

估值報告



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼C-003464



ISO 9001 : 2008
Certificate No.: CC 568

敬啟者：

關於領匯—於2013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(「領匯管理」)(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)之指示，按照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之房地產投資信託基金守則、日期為2005年9月6日之信託契約及其後的補充契約及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)對領匯所擁有之零售及停車場物業組合(「該等物業」)進行物業估值(「估值」)，以呈列於2012/2013年度報告內。



估值報告 (續)

估值師之權益

吾等謹此證明，根據證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，仲量聯行有限公司獨立於計劃、受託人、管理公司及計劃之各主要持有人。

估值基準

除文義另有所指外，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會評估準則(2012版本)」及吾等之一般估值原則編制。倘香港測量師學會估值標準對需要指引之項目沒有說明，吾等遂參照英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估標準」及國際評估準則理事會頒佈之「國際評估準則」，惟可因應當地已建立之法律、風俗、習慣及市場情況而作出調整。

吾等之估值乃根據香港測量師學會就「市場價值」之定義為基準。

所謂市場價值，是指「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等之估值乃按仲量聯行被香港品質保證局所認受之 ISO 9001: 2008 品質保證系統編制。吾等之估值報告亦受吾等於香港採用之一般估值原則內所陳列之假設、釋義及限制條件所規限。

估值方法

吾等倚賴收益還原法及現金流量折現法(「現金流量折現法」)為主要估值方法，並互相參照直接比較法。

收益還原法

收益還原法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本還原率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收益還原法透過分析市場現象而作出各種假設，運用時更能準確反映該等物業之特性。因此，收益還原法更適合應用於投資者著重回報的投資性物業之估值。

吾等在估值過程中所採用資本還原率之範圍如下：

零售設施	: 4.50% – 6.75%
停車場設施	: 5.00% – 8.25%
綜合零售與停車場設施	: 4.53% – 8.25%



現金流量折現法

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行週期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。

現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額。

吾等之現金流量折現分析所作出的主要假設概述如下：

- 各項零售物業及泊車位之收入、管理費、空調費之增長率及／或通貨膨脹率；
- 支出，比如經營開支、差餉及地租、代理費用、印花稅、法律費用及資本支出；
- 推廣期、免租期、租約續租比率及空置撥備。

直接比較法

雖然香港有多種物業是以直接比較法(單位價值)估值，但在以量化方式反映不同物業的特徵時，此估值方法有若干固有局限，包括佔用質量、現時租金收入及潛在回報、該等物業之管理水平、現有租約及投資者回報預期。收益還原法具備應用相關假設之能力，對於投資者著重回報之投資性物業估值而言更為適合。收益還原法所運用的因素及假設乃透過分析和判斷市場現象及預期狀況而作出。

然而，直接比較法能對於使用收益還原法所得出之整體單位價值(每平方呎)作交互核對參考。

估值綜論

這三種估值方法之結果將會進行綜合。估計價值將按照初始回報率、內部收益率及以每平方呎呎價進行分析。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設領匯將物業權益在公開市場上出售，並無包括任何可以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其資本價值之重大產權負擔及限制及支出。



估值報告 (續)

業權調查及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本。根據領匯管理提供之資料，於估值日期，該等物業已全部獲得合法業權。吾等已向土地註冊處對該等物業進行土地查冊。然而，吾等並未查證原件以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有尺寸、量度及面積均作近似計算。

實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備是否適合作未來物業發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響該等物業或鄰近土地。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能為佔用者的工業或商用加工工作而全面裝置的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

泊車位數目

吾等獲告知，如在該等物業內向非居民出租多餘停車位須要暫時／永久規劃批准或地契豁免，該等批准或豁免已經獲有關政府機構發出或正處於申請過程中。

電信設備

吾等已假設該等物業內之所有電信設備已獲允許使用并已從有關機構取得所有必需之批准。

資料之確認

吾等在頗大程度上依賴領匯管理所提供之資料，並接納就有關該等物業之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)領匯管理提供之下列資料副本：

1. 於2013年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2012年3月至2013年2月之其他零售(包括按營業額分成租金、商場推銷收入及其他收入)及停車場收入(包括時租收入、月租收入及雜項收入)；
3. 2012年3月至2013年2月之零售實際收入；



4. 2012年3月至2013年2月之營運開支；
5. 屋邨公用地方2012/2013之預算管理費；
6. 2013年1月31日、2013年2月28日及2013年4月11日之資本開支附表；
7. 該等物業資產提升初步計劃及佈局圖；及
8. 該等物業之政府租契、轉讓及公契文件。

本估值報告所轉載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地度量。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及／或作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並未親身查閱規劃及／或發展及佔用同意書原件。吾等已假設該等物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已獲得所有法定通告。

估值概要

該等物業有關零售內部樓面面積(「內部樓面面積」)、泊車位數目、估值、初始回報率及「按計算」內部收益率之概要載於隨附之價值附表。

估值

吾等認為該等物業組合根據現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2013年3月31日為

95,365,600,000港元(港幣九百五十三億六千五百六十萬元)。

零售設施及停車場設施之名義分配情況如下：

零售設施

- 零售設施價值為80,089,700,000港元(港幣八百億零八千九百七十萬元)
- 初始回報率5.1%

停車場設施

- 停車場設施價值為15,275,900,000港元(港幣一百五十二億七千五百九十萬元)
- 初始回報率為6.2%



估值報告 (續)

整體物業組合

- 整體物業組合價值總計為 95,365,600,000 港元 (港幣九百五十三億六千五百六十萬元)
- 初始回報率為 5.3%

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

香港九龍觀塘巧明街 100 號

Landmark East 安盛金融大廈 33 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

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

受託人 台照

代表

仲量聯行有限公司

國際董事

劉振江 MRICS, MHKIS, RPS (GP)

牌照號碼：E-131615

謹啟

2013 年 5 月 16 日

特許估值測量師劉振江先生(MRICS, MHKIS, RPS (GP))，自1991年起為合資格估值師，並於香港物業估值方面擁有逾25年經驗。

內附



價值附表

序號	物業名稱	序號	物業名稱
15	蝴蝶廣場	55	富泰商場
158	青宏苑之停車場	27	富東廣場
181	竹園北邨之停車場	46	鳳德商場
174	鳳禮苑之停車場	3	厚德(二)商場
169	康強苑之停車場	34	恒安商場
143	嘉田苑之停車場	39	顯徑商場
177	錦鞍苑之停車場	140	興民商場
115	健明邨之停車場	119	興田商場
172	瓊麗苑之停車場	90	興東商場
176	葵康苑之停車場	53	興華廣場
151	麗安邨之停車場	69	曉麗商場
180	黃大仙下邨(一)之停車場	79	海富商場
167	明雅苑之停車場	33	何文田廣場
147	寧峰苑之停車場	97	嘉福商場
179	鵬程苑之停車場	6	啟田商場
155	寶珮苑之停車場	78	啟業商場
171	新圍苑之停車場	76	錦泰商場
178	秀茂坪邨第一期之停車場	109	錦英苑商場
138	田景邨之停車場	102	建生商場
168	天祐苑之停車場	81	景林商場
132	天悅邨之停車場	59	葵芳廣場
141	翠屏(南)邨之停車場	103	葵興商場
139	慈民邨之停車場	62	葵盛東商場
160	牛頭角上邨之停車場	64	廣福商場
126	華荔邨之停車場	99	廣田商場
157	宏福苑之停車場	35	廣源商場
163	怡閣苑之停車場	104	麗閣商場
165	怡雅苑之停車場	67	利安商場
150	英明苑之停車場	98	李鄭屋商場
149	漁安苑之停車場	56	利東商場
12	長發廣場	32	瀝源廣場
96	長亨商場	11	良景廣場
47	長康商場	1	樂富廣場
84	祥華商場	72	樂華商場
16	彩明商場	70	朗屏商場
30	彩雲商場	10	龍翔廣場
8	彩園廣場	58	隆亨商場
20	竹園廣場	44	海悅豪園
89	秦石商場	60	美林商場
2	頌富廣場	105	明德商場
28	頌安商場	19	南豐廣場
117	幸福商場	25	愛民廣場
75	富昌商場	51	愛東商場
65	富亨商場	43	安定商場
40	富善商場	100	安蔭商場



估值報告 (續)

序號	物業名稱	序號	物業名稱
112	平田商場	73	石蔭商場
127	寶熙苑商場	7	尚德廣場 (*)
48	寶林商場	38	順利商場
42	寶達商場	122	順安商場
107	寶田商場	125	兆禧苑商場
83	鴨脷洲邨之商舖及停車場	110	兆麟商場
120	長安邨之商舖與停車場	22	小西灣廣場
114	長宏邨之商舖與停車場	24	赤柱廣場
133	青華苑之商舖與停車場	85	穗禾苑商場
170	彩輝邨之商舖與停車場	45	新翠商場
135	彩霞邨之商舖與停車場	118	新田圍商場
153	峰華邨之商舖與停車場	57	大興商場
124	康柏苑之商舖與停車場	66	大窩口商場
173	康瑞苑之商舖與停車場	13	太和廣場
134	康逸苑之商舖與停車場	36	大元商場
159	紅磡邨之商舖與停車場	26	德田廣場
128	高俊苑之商舖與停車場	18	天澤商場
182	高怡邨之商舖與停車場	121	天馬苑商場
166	樂雅苑之商舖與停車場	80	天平商場
123	樂華南邨之商舖與停車場	31	天盛商場
130	美松苑之商舖與停車場	29	天瑞商場
142	南昌邨之商舖與停車場	88	天慈商場
154	寶雅苑之商舖與停車場	113	田灣商場
162	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	23	天耀廣場
92	順天邨之商舖與停車場	106	青衣商場
156	兆安苑之商舖與停車場	74	翠林商場
161	太平邨之商舖與停車場	49	翠屏(北)購物商場
136	天華邨之商舖與停車場	86	慈正商場(一)期及(二)期
175	天宏苑之商舖與停車場	4	慈雲山中心
152	天逸邨之商舖與停車場	71	元洲商場
131	唐明苑之商舖與停車場	93	華貴商場
137	翠灣邨之商舖與停車場	61	華明商場
145	慈愛苑之商舖與停車場	95	華心商場
164	東熹苑之商舖與停車場	68	運頭塘商場
108	東頭邨之商舖與停車場	87	環翠商場
129	和明苑之商舖與停車場	101	橫頭磡(宏輝中心)
146	欣明苑之商舖與停車場	14	禾輦廣場
144	欣盛苑之商舖與停車場	5	黃大仙中心
148	盈福苑之商舖與停車場	21	逸東商場
94	三聖商場	17	油美及高翔(鯉魚門廣場)
9	秀茂坪商場	54	友愛商場
41	沙角商場	116	賢麗苑購物中心
50	山景商場	63	耀安商場
91	石籬商場一期	111	耀東商場
52	石籬商場二期	37	愉翠商場
77	石圍角商場	82	雍盛商場

(*) 自2013年4月1日起，尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。

價值附表

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
1	樂富廣場	388,133	793	201.8	4.53%	4,504.7	7.50%	4,259.6	4,382.2	4.61%	7.95%
簡介	：樂富廣場，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4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」)、位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之若干綜合商業/停車場大廈以及相關地方。樂富廣場總共有793個泊車位。										
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	頌富廣場	189,155	1,177	127.0	4.81%	2,935.5	7.50%	2,658.3	2,796.9	4.54%	7.66%
簡介	：頌富廣場包括一幢9層高商業/停車場大廈(頌富廣場第1期)及一幢3層高商場(頌富廣場第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泊車位。頌富廣場總共有1,177個泊車位。頌富廣場第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。頌富廣場第1期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。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。										
3	厚德(二)商場	176,869	623	126.2	4.61%	2,675.0	7.50%	2,358.0	2,516.5	5.02%	7.48%
簡介	：厚德(二)商場，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業/停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。厚德(二)商場總共有623個泊車位。										
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。										

估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013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
4	慈雲山中心	202,188	940	134.6	5.04%	2,632.2	7.50%	2,386.9	2,509.6	5.37%	7.68%

簡介 : 慈雲山中心, 於1997年落成, 包括慈樂邨內一幢8層高建有停車場設施的商業大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高停車場(多層停車場)、一幢3層高停車場大廈(停車場A)、另一幢錯層式4層高停車場大廈(停車場B)、升降機塔、位於附屬設施大樓內之綜合商業/停車場大廈之若干設施、多個露天泊車位及相關地方(露天停車場)。慈雲山中心總共有940個泊車位。

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。

5	黃大仙中心	148,023	688	118.7	4.56%	2,603.9	7.50%	2,294.2	2,449.1	4.85%	7.48%
----------	--------------	----------------	------------	--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 黃大仙中心, 於1982年至1983年間分期落成, 包括位黃大仙(二)下邨內之多幢商場、一幢4層高多層商業/停車場大廈、一幢5層高商業/停車場大廈、一單層停車場、位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓之若干綜合商業/停車場大廈, 多個露天泊車位及相關地方。黃大仙中心總共有688個泊車位。

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。

6	啟田商場	183,686	461	115.3	5.04%	2,170.1	7.50%	2,020.5	2,095.3	5.50%	7.86%
----------	-------------	----------------	------------	--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 啟田商場, 於1999年及2003年分期落成, 包括啟田邨內一幢7層高商場/停車場大廈、一幢5層高啟田商場以及多個相關地方及泊車位。啟田商場總共有461個泊車位。

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6481號256,946份均等且不可分割份數中之65,207份, 並根據政府租契持有, 年期自2009年9月29日起計, 為期50年。

7	尚德廣場	132,339	1,280	109.3	4.85%	2,200.1	7.50%	1,981.3	2,090.7	5.23%	7.63%
----------	-------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 尚德廣場, 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)、尚美樓地下的綜合商業/停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。尚德廣場總共有1,280個泊車位。
自2013年4月1日起, 尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
8	彩園廣場	129,205	536	104.4	4.69%	2,122.7	7.50%	1,907.3	2,015.0	5.18%	7.61%

簡介 : 彩園廣場，於1982年落成，包括彩園邨內一幢6層(包括1層地庫)高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天泊車位、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。彩園廣場總共有536個泊車位。

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。

9	秀茂坪商場	158,472	611	105.4	5.25%	2,054.8	7.50%	1,905.8	1,980.3	5.32%	7.83%
----------	--------------	----------------	------------	--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢4層高商舖/停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。秀茂坪商場總共有611個泊車位。

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份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。

10	龍翔廣場	154,276	473	99.6	4.77%	2,026.9	7.50%	1,809.2	1,918.1	5.19%	7.57%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 龍翔廣場，於2001年落成，包括黃大仙上邨內一幢5層(包括1層地庫)高商場/停車場大廈及若干附屬地方。龍翔廣場總共有473個泊車位。

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。

11	良景廣場	175,072	616	94.0	5.27%	1,965.4	7.50%	1,814.1	1,889.8	4.98%	7.80%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 良景廣場，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)、房委會露天停車場及房委會道路。良景廣場總共有616個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013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
12	長發廣場	165,947	590	100.9	5.06%	1,947.4	7.50%	1,806.4	1,876.9	5.38%	7.83%

簡介：長發廣場，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。長發廣場總共有590個泊車位。

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。

13	太和廣場	131,464	454	93.5	5.08%	1,856.8	7.50%	1,700.8	1,778.8	5.26%	7.75%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介：太和廣場，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、儲物室、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(為通往第1期商場地下的通道)。太和廣場總共有454個泊車位。

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。

14	禾峯廣場	190,441	828	80.5	4.70%	1,719.7	7.50%	1,565.7	1,642.7	4.90%	7.70%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介：禾峯廣場，於1977年落成，包括禾峯邨內一幢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、相關地方及露天泊車位。禾峯廣場總共有828個泊車位。

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。

15	蝴蝶廣場	174,244	313	88.5	5.55%	1,655.9	7.50%	1,587.6	1,621.8	5.46%	8.06%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介：蝴蝶廣場，於1983年落成，包括蝴蝶邨內一幢3層高商場連街市(商場)、位於蝶心樓(綜合商業/停車場大廈)及蝶翎樓(綜合商業/停車場大廈)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、若干露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。蝴蝶廣場總共有313個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
16	彩明商場	98,564	765	85.1	4.85%	1,668.3	7.50%	1,538.4	1,603.4	5.31%	7.79%

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、一幢8層高停車場大廈、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商舖/停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場總共有765個泊車位。彩明苑於2001年落成,而新翼則於2003年落成。

業權詳情 : 該物業由領匯物業有限公司持有。彩明商場(位於彩明苑部份地段內)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。彩明商場新翼包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份之一部份,並根據政府租契持有,年期自2010年3月15日起計,為期50年。

17	油美及高翔(鯉魚門廣場)	100,659	0	86.5	5.00%	1,655.1	7.50%	1,486.1	1,570.6	5.51%	7.61%
-----------	---------------------	----------------	----------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 鯉魚門廣場,於2001年落成,包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商舖平台(商業樓)。

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。

18	天澤商場	136,750	302	81.0	5.29%	1,514.2	7.50%	1,403.2	1,458.7	5.55%	7.83%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 天澤商場,於2001年落成,包括天澤邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈、商場入口處的攤檔及相關地方。天澤商場總共有302個泊車位。

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	南豐廣場	83,137	0	59.9	4.75%	1,416.7	7.50%	1,281.5	1,349.1	4.44%	7.66%
-----------	-------------	---------------	----------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 南豐廣場,於1999年落成,包括南豐廣場內地下及1樓平台的多個商業單位及一所幼稚園及多個外牆商業廣告位。

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23號1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份,並根據新批土地契約第8648號持有,年期自1995年11月21日起計,於2047年6月30日到期。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
20 竹園廣場												
		137,373	1,103	68.9	5.28%	1,375.2	7.50%	1,285.7	1,330.5	5.18%	7.89%	
簡介	： 竹園廣場，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)、若干露天泊車位(露天停車場)及相關地方。竹園廣場總共有1,103個泊車位。											
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62,198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。											
21 逸東商場												
		193,029	1,900	67.1	5.10%	1,359.4	7.50%	1,252.0	1,305.7	5.14%	7.79%	
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1號商場(商場)、一幢4層高2號商場(商場)、一幢6層高停車場大廈(1號多層停車場)、第二幢6層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、第三幢6層高停車場大廈(3號多層停車場)、多個露天泊車位及相關地方。逸東商場總共有1,900個泊車位。											
業權詳情	： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。											
22 小西灣廣場												
		100,892	558	71.1	5.12%	1,347.1	7.50%	1,236.1	1,291.6	5.50%	7.76%	
簡介	： 小西灣廣場，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(即綜合商業樓)及若干泊車位。小西灣廣場總共有558個泊車位。											
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。											
23 天耀廣場												
		96,839	480	70.8	5.58%	1,300.2	7.50%	1,231.6	1,265.9	5.59%	7.98%	
簡介	： 天耀廣場，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)、露天泊車位及相關地方。天耀廣場總共有480個泊車位。											
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。											



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013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
24	赤柱廣場	100,195	411	51.9	5.09%	1,159.9	7.50%	1,159.9	1,159.9	4.47%	8.33%

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)及在閒情坊內的三個單層商舖／攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。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兩層地庫停車場(地庫停車場)。赤柱廣場總共有411個泊車位。

業權詳情 : 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括赤柱內地段第98號116,974份均等且不可分割份數中之37,045份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月11日起計，為期50年。

25	愛民廣場	191,418	808	54.6	5.28%	1,108.9	7.50%	1,030.0	1,069.5	5.10%	7.84%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 愛民廣場，於1975年落成，包括愛民邨內一幢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)(多層商業／停車場大廈)、多個熟食檔(1號商場)、一單層街市(2號商場)、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相關地方。愛民廣場總共有808個泊車位。

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，並根據批地條件第UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。

26	德田廣場	98,494	754	59.3	5.46%	1,085.7	7.50%	1,022.0	1,053.9	5.63%	7.94%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 德田廣場，於1991年落成，包括德田邨內一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(10層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈B)、一個位於德康樓下面的單層停車場平台(停車場大廈C)、毗鄰德盛樓之露天泊車位，及位於德敬樓第2層的房委會綜合設施部分。德田廣場總共有754個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
27 富東廣場												
		105,619	537	54.7	5.36%	1,060.7	7.50%	1,004.1	1,032.4	5.30%	7.97%	
簡介	： 富東廣場，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)及若干露天泊車位(露天停車場)及相關地方。富東廣場總共有537個泊車位。											
業權詳情	： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。											
28 頌安商場												
		83,351	995	54.7	5.67%	1,014.9	7.50%	989.2	1,002.1	5.46%	8.18%	
簡介	： 頌安商場，於1996年落成，包括頌安邨內一幢6層(包括天台)高連相關地方的商業／停車場大廈、位於頌平樓地下的有蓋泊車位(即綜合商業／停車場大廈)及所有露天泊車位。頌安商場總共有995個泊車位。											
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。											
29 天瑞商場												
		73,470	577	52.9	5.54%	923.3	7.50%	874.1	898.7	5.89%	7.98%	
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(兩者內部相連，統稱為商業／停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。天瑞商場總共有577個泊車位。											
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。											
30 彩雲商場												
		153,582	859	40.6	5.32%	889.3	7.50%	860.6	875.0	4.64%	8.07%	
簡介	： 彩雲商場，於1980年落成，包括彩雲邨內鄰近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號商業／停車場大廈)、鄰近15座的一幢7層高商舖／停車場大廈(2號商業／停車場大廈)、一幢2層高大廈(1號商場)、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(2號商場)及若干露天泊車位、相關地方及綜合設施。彩雲商場總共有859個泊車位。											
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6461號餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。											



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
31 天盛商場												
		80,257	1,458	51.3	5.86%	850.9	7.50%	834.7	842.8	6.09%	8.22%	
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3層高幼稚園及日間托兒所(附屬設施大樓)。天盛商場總共有1,458個泊車位。											
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。											
32 瀝源廣場												
		105,735	438	44.2	5.15%	845.9	7.50%	776.5	811.2	5.44%	7.76%	
簡介	： 瀝源廣場，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(綜合商業／停車場大廈)以及露天泊車位。瀝源廣場總共有438個泊車位。											
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。											
33 何文田廣場												
		101,826	299	43.1	5.43%	819.3	7.50%	770.9	795.1	5.42%	7.93%	
簡介	： 何文田廣場，於2001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個泊車位。											
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。											
34 恆安商場												
		115,804	585	45.5	5.72%	812.1	7.50%	775.8	794.0	5.73%	8.04%	
簡介	： 恆安商場，於1987年落成，包括恆安邨內一幢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泊車位。恆安商場總共有585個泊車位。											
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。邨內路旁的貨車泊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。											



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
35	廣源商場	80,678	736	46.4	5.86%	798.1	7.50%	777.2	787.7	5.90%	8.17%

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)及露天泊車位。廣源商場總共有736個泊車位。

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。

36	大元商場	138,940	594	37.0	5.13%	796.3	7.50%	731.4	763.9	4.85%	7.77%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 大元商場, 於1980年落成, 包括大元邨內一幢3層(連地庫)高商場(商場A)、一幢4層高商場(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、水泵房及多個露天泊車位。大元商場總共有594個泊車位。

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。

37	愉翠商場	105,873	1,175	39.9	5.43%	781.2	7.50%	746.6	763.9	5.23%	8.04%
-----------	-------------	----------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。

38	順利商場	214,752	731	40.5	5.57%	777.1	7.50%	736.8	757.0	5.36%	7.99%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 順利商場, 於1978年落成, 包括順利邨內一幢4層高商場1期、一幢3層高商場2期、一幢3層高停車場A、一幢3層高停車場C以及位於利富樓、利康樓、利益樓及利業樓內的商舖單位和露天泊車位。順利商場總共有731個泊車位。

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6465號295,872份均等且不可分割份數中之56,354份, 並根據政府租契持有, 年期自2010年3月31日起計, 為期50年。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
39 顯徑商場												
		95,699	636	43.0	5.79%	766.4	7.50%	745.8	756.1	5.68%	8.17%	
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)、露天泊車位、多個熟食檔及房委會道路。顯徑商場總共有636個泊車位。											
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。											
40 富善商場												
		98,406	525	38.2	5.89%	736.7	7.50%	723.3	730.0	5.24%	8.23%	
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、多個相關地方及露天泊車位。富善商場總共有525個泊車位。											
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32,761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。											
41 沙角商場												
		70,786	662	34.8	5.61%	736.7	7.50%	715.2	726.0	4.79%	8.11%	
簡介	： 沙角商場，於1980年落成，包括沙角邨內一幢4層高商舖／停車場大廈(商場大廈)、位於沙燕樓及魚鷹樓地下的多個商舖單位(綜合商業／停車場大廈)、多個熟食檔及露天泊車位。沙角商場總共有662個泊車位。											
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552號340,309份均等且不可分割份數中之32,438份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。											
42 寶達商場												
		83,167	1,083	42.5	5.57%	726.7	7.50%	695.8	711.3	5.97%	8.05%	
簡介	： 寶達商場，於2002年落成，包括寶達邨內一幢7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)、位於達祥樓之綜合商業／停車場大廈及多個相關地方。寶達商場總共有1,083個泊車位。											
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6470號546,029份均等且不可分割份數中之75,195份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月9日起計，為期50年。											



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
43	安定商場	47,668	546	7.1	5.54%	693.7	7.50%	683.9	688.8	1.03%	8.17%

簡介 : 安定商場，於1980年落成，包括安定邨內的一幢5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢6層商業樓(佔用定祥樓的一部分)、一幢毗連的3層高新翼、一幢食肆樓及多個露天泊車位及相關地方。安定商場總共有546個泊車位。

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476號餘段中323,574份均等且不可分割份數中之41,242份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。

44	海悅豪園	41,017	0	30.8	4.75%	694.7	7.50%	641.7	668.2	4.61%	7.80%
-----------	-------------	---------------	----------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 海悅豪園，於1998年落成，包括海悅豪園內地下的多個商業單位及地下高層之商業用途部分。

業權詳情 : 該物業由匡倫(香港)有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第49號5,411份均等且不可分割份數中之573份，並根據新批土地契約第8530號持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。

45	新翠商場	77,403	620	32.2	5.61%	673.3	7.50%	645.7	659.5	4.89%	8.07%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 新翠商場，於1983年落成，包括新翠邨內一幢2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)、兩幢獨立單層停車場大廈(第2及第3號停車場)、位於新義樓地下及第2層的物業(房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及露天泊車位。新翠商場總共有620個泊車位。

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554號395,903份均等且不可分割份數中之27,934份，並根據政府租契持有，年期自2009年5月25日起計，為期50年。

46	鳳德商場	72,319	487	34.0	5.59%	668.4	7.50%	642.4	655.4	5.18%	8.08%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
47	長康商場	135,086	709	32.5	6.05%	648.2	7.50%	645.6	646.9	5.02%	8.33%

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層的多個商舖攤檔及福利中心、位於康富樓、康泰樓及康貴樓內的多個商舖單位、一幢2層高食肆樓、多個熟食檔及露天泊車位。長康商場總共有709個泊車位。

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175號467,365份均等且不可分割份數中之48,055份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月10日起計，為期50年。

48	寶林商場	94,694	398	39.3	5.89%	656.0	7.50%	637.7	646.9	6.07%	8.16%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 寶林商場，於1989年落成，包括寶林邨內一幢4層高商場I、一幢3層高商場II、一幢3層高停車場大廈、位於寶寧樓及寶勤樓內的房委會綜合設施、多個露天泊車位以及變電站。寶林商場總共有398個泊車位。

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。

49	翠屏(北)購物商場	109,067	421	35.4	5.85%	655.8	7.50%	631.2	643.5	5.50%	8.09%
-----------	------------------	----------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 翠屏(北)購物商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內一幢2層高連相關地方的商場(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)、位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠校樓、翠愉樓及翠桃樓內的房委會綜合設施部分以及多個露天泊車位。翠屏(北)購物商場總共有421個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
50	山景商場	128,189	638	30.3	5.78%	642.7	7.50%	625.6	634.2	4.78%	8.17%

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、景華樓地下及第2層的房委會綜合設施部分、地下熟食檔及露天泊車位。山景商場總共有638個泊車位。

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。

51	愛東商場	81,184	634	36.3	5.65%	628.7	7.50%	604.8	616.8	5.88%	8.09%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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，內設多個福利中心及泊車位(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。愛東商場總共有634個泊車位。

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。

52	石籬商場二期	84,461	179	33.7	5.60%	617.2	7.50%	585.4	601.3	5.60%	7.99%
-----------	---------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之28,398份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。

53	興華廣場	82,011	268	33.7	5.33%	595.9	7.50%	569.3	582.6	5.78%	8.03%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：興華廣場，於2000年落成，包括興華(一)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)的綜合商業／停車場大廈及相關地方。興華廣場總共有268個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
54	友愛商場	97,678	780	36.1	5.56%	579.9	7.50%	582.4	581.2	6.21%	8.24%

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4層(錯層式)高停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。友愛商場總共有780個泊車位。

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479號551,040份均等且不可分割份數中之41,037份，並根據政府租契持有，年期自2010年7月14日起計，為期50年。

55	富泰商場	62,076	635	32.9	5.58%	587.5	7.50%	556.9	572.2	5.75%	7.99%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內一幢6層高商業/停車場大廈、若干露天泊車位及相關地方。富泰商場總共有635個泊車位。

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。

56	利東商場	90,868	687	25.0	6.00%	569.2	7.50%	563.0	566.1	4.41%	8.28%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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層錯層式地庫停車場)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泊車位(房委會綜合設施部分)及位於1號商場、停車場/街市大廈及停車場/社區會堂內的若干相關地方(房委會獨立設施的相關地方)。利東商場總共有687個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
57	大興商場	103,398	672	27.4	5.87%	557.9	7.50%	542.3	550.1	4.98%	8.16%
簡介	：大興商場，於1977年落成，包括大興邨內一幢2層高商場(1號及2號商場)、多個露天泊車位及相關地方。1號商場橫跨大方街及被分為兩部分，並於第一層由行人天橋相銜接。大興商場總共有672個泊車位。										
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484號餘段中474,882份均等且不可分割份數中之27,288份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月18日起計，為期50年。										
58	隆亨商場	69,278	440	28.5	5.84%	555.7	7.50%	537.6	546.7	5.22%	8.13%
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)、熟食檔及露天泊車位。隆亨商場總共有440個泊車位。										
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557號289,255份均等且不可分割份數中之23,047份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										
59	葵芳廣場	57,617	483	31.1	5.94%	529.1	7.50%	525.1	527.1	5.89%	8.30%
簡介	：葵芳廣場，於1995年及2000年分期落成，包括葵芳邨內一幢6層高1號停車場、2號停車場天台及高層天台、一幢2層高商業/停車場大廈、位於葵愛樓及葵健樓內之綜合商業/停車場大廈、多層商業/停車場大廈、露天泊車位及相關地方。葵芳廣場總共有483個泊車位。										
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500號408,730份均等且不可分割份數中之24,107份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月27日起計，為期50年。										
60	美林商場	80,840	375	28.0	5.67%	534.0	7.50%	519.9	527.0	5.32%	8.17%
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)、熟食檔及露天泊車位。美林商場總共有375個泊車位。										
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558號273,313份均等且不可分割份數中之29,125份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。										



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
61	華明商場	66,528	295	30.5	5.90%	533.7	7.50%	518.3	526.0	5.80%	8.16%
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)以及部分泊車位。華明商場總共有295個泊車位。										
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。										
62	葵盛東商場	110,848	583	27.1	5.64%	535.0	7.50%	513.4	524.2	5.17%	8.07%
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、一獨立單層商場及位於盛家樓下面的一單層停車場。葵盛東商場總共有583個泊車位。										
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498號426,967份均等且不可分割份數中之50,672份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月13日起計，為期50年。										
63	耀安商場	47,695	547	29.9	5.71%	536.3	7.50%	511.8	524.1	5.71%	8.03%
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、街市及泊車位)以及毗鄰該綜合大樓的若干露天泊車位。耀安商場總共有547個泊車位。										
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。										
64	廣福商場	69,016	461	28.7	5.81%	528.0	7.50%	515.0	521.5	5.50%	8.19%
簡介	： 廣福商場，於1983年落成，包括廣福邨內一幢建於一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上的3層高商場、位於廣仁樓的多間地下商舖單位、所有熟食檔及露天泊車位。廣福商場總共有461個泊車位。										
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196號351,384份均等且不可分割份數中之23,946份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月17日起計，為期50年。										



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
65	富亨商場	55,225	517	32.7	6.18%	520.1	7.50%	518.5	519.3	6.30%	8.34%

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幢2層高停車場/室內康樂中心(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泊車位。室內康樂中心並非富亨商場的一部分。富亨商場總共有517個泊車位。

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。

66	大窩口商場	78,435	609	26.3	6.06%	512.0	7.50%	514.1	513.1	5.12%	8.38%
-----------	--------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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層高商場大廈/停車場大廈(商場/停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓泊車位(多層停車場設施)、位於富安樓、富文樓、富邦樓、富碧樓、富德樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業/停車場設施)、多個露天泊車位及相關地方。大窩口商場總共有609個泊車位。

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503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份, 並根據政府租契持有, 年期自2008年12月29日起計, 為期50年。

67	利安商場	49,497	390	27.8	5.82%	485.0	7.50%	474.3	479.7	5.80%	8.20%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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、街市及泊車位)、邨內路旁的相關地方及散落在邨內的若干露天泊車位。利安商場總共有390個泊車位。

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553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份, 並根據政府租契持有, 年期自2008年2月26日起計, 為期50年。

68	運頭塘商場	54,464	438	27.1	5.53%	478.2	7.50%	454.7	466.5	5.80%	8.01%
-----------	--------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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多個露天泊車位。運頭塘商場總共有438個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
69	曉麗商場	36,412	637	29.1	6.35%	450.5	7.50%	459.6	455.1	6.39%	8.50%

簡介：曉麗商場，於1996年落成，包括曉麗苑內一幢9層(第2至8層為錯層式)高商業/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個泊車位。

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。

70 朗屏商場											
		93,787	564	24.4	5.74%	460.0	7.50%	446.1	453.1	5.38%	8.14%

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、露天泊車位及位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位以及位於4、5及6座內的若干範圍。朗屏商場總共有564個泊車位。

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。

71 元州商場											
		50,478	213	26.3	5.43%	463.4	7.50%	442.2	452.8	5.81%	8.00%

簡介：元州商場，於1999年落成，包括元州邨內一幢2層高商場(商場平台)、位於元康樓下面的一個單層停車場平台(停車場平台)及一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。元州商場總共有213個泊車位。

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6478號355,830份均等且不可分割份數中之17,388份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月11日起計，為期50年。

72 樂華商場											
		108,510	650	24.7	5.80%	457.7	7.50%	440.6	449.2	5.50%	8.09%

簡介：樂華商場，於1985年落成，包括樂華(北)邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業大廈)、若干綜合商業/停車場大廈、相關地方及露天泊車位。樂華商場總共有650個泊車位。

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6460號513,788份均等且不可分割份數中之38,134份以及513,788份均等且不可分割份數中之667份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
73	石蔭商場	76,099	424	23.7	5.75%	443.1	7.50%	424.7	433.9	5.45%	8.06%

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個泊車位。

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506號餘段中191,130份均等且不可分割份數中之45,184份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月11日起計，為期50年。

74	翠林商場	87,723	711	25.6	6.33%	418.2	7.50%	440.8	429.5	5.97%	8.71%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：翠林商場，於1989年落成，包括翠林邨內房委會獨立綜合設施部分，包含一幢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、一個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個泊車位。

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。

75	富昌商場	61,217	547	23.2	5.65%	426.4	7.50%	409.8	418.1	5.55%	8.08%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：富昌商場，於2002年落成，包括富昌邨內位於富潤樓下面的3層高商業平台(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個泊車位。

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。

76	錦泰商場	45,709	758	25.4	5.93%	419.7	7.50%	415.8	417.8	6.07%	8.30%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：錦泰商場，於2001年落成，包括錦泰苑內一幢7層高商業/停車場大廈。錦泰商場總共有758個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
77	石圍角商場	128,933	578	18.7	6.09%	410.5	7.50%	410.7	410.6	4.54%	8.36%
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多個露天泊車位及相關地方。石圍角商場總共有578個泊車位。										
業權詳情	： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括荃灣市地段第411號393,762份均等且不可分割份數中之33,098份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月29日起計，為期50年。										
78	啟業商場	76,139	383	20.5	5.61%	409.8	7.50%	390.3	400.1	5.13%	8.02%
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、啟賢樓及啟樂樓地下的多間商舖單位。啟業商場總共有383個泊車位。										
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6466號211,867份均等且不可分割份數中之26,955份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。										
79	海富商場	34,965	225	24.7	5.96%	398.7	7.50%	392.7	395.7	6.25%	8.26%
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)的部分及一幢六層高集停車場/長者住屋中心/養老院為一體的綜合大樓的部分(D座)。海富商場總共有225個泊車位。										
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。										
80	天平商場	61,722	471	23.4	6.19%	385.6	7.50%	386.7	386.2	6.06%	8.38%
簡介	： 天平商場，於1989年落成，包括天平邨內一幢6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)、若干露天泊車位(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個泊車位。										
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。										



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
81	景林商場	58,442	418	21.0	6.19%	379.6	7.50%	379.6	379.6	5.54%	8.36%

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下的多間商舖單位及多個露天泊車位。景林商場總共有418個泊車位。

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。

82	雍盛商場	58,230	283	21.9	5.83%	381.5	7.50%	373.0	377.3	5.81%	8.20%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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層高附屬設施大樓的停車平台（統稱為綜合大樓部分）。雍盛商場總共有283個泊車位。

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。

83	鴨脷洲邨之商舖及停車場	46,779	325	22.9	6.75%	369.8	7.50%	381.4	375.6	6.10%	8.59%
-----------	--------------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：鴨脷洲邨之商舖與停車場，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、利添樓及利怡樓下的多個商舖單位以及散落在邨內的若干露天泊車位。鴨脷洲邨商舖及停車場總共有325個泊車位。

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134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。

84	祥華商場	67,239	353	19.0	5.98%	354.6	7.50%	350.8	352.7	5.38%	8.28%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：祥華商場，於1984年落成，包括一幢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）（大廈的天台設有熟食檔）。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）、露天泊車位及位於祥頌樓及祥禮樓下的多個商舖單位。祥華商場總共有353個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
85	穗禾苑商場	61,782	980	18.3	6.07%	348.7	7.50%	349.8	349.3	5.23%	8.38%

簡介 : 穗禾苑商場，於1980年落成，包括穗禾苑內一幢2層高連地庫商舖／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)、露天泊車位及相關地方。穗禾苑商場總共有980個泊車位。

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。

86	慈正商場(一)期及(二)期	18,125	882	21.0	5.78%	350.2	7.50%	347.5	348.9	6.03%	8.30%
-----------	----------------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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4層(包括地庫)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)、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、多個露天商業上落貨區及相關地方。慈正商場總共有882個泊車位。

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。

87	環翠商場	83,918	359	20.7	6.07%	339.5	7.50%	341.5	340.5	6.09%	8.39%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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)、一個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泊車位(露天停車場)。環翠商場總共有359個泊車位。

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180號餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	內部 收益率
88	天慈商場	36,880	289	17.3	5.62%	347.8	7.50%	331.7	339.8	5.10%	8.03%
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、若干露天泊車位及相關地方。天慈商場總共有289個泊車位。										
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。										
89	秦石商場	61,147	583	18.0	5.77%	341.2	7.50%	335.4	338.3	5.33%	8.23%
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)、露天泊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個泊車位。										
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555號155,467份均等且不可分割份數中之26,567份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月30日起計，為期50年。										
90	興東商場	55,982	420	16.9	5.76%	323.5	7.50%	315.0	319.3	5.29%	8.17%
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)以及位於一幢2層高單獨升降機塔(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個泊車位。										
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851號155,258份均等且不可分割份數中之23,786份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月8日起計，為期50年。										
91	石籬商場一期	39,076	459	18.1	6.11%	318.0	7.50%	314.4	316.2	5.74%	8.28%
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泊車位。石籬商場一期總共有459個泊車位。										
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505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之23,677份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
92	順天邨之商舖與停車場	67,951	581	18.2	6.34%	311.4	7.50%	312.3	311.9	5.83%	8.38%

簡介 : 順天邨商舖與停車場，於1981年落成，包括順天邨內商場A、B及C、一幢4層高停車場A、一幢3層高停車場B、位於天琴樓、天榮樓、天權樓、天璣樓、天瑤樓內之綜合商業／停車場大廈以及多個露天泊車位。順天邨商舖與停車場總共有581個泊車位。

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6474號餘段中378,187份均等且不可分割份數中之24,566份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月9日起計，為期50年。

93 華貴商場											
		41,878	413	18.8	6.07%	313.7	7.50%	309.9	311.8	6.03%	8.27%

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)及部分露天泊車位。華貴商場總共有413個泊車位。

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分段中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。

94 三聖商場											
		75,285	176	18.4	5.96%	303.0	7.50%	309.2	306.1	6.01%	8.48%

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、露天泊車位以及位於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個泊車位。

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481號115,271份均等且不可分割份數中之14,434份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
95 華心商場												
		24,932	356	19.1	6.39%	299.5	7.50%	301.1	300.3	6.37%	8.40%	
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)以及若干露天泊車位。華心商場總共有356個泊車位。											
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236號109,515份均等且不可分割份數中之16,753份，並根據政府租契持有，年期自2009年1月16日起計，為期50年。											
96 長亨商場												
		60,580	327	16.7	6.06%	301.5	7.50%	295.6	298.6	5.59%	8.22%	
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個泊車位。											
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177號289,056份均等且不可分割份數中之26,593份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。											
97 嘉福商場												
		59,053	312	17.3	6.14%	296.5	7.50%	293.9	295.2	5.86%	8.30%	
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)以及多個露天泊車位。嘉福商場總共有312個泊車位。											
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234號153,283份均等且不可分割份數中之21,652份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。											
98 李鄭屋商場												
		78,548	461	16.4	5.88%	293.6	7.50%	292.1	292.9	5.60%	8.32%	
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/停車區)、位於禮讓樓附近的一個單層停車場(停車場)、若干露天泊車位(露天停車場)及位於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓內的多個商舖單位及部分(房委會綜合設施部分)。李鄭屋商場總共有461個泊車位。											
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。											



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
99	廣田商場	57,868	53	14.8	5.78%	277.1	7.50%	267.1	272.1	5.45%	8.10%

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個泊車位。

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。

100	安蔭商場	40,619	347	15.4	5.93%	273.9	7.50%	266.2	270.1	5.70%	8.16%
------------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層(不包括閣樓)高商業／停車場大廈、多個露天泊車位及相關地方。安蔭商場總共有347個泊車位。

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。

101	橫頭磡(宏輝中心)	25,547	290	14.2	6.18%	251.2	7.50%	258.3	254.8	5.59%	8.54%
------------	------------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)、一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。橫頭磡(宏輝中心)總共有290個泊車位。

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6462號373,309份均等且不可分割份數中之12,507份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月16日起計，為期50年。

102	建生商場	36,558	273	13.9	5.64%	260.5	7.50%	248.6	254.6	5.47%	8.03%
------------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
103 葵興商場												
		24,664	277	14.9	6.37%	250.5	7.50%	254.6	252.6	5.90%	8.48%	
簡介	： 葵興商場，於1991年落成，包括葵興邨與國樓地下及第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泊車位。葵興商場總共有277個泊車位。											
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。											
104 麗閣商場												
		81,133	140	12.2	5.54%	249.2	7.50%	244.4	246.8	4.95%	8.21%	
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個泊車位。											
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6475號164,134份均等且不可分割份數中之17,339份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月30日起計，為期50年。											
105 明德商場												
		38,792	383	12.9	6.00%	233.7	7.50%	234.6	234.2	5.52%	8.38%	
簡介	： 明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4層高商業/停車場大廈、多個露天泊車位、相關地方及警衛亭。明德商場總共有383個泊車位。											
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108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。											
106 青衣商場												
		49,424	344	12.6	6.35%	227.5	7.50%	233.9	230.7	5.47%	8.56%	
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)、房委會停車區、露天泊車位及相關地方。青衣商場總共有344個泊車位。											
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。											



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
107	寶田商場	63,505	62	12.9	6.02%	228.3	7.50%	222.1	225.2	5.71%	8.17%

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泊車位。寶田商場總共有62個泊車位。

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485號240,980份均等且不可分割份數中之12,479份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月17日起計，為期50年。

108 東頭邨之商舖與停車場											
		38,653	493	10.4	5.62%	225.8	7.50%	221.1	223.5	4.66%	8.21%

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)及若干露天泊車位(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個泊車位。

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。

109 錦英苑商場											
		37,260	492	14.3	6.46%	220.5	7.50%	226.1	223.3	6.38%	8.55%

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個泊車位。

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。

110 兆麟商場											
		32,022	463	13.5	6.31%	220.9	7.50%	224.5	222.7	6.06%	8.48%

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個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析		
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
111 耀東商場												
		65,692	685	8.7	6.58%	203.0	7.50%	216.0	209.5	4.15%	8.78%	

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)及一個地下單位。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個泊車位。

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852號381,831份均等且不可分割份數中之35,548份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。

112 平田商場												
		22,442	406	12.2	6.23%	195.0	7.50%	194.1	194.6	6.26%	8.33%	

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泊車位。平田商場總共有406個泊車位。

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6446號362,174份均等且不可分割份數中之16,966份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月30日起計，為期50年。

113 田灣商場												
		35,490	417	9.1	6.36%	178.2	7.50%	187.9	183.1	4.95%	8.72%	

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6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個泊車位。

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455號餘段中32,144份均等且不可分割份數中之23,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年7月24日起計，為期50年。

114 長宏邨之商舖與停車場												
		11,532	333	11.9	6.27%	181.1	7.50%	181.4	181.3	6.56%	8.37%	

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業/停車場大廈、一幢2層高停車場大廈、相關地方及若干露天泊車位。長宏邨商舖與停車場總共有333個泊車位。

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178號259,640份均等且不可分割份數中之13,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月25日起計，為期50年。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
115	健明邨之停車場	0	763	12.7	7.25%	169.3	7.50%	190.3	179.8	7.05%	9.20%

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／停車場大廈中的泊車位以及邨內的若干泊車位。健明邨停車場總共有763個泊車位。

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109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。

116 賢麗苑購物中心											
		16,300	150	10.0	5.98%	179.6	7.50%	176.2	177.9	5.60%	8.23%

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。荔景地鐵站可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入。賢麗苑購物中心總共有150個泊車位。

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。

117 幸福商場											
		24,298	153	9.9	5.72%	177.2	7.50%	170.6	173.9	5.66%	8.09%

簡介：幸福商場，於2000年落成，包括5層高停車場大廈、一幢2層高多層商業／停車場設施、相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業／停車場設施)。幸福商場總共有153個泊車位。

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6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。

118 新田圍商場											
		54,377	320	8.3	6.68%	165.5	7.50%	171.9	168.7	4.94%	8.62%

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)、露天泊車位及多個獨立熟食檔。新田圍商場總共有320個泊車位。

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551號213,346份均等且不可分割份數中之22,891份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)	2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
119	興田商場	28,313	387	8.6	6.24%	167.1	7.50%	168.1	167.6	5.12%	8.40%

簡介 : 興田商場, 於1988年落成, 包括興田邨內一幢2層高商場大廈(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個泊車位。

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。

120	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	11.0	6.61%	161.7	7.50%	172.8	167.3	6.57%	8.83%
------------	-------------------	--------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。

121	天馬苑商場	38,286	585	6.8	6.12%	144.9	7.50%	147.3	146.1	4.65%	8.47%
------------	--------------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。

122	順安商場	87,236	459	6.2	6.15%	138.6	7.50%	139.1	138.9	4.45%	8.38%
------------	-------------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介 : 順安商場, 於1978年落成, 包括順安邨內兩幢商場1號及2號部分、一幢2層高商舖/4層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業/停車場設施、多個商業設施、相關地方及露天泊車位。順安商場總共有459個泊車位。

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6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份, 並根據政府租契持有, 年期自2008年7月28日起計, 為期50年。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
123 樂華南邨之商舖與停車場												
		16,336	226	5.1	6.80%	123.3	7.50%	127.0	125.2	4.06%	8.56%	

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、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於展華樓的街市攤檔、安華樓地下部分、相關地方及露天泊車位。樂華南邨商舖與停車場總共有226個泊車位。

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6460號513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的一部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。

124 康柏苑之商舖與停車場												
		17,956	549	7.7	6.98%	111.7	7.50%	123.3	117.5	6.55%	9.07%	

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個泊車位。

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。

125 兆禧苑商場												
		23,439	560	6.7	6.29%	114.6	7.50%	117.1	115.9	5.79%	8.51%	

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個泊車位。

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。

126 華荔邨之停車場												
		0	411	6.7	6.25%	101.8	7.50%	107.2	104.5	6.44%	8.73%	

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個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	
127	寶熙苑商場	13,686	0	6.0	5.25%	109.3	7.50%	99.6	104.5	5.73%	7.71%

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。

128 高俊苑之商舖與停車場											
		7,332	323	6.9	6.78%	100.1	7.50%	108.2	104.2	6.62%	8.91%

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(12錯層)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個泊車位。

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。

129 和明苑之商舖與停車場											
		7,342	379	6.3	6.23%	98.9	7.50%	103.5	101.2	6.18%	8.68%

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個泊車位。

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。

130 美松苑之商舖與停車場											
		1,077	385	6.2	7.16%	88.3	7.50%	100.8	94.6	6.59%	9.29%

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分層的一個商舖單位。美松苑商舖與停車場總共有385個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
131 唐明苑之商舖與停車場											
		21,283	291	5.6	6.53%	84.4	7.50%	89.0	86.7	6.43%	8.73%

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個泊車位。

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號整個A分段及餘段中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。

132 天悅邨之停車場											
		0	560	5.6	7.25%	77.5	7.50%	87.1	82.3	6.77%	9.20%

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個泊車位。

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41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。

133 青華苑之商舖與停車場											
		11,863	348	5.0	6.77%	78.4	7.50%	84.5	81.5	6.14%	8.89%

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個泊車位。

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。

134 康逸苑之商舖與停車場											
		7,040	355	4.8	6.74%	72.2	7.50%	78.2	75.2	6.39%	8.94%

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個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
135 彩霞邨之商舖與停車場												
		21,438	205	3.4	6.90%	71.4	7.50%	78.5	75.0	4.52%	9.01%	

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、位於彩月樓及彩星樓地下的多個商舖單位以及若干露天泊車位。彩霞邨商舖與停車場總共有205個泊車位。

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。

136 天華邨之商舖與停車場												
		1,476	287	4.7	6.40%	73.1	7.50%	75.4	74.3	6.37%	8.58%	

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層之泊車位。天華邨商舖與停車場總共有287個泊車位。

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43號236,423份均等且不可分割份數中之11,225份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月12日起計，為期50年。

137 翠灣邨之商舖與停車場												
		8,561	182	3.8	6.56%	70.6	7.50%	73.0	71.8	5.35%	8.61%	

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層高商舖/辦公室大廈(商業樓)、一單層停車場(停車場)及若干露天泊車位(露天停車場)。翠灣邨商舖與停車場總共有182個泊車位。

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。

138 田景邨之停車場												
		0	380	4.7	7.00%	65.9	7.50%	72.9	69.4	6.73%	9.08%	

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、天台及高層天台以及邨內多個露天泊車位。田景邨停車場總共有380個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
139	慈民邨之停車場	0	364	4.6	7.00%	64.8	7.50%	71.7	68.3	6.68%	9.08%

簡介：慈民邨停車場，於1994年落成，包括慈民邨內一幢4層高停車場大廈連相關地方。慈民邨停車場總共有364個泊車位。

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6441號139,291份均等且不可分割份數中之9,121份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月28日起計，為期50年。

140	興民商場	33,915	226	3.0	6.56%	66.9	7.50%	68.8	67.9	4.42%	8.56%
------------	-------------	---------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

簡介：興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層(包括天台，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個泊車位。

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179號126,748份均等且不可分割份數中之12,404份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。

141	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	3.2	6.72%	62.0	7.50%	66.5	64.3	5.03%	8.86%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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層的管理處以及若干露天泊車位。翠屏(南)邨停車場總共有229個泊車位。

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755號餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份，並根據政府租契持有，年期自2009年11月27日起計，為期50年。

142	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	3.7	6.37%	62.0	7.50%	64.4	63.2	5.83%	8.63%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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)、若干露天泊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個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013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
143 嘉田苑之停車場											
		0	348	4.0	7.00%	59.4	7.50%	65.9	62.7	6.43%	9.09%

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個泊車位。

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。

144 欣盛苑之商舖與停車場											
		11,810	252	3.6	6.88%	59.7	7.50%	64.1	61.9	5.77%	8.87%

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個泊車位。

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。

145 慈愛苑之商舖與停車場											
		13,306	199	3.5	6.50%	58.1	7.50%	61.3	59.7	5.79%	8.75%

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個泊車位。

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。

146 欣明苑之商舖與停車場											
		7,019	262	3.6	6.83%	55.8	7.50%	60.9	58.4	6.20%	8.97%

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。欣明苑商舖與停車場總共有262個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
147 寧峰苑之停車場											
		0	299	3.9	7.00%	55.3	7.50%	61.2	58.3	6.69%	9.07%

簡介：寧峰苑停車場，於2001年落成，包括寧峰苑內一幢3層高停車場大廈。寧峰苑停車場總共有299個泊車位。

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。

148 盈福苑之商舖與停車場											
		786	163	3.7	6.79%	55.9	7.50%	60.5	58.2	6.43%	8.93%

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(停車場大廈)。盈福苑商舖與停車場總共有163個泊車位。

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。

149 漁安苑之停車場											
		1,323	296	3.6	6.98%	52.5	7.50%	57.9	55.2	6.50%	9.05%

簡介：漁安苑停車場，於1988年落成，包括一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場地下的一個辦事處。漁安苑停車場總共有296個泊車位。

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。

150 英明苑之停車場											
		0	274	3.6	7.00%	52.0	7.50%	57.6	54.8	6.56%	9.09%

簡介：英明苑停車場，於1989年落成，包括英明苑內一幢2層高停車場大廈。英明苑停車場總共有274個泊車位。

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 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013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	麗安邨之停車場	0	181	3.7	7.00%	51.8	7.50%	57.3	54.6	6.72%	9.08%

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泊車位。麗安邨停車場總共有181個泊車位。

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6482號餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月6日起計，為期50年。

152	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	2.8	6.29%	52.8	7.50%	55.5	54.2	5.25%	8.69%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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及若干露天泊車位。天逸邨商舖與停車場總共有446個泊車位。

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42號226,221份均等且不可分割份數中之15,485份，並根據政府租契持有，年期自2008年10月28日起計，為期50年。

153	峰華邨之商舖與停車場	9,821	161	2.4	6.59%	50.3	7.50%	53.5	51.9	4.54%	8.79%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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泊車位。峰華邨商舖與停車場總共有161個泊車位。

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。

154	寶雅苑之商舖與停車場	13,951	246	2.9	6.90%	49.2	7.50%	53.5	51.4	5.70%	8.94%
------------	-------------------	---------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率		
155 寶珮苑之停車場												
		0	277	3.2	7.00%	46.4	7.50%	51.3	48.9	6.55%	9.08%	

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個泊車位。

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。

156 兆安苑之商舖與停車場												
		17,084	273	2.8	6.84%	46.0	7.50%	49.6	47.8	5.96%	8.90%	

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、橫跨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個泊車位。

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。

157 宏福苑之停車場												
		0	408	2.8	7.25%	42.4	7.50%	47.7	45.1	6.28%	9.19%	

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個泊車位。

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。

158 青宏苑之停車場												
		0	179	3.0	7.25%	42.0	7.50%	47.2	44.6	6.82%	9.21%	

簡介：青宏苑停車場，於2001年落成，包括青宏苑內一幢2層高停車場大廈。青宏苑停車場總共有179個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
159	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	2.2	6.19%	38.6	7.50%	39.2	38.9	5.54%	8.49%

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泊車位(露天停車場)。紅磡邨商舖與停車場總共有45個泊車位。

業權詳情 : 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份, 並根據政府租契持有, 年期自2008年8月29日起計, 為期50年。

160	牛頭角上邨之停車場	0	228	2.4	6.75%	37.0	7.50%	40.3	38.7	6.27%	8.96%
------------	------------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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層高停車場大廈及相關地方。牛頭角上邨停車場總共有228個泊車位。

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6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份, 並根據政府租契持有, 年期自2008年5月6日起計, 為期50年。

161	太平邨之商舖與停車場	3,339	101	2.0	5.76%	38.9	7.50%	38.4	38.7	5.11%	8.24%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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)、一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)。太平邨商舖與停車場總共有101個泊車位。

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。

162	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	2.2	6.18%	37.5	7.50%	38.6	38.1	5.82%	8.56%
------------	-----------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
163	怡閣苑之停車場	0	240	2.5	8.25%	32.0	7.50%	38.2	35.1	7.19%	9.65%

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個泊車位。

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(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。

164 東熹苑之商舖與停車場											
		6,340	146	2.2	8.11%	29.6	7.50%	34.9	32.3	6.81%	9.53%

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)地下的一間幼稚園以及苑內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。東熹苑商舖與停車場總共有146個泊車位。

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，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。

165 怡雅苑之停車場											
		0	159	2.0	7.25%	30.2	7.50%	33.9	32.1	6.20%	9.18%

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個泊車位。

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。

166 樂雅苑之商舖與停車場											
		12,616	265	1.8	7.80%	29.6	7.50%	33.8	31.7	5.83%	9.34%

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以及位於樂雅苑中心的若干露天泊車位。樂雅苑商舖與停車場總共有265個泊車位。

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 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
167	明雅苑之停車場	0	345	1.9	7.25%	28.0	7.50%	31.5	29.8	6.24%	9.17%

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個泊車位。

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。

168	天祐苑之停車場	0	192	1.9	7.75%	26.4	7.50%	30.6	28.5	6.61%	9.44%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

簡介 : 天祐苑停車場，於1992年落成，包括天祐苑內一幢3層高停車場大廈(停車場)。天祐苑停車場總共有192個泊車位。

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。

169	康強苑之停車場	0	93	1.7	7.25%	26.7	7.50%	30.0	28.4	6.07%	9.19%
------------	----------------	----------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

簡介 : 康強苑停車場，於1999年落成，包括康強苑內一幢2層高停車場大廈及一個自用辦事處。康強苑停車場總共有93個泊車位。

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。

170	彩輝邨之商舖與停車場	1,045	93	1.7	7.28%	26.6	7.50%	29.5	28.1	6.16%	9.07%
------------	-------------------	--------------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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(停車場大廈)、若干露天泊車位及位於彩葉樓地下的一個商舖單位(綜合商業/停車場設施)。彩輝邨商舖與停車場總共有93個泊車位。

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6483號89,760份均等且不可分割份數中之3,391份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月15日起計，為期50年。

171	新圍苑之停車場	0	185	2.0	8.25%	25.2	7.50%	30.1	27.7	7.31%	9.62%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
172	瓊麗苑之停車場	0	158	1.6	7.25%	24.9	7.50%	27.9	26.4	6.04%	9.21%

簡介：瓊麗苑停車場，於1989年落成，包括一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。瓊麗苑停車場總共有158個泊車位。

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。

173	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	1.7	7.36%	23.8	7.50%	26.9	25.4	6.65%	9.22%
------------	-------------------	------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一個商舖單位。康瑞苑商舖與停車場總共有102個泊車位。

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。

174	鳳禮苑之停車場	0	134	1.4	7.00%	22.7	7.50%	25.1	23.9	5.73%	9.09%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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泊車位。鳳禮苑停車場總共有134個泊車位。

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。

175	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	1.2	7.06%	22.7	7.50%	24.7	23.7	5.21%	8.96%
------------	-------------------	--------------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。



估值報告(續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
176	葵康苑之停車場	0	88	1.4	7.25%	21.7	7.50%	24.4	23.1	6.08%	9.15%

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個泊車位。

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。

177	錦鞍苑之停車場	0	238	1.5	7.00%	21.1	7.50%	23.4	22.3	6.78%	9.09%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。

178	秀茂坪邨第一期之停車場	0	395	1.1	6.75%	18.4	7.50%	20.0	19.2	5.62%	8.95%
------------	--------------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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層高停車場大廈B、秀明樓地下及天台的綜合商業/停車場設施以及相關地方。秀茂坪邨第一期停車場總共有395個泊車位。

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份中的一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。

179	鵬程苑之停車場	0	67	0.7	7.00%	13.9	7.50%	14.3	14.1	5.06%	8.57%
------------	----------------	----------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2013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)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
180	黃大仙下邨(一)之停車場	0	70	0.5	6.25%	13.7	7.50%	13.1	13.4	3.54%	8.06%

簡介：黃大仙下邨(一)停車場，於1982年落成，包括黃大仙下邨(一)內兩個露天停車區(露天停車場)。黃大仙下邨(一)停車場總共有70個泊車位。

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。

181	竹園北邨之停車場	0	61	0.7	7.25%	11.5	7.50%	11.7	11.6	5.97%	8.49%
------------	-----------------	----------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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個泊車位。

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。

182	高怡邨之商舖與停車場	0	38	0.2	7.60%	5.4	7.50%	4.3	4.9	3.84%	6.71%
------------	-------------------	----------	-----------	------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	--------------	--------------

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商場、一單層停車場及露天泊車位。高怡邨商舖與停車場總共有38個泊車位。

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6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月8日起計，為期50年。

上述價值附表為全份估值報告之概要。領匯所持之全份英文估值報告全文於管理人之辦事處可供查閱。

