982年落成。停車場大廈地下至第3層提供226個停車位。可由振華道入口進入停車場。									
	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。									
116.	麗閣商場 九龍西	7,187.0	140	3.77	7.93%	78.7	9.25%	76.1	77.4	4.87%	9.01%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢3層高停車場及一單層街市。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。可由東京街入口進入停車場。									
	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。									
117.	天馬苑商場 九龍北	4,008	585	2.71	7.91%	64.1	9.25%	62.2	63.2	4.29%	9.04%
	簡介：	該物業包括一幢3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。商場地下及停車場大廈共提供585個停車位。可由金竹里入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5994A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。									
118.	長安邨之 商舖與停車場 青衣	363.0	484	5.98	8.19%	71.1	9.25%	75.3	73.2	8.17%	9.68%
	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)以及安濤樓內的多間商舖單位。該物業於1988年落成。兩幢停車場大廈提供484個停車位。可由擔杆山路及青敬路入口分別進入第1期及第2期停車場。									
	業權詳情：	物業由青衣市地段160D及F段，及青衣市地段160餘段403/293,522組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
119.	順安商場 九龍東	7,900.1	459	3.73	8.02%	65.1	9.25%	64.9	65.0	5.73%	9.23%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢毗鄰4層高停車場大廈以及位於安澤樓及安群樓內的多個商舖單位。該物業於1978年落成。停車場大廈第1層至頂層及其旁邊的「露天」地方，共提供459個停車位。可由利安道入口進入停車場。										
	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	4.40	7.95%	52.7	9.25%	55.1	53.9	8.16%	9.58%	
	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。並提供323個停車位。可由高超道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6189A段，及新九龍內地段6189餘段530/81,791份組成，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。										
121.	三聖商場 屯門	6,625.3	176	2.49	8.25%	49.9	9.25%	48.4	49.2	5.07%	9.03%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖／停車場大廈、一毗連之單層街市、多間熟食檔及商舖攤檔。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。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「露天」地方，提供共176個停車位。可由三聖街入口進入停車場。										
	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	2,252.0	153	2.29	7.84%	48.3	9.25%	49.6	49.0	4.68%	9.42%	
	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，並提供153個停車位。可由幸祥街入口進入停車場。										
	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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
123.	麗安邨之 停車場 九龍西	0.0	181	3.94	8.50%	48.2	9.00%	53.5	50.9	7.74%	9.74%	
	簡介：	該物業包括一幢於1993年落成之3層高停車場大廈，以及位於麗正樓東南的「露天」地方，合共提供181個停車位。可由邨內道路入口進入停車場。										
	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	0	3.73	7.25%	52.9	9.00%	52.2	52.6	7.08%	8.88%	
	簡介：	該物業於1993年落成，包括一單層商舖平台。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6117段1,354/20,256份組成，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。										
125.	健明邨之 停車場 將軍澳	0.0	763	0.31	8.50%	46.9	9.00%	46.2	46.6	0.67%	8.90%	
	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/停車場大廈提供763個停車位。可由彩明街入口進入停車場。										
	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。										
126.	美松苑之 商舖與停車場 沙田	100.0	385	3.81	8.05%	44.3	8.75%	46.7	45.5	8.38%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈，及位於第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。可由美田路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段396A段內，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。										
127.	兆禧苑商場 屯門	2,175.8	560	2.82	7.87%	40.3	9.00%	39.2	39.8	7.10%	8.79%	
	簡介：	該物業於1986年落成，包括一幢3層高商場及一幢毗連的4層高，並提供560個停車位的停車場大廈。可由湖翠路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於屯門市地段255A段內，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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
128.	唐明苑之 商舖與停車場 將軍澳	1,977.0	291	3.50	7.88%	41.9	9.00%	43.9	42.9	8.15%	9.33%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高停車場大廈連地下商舖，以及分別位於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，提供291個停車位。可由唐德街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段54A段，及將軍澳市地段54餘段1,153/98,512份組成，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。										
129.	青華苑之 商舖與停車場 青衣	1,102.0	348	3.18	8.19%	38.8	9.25%	40.8	39.8	7.99%	9.63%	
	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事處單位。該物業於1984年落成。停車場大廈提供348個停車位。可由青芊街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於青衣市地段100A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日止。										
130.	華荔邨之 停車場 荃灣/葵涌	0.0	411	3.62	8.50%	40.8	9.00%	44.9	42.9	8.43%	9.70%	
	簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之5層高停車場，提供411個停車位。可由荔景山路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由葵涌市地段445A餘段21,700/102,614份組成，根據政府租契持有，自2001年5月25日起為期50年。										
131.	田景邨之 停車場 屯門	0.0	380	3.60	8.50%	40.3	9.00%	42.8	41.6	8.64%	9.41%	
	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分。停車場大廈地下至第2層及邨內路旁的「露天」地方，共提供380個停車位。可由田景路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段444段4,036/197,161份組成，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	3.59	8.20%	41.4	9.25%	43.8	42.6	8.42%	9.68%	
	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的一個幼稚園單位。該物業於1999年落成。停車場大廈提供379個停車位。可由培成里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段52A段及將軍澳市地段52餘段728/82,796份組成，根據政府租契持有，自1997年11月28日起為期50年。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
133.	翠灣邨之 商舖與停車場 香港東	1,262.0	182	2.37	7.87%	35.9	9.25%	36.4	36.2	6.56%	9.34%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖／辦事處大廈、一單層停車場以及多個商舖攤檔（翠灣商場）。該物業於1993年落成。停車場及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供182個停車位。可由翠灣街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由柴灣內地段166段3,254/123,068份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。										
134.	慈民邨之 停車場 九龍北	0.0	364	3.00	8.50%	34.9	9.00%	38.4	36.7	8.18%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢於1994年落成之4層高停車場大廈，並提供364個停車位。可由慈雲山道入口進入停車場。										
	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	3,036.0	226	1.11	7.89%	34.9	9.00%	33.8	34.4	3.23%	8.79%	
	簡介：	該物業於1982年落成，包括一幢6層高商舖／停車場大廈。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。可由大潭道入口進入停車場。										
	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	1.58	8.03%	34.0	9.25%	33.7	33.9	4.66%	9.17%	
	簡介：	該物業包括一幢於1984年落成之5層高停車場，其地下第2層至第2層，及位於雅平閣西面的「露天」地方，共提供265個停車位。可由振華道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段5969A段及新九龍地段5969餘段1/28,952份組成，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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
137.	寶珮苑之 停車場 九龍東	0.0	277	2.90	8.50%	32.3	9.00%	35.7	34.0	8.52%	9.76%
	簡介：	該物業包括一幢於1995年落成之3層高停車場。其地下至第2層，共提供277個停車位。可由翠屏道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於觀塘內地段728A段內，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。									
138.	嘉田苑之 停車場 沙田	0.0	348	3.10	8.50%	33.9	9.00%	37.5	35.7	8.69%	9.75%
	簡介：	該物業包括一幢於1988年落成之3層高停車場，提供348個停車位。可由車公廟路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段290A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日止。									
139.	天悅邨之 停車場 天水圍	0.0	560	1.13	8.50%	30.4	9.00%	30.6	30.5	3.69%	9.04%
	簡介：	該物業包括一幢分為兩個部分之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。可由天華路及天秀路入口進入停車場。									
	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	0.0	240	2.41	8.25%	29.2	9.00%	31.3	30.3	7.95%	9.50%
	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，提供240個停車位。可由東京街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5911A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日止。									
141.	慈愛苑之 商舖與停車場 九龍北	1,236.0	199	2.44	7.94%	29.7	9.25%	30.3	30.0	8.12%	9.40%
	簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈，以及於第6層的一間幼稚園和另一間獨立於主體建築物的幼稚園。該物業自1997年至2000年分期落成。停車場大廈提供199個停車位。由雲華街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6211A段，及新九龍地段6265段699/113,761份組成，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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
142.	南昌邨之 商舖與停車場 九龍西	753.0	156	1.86	8.09%	28.9	9.25%	30.6	29.8	6.25%	9.62%	
	簡介：	該物業包括一單層停車場、位於昌遜樓、昌逸樓及昌賢樓內之多個商舖單位及邨內多個「露天」停車位。該物業於1989年落成，共提供156個停車位。可由昌新里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6427段3,670/109,764份組成，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	2.88	8.05%	33.6	9.25%	34.9	34.3	8.41%	9.51%	
	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，共提供246個停車位。可由寶雅路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段73A段，及大埔市地段73餘段2/59,187份組成，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。										
144.	天逸邨之 商舖與停車場 天水圍	816.0	446	1.46	8.07%	32.0	9.25%	32.7	32.4	4.49%	9.40%	
	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。該物業提供446個停車位。可由天秀路入口進入停車場。										
	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	1,097.0	252	2.58	8.17%	34.7	9.00%	36.6	35.7	7.22%	9.36%	
	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。該物業於1993年落成。並提供252個停車位。可由華明路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段39A段內，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。										
146.	漁安苑之 停車場 香港南	122.9	296	2.46	8.50%	27.6	9.00%	30.4	29.0	8.50%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢於1988年落成之5層高停車場及辦事處。該物業之內部樓面面積為122.9平方米，並提供296個停車位。可由利東邨道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於鴨脷洲內地段117A段內，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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
147.	欣明苑之 商舖與停車場 將軍澳	652.0	262	2.36	8.33%	27.7	9.25%	29.1	28.4	8.31%	9.59%
	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，並提供262個停車位。可由欣景路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段9A段內，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。									
148.	康逸苑之 商舖與停車場 九龍東	654.0	355	2.74	8.12%	32.4	9.00%	34.5	33.5	8.18%	9.44%
	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。可由德田街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6329段4,582/99,200份組成，根據政府租契持有，自2001年2月5日起為期50年。									
149.	盈福苑之 商舖與停車場 九龍北	73.0	163	2.50	8.02%	29.9	9.25%	30.6	30.3	8.24%	9.41%
	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，並提供163個停車位。可由穎竹街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6266餘段內，根據政府租契持有，自1999年5月7日起為期50年。									
150.	翠屏(南)邨之 停車場 九龍東	490.0	229	2.23	8.50%	24.6	9.00%	26.8	25.7	8.66%	9.63%
	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。該物業之內部樓面面積為490平方米。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。停車場大廈天台設有3個約726平方米之網球場。可由翠屏道入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
151.	秀茂坪邨 第三期之 商舖與停車場 九龍東	140.0	205	1.45	7.45%	25.7	9.00%	26.4	26.1	5.56%	9.17%
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場及位於地下的商舖單位。該物業於1996年落成。停車場地下至第3層，提供共205個停車位。可由秀茂坪道及秀豐街交界處入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段第6453號內，根據政府租契，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)									
152.	英明苑之 停車場 將軍澳	0.0	274	2.15	8.50%	23.7	9.00%	26.0	24.9	8.63%	9.66%
	簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之2層高停車場，並提供274個停車位。可由寶琳北路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段4A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日止。									
153.	峰華邨之 商舖與停車場 香港東	912.0	161	1.64	8.25%	23.9	9.25%	24.9	24.4	6.71%	9.54%
	簡介：	該物業包括一幢2層高停車場、邨內路旁的「露天」停車位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，共提供161個停車位。可由峰霞道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由位於柴灣內地段169段5,638/76,232份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。									
154.	秀茂坪邨 第一期之 停車場 九龍東	0.0	395	0.59	8.50%	23.0	9.00%	22.7	22.9	2.57%	8.90%
	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。停車場之地下至第2層，提供共395個停車位。可由曉光街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段第6453號內，根據政府租契，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)									
155.	宏福苑內之 停車場 大埔	0.0	408	2.04	8.50%	23.5	9.00%	25.7	24.6	8.30%	9.67%
	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，並提供408個停車位。可由廣宏街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於大埔市地段27A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日止。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
156.	兆安苑之 商舖與停車場 屯門	1,587.0	273	1.61	8.25%	21.5	9.25%	22.5	22.0	7.32%	9.60%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高停車場以及位於定安閣及定賢閣內之兩個商舖單位。該物業於1981年落成，共提供273個停車位。可由屯門鄉事會路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段216A段，以及屯門市地段216餘段2/26,863份組成，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。										
157.	彩霞邨之 商舖與停車場 九龍東	1,993.0	205	1.81	7.86%	27.8	9.25%	27.7	27.8	6.52%	9.21%	
	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層高停車場大廈共提供205個停車位。可由彩霞道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6348段12,555/129,695份組成，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	1.68	7.97%	20.6	9.25%	21.5	21.1	7.98%	9.55%	
	簡介：	該物業包括景熹閣地下的一個商舖單位及一2層高停車場。該物業於1995年落成。停車場提供146個停車位。可由耀興道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由筲箕灣內地段834A段，及筲箕灣內地段834餘段690/122,407份組成，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。										
159.	青宏苑之 停車場 青衣	0.0	179	1.64	8.50%	19.9	9.00%	21.5	20.7	7.91%	9.58%	
	簡介：	該物業包括一幢建於兩幢住宅大廈下的兩層高停車場。該物業於2001年落成，並提供179個停車位。可由牙鷹州街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於青衣市地段137段2,516/36,665份組成，根據政府租契持有，自1999年4月20日起為期50年。										
160.	瓊麗苑之 停車場 九龍北	0.0	158	1.17	8.50%	17.6	9.00%	19.3	18.5	6.31%	9.59%	
	簡介：	該物業乃一幢於1989年落成之3層高停車場及鄰近的「露天」地方，共提供158個停車位。停車場入口位於豐盛街。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5943A段內，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。										

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
161.	天華邨之 商舖與停車場 天水圍	145.0	287	1.11	7.86%	20.4	8.75%	21.4	20.9	5.33%	9.05%
	簡介：	該物業包括一幢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。該物業於1999年落成，並提供287個停車位。可由天壇街入口進入停車場。									
	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	0.0	299	1.35	8.50%	17.3	9.00%	18.4	17.9	7.57%	9.40%
	簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之3層高停車場，共提供299個停車位。可由梨木道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由位於葵涌市地段477段3,072/78,707份組成，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	0.0	185	1.36	8.50%	16.2	9.00%	17.5	16.9	8.06%	9.47%
	簡介：	該物業包括一幢於1990年落成之3層高停車場，共提供185個停車位。可由田景路的邨內道路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於屯門市地段326A段內，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。									
164.	明雅苑之 停車場 大埔	0.0	345	1.27	8.50%	17.9	9.00%	16.3	17.1	7.41%	8.36%
	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，並提供345個停車位。可由安埔里入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於大埔市地段36A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日止。									
165.	牛頭角上邨之 停車場 九龍東	0.0	228	0.09	8.50%	16.0	9.00%	16.5	16.3	0.55%	9.17%
	簡介：	該物業包括一幢於2002年落成之3層高停車場大廈，及邨內路旁的「露天」停車位置，共提供228個停車位。貨車可由安德道入口進入停車場，單車及私家車停車場則由安善道入口進入停車場。									
	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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價 2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
166.	天祐苑之 停車場 天水圍	0.0	192	1.13	8.50%	14.5	9.00%	16.6	15.6	7.27%	9.92%
	簡介：	該物業包括一幢於1992年落成之3層高停車場，並提供192個停車位。可由天城路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於天水圍市地段10A段內，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。									
167.	怡雅苑之 停車場 大埔	0.0	159	1.48	8.50%	16.5	9.00%	18.2	17.4	8.48%	9.67%
	簡介：	停車位位於邨內西緣及北緣路旁。									
	業權詳情：	該物業位於大埔市地段120A段內，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。									
168.	紅磡邨之 商舖與停車場 九龍中	371.0	45	0.63	7.62%	14.9	9.25%	14.5	14.7	4.31%	9.09%
	簡介：	該物業包括一單層停車場及邨內停車位，及位於紅暉樓內之多間商舖單位。該物業於1999年落成，共提供45個停車位。可由大環道入口進入停車場。									
	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。									
169.	天宏苑之 商舖與停車場 九龍北	1,030.0	79	1.14	8.00%	15.9	9.25%	16.1	16.0	7.14%	9.31%
	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。停車場大廈提供79個停車位。可由金竹里入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6131餘段內，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。									
170.	康強苑之 停車場 九龍北	4.0	93	1.04	8.50%	13.2	9.00%	14.1	13.7	7.61%	9.38%
	簡介：	該物業主要包括一幢於1999年落成之2層高停車場，該物業之內部樓面面積為4平方米，並提供93個停車位。可由杏林街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6239餘段內，根據政府租契持有，自1999年1月8日起為期50年。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
171.	康瑞苑之 商舖與停車場 九龍東	32.4	102	0.97	7.99%	13.0	9.25%	13.3	13.2	7.37%	9.38%
	簡介：	該物業包括一幢2層高停車場及位於低層地下之一個零售／商業單位。該物業於1999年落成，並提供102個停車位。可由碧雲道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6227 A段內，根據政府租契持有，自1998年5月14日起為期50年。									
172.	太平邨之 商舖與停車場 粉嶺／上水	326.0	101	0.87	8.07%	13.4	9.25%	14.0	13.7	6.34%	9.52%
	簡介：	該物業包括一幢2層高停車場，及位於平熙樓地下之兩個商舖單位。該物業於1989年落成。停車場以及邨內平治樓及平靜樓之間的多個「露天」停車位置，提供101個停車位。可由保平路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段223段2,787/86,121份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。									
173.	錦鞍苑之 停車場 馬鞍山	0.0	238	0.55	8.50%	12.2	9.00%	12.9	12.6	4.34%	9.31%
	簡介：	該物業包括一幢於1987年落成之3層高停車場，並提供238個停車位。可由恆錦街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段283A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日止。									
174.	彩輝邨之 商舖與停車場 九龍北	97.0	93	0.86	7.91%	13.8	9.25%	14.5	14.2	6.07%	9.54%
	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，並提供93個停車位。可由牛池灣街入口進入停車場。									
	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	0.0	88	0.40	8.50%	10.2	9.00%	11.4	10.8	3.67%	9.75%
	簡介：	該物業包括一幢於1993年落成之3層高停車場，並提供88個停車位。可由大窩口道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由葵涌市地段420段1,100/35,351份組成，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。									

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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/ 百萬元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
176.	鳳禮苑之 停車場 九龍北	0.0	134	0.52	8.50%	9.2	9.00%	10.3	9.8	5.26%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢於1997年落成之3層高停車場大廈。除了停車場大廈的停車位外，鳳欣閣以西亦設有多個「露天」停車位。可由鳳禮道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6240段1,512/33,911份組成，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。										
177.	黃大仙下邨 (一)之停車場 九龍北	0.0	70	0.40	8.50%	8.6	9.00%	9.7	9.2	4.40%	9.78%	
	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，共提供70個停車位。可由大成街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6373段674/240,107份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
178.	竹園北邨之 停車場 九龍北	0.0	61	0.36	8.50%	7.8	9.00%	8.7	8.3	4.31%	9.69%	
	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，共提供61個停車位。可由穎竹街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6327段687/364,071份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。										
179.	鵬程苑之 停車場 九龍北	0.0	67	0.21	8.50%	6.5	9.00%	7.2	6.9	3.06%	9.66%	
	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，提供67個停車位。可由翠竹街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6121A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日止。										
180.	高怡邨之 商舖與停車場 九龍東	45.0	38	0.06	7.98%	4.4	8.25%	4.9	4.7	1.34%	8.84%	
	簡介：	該物業包括一幢單層高停車場大廈及2個商舖單位。該物業於1994年落成。停車場以及其入口處附近的多個「露天」停車位置，提供38個停車位。可由高超道入口進入停車場。										
	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	1,015,278	79,485			39,744		39,360	39,557	6.20%	不適用	

估值報告



估值分析

現謹將關鍵投資參數分析列舉如下：

零售設施

- 零售價值為322.51億港元
- 意味著每平方米內部樓面面積之價值為31,766港元
- 初期收益率為5.91%

停車場設施

- 停車場價值為73.06億港元
- 意味著每個停車位之價值為91,917港元
- 初期收益率為7.47%

整體組合

- 組合價值總計為395.57億港元
- 初期收益率為6.20%

價值評估

根據吾等之全面估值報告，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

395.57億港元(港幣三百九十五億五千七百萬元)，

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分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。

估值報告

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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

2007年5月28日

本報告所載之估值報告為概要，內容以英文版本為準。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。