

## 估值報告



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓  
+852 2840 1177  
+852 2840 0600 fax  
knightfrank.com

敬啟者：

### 關於領匯 — 於2008年3月31日之年度估值

#### 指示

吾等謹遵照領匯管理有限公司（其本身為領匯之管理人，並代表領匯；「領匯管理」）之指示，對領匯所擁有之領匯組合（即合共180項零售及／或停車場物業；「該等物業」）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2008年3月31日（「估值日」）之市場價值之意見，供閣下作公司報告方面之用途。

#### 估值基準

吾等之估值為吾等對該等物業之市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「一項物業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。」

## 估值報告 (續)



市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最有利價格。此估算價值尤其不會包括因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。估計物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等乃根據房地產投資信託基金守則第6.8章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(第一版)，對該等物業進行估值，並已根據該等基準編製該等物業之概要報告及全面估值報告。

### 估值方法

在對該等物業進行估值時，吾等已在吾等的估值中採用收益資本法、現金流量折現法及市場比較法。然而，考慮到該等物業之固有性質以及現時租賃概況等，我們的估值乃倚賴現金流量折現法及收益資本法作為主要估值方法。

### 收益資本法

物業內所有可出租零售單位、停車位及其他項目之現有租金收入於各租約之尚餘年期內予以資本化。於物業歸還時，即現有租約屆滿時，各已出租面積將被假設按估值日之市場租金進行出租，並按投資者就各類物業之預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續之市場預測作出審慎考慮。任何空置單位將被假設按有關單位於估值日之市場租金進行出租，而在評估過程中容許出現空置(倘適宜)。該等物業之市場價值為該等物業於租期內所得收入之已資本化價值與該等物業因適當延後歸還所得收入之已資本化價值兩者的總和。

市場租金乃參照該等物業及當地其他零售單位可取得之租金確定。所採用之資本化比率乃參考分析零售單位/停車位市場銷售所得之收益率及吾等對該市場之認識釐定。此預期回報率間接反映投資項目之質素、預期日後租金增長潛力，以及資本增值及風險因素。

吾等在估值過程中所採用資本化比率之範圍如下：

零售	: 5.78% 至 8.25%
停車場	: 6.75% 至 9.5%
零售與停車場綜合	: 5.85% 至 9.5%

### 現金流量折現(「現金流量折現」)法

在編製現金流量折現分析時，每年會對各個收入及開支項目自估值日起計未來10年進行預測(計及現有租約以及收入及開支之預期增長(或下降))。為期10年之現金流量淨額會按某一折現率折現。

## 估值報告 (續)



第11年之現金流量淨額按自第11年起計某一期限之收益率予以資本化，並已對政府租契於屆滿後是否可予重續之市場預測作出審慎考慮。資本化之未來價值於估值日按折現率折現至其現值。

吾等在估值過程中所採用之折現率介乎8.25%至11.5%之間。

吾等之10年現金流量分析包括多項假設(其中包括以下各項)：

- 各項物業零售單位租金、停車位租金、其他收入、管理費、空調費等方面(倘適用)之增長率及/或通貨膨脹率；
- 支出，比如經營開支、差餉及地租、法律及專業費用、印花稅及代理費用；
- 壞賬撥備；
- 領匯管理或(倘適用)根據吾等之估計預測得出之資本開支；
- 推廣期、免租期、租約重續比率、空置撥備等。

### 市場比較法

此法通過收集零售單位及停車位之大宗銷售證據，並分別按每平方呎之單位價格及每個車位之單位價格進行分析，然後進行交叉對照。

### 資料之確認

在對該等物業進行估值時，大量資料直接摘錄自未經吾等親自核實之其他資料，包括但不僅限於：

- 領匯管理或其正式授權代表提供之於2008年3月31日之租賃附表及其他輔助表格；
- 領匯管理所提供有關停車場及其他收入、管理及空調費用、差餉、地租、經營開支、資本開支及其預算等方面之資料；
- 從香港特別行政區政府土地註冊處獲得之業權及土地年期調查資料；
- 領匯管理所提供有關於估值日之許可證資料、豁免條款、表二物業土地業權及轉讓法定業權之進度等方面之資料；
- 領匯管理所提供有關轉讓圖則、分析出售圖則、規劃佈局圖、資產提升方案圖等方面之資料。

## 估值報告 (續)



吾等在頗大程度上依賴領匯管理所提供之資料，並接納就有關規劃批准、豁免或法定通告、地役權、土地年期、佔用、租賃、收入、實際開支、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。本估值報告所連載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件及租約所載之資料而計算，故此僅為約數。

吾等確認，吾等並無接獲須對提供予吾等之資料進行核實之指示，吾等假設，有關資料均屬真實及正確。吾等並無對提供予吾等之資料之真實性進行核實，吾等亦無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。領匯管理亦知會吾等，其所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

### 估值假設

吾等之估值受下列假設及原則影響。

#### 視察及測量

吾等已視察該等物業之外部，於可行之情況下亦視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實該等物業地盤面積及／或樓面面積之準確性，並假設吾等接收之文件所述之地盤面積及樓面面積資料均屬正確。

#### 業權文件及產權負擔

吾等並無獲提供該等物業之業權文件摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

根據領匯管理所提供之資料，於估值日，有120項物業同時擁有法定及實益業權，而其餘表二物業則透過香港特別行政區（香港特別行政區）授予香港房屋委員會（香港房委會）之歸屬令持有。吾等獲知會，該等物業法定業權之轉讓於估值日尚在進行。

於估值過程中，吾等已假設表二物業均擁有可於估值日自由轉讓之完備且適當之法定業權。此外，吾等亦已假設，表二物業中每項物業之租期自估值日起計均為50年，應繳納之地租為各項物業當時之應課差餉租值之3%。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款。除另有說明者外，吾等假設所有物業概不附帶可能會影響其價值之繁苛產權負擔、地價、限制及支銷。

儘管吾等已盡可能小心調查該等估物業之業權，惟吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，原因乃此屬法律顧問之責任範圍。

## 估值報告 (續)



### 租約文件

吾等之估值乃按現有租賃安排及租賃重續協議進行。根據領匯管理所提供之租賃附表，所有租賃均不包括空調費(如有)，而大多數租賃則包括地租、管理費，但不包括差餉。

根據標準租賃協議，業主負責對該等物業之結構進行維修，同時業主須對該等物業屬於業主之配套設施及導管進行維修，以適合租賃，而租客則負責對該等物業之內部進行修繕。

吾等並無查核每項特定租賃之租約文件，吾等之評估乃基於所有租約均會予以簽署之假設並根據既有租賃附表所列之條款進行。

### 現金流量折現計算

吾等之現金流量折現計算包括對於整個特定現金流量期間內諸如租金增長率、通貨膨脹、空置撥備、重續比率、開支等方面作出之假設。該等假設乃基於吾等對於估值日之現行經濟狀況及市況之瞭解作出，惟有關假設並不會保證未來表現。

### 結構狀況

吾等並無對該等物業進行任何結構測量或設施測試。因此，吾等之估值乃基於該等物業全部處於良好之維修狀況、設施操作滿意、並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。

### 污染

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時是否使用任何有害或危險物料，因此，吾等在估值過程中乃假設該等物業概無存在上述物料。

### 估值師之權益

吾等謹此證明，每位參與估值之估值師均為可根據法律進行估值之執業估值師，均至少擁有5年連續估值經驗，根據地產投資信託基金守則彼等均為獨立人士，且並無擁有可能會與對該等物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益。

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。吾等於該等物業中概無現有或預期之利益，且並非有關連機構，亦無與領匯管理人、受託人或領匯正打算與之訂約之任何其他人士存在任何關係。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賣方之事業、估計價值數額、取得既定結果或其後發生之事件有所偏向。

### 估值概要

該等物業有關內部樓面面積(「內部樓面面積」)、停車位數目、已評估市場價值、初始回報率、「按計算」內部收益率等方面情況之概要載於隨附之價值附表。

## 估值報告 (續)



### 估值

根據吾等之綜合估值報告，吾等認為該等物業於估值日於估值日在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值為

**44,306,700,000 港元 (港幣四百四十三億零六百七十萬元)，**

惟受全部現有及建議租約協議及估用安排所限。

每項物業價值請參閱隨附之價值附表。

該等物業零售設施及停車場設施之名義分配情況如下：

#### 零售設施

- 零售價值為36,104,600,000港元(港幣三百六十一億零四百六十萬元)
- 意味著每平方米內部樓面面積為35,309港元(每平方呎3,280港元)
- 初始回報率為6.37%

#### 停車場設施

- 停車場價值為8,202,100,000港元(港幣八十二億零二百一十萬元)
- 意味著每個停車位為103,191港元
- 初始回報率為7.16%

#### 整體組合

- 組合價值總計為44,306,700,000港元(港幣四百四十三億零六百七十萬元)
- 初始回報率為6.51%

### 受限制條件

吾等編製本概要報告，以便載入領匯之年報內。吾等謹此特別聲明，除前述本估值報告內所提供之資料外，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。除在本估值報告中明確作出或提供之事項外，吾等概無對年報中之任何部分資料之準確性提供任何保證或陳述。

## 估值報告 (續)



本估值報告乃根據房地產投資信託基金守則之規定就該等物業之公司申報用途而編製，供領匯管理及受託人使用。概不就本報告之全部或任何部分內容對任何其他人士承擔任何責任。

本概要報告本身並不包含吾等之綜合估值報告中所載之全面數據及輔助資料。有關概要報告之詳細內容，請參閱領匯管理持有之綜合估值報告。

該等報告及估值乃根據於2008年3月31日之資料進行。萊坊測計師行有限公司對有關收入、開支或市況資料隨後出現之變動概不會承擔任何責任。

### 換算系數

本報告所採用之換算系數為

1平方米=10.764平方呎

1米=3.2808呎

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

代表

**萊坊測計師行有限公司**

執行主席

代表

**萊坊測計師行有限公司**

執行董事

**齊良德**

FRICS FHKIS RPS(GP)

謹啟

**吳紹林**

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2008年5月26日

內附

附註：

齊良德，FRICS，FHKIS，RPS(GP)，自1990年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於物業估值方面擁有40年經驗，其中28年為於香港的經驗。

吳紹林，MRICS，MHKIS，RPS(GP)，自1995年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有22年經驗。

## 估值報告 (續)



## 價值附表

序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	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 (樂富中心)	38,395.10	793	90.48	5.85%	2,096.0	8.25%	2,106.0	2,103.0	4.30%	8.25%
		(413,285)									
	簡介 :	樂富中心，於1983年至1991年期間落成，包括樂富邨內一幢6層（包括地庫）高商場（「1號商場」）、一幢7層（包括地庫）高商場（「2號商場」）、一幢5層高停車場大廈（「1號停車場」）及一幢2層高停車場大廈（「2號停車場」）。樂富中心總共有793個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6451號335,530份均等且不可分割份數中之107,428份，並根據政府租契持有，年期自2007年12月31日起計，為期50年。									
2.	頌富商場 (頌富商場)	21,377.00	1,177	80.35	6.62%	1,300.0	9.25%	1,304.7	1,303.0	6.17%	8.92%
		(230,102)									
	簡介 :	頌富商場包括一幢9層高商業/停車場大廈（頌富商場第1期）及一幢3層高商場（頌富商場第2期）（兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連）、分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所以及露天停車位。頌富商場總共有1,177個停車位。頌富商場第1期於1999年落成及第2期於2000年落成。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。部分物業列為表一物業及部分物業列為表二物業。頌富商場第1期列為表一物業，由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富商場第2期列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
3.	愛民商場 (愛民商場)	19,033.54 (204,877)	808	32.61	6.92%	484.3	9.25%	492.2	489.6	6.66%	8.98%
簡介：	愛民商場，於1975年落成，包括一幢3層高商場（該商場與四幢3層高停車場大廈相毗連，即停車場A至D（均為多層商業/停車場大廈））、多個熟食檔（1號商業區）、一單層街市（2號商業區）、多個露天停車區、位於昭民樓、康民樓及頌民樓地下的多個商舖單位以及位於愛民邨內的相關地方。愛民商場總共有808個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據批地條件UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。										
4.	順利商場 (順利商場)	19,007.30 (204,595)	731	29.40	7.13%	398.3	9.50%	394.8	396.0	7.42%	9.10%
簡介：	順利商場，於1978年落成，包括一幢4層高商場（順利商場1期）、一幢3層高商場（順利商場2期）、一幢3層高停車場大廈（停車場A）、另一幢3層高停車場大廈（停車場C）以及位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓內的商舖單位和順利邨內的露天停車區。順利商場總共有731個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
5.	慈樂 (慈雲山中心) (慈雲山中心)	18,992.94 (204,440)	940	81.93	6.50%	1,249.0	8.75%	1,303.0	1,285.0	6.38%	8.60%
簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括一幢8層高建有停車場設施的商場（商業/停車場大廈）、一幢7層高附屬設施大樓內的3層高停車場平台（第3期）、一幢3層高停車場大廈（第2期）、另一幢錯層式4層高停車場大廈（第1期）以及毗連第2期或散落分佈在慈雲山邨內的多個露天私家車或貨車停車位（露天停車場）。慈雲山中心總共有940個車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
6.	良景商場 (良景商場)	18,790.24 (202,258)	616	48.50	6.74%	845.6	9.00%	834.3	838.1	5.79%	8.59%
簡介 :	良景商場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、邨內露天停車場及邨內路旁。良景商場總共有616個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
7.	逸東商場 (逸東商場)	17,975.01 (193,483)	1,900	34.35	6.85%	581.7	9.25%	561.3	568.1	6.05%	8.72%
簡介 :	逸東商場，於2001年至2003年間分期落成，包括逸東邨內一幢3層高商場(商場I)、一幢4層高商場(商場II)、一幢6層高停車場大廈(1號停車場)、第二幢6層高停車場大廈(2號停車場)、第三幢6層高停車場大廈(3號停車場)及邨內的露天停車區。於我們進行實地視察時，3號停車場尚未投入使用。逸東商場總共有1,900個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
8.	禾輦商場 (禾輦商場)	17,382.48 (187,105)	828	35.35	6.97%	514.0	9.00%	544.0	534.0	6.62%	8.88%
簡介 :	禾輦商場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓(綜合商業/停車場大廈)地下的多個商舖單位、相關地方及露天停車場。禾輦商場總共有828個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	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.	啟田商場 (啟田商場)	17,150.43 (184,607)	461	62.52	6.50% 1,011.8	8.50% 1,062.5	1,046.0	1,046.0	5.98%	8.38%
簡介 :	啟田商場，於1999年及2003年分期落成，包括啟田邨內一幢5層高商場（商場）、一幢6層高附屬停車場大廈（停車場大廈）及一幢4層高商舖／停車場大廈（新翼大樓）。啟田商場總共有461個停車位。									
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
10.	厚德 (二) 商場 (厚德商場)	16,125.14 (173,571)	623	56.58	6.50% 1,032.0	8.75% 1,055.0	1,047.0	1,047.0	5.40%	8.52%
簡介 :	厚德商場，於1993年落成，包括厚德邨內一幢5層高商業／停車場大廈（東翼）及一幢5層高商業／停車場大廈（西翼）（統稱為商業／停車場大廈）、相關地方及露天停車場。厚德商場總共有623個停車位。									
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
11.	彩雲商場 (彩雲商場)	15,922.10 (171,385)	859	27.95	6.99% 445.8	9.25% 430.8	435.8	435.8	6.41%	8.73%
簡介 :	彩雲商場，於1980年落成，包括鄰近6座的一幢5層（在地下低層、地下及第1層建有錯層式）高商舖／停車場大廈（1號商場）、鄰近15座的一幢7層高商舖／停車場大廈（2號商場）、鄰近16座的一幢5層（在地下建有錯層式）高停車場大廈（停車場大廈）（該大廈的第2層及第3層與2號商場相連）、一幢2層高街市（街市）、位於飛鳳樓地下及第1層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔（熟食檔）及彩雲邨內的若干露天停車位（露天停車場）。彩雲商場總共有859個停車位。									
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
12.	蝴蝶商場 (蝴蝶商場)	15,415.10 (165,928)	313	41.20	7.01%	650.2	9.25%	626.0	634.1	6.50%	8.72%
	簡介：	蝴蝶商場，於1983年落成，包括一幢4層高商場(商場)、位於蝶心樓(蝶心樓(4座))是集商業/停車場為一體的综合大廈及蝶翎樓(蝶翎樓(5座))是集商業/停車場為一體的大廈)地下及第1層的多個商舖單位、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)、6座附近商業區的熟食檔、若干露天停車位、露天上落貨區及蝴蝶邨內的相關地方。蝴蝶商場總共有313個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
13.	秀茂坪商場 (秀茂坪商場)	14,932.83 (160,737)	611	79.98	6.74%	1,171.6	9.00%	1,215.0	1,201.0	6.66%	8.82%
	簡介：	秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢5層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於附屬設施大廈內的4層高停車場平台(多層停車場A)及多層停車場A地下的若干相關地方。秀茂坪商場總共有611個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之部份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
14.	龍翔中心 (龍翔中心)	14,785.50 (159,151)	473	62.61	6.12%	944.3	8.50%	965.6	959.0	6.53%	8.26%
	簡介：	龍翔中心，於2001年落成，包括一幢5層高(包括1層地庫)商場、毗連的4層高停車場平台(統稱為多層商業/停車場大廈)及黃大仙上邨內的若干附屬地方。龍翔中心總共有473個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6439號311,854份均等且不可分割份數中之53,974份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
15.	黃大仙中心 (黃大仙中心)	14,028.36 (151,001)	688	46.69	6.25%	1,046.0	8.75%	1,034.0	1,038.0	4.50%	8.36%
簡介 :	黃大仙中心，於1982年至1983年間分期落成，包括位於龍光樓及龍輝樓內的一幢3層（另加1層地庫）高商業/停車場平台以及龍輝樓與龍光樓間的非住宅區、龍光樓（商業大廈）附近的多個熟食檔、位於龍樂樓及龍安樓（龍樂樓及龍安樓為集商業/停車場為一體的綜合大廈）地下的多間商舖單位、一幢毗連的5層高停車場大廈（該大廈的第4層為辦公室單位）（多層商業/停車場大廈）、一個夾在龍泰樓與龍禧樓之間的單層停車場（商業/停車場大廈）、龍泰樓旁邊的若干露天停車位（露天停車場）及黃大仙（二）下邨內的多個獨立熟食檔。黃大仙中心總共有688個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。										
16.	長發商場 (長發商場)	14,000.74 (150,704)	590	47.60	6.97%	718.0	9.50%	678.0	691.0	6.89%	8.90%
簡介 :	長發商場，於1987年落成，包括長發邨內一幢7層（包括地庫）高商場及一座變電站。長發商場總共有590個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12月22日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年／百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
17.	太和商場 (太和商場)	13,892.23 (149,536)	454	45.11	6.54%	756.8	8.75%	802.5	787.3	5.73%	8.65%
	簡介：	太和商場，於1989年落成，包括太和邨內兩幢商業／停車場大廈（第1期：3層另加1層地庫及第2期：2層另加1層地庫）、一單層熟食中心及房委會綜合設施部分（包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的店舖、商舖、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所）及喜和樓地下的入口通道（為通往邨內第1期商場地下的通道）。太和商場總共有454個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
18.	天澤商場 (天澤商場)	13,301.19 (143,174)	302	47.10	6.68%	776.4	9.00%	767.0	770.1	6.12%	8.59%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈、商場入口處的攤檔及天澤邨內的相關地方。天澤商場總共有302個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
19.	竹園商場 (竹園商場)	12,928.70 (139,165)	1,103	36.30	6.85%	578.3	8.75%	577.3	577.6	6.28%	8.40%
	簡介：	竹園商場，於1984年落成，包括竹園南邨內一幢5層高連地庫停車場的商場（商業／停車場大廈）、趣園樓的4層高停車場平台（多層停車場大廈）、位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔（熟食檔）及若干露天停車位（露天停車場）。竹園商場總共有1,103個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,072份，並根據政府租契持有，年期自2007年8月16日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
20.	長康商場 (長康商場)	12,634.90 (136,002)	709	23.07	7.47%	327.7	9.75%	329.8	329.1	7.01%	9.42%
	簡介 :	長康商場，於1980年落成，包括一幢5層(包括地下低層)高商業/停車場大廈(稱為1號商場)、一幢4層高商場(稱為2號商場)、一幢3層高停車場大廈(稱為1號停車場大廈)、一幢3層高集停車場/街市/遊樂場為一體的綜合大樓(稱為2號停車場大廈)、位於康和樓地下及第1層的多個商舖單位及福利中心、位於康富樓、康泰樓及康貴樓內的多個商舖單位、一幢2層高食肆大樓、多個熟食檔及長康邨內的露天停車場。長康商場總共有709個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
21.	尚德商場 (尚德商場)	12,280.56 (132,188)	1,280	70.74	6.53%	1,068.0	8.50%	1,115.0	1,099.0	6.44%	8.35%
	簡介 :	尚德商場，於1998年落成，包括尚德邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、地下的相關地方、尚美樓地下的綜合商業/停車場大廈、多個露天停車場以及尚德邨(只適用於停車位)的有關標誌、交通標誌、道路標識、繳費處/攤檔、警衛亭、控制圍欄及相關電子及機械裝置。尚德商場總共有1,280個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
22.	石圍角商場 (石圍角商場)	12,172.61 (131,026)	578	12.89	7.56%	187.5	9.50%	188.7	188.3	6.85%	9.17%
	簡介 :	石圍角商場，於1980年落成，包括石圍角邨內一幢4層高商場(1號商場)、一幢3層(包括平台)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢5層高停車場大廈(停車場大廈B)、位於石芳樓地下、第1層及第2層和石荷樓第1層及第2層的多個商舖單位以及邨內的多個露天停車場。石圍角商場總共有578個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
23.	彩園商場 (彩園商場)	12,120.00 (130,460)	536	29.76	6.62%	505.3	9.00%	503.7	504.2	5.90%	8.64%
	簡介 :	彩園商場，於1982年落成，包括彩園邨一幢6層(包括1層地庫)高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天停車場、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓(綜合商業/停車場大廈)內的多個商舖單位。彩園商場總共有536個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
24.	山景商場 (山景商場)	12,030.05 (129,491)	638	22.37	7.06%	301.5	9.50%	307.0	305.2	7.33%	9.20%
	簡介 :	山景商場，於1983年落成，包括山景邨內一幢5層高停車場/商業大廈、一幢4層高停車場/社區大樓、景華樓地下的房委會綜合設施部分、地下熟食檔及露天停車場。山景商場總共有638個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8月20日起計，為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	回報率	
25.	大元商場 (大元商場)	11,652.10 (125,423)	594	20.31	6.98%	331.8	9.25%	331.3	331.5	6.13%	8.89%
簡介 :	大元商場，於1980年落成，包括大元邨內一幢4層高商場(商場A)、一幢3層(包括地庫)高商場(商場B)、一幢4層高停車場大廈、位於泰榮樓、泰民樓及泰德樓內的多個商舖單位、多個相關地方、水泵房及邨多個露天停車場。大元商場總共有594個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第192號353,530份均等且不可分割份數中之38,718份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。										
26.	大興商場 (大興商場)	10,881.09 (117,124)	672	18.48	7.20%	260.1	9.25%	265.1	263.4	7.02%	8.99%
簡介 :	大興商場，於1977年落成，包括大興邨內一幢2層高商場、一幢2層高餐廳及若干停車位。該幢2層高商場橫跨大方街，並於第一層與行人天橋相銜接。大興商場總共有672個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
27.	瀝源商場 (瀝源商場)	10,531.20 (113,358)	438	24.59	7.11%	384.5	9.25%	385.8	385.4	6.38%	8.91%
簡介 :	瀝源商場，於1976年落成，包括瀝源邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓地下至第2層的多個商舖單位及物業(房委會綜合設施部分)以及邨內的露天停車場。瀝源商場總共有438個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
28.	沙角商業中心 (沙角商業中心)	10,530.94	662	28.00	7.09%	379.2	9.25%	374.2	375.9	7.45%	8.83%
		(113,355)									
	簡介：	沙角商業中心，於1980年落成，包括沙角邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商場)、位於沙燕樓及魚鷹樓地下的多個商舖單位房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及邨內的露天停車場。沙角商業中心總共有662個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
29.	恒安商場 (恒安商場)	10,454.00	585	29.20	7.09%	405.5	9.25%	409.2	408.0	7.16%	8.94%
		(112,527)									
	簡介：	恒安商場，於1987年落成，包括恒安邨內一幢5層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、邨內路旁的所有相關地方及貨車停車位。恒安商場總共有585個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。商業/停車場大廈及相關地方包括沙田市地段第500號C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份。邨內路旁的貨車停車位包括沙田市地段第500號餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份。兩者均根據政府租契持有，年期均自1998年4月8日起計，為期50年。									
30.	愉翠商場 (愉翠商場)	10,399.67	1,175	15.28	6.89%	277.8	9.25%	270.5	272.9	5.60%	8.77%
		(111,942)									
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)高商場(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。愉翠商場總共有1,175個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	折現率 (百萬港元)	估價		分析	
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目					2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	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.	葵盛東商場 (葵盛東商場)	10,337.05 (111,268)	583	15.90	6.99%	282.0	9.25%	283.3	282.9	5.62%	8.92%
簡介：	葵盛東商場，於1999年落成，包括葵盛東邨內一幢5層高商場(商場)、另外一幢5層高商業大廈(地區維修辦事處)、一獨立單層商場及位於盛家樓地下的一單層停車場。葵盛東商場總共有583個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
32.	翠屏(北)購物商場 (翠屏(北)購物商場)	10,203.10 (109,826)	421	21.28	6.99%	333.4	9.25%	335.6	334.9	6.35%	8.93%
簡介：	翠屏(北)購物商場，於1990年落成，包括位於翠屏(北)邨多幢相連住宅樓(包括相關地方)內一幢2層高連延伸區域的商場(商場)、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈(停車場大廈)、多個露天停車區及位於邨內翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓及翠愉樓閣樓第M1和M2層、翠校樓閣樓第M1層、M2層、屋頂平台及屋頂平台高層以及翠桃樓閣樓第M1層、M2層、平台、屋頂平台及屋頂平台高層內的房委會綜合設施部分。翠屏(北)購物商場總共有421個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第754號345,220份均等且不可分割份數中之31,542份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
33.	樂華商場 (樂華商場)	10,108.00 (108,803)	650	14.21	6.81%	223.8	9.25%	227.2	226.1	6.28%	8.96%
簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括樂華(北)邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商業大廈)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、若干露天停車位(露天停車場)及位於信華樓及寧華樓地下的多個商舖單位。樂華商場總共有650個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
34.	何文田廣場 (何文田廣場)	9,495.08 (102,205)	299	28.58	6.92%	482.4	9.25%	490.9	488.1	5.86%	8.98%
簡介：	何文田廣場，於2000年落成，包括何文田邨內一幢4層高商業/停車場大廈及一幢3層高停車場大廈。何文田廣場總共有299個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。										
35.	友愛商場 (友愛商場)	9,456.60 (101,791)	780	24.98	7.02%	343.2	9.25%	341.4	342.0	7.30%	9.48%
簡介：	友愛商場，於1980年落成，包括友愛邨內一幢3層高商場 (由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢附屬單層商場、一幢6層 (包括閣樓) 高停車場及街市大廈、一幢3層高停車場大廈、多個熟食檔及露天停車場。友愛商場總共有780個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
36.	安定商場 (安定商場)	9,442.49 (101,639)	546	19.13	7.03%	276.9	9.25%	274.3	275.2	6.95%	8.85%
簡介：	安定商場，於1980年落成，包括安定邨內的一幢3層高商場 (由食肆樓及定祥樓的一部分組成)、一幢毗連的3層高新翼、一幢6層 (包括閣樓) 高停車場及街市大廈 (包括一個熟食中心) 及若干露天停車位。安定商場總共有546個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	6.75%		
37.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	9,320.42 (100,325)	—	46.04	6.85%	702.6	9.25%	671.9	682.1	6.75%	8.68%	
簡介：	鯉魚門廣場，於2001年落成，包括油美苑(商業樓)J、K及L座下面4層高商場。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。											
38.	寶林商場(寶林商場)	9,320.10 (100,322)	398	28.19	7.06%	354.2	9.25%	351.4	352.3	8.00%	8.85%	
簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括寶林邨內一幢4層高商場(商場I)、一幢2層高商場(商場II)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、多個露天停車場、位於寶寧樓及寶勤樓內的房委會綜合設施以及變電站。寶林商場總共有398個停車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第88號341,494份均等且不可分割份數中之25,495份，並根據政府租契持有，年期自2004年10月19日起計，為期50年。											
39.	彩明商場(彩明商場)	9,299.70 (100,102)	765	53.47	6.56%	740.6	8.75%	751.5	747.9	7.15%	8.47%	
簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢6層高商舖/停車場大廈(新翼)的地下、彩明苑一幢8層高停車場大廈及位於彩明苑地下的所有停車位。彩明商場總共有765個停車位。彩明苑於2001年落成，而新翼則於2003年落成。											
業權詳情：	車庫大廈、商業/停車場大廈及該物業的有蓋停車位均由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月4日起計，為期50年。  彩明商場新翼的地下列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。											

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率	
40.	小西灣商場 (小西灣商場)	9,224.40 (99,291)	558	33.28	7.03%	514.7	9.25%	537.6	530.0	6.28%	9.09%
	簡介：	小西灣商場，於1989年落成，包括小西灣邨內一幢5層高商場（與一幢12層高停車場大廈相連）、一幢2層高停車場大廈（即小西灣邨第3期停車場）、位於瑞益樓地下的一個郵局（即綜合商住樓）及若干停車位。小西灣商場總共有558個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
41.	利東商場 (利東商場)	9,062.89 (97,553)	687	20.54	7.05%	295.2	9.25%	297.7	296.9	6.92%	8.94%
	簡介：	利東商場，於1988年落成，包括利東邨內一幢4層高商場（1號商場）及一幢7層（包括3個錯層式地庫停車場）高商舖/停車場大廈（2號商場）（兩個商場透過兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連）、一幢4層高停車場/街市大廈（停車場/街市大廈）、一幢3層高停車場/社區會堂（停車場/社區會堂）、位於東興樓地下、第2層及第3層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第2層、東安樓第2至第4層的多個附屬單位及停車位（房委會綜合設施部分）及位於利東邨1號商場、停車場/街市大廈及停車場/社區會堂內的相關地方（房委會綜合設施之外的相關地方）。利東商場總共有687個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12月20日起計，為期50年。									
42.	富善商場 (富善商場)	9,051.40 (97,429)	525	23.53	7.13%	332.7	9.25%	350.2	344.4	6.83%	9.13%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括富善邨內一幢8層高商業/停車場大廈、一單層熟食檔、多處相關地方及露天停車位。富善商場總共有525個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
43.	富東商場 (富東商場)	9,030.00	537	26.79	6.92%	431.8	9.50%	433.4	432.9	6.19%	9.16%
		(97,199)									
	簡介：	富東商場，於1997年落成，包括富東邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天停車位(露天停車場)。富東商場總共有537個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
44.	顯徑商場 (顯徑商場)	8,895.50	636	26.42	7.10%	352.1	9.25%	369.3	363.6	7.27%	9.12%
		(95,751)									
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括顯徑邨內一幢6層高連地庫的商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天停車場、多個熟食檔及邨內房委會道路。顯徑商場總共有636個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第503號396,392份均等且不可分割份數中之37,320份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
45.	赤柱廣場 (赤柱廣場)	8,836.80	426	35.92	6.97%	585.1	9.25%	592.3	589.9	6.09%	8.95%
		(95,119)									
	簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分為赤柱廣場，包括一幢6層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高商場(美利樓)及在閒情坊內開設的三個單層商舖單位連同閒情坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天停車場。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的2層高地庫停車場(地庫停車場)。赤柱廣場總共有426個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008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	
46.	朗屏商場 (朗屏商場)	8,783.91 (94,550)	564	14.14	7.15%	241.1	9.25%	242.9	242.3	5.84%	8.93%
	簡介 :	朗屏商場，於1987年落成，包括朗屏邨內一幢6層(包括一層閣樓)高商業/停車場大廈、一幢2層高停車場/社區中心大樓及位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位。朗屏商場總共有564個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括元朗市地段第521號498,969份均等且不可分割份數中之32,958份，並根據政府租契持有，年期自2006年3月15日起計，為期50年。									
47.	德田商場 (德田商場)	8,400.01 (90,418)	754	32.96	7.25%	464.9	9.25%	473.9	470.9	7.00%	8.98%
	簡介 :	德田商場，於1991年落成，包括德田邨內一幢4層高商場(「商場」)、一幢7層高停車場大廈(「停車場大廈A」)、一幢6層高停車場大廈(「停車場大廈B」)、位於德康樓下面的單層停車場平台(「停車場大廈C」)及位於德敬樓第2層的多個商舖單位。德田商場總共有754個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
48.	翠林商場 (翠林商場)	8,215.00 (88,426)	711	16.62	7.53%	232.2	9.75%	224.3	226.9	7.32%	9.22%
	簡介 :	翠林商場，於1989年落成，包括翠林商場內部份房委會綜合設施、一幢6層高商業/停車場大廈(不包括地下的飯堂及巴士站)、兩個熟食檔、一幢2層高停車場大廈、儲油庫及位於碧林樓及秀林樓地下、第2層及第3層的所有房委會綜合設施部分。翠林商場總共有711個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第96號319,299份均等且不可分割份數中之35,166份，並根據政府租契持有，年期自2006年2月15日起計，為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008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
49.	美林商場 (美林商場)	8,067.10 (86,834)	375	20.85	7.05% 219.6	9.25% 218.8	219.1	219.1	9.52%	8.87%
簡介 :	美林商場，於1981年落成，包括美林邨內一幢3層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(多層停車場)、位於美楓樓地下的多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、熟食檔及露天停車場。美林商場總共有375個停車位。									
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
50.	天耀商場 (天耀商場)	7,998.19 (86,093)	480	40.59	7.11% 519.7	9.25% 511.3	514.1	514.1	7.90%	8.82%
簡介 :	天耀商場，於1992年落成，包括天耀邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天停車位及相關地方。天耀商場總共有480個停車位。									
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
51.	順安商場 (順安商場)	7,900.10 (85,037)	459	5.56	7.62% 75.2	9.75% 76.0	75.7	75.7	7.34%	9.43%
簡介 :	順安商場，於1978年落成，包括順安邨內一幢2層高商舖/4層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、多個露天停車區(露天停車區)及位於安澤樓及安群樓地下及第1層的多個商舖單位。順安商場總共有459個停車位。									
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
52.	石籬商場二期 (石籬商場二期)	7,839.10 (84,380)	179	15.37	6.93%	257.4	9.50%	257.5	257.5	5.97%	9.14%
	簡介 :	石籬商場二期，於1999年落成，包括石籬邨內一幢6層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。石籬商場二期總共有179個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
53.	寶達商場 (寶達商場)	7,789.20 (83,843)	1,083	28.08	7.09%	375.3	9.50%	357.9	363.7	7.72%	8.91%
	簡介 :	寶達商場，於2002年落成，包括寶達邨內一幢6層高商場/停車場大廈(商場)、位於A至C座下面的3層高停車平台(停車平台I)及D至F座下面的3層高停車平台(停車平台II)。寶達商場總共有1,083個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
54.	頌安商場 (頌安商場)	7,740.21 (83,316)	995	30.76	7.25%	381.6	9.50%	390.2	387.3	7.94%	9.25%
	簡介 :	頌安商場，於1996年落成，包括頌安邨內一幢6層(包括屋頂平台)高連相關地方的商業/停車場大廈、位於頌平樓地下的有蓋停車位(即綜合商業/停車場大廈)及所有露天停車場。頌安商場總共有995個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
55.	愛東商場 (愛東商場)	7,610.00 (81,914)	634	24.90	6.80%	367.2	9.00%	373.2	371.2	6.71%	8.73%
	簡介 :	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內一幢3層高商場(商場)、愛善樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心、停車位及於第六層之辦公室單位(多層商業/停車場大廈及綜合商業/停車場大廈)及多個相關地方(相關地方)。愛東商場總共有634個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
56.	廣源商場 (廣源商場)	7,561.00 (81,387)	736	28.25	7.41%	368.3	9.75%	371.4	370.4	7.63%	9.42%
	簡介 :	廣源商場，於1991年落成，包括廣源邨內五幢2至3層高連有相關地方的商場(商場第1至5座)、兩幢分別為5層高及6層高連有相關地方的獨立停車場大廈(1號及2號停車場)及露天停車位。廣源商場總共有736個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第506號279,026份均等且不可分割份數中之29,929份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
57.	環翠商場 (環翠商場)	7,508.20 (80,818)	359	12.45	6.93%	212.6	9.25%	206.8	208.7	5.97%	8.79%
	簡介 :	環翠商場，於1979年落成，包括環翠邨內一幢5層高商場(商場)、一幢鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場)、一幢2層(包括1層地庫)高街市/停車場大廈(街市/停車場大廈)、位於澤翠樓下面的2層高停車場平台(停車場平台)、位於怡翠樓及盛翠樓地下的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所及邨內路旁的多個露天停車位(露天停車場)。環翠商場總共有359個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
58.	天盛商場 (天盛商場)	7,479.10 (80,505)	1,458	35.60	7.05%	470.5	9.25%	484.6	479.9	7.42%	9.04%
	簡介 :	天盛商場，於2000年落成，包括天盛邨內一幢8層高商業/停車場大廈(天盛商場)、一間2層高幼稚園及一個日間托兒所(附屬設施大樓)。天盛商場總共有1,458個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第17號整個A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
59.	鳳德商場 (鳳德商場)	7,444.00 (80,127)	487	23.60	7.19%	323.1	9.25%	325.6	324.8	7.27%	8.93%
	簡介 :	鳳德商場，於1991年落成，包括鳳德邨內一幢4層高商場(商場)、位於斑鳳樓及銀鳳樓內的多個商舖單位及一幢6層高停車場大廈。鳳德商場總共有487個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6318號整個A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
60.	大窩口商場 (大窩口商場)	7,314.60 (78,734)	609	16.83	7.60%	258.2	9.75%	245.3	249.6	6.74%	9.13%
	簡介 :	大窩口商場，於1984年及1993年分兩期落成，包括大窩口邨內一幢4層高商場(1號商場)、一單層商場(2號商場)、位於富安樓地下及平台上的多個商舖單位、富碧樓地下的機房和一間商舖單位及地下高層的一間商舖單位和兩個洗手間、一個4層高停車場(停車場)、位於社區中心第1及2層的停車場、位於室內娛樂中心地下低層的停車場及平台上的一間機房以及多個露天停車位。大窩口商場總共有609個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
61.	李鄭屋商場 (李鄭屋商場)	7,293.94 (78,512)	461	11.23	7.49%	162.6	9.50%	157.4	159.1	7.06%	9.34%
	簡介 :	李鄭屋商場，於1984年落成，包括李鄭屋邨內一幢4層高商業/停車場平台(商業/停車場區)、位於禮讓樓附近的一單層停車場(停車場)、若干露天停車位(露天停車場)及位於仁愛樓及忠孝樓內的多個商舖單位。李鄭屋商場總共有461個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
62.	興華商場 (興華商場)	7,248.05 (78,018)	268	16.08	7.06%	225.0	9.50%	236.2	232.5	6.92%	9.33%
	簡介 :	興華商場，於2000年落成，包括興華邨內一幢2層高商場、一幢9層高停車場大廈、位於美華樓地下(平台)集商業/停車場為一體的綜合場所及相關地方。興華商場總共有268個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									
63.	麗閣商場 (麗閣商場)	7,205.00 (77,555)	140	5.45	7.11%	104.6	9.50%	107.4	106.5	5.12%	9.26%
	簡介 :	麗閣商場，於1981年落成，包括麗閣邨內一幢3層高商場、一單層街市、一幢3層高停車場大廈、位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位及位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓地下的多間商舖單位。麗閣商場總共有140個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008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	
64.	啟業商場 (啟業商場)	7,108.40 (76,515)	383	13.77	7.02%	207.7	9.25%	199.6	202.3	6.81%	8.71%
	簡介 :	啟業商場，於1981年落成，包括啟業邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商場)、露天停車區、多個熟食檔及位於啟業社區會堂多間商舖單位以及啟賢樓及啟樂樓地下的多間商舖單位。啟業商場總共有383個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
65.	石蔭商場 (石蔭商場)	7,031.03 (75,682)	424	12.63	6.83%	262.3	9.25%	255.1	257.5	4.90%	8.76%
	簡介 :	石蔭商場，於2000年落成，包括石蔭邨內一幢7層高商業大廈。石蔭商場總共有424個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
66.	三聖商場 (三聖商場)	6,985.70 (75,194)	176	5.35	7.40%	86.0	9.75%	84.4	84.9	6.30%	9.30%
	簡介 :	三聖商場，於1980年落成，包括三聖邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商場)、一附屬單層街市(街市)、熟食檔、商舖攤檔、露天停車位以及位於三聖邨1座(進漁樓)、2座(滿漁樓)地下的若干部分及3座(豐漁樓)地下及1樓的若干部分。三聖商場總共有176個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 [按計算] 初始 回報率	內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)		
67.	天瑞商場 (天瑞商場)	6,883.10	577	27.21	6.95%	396.3	9.25%	400.0	398.8	6.82%	8.94%	(74,090)
	簡介 :	天瑞商場，於1992年落成，包括天瑞邨內一幢2層高商場、一幢4層高商業/停車場大廈(兩幢商場內部相連，統稱為商業/停車場大廈)、若干露天停車位及相關地方。天瑞商場總共有577個停車位。										
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。										
68.	廣福商場 (廣福商場)	6,619.00	461	16.06	7.31%	260.9	9.50%	261.6	261.4	6.14%	9.15%	(71,247)
	簡介 :	廣福商場，於1983年落成，包括廣福邨內一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上建立的一幢3層高商場、位於廣仁樓內的多間地下商舖單位、所有熟食檔及邨內的露天停車場。廣福商場總共有461個停車位。										
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
69.	隆亨商場 (隆亨商場)	6,474.70	440	22.31	7.10%	295.4	9.25%	293.5	294.1	7.59%	8.87%	(69,694)
	簡介 :	隆亨商場，於1983年落成，包括隆亨邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商場)、一單層街市(街市)、一單層停車場(停車場)、位於榮心樓地下的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)、熟食檔及露天停車位。隆亨商場總共有440個停車位。										
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
70.	新翠商場 (新翠商場)	6,377.18	620	19.03	7.00%	266.2	9.25%	262.9	264.0	7.21%	8.84%
		(68,644)									
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括新翠邨內一幢3層高商場(商場)、一單層街市(街市)、一幢獨立3層高停車場大廈(1號停車場)、兩個獨立單層停車場(第2及3號停車場)、位於新義樓地下的辦事處單位(房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及露天停車位。新翠商場總共有620個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
71.	華明商場 (華明商場)	6,225.94	295	18.04	7.43%	241.9	9.50%	251.0	248.0	7.27%	9.31%
		(67,016)									
	簡介：	華明商場，於1990年落成，包括華明邨內兩幢3層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)(兩幢大廈於第2層由一條行人天橋連接)以及部分停車位。華明商場總共有295個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第204號324,858份均等且不可分割份數中之22,726份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
72.	祥華商場 (祥華商場)	6,216.56	353	9.90	7.19%	159.7	9.50%	160.1	160.0	6.19%	9.15%
		(66,915)									
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括祥華邨內一幢4層高商場(商場)、一個毗連的3層高街市(街市)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈的屋頂平台設有熟食檔，由第3層平台上的一條行人天橋與之相連)。該物業亦包括祥華邨內一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、露天停車位及位於祥禮樓及祥頌樓地下的多個商舖單位。祥華商場總共有353個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 初始 回報率 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	
73.	富昌商場 (富昌商場)	6,207.08 (66,813)	547	10.82	6.92%	184.4	9.25%	187.3	186.3	5.81%	8.97%
	簡介 :	富昌商場，於2002年落成，包括富昌邨內富潤樓下面的3層高商業大廈(多層商業樓及綜合商業/停車場大廈富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場平台(多層停車場大廈)。富昌商場總共有547個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6437號355,647份均等且不可分割份數中之31,469份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
74.	耀東商場 (耀東商場)	6,199.93 (66,736)	685	7.73	7.65%	128.3	9.75%	128.8	128.6	6.01%	9.41%
	簡介 :	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內一幢3層高商場(商場)、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)及一幢8層高停車場大廈(2號停車場)。可通過耀東邨內的自動電梯及行人天橋直接到達耀興道及南康街的街底。耀東商場總共有685個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
75.	寶田商場 (寶田商場)	5,953.90 (64,088)	62	9.42	7.24%	149.1	9.75%	148.0	148.4	6.35%	9.35%
	簡介 :	寶田商場，於2000年落成，包括寶田邨內一幢4層高商場及若干露天停車位。寶田商場總共有62個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	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.	穗禾苑商場 (穗禾苑商場)	5,911.60 (63,632)	980	12.40	7.45%	167.1	10.00%	168.9	168.3	7.37%	9.69%
	簡介 :	穗禾苑商場，於1980年落成，包括穗禾苑內一幢2層（包含地庫）高商舖/停車場大廈（商業/停車場大廈）、兩幢獨立3層高停車場大廈（多層停車場A及C）、一幢獨立6層高停車場大廈（多層停車場B）、露天停車場及相關地方。穗禾苑商場總共有980個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第43號A分段中32,808份均等且不可分割份數中之26,994份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。									
77.	富泰商場 (富泰商場)	5,886.00 (63,357)	635	18.70	6.97%	309.6	9.25%	298.8	302.4	6.18%	8.73%
	簡介 :	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內一幢3層高商場、一幢6層高附屬停車場大廈、若干露天停車位及相關地方。富泰商場總共有635個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									
78.	順天邨之商舖與停車場 (順天邨商舖與停車場)	5,842.60 (62,890)	581	10.36	7.45%	163.8	9.75%	156.2	158.7	6.53%	9.16%
	簡介 :	順天邨商舖與停車場，於1981年落成，包括順天邨內一幢4層高停車場大廈（停車場A）、一幢3層高停車場大廈（停車場B）、一單層街市（街市）、若干露天停車位、多個熟食檔及位於天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓內的多間商舖單位。順天邨商舖與停車場總共有581個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
79.	秦石商場 (秦石商場)	5,774.25 (62,154)	583	8.54	7.24%	121.2	9.50%	125.8	124.3	6.87%	9.31%
	簡介 :	秦石商場，於1984年落成，包括秦石邨內一幢4層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)、露天停車位及位於石晶樓地下的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)。秦石商場總共有583個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
80.	長亨商場 (長亨商場)	5,704.94 (61,408)	327	10.46	7.55%	169.0	9.75%	163.8	165.5	6.32%	9.24%
	簡介 :	長亨商場，於1990年落成，包括長亨邨內一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。長亨商場總共有327個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
81.	廣田商場 (廣田商場)	5,550.45 (59,745)	53	8.94	7.27%	164.7	9.75%	159.7	161.4	5.54%	9.24%
	簡介 :	廣田商場，於1993年落成，包括廣田邨內一幢3層高商業/停車場大廈及相關地方。廣田商場總共有53個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6445號162,870份均等且不可分割份數中之12,957份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
82.	天平商場 (天平商場)	5,492.66 (59,123)	471	13.64	7.57%	192.7	9.75%	195.8	194.8	7.00%	9.47%
	簡介：	天平商場，於1989年落成，包括太平邨內一幢5層（包括地下低層）高商舖／停車場大廈（商業／停車場大廈）、一單層熟食中心（目前作快餐店用途）、若干露天停車位（露天停車場）及位於天賀樓、天明樓及天美樓地下的多個商舖單位／儲物房（房委會綜合設施部分）。天平商場總共有471個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第208號353,579份均等且不可分割份數中之23,852份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
83.	雍盛商場 (雍盛商場)	5,453.50 (58,701)	283	15.63	7.23%	199.9	9.25%	201.8	201.2	7.77%	8.94%
	簡介：	雍盛商場，於1999年落成，包括雍盛苑內一幢3層高商場及一幢毗連的7層高附屬設施大樓中的4層高停車平台（為綜合大樓的部分）。雍盛商場總共有283個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第207號161,475份均等且不可分割份數中之12,641份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。									
84.	葵芳商場 (葵芳商場)	5,450.00 (58,664)	483	12.51	7.26%	271.4	9.50%	261.5	264.8	4.72%	8.98%
	簡介：	葵芳商場，於1995年及2000年分期落成，包括葵芳邨內一幢2層高商場（商場）、位於葵愛樓（葵愛樓商場）下面的3層高商場、位於葵健樓地下的多個商舖單位、一幢6層高停車場（多層停車場）、一幢8層高停車場大廈（停車場大廈）及多個露天停車位。葵芳商場總共有483個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
85.	景林商場 (景林商場)	5,352.00	418	17.87	7.40%	228.7	9.50%	238.0	234.9	7.61%	9.32%
		(57,609)									
	簡介 :	景林商場，於1990年落成，包括景林邨內一幢4層高商業/停車場大廈、位於景松樓及景欄樓地下的多間商舖單位及多個露天停車位。景林商場總共有418個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
86.	嘉福商場 (嘉福商場)	5,281.59	312	12.46	7.22%	153.4	9.75%	163.3	160.0	7.79%	9.69%
		(56,851)									
	簡介 :	嘉福商場，於1995年落成，包括嘉福邨內一幢5層高商舖/停車場大廈和一幢毗連的2層高商場(兩幢商場通過一條行人天橋在第1層連接)(商場)以及多個露天停車位。嘉福商場總共有312個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
87.	興東商場 (興東商場)	5,251.95	420	12.19	7.45%	159.9	9.75%	169.0	166.0	7.34%	9.65%
		(56,532)									
	簡介 :	興東商場，於1995年落成，包括興東邨內一幢7層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)以及位於一個2層單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業/停車場大廈相連)內的一個商舖單位。興東商場總共有420個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	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.	富亨商場 (富亨商場)	5,198.30 (55,955)	517	22.61	7.24%	292.0	9.25%	309.0	303.3	7.45%	9.22%
	簡介 :	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內一幢3層（包括半層地庫）高商業/停車場大廈連同該大廈附屬的一個2層高停車場/室內娛樂中心（即多用途綜合大廈）、一幢3層高停車場大廈及邨內路旁的若干露天停車位。室內娛樂中心並非富亨商場的一部分。富亨商場總共有517個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
89.	新田圍商場 (新田圍商場)	5,140.60 (55,333)	320	7.10	7.42%	106.5	9.50%	99.8	102.0	6.96%	8.83%
	簡介 :	新田圍商場，於1981年落成，包括新田圍邨內一幢6層高商舖/停車場大廈（新田圍商場）、露天停車位及多個獨立熟食檔。新田圍商場總共有320個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
90.	耀安商場 (耀安商場)	4,956.34 (53,350)	547	19.71	7.45%	230.0	9.75%	234.3	232.9	8.46%	9.47%
	簡介 :	耀安商場，於1989年落成，包括耀安邨內一幢7層高多用途綜合大樓（內部設有零售店舖、街市及停車位）以及毗鄰該綜合大樓的若干露天停車位。耀安商場總共有547個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第505號306,501份均等且不可分割份數中之12,616份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	折現率 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率	
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率		
91.	利安商場 (利安商場)	4,625.14 (49,785)	390	21.00	7.34%	238.9	9.50%	238.2	238.4	8.81%	9.13%
	簡介：	利安商場，於1993年落成，包括利安邨內一幢4層高商場（內部設有零售店舖、街市及停車位）、邨內路旁的多個儲物房及散落在邨內的若干露天停車位。利安商場總共有390個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
92.	鴨脷洲邨之商舖及停車場 (鴨脷洲邨商舖及停車場)	4,489.40 (48,324)	325	17.10	7.35%	213.6	9.50%	219.7	217.7	7.85%	9.28%
	簡介：	鴨脷洲邨商舖及停車場，於1980年落成，包括鴨脷洲邨內一幢6層高商舖/停車場大廈（商業/停車場大廈）、一幢2層高街市/辦公大樓（街市/辦公大樓）、位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓地下的多個商舖單位以及散落在邨內的若干露天停車位。鴨脷洲邨商舖及停車場總共有325個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
93.	運頭塘商場 (運頭塘商場)	4,469.24 (48,107)	438	16.12	7.14%	222.8	9.75%	215.8	218.1	7.39%	9.23%
	簡介：	運頭塘商場，於1991年落成，包括運頭塘邨內一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈、位於運來樓地下的一個商舖單位及邨內多個露天停車位。運頭塘商場總共有438個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第172號整個A、E、F分段以及餘段中104,741份均等且不可分割份數中之135份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
94.	元洲商場 (元洲商場)	4,404.00 (47,405)	213	11.51	6.77%	179.8	9.25%	172.2	174.7	6.59%	8.69%
	簡介：	元洲商場，於1999年落成，包括元洲邨內一幢2層高商場、位於元康樓下面的一個單層停車平台(停車平台)及一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。元洲商場總共有213個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
95.	錦泰商場 (錦泰商場)	4,294.00 (46,221)	758	15.72	7.23%	199.0	9.25%	210.1	206.4	7.62%	9.15%
	簡介：	錦泰商場，於2001年落成，包括錦泰苑一幢7層高商業/停車場大廈。錦泰商場總共有758個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。									
96.	青衣商場 (青衣商場)	4,240.06 (45,640)	344	7.01	7.81%	110.5	9.50%	110.0	110.2	6.36%	9.12%
	簡介：	青衣商場，於1986年落成，包括青衣邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(2號停車場大廈)、房委會露天停車區、露天停車場及相關地方。青衣商場總共有344個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
97.	華貴商場 (華貴商場)	3,948.00 (42,496)	413	14.14	7.33%	176.5	9.50%	179.5	178.5	7.92%	9.22%
	簡介 :	華貴商場，於1991年落成，包括華貴邨內一幢4層（包括2層地庫）高商業/停車場大廈（商業/停車場大廈連同相關地方）及綜合商業/停車場大廈、位於華愛樓（6座）地下的1及2號診所及位於華廉樓（3座）地下的部分儲物單位（作商業用途）。華貴商場總共有413個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第443號A分段23,148份均等且不可分割份數中之15,518份以及其增批部分，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。該物業亦包括香港仔內地段第443號餘段中144,409份均等且不可分割份數中之681份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
98.	安蔭商場 (安蔭商場)	3,794.00 (40,839)	347	9.07	7.66%	144.9	9.75%	146.6	146.0	6.21%	9.45%
	簡介 :	安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層高（不包括閣樓）商業/停車場大廈、多個露天停車位及相關地方。安蔭商場總共有347個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
99.	天馬苑商場 (天馬苑商場)	3,734.67 (40,200)	585	3.43	7.60%	96.0	9.50%	88.5	91.0	3.77%	8.74%
	簡介 :	天馬苑商場，於1986年落成，包括天馬苑內一幢3層高商場（商場）及一幢毗連的5層高停車場大廈（停車場大廈）。天馬苑商場總共有585個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5994號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析	
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目					2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
100.	石籬商場一期 (石籬商場一期)	3,665.00 (39,450)	459	11.92	7.53%	9.50%	177.5	171.0	173.2	6.88%	8.96%
	簡介 :	石籬商場一期，於1993年落成，包括石籬邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢2層高停車場大廈、位於石寧樓及石秀樓地下的多間商舖單位以及若干露天停車位。石籬商場一期總共有459個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
101.	明德商場 (明德商場)	3,631.18 (39,086)	383	10.05	7.29%	9.25%	130.7	142.1	138.3	7.27%	9.27%
	簡介 :	明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢2層高商場及一幢5層高商業/停車場大廈。明德商場總共有383個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
102.	建生商場 (建生商場)	3,625.00 (39,020)	273	5.82	7.32%	9.50%	101.1	102.2	101.8	5.72%	9.20%
	簡介 :	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商場(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。建生商場總共有273個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
103.	東頭邨之商舖與停車場 (東頭邨商舖與停車場)	3,611.10 (38,870)	493	5.83	7.49%	91.6	9.25%	95.1	93.9	6.21%	9.06%
簡介：	東頭邨商舖與停車場，於1982年落成，包括東頭(二)邨內一幢錯層式單層連地庫停車場的商場(商場)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、若干露天停車位(露天停車場)、位於商場前面地下的商舖單位以及位於祥東樓、康東樓、安東樓、旺東樓及裕東樓地下的多間商舖單位。東頭邨商舖與停車場總共有493個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
104.	天慈商場 (天慈商場)	3,608.00 (38,837)	289	11.67	7.18%	155.3	9.75%	160.6	158.8	7.35%	9.55%
簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括天慈邨內一幢2層高商場、位於慈屏樓地下的多間商舖單位、一幢4層高停車場大廈、若干露天停車位及相關地方。天慈商場總共有289個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第40號202,482份均等且不可分割份數中之17,511份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。										
105.	錦英苑商場 (錦英苑商場)	3,444.35 (37,075)	492	10.42	7.67%	135.1	9.75%	137.9	137.0	7.61%	9.48%
簡介：	錦英苑商場，於1991年落成，包括錦英苑內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)及相關地方。錦英苑商場總共有492個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第305號餘段中22,627份均等且不可分割份數中之17,433份，並根據政府租契持有，年期自1990年5月16日起至2047年6月30日止。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2007年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
106.	田灣商場 (田灣商場)	3,331.00 (35,855)	417	8.00	7.52%	99.4	10.25%	105.0	103.1	7.76%	10.29%
	簡介：	田灣商場，於1997年落成，包括田灣邨內一幢6層高商場(商場)、位於一幢毗連的7層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場)及田灣邨長者住屋中心的地下。田灣商場總共有417個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
107.	海富商場 (海富商場)	3,302.40 (35,547)	225	13.18	7.19%	205.6	9.50%	203.6	204.3	6.45%	9.08%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括海富苑內一幢2層高商場(「E座」)的部分及位於一幢六層集停車場/長者住屋中心/養老院為一體的綜合大樓地下及第1層上的停車區。海富商場總共有225個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11141號204,120份均等且不可分割份數中之9,413份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。									
108.	曉麗商場 (曉麗商場)	3,285.95 (35,370)	637	14.79	7.78%	198.0	9.75%	207.0	204.0	7.25%	9.60%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括曉麗苑內一幢9層高商舖/停車場大廈(在第2至8層設有分層)(商業/停車場大廈)以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。曉麗商場總共有637個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值	
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率 內部 收益率
109.	興民商場 (興民商場)	3,057.13 (32,907)	226	1.82	7.70%	39.9	9.75%	38.3	38.8	4.69% 9.22%
	簡介：	興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層（包括屋頂平台，但不包括柴灣道上升降機塔）高商業/停車場大廈（商業/停車場大廈）。興民商場總共有226個停車位。								
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								
110.	兆麟商場 (兆麟商場)	2,985.04 (32,131)	463	9.97	7.47%	111.2	9.75%	117.6	115.5	8.63% 9.66%
	簡介：	兆麟商場，於1993年落成，包括兆麟苑內一間單層幼稚園、一幢2層高商場及兩幢4層高停車場大廈（停車場1及2期）。兆麟商場總共有463個停車位。								
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第357號整個A、B及C分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月6日起至2047年6月30日止。								
111.	興田商場 (興田商場)	2,758.40 (29,691)	387	5.12	7.62%	82.7	9.50%	80.3	81.1	6.31% 9.00%
	簡介：	興田商場，於1988年落成，包括興田邨內一幢2層高商場（包括一個街市）（「商場」）、位於美田樓及恩田樓地下的多個商舖單位、一幢2層高停車場大廈（「停車場B」）、一幢4層高停車場大廈（「停車場C」）以及鄰近美田樓及彩田樓的多個熟食檔。興田商場總共有387個停車位。								
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6377號149,828份均等且不可分割份數中之15,570份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。								

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
112.	華心商場 (華心商場)	2,480.00 (26,695)	356	10.77	7.52%	128.8	9.75%	129.9	129.5	8.32%	9.44%
	簡介 :	華心商場，於1995年落成，包括華心邨內一幢2層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈，該停車場大廈在第1層與商場相連)以及若干露天停車位。華心商場總共有356個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
113.	葵興商場 (葵興商場)	2,396.00 (25,791)	277	11.26	7.69%	142.4	9.50%	146.6	145.2	7.75%	9.28%
	簡介 :	葵興商場，於1991年落成，包括葵興邨興國樓地下及第2層的一部分(即房委會綜合設施)、一幢2層高商場、一幢3層高停車場大廈及多個露天停車位。葵興商場總共有277個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第489號102,732份均等且不可分割份數中之9,824份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
114.	兆禧苑商場 (兆禧苑商場)	2,322.74 (25,002)	560	2.63	8.00%	57.5	10.00%	55.9	56.4	4.66%	9.50%
	簡介 :	兆禧苑商場，於1986年落成，包括兆禧苑內一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。兆禧苑商場總共有560個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
115.	幸福商場 (幸福商場)	2,302.00 (24,779)	153	3.48	7.46%	63.5	10.00%	67.8	66.4	5.24%	9.93%
簡介：	幸福商場，於2000年落成，包括幸福邨內一幢2層高商場(商場)以及一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)。幸福商場總共有153個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
116.	橫頭磡 (宏輝中心)	2,037.10 (21,927)	290	5.86	7.20%	115.6	9.25%	114.3	114.7	5.11%	8.87%
簡介：	橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括橫頭磡邨內一幢3層高商場(商場)、一單層街市(街市)、一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)及散落分布在橫頭磡邨內的若干露天停車位。橫頭磡(宏輝中心)總共有290個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
117.	平田商場 (平田商場)	2,032.00 (21,872)	406	7.65	7.42%	116.2	9.50%	119.4	118.3	6.47%	9.27%
簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內一幢3層高商場(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、位於一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層的停車場及位於停車場大廈入口處附近的若干露天停車位。平田商場總共有406個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
118.	彩霞邨之商舖與停車場 (彩霞邨商舖與停車場)	1,991.00 (21,431)	205	2.52	7.86%	37.9	10.50%	36.4	36.9	6.83%	9.91%
	簡介 :	彩霞邨商舖與停車場，於1989年落成，包括彩霞邨內一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩月樓及彩星樓地下之多個商舖單位以及若干露天停車位。彩霞邨商舖與停車場總共有205個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6348號129,695份均等且不可分割份數中之12,255份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
119.	唐明苑之商舖與停車場 (唐明苑商舖與停車場)	1,977.05 (21,281)	291	3.50	8.02%	49.3	10.25%	49.8	49.6	7.06%	9.91%
	簡介 :	唐明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括唐明苑內一幢5層高停車場大廈(連同位於停車場大廈地下的多個商舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。唐明苑商舖與停車場總共有291個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第54號餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。									
120.	慈正商場 (一)期及(二)期 (慈正商場)	1,679.00 (18,073)	882	11.74	7.23%	177.7	9.75%	177.1	177.3	6.62%	9.37%
	簡介 :	慈正商場，於1996年至2001年間分期落成，包括慈正邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈I)、一幢3層(另加地庫)高商業/停車場大廈(多層商業/停車場大廈II)、一幢5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)以及位於正和樓(正和樓商業/停車場綜合大廈)地下的多個商舖單位。慈正商場總共有882個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
<b>121. 康柏苑之商舖與停車場 (康柏苑商舖與停車場)</b>											
		1,668.00 (17,954)	549	5.98	8.43%	69.3	10.25%	68.5	68.8	8.69%	9.83%
簡介：	康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康柏苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。康柏苑商舖與停車場總共有549個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。										
<b>122. 兆安苑之商舖與停車場 (兆安苑商舖與停車場)</b>											
		1,587.00 (17,082)	273	1.89	7.77%	30.0	10.25%	30.4	30.3	6.24%	9.97%
簡介：	兆安苑商舖與停車場，於1981年落成，包括兆安苑內一幢4層高錯層式停車場大廈、位於定志閣及定賢閣地下的一間幼稚園以及位於定基閣、定安閣及定海閣地下的一個青少年中心。兆安苑商舖與停車場總共有273個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第216號整個A分段以及餘段中26,863份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
<b>123. 樂華南邨之商舖與停車場 (樂華南邨商舖與停車場)</b>											
		1,561.60 (16,809)	226	3.41	8.20%	70.1	9.75%	65.9	67.3	5.07%	9.10%
簡介：	樂華南邨商舖與停車場，於1982年落成，包括樂華南邨內一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、露天停車區、一單層街市(街市)、多個獨立熟食檔(熟食檔)及位於展華樓下的多間商舖單位。樂華南邨商舖與停車場總共有226個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
<b>124. 賢麗苑購物中心 (賢麗苑購物中心)</b>											
		1,512.00 (16,275)	150	7.41	6.91%	99.0	9.25%	104.1	102.4	7.24%	9.13%
簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括賢麗苑內一幢4層高商舖/停車場大廈。可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入荔景地鐵站。賢麗苑購物中心總共有150個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第389號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
<b>125. 寶雅苑之商舖與停車場 (寶雅苑商舖與停車場)</b>											
		1,296.00 (13,950)	246	2.75	8.57%	35.9	10.75%	36.5	36.3	7.58%	10.44%
簡介：	寶雅苑商舖與停車場，於1989年落成，包括寶雅苑內一幢3層高停車場大廈、位於家和閣地下的一間幼稚園及位於興和閣地下的一間托兒所。寶雅苑商舖與停車場總共有246個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第73號整個A分段以及餘段中59,187份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。										
<b>126. 寶熙苑商場 (寶熙苑商場)</b>											
		1,271.00 (13,681)	—	4.32	6.53%	68.3	9.00%	67.3	67.6	6.39%	8.94%
簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的商舖單位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
127.	翠灣邨之商舖與停車場 (翠灣邨商舖與停車場)	1,262.00 (13,584)	182	2.94	7.69%	47.5	9.25%	48.8	48.4	6.07%	9.02%
簡介 :	翠灣邨商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層商舖單位、一幢3層高租約事務管理處商舖/辦公室大廈(商業大廈)、一單層停車場(停車場)及若干露天停車位(露天停車場)。翠灣邨商舖與停車場總共有182個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第166號123,068份均等且不可分割份數中之3,254份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
128.	慈愛苑之商舖與停車場 (慈愛苑商舖與停車場)	1,236.00 (13,304)	199	2.44	7.85%	41.7	10.50%	41.5	41.6	5.87%	10.06%
簡介 :	慈愛苑商舖與停車場，於1997年至2000年間分期落成，包括慈愛苑內一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)(停車場大廈)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。慈愛苑商舖與停車場總共有199個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。該物業亦包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。										
129.	樂雅苑之商舖與停車場 (樂雅苑商舖與停車場)	1,172.00 (12,615)	265	2.01	8.29%	24.4	10.25%	24.5	24.5	8.20%	9.86%
簡介 :	樂雅苑商舖與停車場，於1984年落成，包括樂雅苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第6分層的一個室內體育館(停車場大廈)以及位於樂雅苑中心的若干露天停車位。樂雅苑商舖與停車場總共有265個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5969號整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
<b>130. 青華苑之商舖與停車場 (青華苑商舖與停車場)</b>											
		1,102.00 (11,862)	348	3.85	8.36%	47.9	10.75%	47.7	47.8	8.05%	10.35%
簡介 :	青華苑商舖與停車場，於1984年落成，包括青華苑內一幢3層高商業/停車場大廈。青華苑商舖與停車場總共有348個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
<b>131. 欣盛苑之商舖與停車場 (欣盛苑商舖與停車場)</b>											
		1,097.08 (11,809)	252	3.43	8.34%	39.5	10.50%	40.0	39.8	8.62%	10.20%
簡介 :	欣盛苑商舖與停車場，於1993年落成，包括欣盛苑內一幢6層高停車場大廈(停車場大廈)，連同停車場大廈地下的一間商舖單位、屋邨管理處及幼稚園。欣盛苑商舖與停車場總共有252個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第39號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。										
<b>132. 長宏邨之商舖與停車場 (長宏邨商舖與停車場)</b>											
		1,069.00 (11,507)	333	9.97	7.54%	121.4	10.00%	123.9	123.1	8.10%	9.72%
簡介 :	長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括長宏邨內一幢單層商場、一幢2層高停車場大廈及長宏邨內的若干露天停車位。長宏邨商舖與停車場總共有333個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	估價						分析	
				現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
133. 天宏苑之商舖與停車場 (天宏苑商舖與停車場)											
		923.93 (9,945)	79	1.33	8.20%	17.8	10.25%	18.0	17.9	7.43%	9.94%
簡介：	天宏苑商舖與停車場，於1992年落成，包括天宏苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈第2層的一間幼稚園。天宏苑商舖與停車場總共有79個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6131號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。										
134. 峰華邨之商舖與停車場 (峰華邨商舖與停車場)											
		912.00 (9,817)	161	1.42	7.85%	29.2	9.75%	30.9	30.3	4.69%	9.67%
簡介：	峰華邨商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內位於曉峰樓2座地下低層及地下高層及位於秀峰樓3座地下及地下低層的房委會綜合設施部分、一幢2層高停車場大廈以及露天停車位。峰華邨商舖與停車場總共有161個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第169號76,232份均等且不可分割份數中之5,638份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
135. 天逸邨之商舖與停車場 (天逸邨商舖與停車場)											
		816.00 (8,783)	446	1.86	8.00%	27.2	9.75%	27.0	27.1	6.86%	9.33%
簡介：	天逸邨商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園。天逸邨商舖與停車場總共有446個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (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	
136.	南昌邨之商舖與停車場 (南昌邨商舖與停車場)	753.00 (8,105)	156	1.90	8.14%	27.4	10.25%	26.8	27.0	7.04%	9.70%
	簡介 :	南昌邨商舖與停車場，於1989年落成，包括南昌邨內一單層停車場(停車場)、若干露天停車位以及位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓地下的多個商舖單位。南昌邨商舖與停車場總共有156個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。									
137.	和明苑之商舖與停車場 (和明苑商舖與停車場)	682.00 (7,341)	379	3.59	7.97%	48.5	10.75%	48.0	48.2	7.45%	10.26%
	簡介 :	和明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括和明苑內一幢6層高停車場大廈以及苑內A座地下的一間幼稚園。和明苑商舖與停車場總共有379個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第52號整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
138.	高俊苑之商舖與停車場 (高俊苑商舖與停車場)	681.00 (7,330)	323	4.66	8.46%	54.1	10.25%	54.5	54.4	8.57%	9.89%
	簡介 :	高俊苑商舖與停車場，於1993年落成，包括高俊苑內一幢6層高商業/停車場大廈以及位於苑內俊滿閣地下的一間幼稚園。高俊苑商舖與停車場總共有323個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6189號整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份，並根據政府租契持有，年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率	
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率		
139. 康逸苑之商舖與停車場 (康逸苑商舖與停車場)											
		654.00 (7,040)	355	3.30	8.43%	35.2	10.25%	33.3	33.9	9.73%	9.64%
簡介：	康逸苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第13分層(第6層)上的一間幼稚園。康逸苑商舖與停車場總共有355個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。										
140. 欣明苑之商舖與停車場 (欣明苑商舖與停車場)											
		652.00 (7,018)	262	2.29	8.59%	32.9	10.75%	32.0	32.3	7.09%	10.30%
簡介：	欣明苑商舖與停車場，於1990年落成，包括欣明苑內一幢3層高商業/停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位及一間幼稚園。欣明苑商舖與停車場總共有262個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第9號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。										
141. 東熹苑之商舖與停車場 (東熹苑商舖與停車場)											
		589.00 (6,340)	146	1.79	8.41%	25.5	10.75%	25.0	25.2	7.10%	10.29%
簡介：	東熹苑商舖與停車場，於1995年落成，包括位於東熹苑A及B座(景熹閣及逸熹閣)地下的一間幼稚園(幼稚園)以及苑內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。停車場大廈總共有146個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第834號整個A分段以及餘段中122,407份均等且不可分割份數中之690份筲箕，並根據政府租契持有，年期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008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	
<b>142. 翠屏(南)邨之停車場(翠屏(南)邨停車場)</b>											
		549.00 (5,909)	229	3.56	8.25%	32.1	10.00%	31.0	31.4	11.34%	9.44%
簡介：	翠屏(南)邨停車場，於1990年落成，包括翠屏(南)邨內一幢3層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2層的管理處(停車場大廈)以及若干露天停車位(露天停車場)。翠屏(南)邨停車場總共有229個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
<b>143. 紅磡邨之商舖與停車場(紅磡邨商舖與停車場)</b>											
		371.00 (3,993)	45	1.07	8.06%	16.8	10.50%	16.9	16.9	6.33%	10.15%
簡介：	紅磡邨商舖與停車場，於1999年落成，包括紅磡邨內一單層停車場(停車場)、紅暉樓地下低層的多個商舖單位及散落在邨內的若干露天停車位(露天停車場)。紅磡邨商舖與停車場總共有45個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
<b>144. 長安邨之商舖與停車場(長安邨商舖與停車場)</b>											
		363.00 (3,907)	484	6.90	8.25%	86.4	10.25%	84.8	85.3	8.09%	9.79%
簡介：	長安邨商舖與停車場，於1988年落成，包括長安邨內一幢4層高停車場大廈(稱為1號停車場)、一幢2層高錯層式停車場大廈(稱為2號停車場)及位於邨內安濤樓地下的多個商舖單位及醫療中心。長安邨商舖與停車場總共有484個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個D分段、F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008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	
<b>145. 太平邨之商舖與停車場 (太平邨商舖與停車場)</b>											
		310.00 (3,337)	101	1.41	7.65%	23.0	10.25%	23.0	23.0	6.13%	9.86%
簡介：	太平邨商舖與停車場，於1989年落成，包括位於太平邨平熙樓地下之多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、邨內一幢2層高停車場(停車場)及若干露天停車位(露天停車場)。太平邨商舖與停車場總共有101個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
<b>146. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場 (秀茂坪邨第三期商舖與停車場)</b>											
		140.00 (1,507)	205	0.65	8.00%	20.6	10.00%	20.4	20.5	3.17%	9.55%
簡介：	秀茂坪邨第三期商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位。秀茂坪邨第三期商舖與停車場總共有205個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										
<b>147. 天華邨之商舖與停車場 (天華邨商舖與停車場)</b>											
		137.00 (1,475)	287	1.88	7.58%	28.1	10.75%	25.8	26.6	7.07%	9.90%
簡介：	天華邨商舖與停車場，於1999年落成，包括位於天華邨內一幢7層高附屬設施大廈地下的兩個商舖單位以及地下至第2層之停車位。天華邨商舖與停車場總共有287個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
148.	漁安苑之停車場 (漁安苑停車場)	122.90 (1,323)	296	2.49	8.43%	32.9	9.75%	34.5	34.0	7.32%	9.57%
	簡介：	漁安苑停車場，於1988年落成，包括漁安苑內一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈地下的一個辦事處。漁安苑停車場總共有296個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。									
149.	美松苑之商舖與停車場 (美松苑商舖與停車場)	100.00 (1,076)	385	4.55	8.34%	50.2	10.50%	51.5	51.1	8.90%	10.22%
	簡介：	美松苑商舖與停車場，於1996年落成，包括美松苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一間商舖單位。美松苑商舖與停車場總共有385個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									
150.	彩輝邨之商舖與停車場 (彩輝邨商舖與停車場)	97.00 (1,044)	93	1.08	9.08%	14.0	10.25%	13.3	13.5	8.00%	9.81%
	簡介：	彩輝邨商舖與停車場，於1995年落成，包括彩輝邨內一幢3層高停車場大廈、露天停車地方及位於邨內彩葉樓地下的一個商舖單位。彩輝邨商舖與停車場總共有93個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (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	
<b>151. 高怡邨之商舖與停車場 (高怡邨商舖與停車場)</b>											
		90.00 (969)	38	0.28	7.78%	5.4	10.00%	5.6	5.5	5.09%	10.03%
簡介：	高怡邨商舖與停車場，於1994年落成，包括高怡邨內一單層停車場(停車場)、位於該停車場入口附近的若干露天停車位及位於邨內一單層商場內的兩個商舖單位。高怡邨商舖與停車場總共有38個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
<b>152. 盈福苑之商舖與停車場 (盈福苑商舖與停車場)</b>											
		73.00 (786)	163	3.10	8.56%	34.1	11.00%	33.6	33.8	9.17%	10.49%
簡介：	盈福苑商舖與停車場，於2001年落成，包括盈福苑內一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場)。盈福苑商舖與停車場總共有163個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。										
<b>153. 康瑞苑之商舖與停車場 (康瑞苑商舖與停車場)</b>											
		32.00 (344)	102	1.20	9.16%	14.3	9.75%	13.2	13.6	8.82%	9.00%
簡介：	康瑞苑商舖與停車場，於1999年落成，包括康瑞苑內一幢2層高錯層式停車場(停車場)，連同位於該停車場第2分層的一個商舖單位。康瑞苑商舖與停車場總共有102個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
154. 康強苑之停車場 (康強苑停車場)											
		4.00	93	1.02	8.46%	17.4	10.25%	17.2	17.3	5.90%	9.15%
		(43)									
簡介：	康強苑停車場，於1999年落成，包括康強苑內一幢2層高停車場。康強苑停車場總共有93個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。										
155. 健明邨之停車場 (健明邨停車場)											
		—	763	3.38	9.00%	44.5	10.25%	43.5	43.8	7.72%	9.76%
		(一)									
簡介：	健明邨停車場，於2003年落成，包括位於健明邨內一幢6層高商業/停車場大廈中的停車位以及邨內的若干露天停車位。健明邨停車場總共有763個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
156. 天悅邨之停車場 (天悅邨停車場)											
		—	560	1.10	7.75%	23.3	10.00%	21.8	22.3	4.93%	9.30%
		(一)									
簡介：	天悅邨停車場，於2000年落成，包括天悅邨內一幢4層(包括1層閣樓)高停車場大廈。天悅邨停車場總共有560個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
157. 華荔邨之停車場 (華荔邨停車場)										
		—	411	3.46	8.25%	47.9	10.00%	46.8	47.2	7.33% 9.49%
		(一)								
簡介：	華荔邨停車場，於2001年落成，包括華荔邨內一幢5層高停車場大廈。華荔邨停車場總共有411個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第445號A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。									
158. 宏福苑之停車場 (宏福苑停車場)										
		—	408	2.27	8.25%	26.6	10.50%	26.9	26.8	8.47% 10.23%
		(一)								
簡介：	宏福苑停車場，於1983年落成，包括宏福苑一幢5層(包括1層地庫)高停車場大廈。宏福苑停車場總共有408個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									
159. 秀茂坪邨第一期之停車場 (秀茂坪邨第一期停車場)										
		—	395	0.01	9.00%	7.6	9.75%	7.0	7.2	0.14% 9.17%
		(一)								
簡介：	秀茂坪邨第一期停車場，於2002年落成，包括位於秀茂坪邨第一期秀明樓住宅大廈下面之3層高停車場平台。秀茂坪邨第一期停車位總共有395個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									



## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
<b>160. 田景邨之停車場 (田景邨停車場)</b>											
		—	380	3.64	8.75%	38.9	11.00%	39.5	39.3	9.26%	10.66%
		(一)									
簡介 :	田景邨停車場，於1989年落成，包括位於田景邨內一幢5層高停車場大廈的地下、第2及3層、第4及5層的部分、屋頂平台及屋頂平台高層以及邨內多個露天停車位。田景邨停車場總共有380個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第444號197,161份均等且不可分割份數中之4,036份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
<b>161. 慈民邨之停車場 (慈民邨停車場)</b>											
		—	364	3.16	8.00%	41.0	10.75%	41.0	41.0	7.71%	10.38%
		(一)									
簡介 :	慈民邨停車場，於1994年落成，包括慈民邨內一幢4層高停車場大廈。慈民邨停車場總共有364個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
<b>162. 嘉田苑之停車場 (嘉田苑停車場)</b>											
		—	348	2.54	8.00%	30.9	10.75%	30.9	30.9	8.22%	10.38%
		(一)									
簡介 :	嘉田苑停車場，於1988年落成，包括嘉田苑內一幢3層高停車場大廈。嘉田苑停車場總共有348個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008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	
<b>163. 明雅苑之停車場 (明雅苑停車場)</b>											
		—	345	1.24	8.25%	14.0	10.25%	13.3	13.5	9.19%	9.65%
		(一)									
簡介：	明雅苑停車場，於1985年落成，包括明雅苑內一幢3層(包括地庫)高停車場大廈。明雅苑停車場總共有345個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
<b>164. 寧峰苑之停車場 (寧峰苑停車場)</b>											
		—	299	1.79	8.00%	27.1	10.75%	27.8	27.6	6.49%	10.49%
		(一)									
簡介：	寧峰苑停車場，於2001年落成，包括寧峰苑內一幢3層高停車場。寧峰苑停車場總共有299個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。										
<b>165. 寶珮苑之停車場 (寶珮苑停車場)</b>											
		—	277	3.07	8.50%	33.1	10.75%	32.8	32.9	9.33%	10.34%
		(一)									
簡介：	寶珮苑停車場，於1995年落成，包括寶珮苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。寶珮苑停車場總共有277個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第728號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。										
<b>166. 英明苑之停車場 (英明苑停車場)</b>											
		—	274	2.13	8.75%	26.5	10.50%	25.7	26.0	8.19%	9.97%
		(一)									
簡介：	英明苑停車場，於1989年落成，包括英明苑內一幢2層高停車場。英明苑停車場總共有274個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
<b>167. 怡閣苑之停車場 (怡閣苑停車場)</b>											
		—	240	2.55	8.75%	29.3	10.50%	29.2	29.2	8.73%	10.16%
		(一)									
簡介：	怡閣苑停車場，於1981年落成，包括怡閣苑內一幢5層（包括1層地庫）高停車場大廈。怡閣苑停車場總共有240個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。										
<b>168. 錦鞍苑之停車場 (錦鞍苑停車場)</b>											
		—	238	0.90	8.00%	13.8	10.75%	14.2	14.1	6.38%	10.41%
		(一)									
簡介：	錦鞍苑停車場，於1987年落成，包括錦鞍苑內一幢3層高停車場大廈。錦鞍苑停車場總共有238個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第283號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。										
<b>169. 牛頭角上邨之停車場 (牛頭角上邨停車場)</b>											
		—	228	0.33	8.25%	13.6	10.50%	12.9	13.1	2.52%	9.88%
		(一)									
簡介：	牛頭角上邨停車場，於2002年落成，包括牛頭角上邨內一幢3層高停車場大廈（停車場大廈），不包括位於該停車場大廈第3分層的遊樂場。牛頭角上邨停車場總共有228個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
<b>170. 天祐苑之停車場 (天祐苑停車場)</b>											
		—	192	1.57	8.25%	21.2	11.00%	21.9	21.7	7.24%	10.77%
		(一)									
簡介：	天祐苑停車場，於1992年落成，包括天祐苑內一幢3層高停車場（停車場）。天祐苑停車場總共有192個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
<b>171. 新圍苑之停車場 (新圍苑停車場)</b>											
		—	185	1.74	8.50%	21.3	10.75%	20.6	20.8	8.37%	10.21%
		(一)									
簡介：	新圍苑停車場，於1990年落成，包括新圍苑內一幢3層高停車場(多層停車場)。新圍苑停車場總共有185個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第326號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。										
<b>172. 麗安邨之停車場 (麗安邨停車場)</b>											
		—	181	4.30	7.75%	52.5	10.50%	52.1	52.2	8.24%	10.09%
		(一)									
簡介：	麗安邨停車場，於1993年落成，包括麗安邨內一幢3層高停車場大廈及多個露天停車位。麗安邨停車場總共有181個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
<b>173. 青宏苑之停車場 (青宏苑停車場)</b>											
		—	179	1.86	8.00%	26.1	11.00%	26.2	26.2	7.10%	10.63%
		(一)									
簡介：	青宏苑停車場，於2001年落成，包括青宏苑內一幢2層高停車場。青宏苑停車場總共有179個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。										
<b>174. 怡雅苑之停車場 (怡雅苑停車場)</b>											
		—	159	1.51	8.25%	18.8	11.50%	18.8	18.8	8.03%	11.07%
		(一)									
簡介：	怡雅苑停車場，於1993年落成，包括位於怡雅苑地下的合共159個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第120號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
175. 瓊麗苑之停車場 (瓊麗苑停車場)											
		—	158	1.06	8.75%	16.6	11.00%	16.1	16.3	6.50%	10.44%
		(一)									
簡介：	瓊麗苑停車場，1989年落成，包括瓊麗苑內一幢3層高停車場及多個露天停車位。瓊麗苑停車場總共有158個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5943號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。										
176. 鳳禮苑之停車場 (鳳禮苑停車場)											
		—	134	0.81	8.00%	15.3	10.75%	15.1	15.2	5.33%	10.27%
		(一)									
簡介：	鳳禮苑停車場，於1997年落成，包括鳳禮苑內一幢3層高停車場大廈及多個露天停車位。鳳禮苑停車場總共有134個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。										
177. 葵康苑之停車場 (葵康苑停車場)											
		—	88	0.49	8.50%	13.3	10.75%	13.2	13.2	3.71%	10.37%
		(一)									
簡介：	葵康苑停車場，於1993年落成，包括葵康苑內一幢3層高停車場。葵康苑停車場總共有88個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第420號35,351份均等且不可分割份數中之1,100份，並根據政府租契持有，年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。										
178. 黃大仙下邨 (一) 之停車場 (黃大仙下邨停車場)											
		—	70	0.32	7.25%	8.6	10.00%	9.1	8.9	3.60%	10.02%
		(一)									
簡介：	黃大仙下邨停車場，於1982年落成，包括黃大仙下邨內兩個露天停車區 (露天停車場)。黃大仙下邨停車場總共有70個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										

## 估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
<b>179. 鵬程苑之停車場 (鵬程苑停車場)</b>											
		—	67	0.32	9.50%	7.5	11.00%	7.9	7.8	4.10%	10.65%
		(一)									
簡介 :	鵬程苑停車場，於1991年落成，包括鵬程苑內多個露天停車區。鵬程苑停車場總共有67個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6121號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
<b>180. 竹園北邨之停車場 (竹園北邨停車場)</b>											
		—	61	0.34	8.75%	8.2	11.00%	8.0	8.1	4.20%	10.38%
		(一)									
簡介 :	竹園北邨停車場，於1987年落成，包括竹園北邨內兩個露天停車區。竹園北邨停車場總共有61個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6327號364,071份均等且不可分割份數中之687份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										

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。