

佳績共創  
價值倍添



# 公司簡介

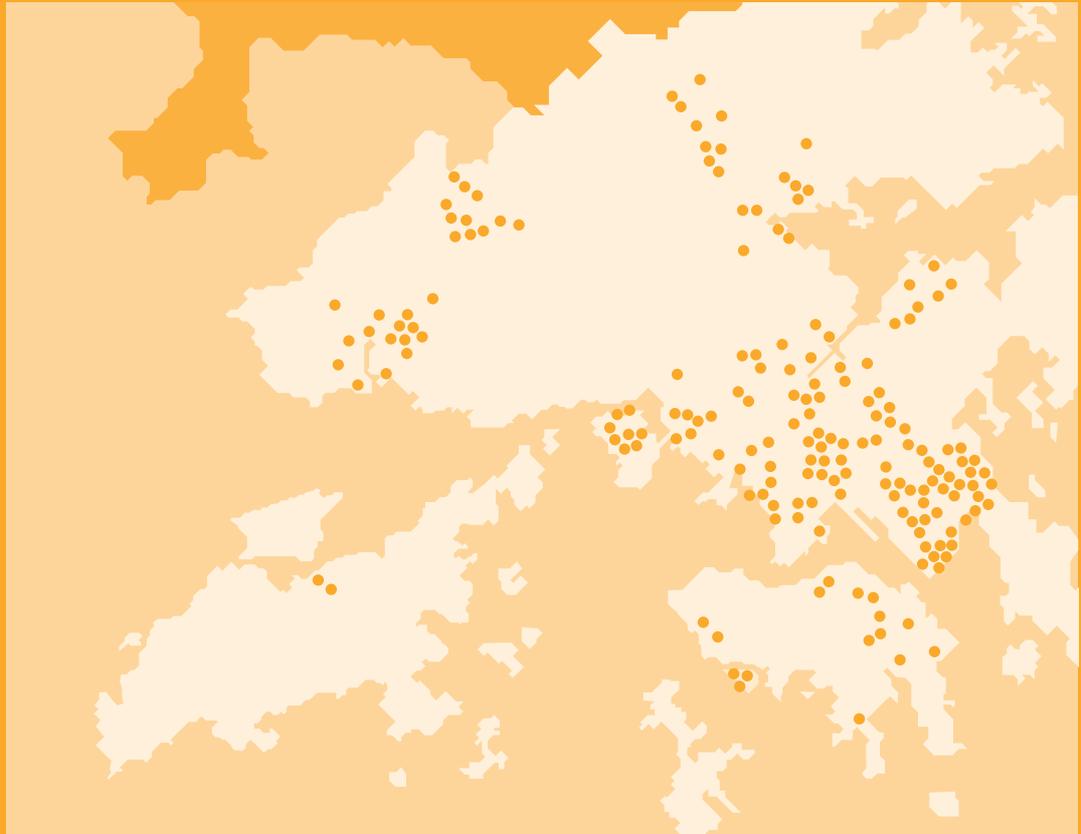
**領匯房地產投資信託基金**（「領匯」或「領匯房地產基金」）是香港首家及最大型的房地產投資信託基金。

我們的180項零售和停車場設施與近40%香港人的居所近在咫尺。我們的物業是我們的顧客購買日常生活所需的地方，這些顧客當中很多就是我們的鄰居。

**領匯房地產基金**的物業組合，包括約100萬平方米的零售樓面及約80,000個車位，擁有龐大且多樣的商戶群，包括經營範圍廣泛、規模各異的零售商，還包括一些香港最著名的零售及食肆品牌。

**領匯房地產基金**由香港房委會分拆出售資產成立，於2005年11月25日在香港聯合交易所上市。

領匯房地產基金的管理人是領匯管理有限公司，其投資策略是投資於主要用作零售和停車場且可以獲取持續回報的本地物業，並透過管理這些物業提升其價值。



# 目錄

2	領匯上市
3	前言
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
12	董事會
18	管理團隊
20	管理層討論及分析
37	服務社區
38	企業管治報告
46	關連人士交易
50	物業業權轉讓進度報告
53	受託人報告書
54	核數師報告
56	綜合損益表
57	綜合資產負債表
58	基金單位持有人應佔綜合資產淨值變動表
59	分派報表
60	綜合現金流量表
61	綜合財務報表附註
90	表現報表
91	估值報告
143	公司資料
144	基金單位持有人參考資料

## 領匯上市

領匯房地產基金是首隻在香港上市的房地產投資信託基金和至目前為止最大規模的私營化項目。領匯房地產基金於2005年11月25日在香港聯合交易所主板上市，是香港金融市場和整體社會發展的里程碑。從當天起，領匯管理的運作獨立於所有公營部門，全力改變物業組合的面貌，發揮增值潛力，為基金單位持有人、顧客和公眾創造價值。

香港特別行政區財政司司長唐英年GBS, JP出席了當天的上市儀式。



香港特別行政區財政司司長唐英年與公司主席鄭明訓先生於領匯房地產基金上市儀式上握手。公司董事會、高級行政人員及其他嘉賓亦一同出席。



**領匯**透過專注的業務和投資策略，致力提升物業組合的表現和質素，為基金單位持有人提供穩定的分派和持續的長線增長潛力。

# 主席報告書

我很高興向各位匯報領匯房地產投資信託基金在開展工作首4個月後的工作進展。自2005年11月25日上市以來，董事局和管理層攜手，落實我們在上市時制訂的策略。



領匯房地產基金從公營部門轉型為一家私營機構，是一個難得的蛻變契機。自2005年11月25日上市至今的4個月裏，我們邁開了重要的第一步，既依據商業原則辦事，同時令我們的商戶、顧客和鄰近的居民得益，最終為基金單位持有人創造價值。

我們的主要目標，依然是為投資者提供穩定的分派和持續的長線增長潛力。我們擁有龐大且分佈各地區的物業資產組合，通過改善組合的質素和提升組合的表現，將可以達成這個目標。

領匯房地產基金是本港首個房地產投資信託基金的首次公開發售項目，亦是至今全球最大型的房地產投資信託基金上市項目。除了香港和國際投資者反應熱烈，我們的首次公開發售並榮獲FinanceAsia 2005年度「最佳香港交易」和「最佳房地產投資信託基金交易」兩項殊榮。

管理層已釐定一項務實的提升資產計劃為優先處理的項目，並已展開了部分工程。在未來數年，隨着我們不斷推展工作，成果將更顯著。通過積極的租務管理和成本控制，我們致力成為業內效率最高的營運機構。

這些努力的背後，是我們開明的管理作風和完善的制衡機制。我們一直力求做到最佳的企業管治。領匯的董事會由12位在地產、財務和商界擁有廣泛經驗和專長的成員組成，其中九位為獨立非執行董事。這安排令領匯保持高透明度，並確保管理人的策略與基金單位持有人的利益一致。董事會下設多個委員會，負責不同的監督工作，獨立非執行董事在當中扮演重要和積極的角色。



1. 主席鄭明訓先生樂於與顧客打交道，不分老幼。
2. 主席鄭明訓先生樂於充當領匯的親善大使，與商戶接觸。

1	2
---	---

在獨立非執行董事之中，我希望藉此機會感謝梁定邦先生的貢獻，特別是在上市過程中貢獻良多。我對他以私人理由辭職深感惋惜。同時，我歡迎周永健先生於本年5月成為我們的一份子，出任獨立非執行董事。

我亦要感謝所有為我們的成績付出貢獻的人士，包括我們的董事、員工、商戶、業務夥伴、顧客和基金單位持有人。我們未來的成功，亦有賴你們的不斷支持。

領匯屬下的180項零售和停車場設施與我們服務的社區息息相關，為全港近40%的市民服務，我們為此深感自豪。懷着這份自豪感和責任感，我們期望繼續推動領匯房地產基金不斷向前發展。

**鄭明訓 JP**

主席

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2006年6月29日

# 行政總裁報告書

在我們開展工作的首四個月，領匯的管理層和員工落實了多項基礎工作，以提升我們的物業質素、服務水平和營運表現。



## 資產提升

正如在首次公開發售期間所強調的，我們主要透過資產提升，改善基金單位持有人的回報和對顧客及商戶的服務質素。我很高興能在這裏向大家匯報，經過首四個月的的工作，已規劃的八項主要資產提升計劃之中的三項，已取得令人鼓舞的成績。

我們已完成慈雲山中心上層的改建工程。這部分的樓面以往只能以低價租出，但現在有多家廣受歡迎的店舖進駐，為顧客提供時裝和鞋類、護膚及化妝品、圖書文具、家庭用品、健康食品和特色餐廳等多樣選擇。這些在慈雲山中心的品牌，當中不少均是首次進駐領匯房地產基金旗下的商場。

在龍翔中心，我們把空置的工作間改建為商舖，其中不少已獲預租。同時，我們在這些新商舖旁邊加建了一個旅遊車停泊點，令商場成為通往黃大仙廟的主要通道，增加了商場的人流。

我們亦已完成了厚德商場的第一期改善工程。這個位於將軍澳市中心的商場，商舖過往較難租出，但現在卻需求甚殷。這全賴我們以具創意的新圖則，規劃出租樓面和公用空間，加上更有心思的設計，增加了商場的吸引力。餘下的改善工程已經展開。

其餘五個商場—樂富、太和、頌安、彩明和赤柱廣場—的改善計劃，亦已進入後期的規劃階段。與前三項改善工程一樣，落實這些規劃有賴我們同事廣泛的專業知識和專長，並需小心考慮受影響各方的不同利益及關注。由於這些商場的商舖幾近全部租出，為了盡量減少對商戶的不便，有關工程將分階段施行。

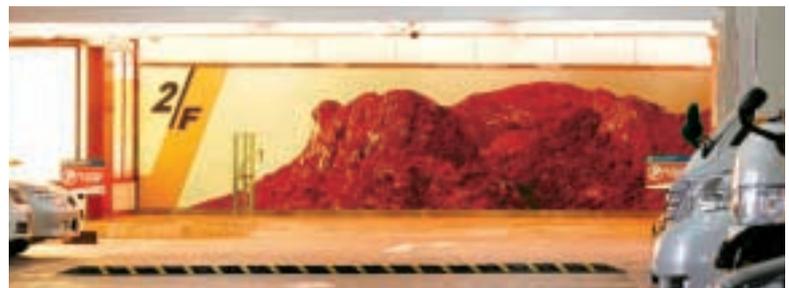
隨着更多新商戶進駐，不少現有商戶亦主動提升了他們的店舖設計和經營方式，以提升吸引力，這現象實在令人鼓舞。



#### 新的面貌，新的風格

1. 領匯緊貼時代脈搏，不斷為旗下商場引入新食肆，例如慈雲山中心的紅石餐廳，為顧客提供不同的新興選擇。
2. 我們的顧客服務大使樂於為老幼不同的顧客提供協助，深受顧客歡迎。
3. 具時代感的設施和商店的舖面設計，吸引年輕和崇尚潮流的一群。
4. 一些長期商戶，例如美琪改頭換面後，增添了對顧客的吸引力。
5. 位於慈雲山中心內連接商場及停車場的大堂，設有展現獅子山自然美景的壁畫。

1	2
3	4
	5



在這四個月裏，我們亦進行了多項規模較細的改善工程，為顧客帶來更優質的消閒購物體驗。我們提升了多個商場的洗手間設施，並改善了照明和指示牌設施。商場亦陸續加設了顧客服務台，其中11個已經派駐有顧客服務大使，獲得商戶和顧客的好評。我們並在部分街市安裝冷氣。

我們亦為旗下的停車場設施進行了多項改善工程，包括加鋪防滑路面、加設指示牌、新收費櫃台和提供更便利的乘客上落車處，接連商場，向使用者展示嶄新的形象。

### 改善商戶組合

我們深信，要發揮商場的的最大潛力，必須先確保商戶組合能迎合顧客不斷變化的需求。對領匯而言，我們的任務是為因應鄰近地區居民的需要，設計及提供最合適的商戶組合。

在這四個月裏，我們為屬下的商場引入一系列廣受歡迎的商店和食肆，為鄰近的居民提供更多元化且物有所值的購物及餐飲選擇。同時，這些新商戶的優良服務成為了各商戶的典範，他們的進駐提升了商場的整體服務水平。

我們亦努力確保商場繼續提供必需服務。比方說，我們已成功扭轉銀行分行數目不

斷減少的趨勢。自我們接管後，我們已為旗下商場額外引入了八間銀行分行和16部自動櫃員機，方便顧客。

我們的街市一直為鄰近的屋邨居民提供日常生活所需。我們會繼續集中改善這些街市的清潔和衛生情況。

### 宣傳和推廣

我們投入營運的首四個月正值聖誕、新年和農曆新年，是宣傳和推廣旗下商場的大好時機。我們相信宣傳和推廣不單純是支出項目，更能為我們帶來額外的收益。

我們在聖誕節舉辦的 *Snoopy and Friends 55* 周年慶典活動，以及農曆新年舉辦的民間藝術及工藝巡禮，成功提升了旗下商場的知名度，並增加了人流。這些活動不但提起顧客再次到旗下商場的興趣，並提升我們的企業形象，突顯出領匯管理是創新和以客為尊的商場經營者。

我們商場的中庭成為了眾多產品推廣者的營商場地。他們的宣傳活動不僅為商場購物體驗增添活力和樂趣，更為領匯帶來額外的收入。

為了提高旗下商場、街市與停車場之間的協同效益，我們向商場顧客推出多項泊車優惠。數以千計的顧客使用了這項優惠，說明這推廣活動能成功吸引顧客。



1. 領匯於旗下多個商場舉行全球最大規模的Snoopy & Friends 55周年慶典，圖為主禮嘉賓聯同著名歌手古巨基、史諾比及其他膾炙人口的花生漫畫人物攝於啟動禮上。
2. 「領匯慈善之星」陳慧琳在今年春季於領匯的商場發起「領匯Snoopy 限量版精品換領」慈善籌款活動。捐款的顧客可獲贈Snoopy 限量版精品，籌得善款已全數撥捐《陳慧琳兒童助學基金》。
3. 於商場設置的Peanuts/Snoopy展覽館，展出過去55年來的花生漫畫及珍藏品，吸引大批市民前來觀賞。
4. 在慶祝農曆新年的主要活動上，國寶級藝術剪紙大師盧雪女士即場教授嘉賓郭晉安創作藹字剪紙。
5. 領匯多姿多采的賀年活動包括邀請著名的廣西雜技團到商場表演。

1	2
3	4 5



### 經營效率和成本控制

由於採納了較精簡的架構和改善經營方式，我們提升了經營效率，成本對收入比率亦因而降低。我們將繼續提升經營效率，並以達到其他私營同業的最佳水平為目標。

例如在這四個月裏，我們積極地檢討整個組合的能源需求和消耗情況，以及各項設備的操作效率。多個停車場亦已試裝了節省能源的設備。

### 財務摘要

截至2006年3月31日止的四個月，總收益達13.54億港元，包括來自零售設施的收入9.68億港元，來自停車場業務的收入3.05億港元以及其他來源的收入8,100萬港元。商場和停車場總收入的比重分別約為77%和23%。

期內的可分派收入總額為4.67億港元，較發售通函預測的4.24億港元高10%。於2006年3月31日，物業組合的市場價值合共為357.72億港元。

### 開拓領域

在已開展工作的基礎上，領匯致力提升財務表現，同時為顧客和商戶創造更高的價值。

我們旗下商場的設計以滿足屋邨居民日常生活所需為目的，當中不少商場更具備潛力，吸引鄰近居民提高消費。關鍵在於要迎合附近居民的日常生活需要，讓他們毋須舟車勞頓，即可享有更豐富和吸引的購

物選擇。我們部分商場的位置優越，更有潛力吸引來自更廣泛地區的顧客群。我們正詳細研究旗下多個商場的商戶組合。

### 展望將來

我們將繼續物色和吸引合適的商戶，以增加人流和令其他商戶得益。這包括引入消閒娛樂、大眾化時裝和餐飲行業的商戶。這些新引入的知名商戶能與現有商戶並存，並為顧客提供更多選擇。

在推行大型提升資產計劃的同時，我們亦將採取多項特定措施，改善零售設施，包括：

- 透過樓面的重新佈局和間隔商舖，增加內部樓面面積；
- 改善商場及街市的樓宇設施，令環境更舒適；
- 增設更多顧客服務台；
- 改善照明和裝修；
- 改善指示牌；及
- 改善洗手間設施。

我們明白，推展已規劃的資產提升計劃是一項艱鉅的任務，而這些改善工程會對商戶和顧客造成不便。我們會審慎落實有關工程，並跟受影響人士保持溝通，把影響減至最低。



1. 商戶是我們增加商場吸引力的重要夥伴。(左至右)表哥茶餐廳東主張堅庭先生與我們的行政總裁蘇慶和先生及租務規管總經理歐陽厚昌先生討論如何改善厚德商場的購物環境。
2. 永旺(香港)百貨的副董事總經理福本裕先生與蘇慶和先生及歐陽厚昌先生巡視樂富中心。
3. 物業組合管理總監沈溢華先生(中)及物業組合管理總經理曾玉瑛小姐，在巡視慈雲山中心過程中與一位顧客服務大使討論商場人流的問題。

1	2	
	3	

顧客服務是商場成功的關鍵。除了在更多商場增設顧客服務台，我們會繼續為員工提供在顧客服務方面的全面培訓。我們並計劃由內部管理部分商場，但會繼續外判清潔、保安和部分顧客服務職能。

我們成功的市場推廣活動說明了領匯還有不少空間，可透過這類活動提高人流和進一步提升公眾形象。

在停車場方面，自動化設施將為我們提供更多有用的管理資訊，我們亦會繼續加強時租泊車與購物兩者之間的配合，提高商場人流。這策略將發揮我們作為滿足鄰近居民生活所需的社區購物中心的獨特優勢。透過充分利用泊車設施，居住於鄰近地區的顧客將可享有更佳的服務和價值。

在成本方面，我們預期可在包括水電費、物業管理費用、清潔和保安等主要項目上節省成本。由於有關成本節省措施必須待現有合約期滿後落實，相關的效益要待未來的財政年度始能實現。

我對我們前期工作的成績感到鼓舞，並有信心隨着陸續落實創造價值的策略，領匯會繼續有理想的表現。我們的董事會、管理層和員工將繼續努力，為基金單位持有人、商戶和社區帶來最大的裨益。

**蘇慶和 JP**

行政總裁

**領匯管理有限公司**

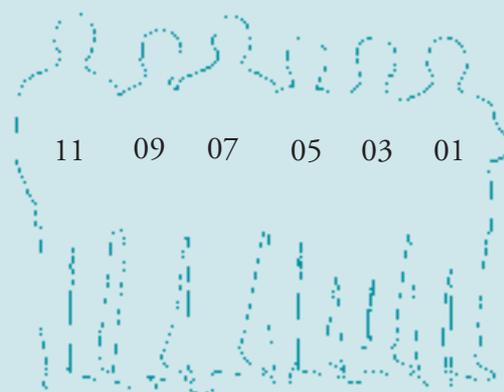
**領匯房地產投資信託基金的管理人**

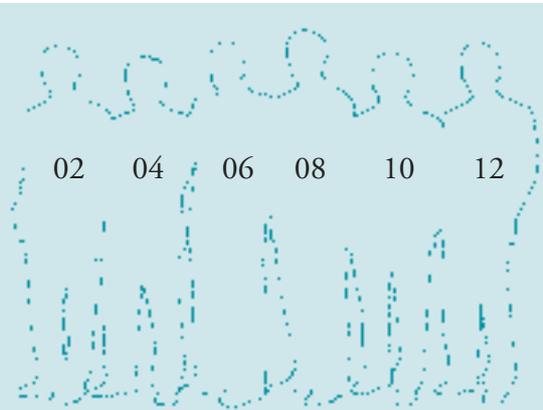
2006年6月29日

# 董事會



01. 鄭明訓先生 主席
03. 廖文良先生 非執行董事
05. 趙之浩先生 獨立非執行董事
07. ARNOLD Michael Ian 先生 獨立非執行董事
09. 李乃熺博士 獨立非執行董事
11. 辛定華先生 獨立非執行董事





02 04 06 08 10 12

- 02. 蘇慶和先生 執行董事及行政總裁
- 04. 潘錫源先生 非執行董事
- 06. 盛智文博士 獨立非執行董事
- 08. 馮鈺斌博士 獨立非執行董事
- 10. 高鑑泉先生 獨立非執行董事
- 12. 周永健先生 獨立非執行董事

鄭明訓先生 JP

主席 (兼獨立非執行董事)

鄭先生於2005年4月起擔任董事會主席，他為管理人之披露委員會及提名委員會主席。

鄭先生為前香港立法局議員，並於1994年至1997年期間作為香港特區籌備委員會成員，積極參與香港主權回歸中國的籌備工作。他亦曾出任英之傑太平洋、洛希爾父子(香港)、香港美國商會及香港總商會的主席。他曾於兩間列為恒生指數成份股的主要地產發展及管理公司信和置業及九龍倉集團董事會服務多年。

鄭先生於1991年獲比利時國王授勳為「Chevalier de l'ordre de la Couronne」。最近他獲香港科技大學及香港中文大學頒授榮譽院士榮銜，以表揚其對教育及社會服務之貢獻。他現任香港中文大學校董。

鄭先生為思捷環球控股及建滔化工集團董事會的獨立非執行董事及香港賽馬會董事。

蘇慶和先生 JP

執行董事及行政總裁

蘇先生於2004年7月起出任管理人的執行董事及行政總裁，他為管理人的披露委員會、財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會及提名委員會成員。

蘇先生是註冊專業房屋經理，及英國皇家特許測量師學會、英國特許屋宇經理學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會的資深會員。

蘇先生在發展及管理商業及住宅物業投資組合方面擁有豐富經驗。他於1972年至1981年出任和記地產助理總經理，於1981年至1990年出任地鐵公司物業總監，於1990年至2002年出任香港房屋協會執行董事兼行政總裁，並於2002年至2004年出任新鴻基地產發展的執行董事。

蘇先生目前是廉政公署防止貪污諮詢委員會及香港房屋協會委員。

## 廖文良先生

非執行董事

廖先生於2004年起加入董事會，他為管理人之財務及投資委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。廖先生為嘉德置地之集團總裁兼行政總裁，同時亦為在新加坡證券交易所上市的雅詩閣集團和萊佛士控股之副主席，及嘉茂信託管理(新加坡首個上市的房地產投資信託基金嘉茂信託的管理人)、嘉康信託管理及雅詩閣公寓信託管理之副主席。此外，廖先生是新加坡民航局主席。

## 潘錫源先生

非執行董事

潘先生自2005年4月起出任管理人之非執行董事，為管理人之披露委員會的成員。他在房地產業擁有逾16年經驗，現為嘉茂信託管理(新加坡首個及最大型房地產投資信託基金嘉茂信託的管理人)之總裁。潘先生同時負責嘉德商用產業總裁及CapitaLand Financial(房地產資本管理—零售)總裁之職責。

## ARNOLD Michael Ian先生

獨立非執行董事

自2004年起出任管理人的獨立非執行董事，Arnold先生為管理人的人力資源及薪酬委員會主席、財務及投資委員會和提名委員會的成員。他是特許測量師，於物業界擁有近40年經驗。他亦是香港建造業研究學會董事。

## 趙之浩先生

獨立非執行董事

趙先生於2005年11月起加入董事會，他為管理人之財務及投資委員會的成員。趙先生於財務管理及零售房地產方面擁有豐富經驗，他現任Chelsea Property Group行政總裁，並主管Simon Property Group(Chelsea之總公司，於美國上市之房地產投資信託基金)之亞太區業務。

周永健先生 *SBS, JP*

獨立非執行董事

周先生於2006年5月起加入董事會，他為管理人的披露委員會和提名委員會成員。周先生分別於香港和英格蘭及威爾斯獲認可為律師，現為王澤長•周淑嫻•周永健律師行合夥人。他也參與多家香港上市公司的董事會，他為香港律師會前任會長。

馮鈺斌博士

獨立非執行董事

自2005年8月起出任管理人的獨立非執行董事，馮博士為管理人的審核委員會的主席。馮博士是資深銀行家，擁有逾30年經驗，自1996年出任永亨銀行董事長兼行政總裁。現任美麗華酒店企業董事及香港銀行學會副會長。

高鑑泉先生 *BBS, JP*

獨立非執行董事

高先生於2005年9月起加入董事會，他為管理人的人力資源及薪酬委員會的成員。高先生擁有資深的商業發展及業務組合管理經驗，現任怡中航空服務主席、怡和董事局顧問及多間公司(包括香港上市公司)的董事。高先生為香港公開大學校董會副主席。

李乃熺博士 *OBE, SBS, JP*

獨立非執行董事

自2004年起出任管理人的獨立非執行董事，李博士為管理人的審核委員會和提名委員會成員。李博士為聯業製衣的董事總經理，亦是香港製衣廠同業公會名譽主席及香港紡織業聯會主席。

## 辛定華先生

獨立非執行董事

自2004年起出任管理人之獨立非執行董事，辛先生為管理人之財務及投資委員會主席和人力資源及薪酬委員會的成員。他是英國和香港的合資格會計師，於投資銀行業務方面擁有超過18年之經驗。辛先生於1995年至2000年擔任香港聯合交易所理事，他亦為其他公司(包括香港上市公司)之獨立非執行董事。

## 盛智文博士 *GBS, JP*

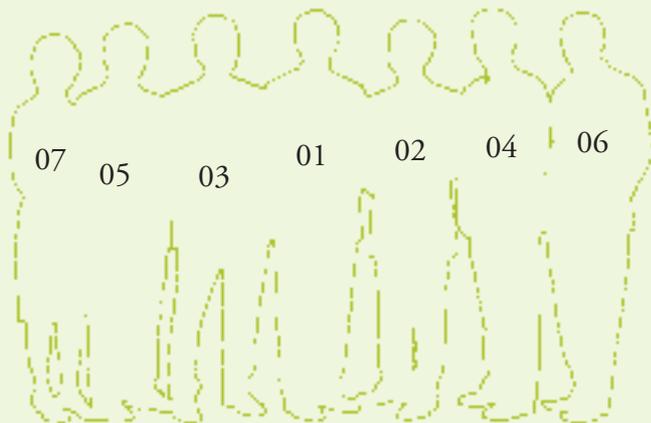
獨立非執行董事

盛博士於2004年起加入董事會，他為管理人的審核委員會成員。盛博士為蘭桂坊控股及香港海洋公園主席，並於多間香港上市公司董事會服務。他是Colby International之創辦人，直至2000年底前為該公司的擁有人。他是市區重建局之成員及西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會委員。

# 管理團隊



01. 蘇慶和先生  
執行董事及行政總裁
02. 彭沛然先生  
財務總監
03. 黃劍榮先生  
策劃及發展總監
04. 沈溢華先生  
物業組合管理總監
05. 歐陽厚昌先生  
租務規管總經理
06. 張建發先生  
業務創議及發展部總經理
07. 曾玉英女士  
物業組合管理總經理



### 彭沛然先生

財務總監

彭先生畢業於英國牛津大學，取得碩士學位，並於意大利University of Trieste 的International School of Advanced Studies 取得碩士學位。彭先生是合資格會計師，於企業融資、證券市場規管、管理顧問及會計工作方面擁有二十年以上的經驗。彭先生加盟領匯管理前任職華高金融服務有限公司董事總經理，過往曾在香港交易及結算所有限公司、證監會及畢馬威會計師事務所工作。

### 黃劍榮先生

策劃及發展總監

黃先生為香港建築師學會會員、香港註冊建築師及認可人士，擁有二十年物業品牌及地產發展經驗。黃先生畢業於香港大學，目前是上海財經大學金融學院兼讀研究生。黃先生加盟領匯管理前，曾任新鴻基地產集團(中國附屬公司)的董事兼副總經理，及集團高級項目經理。

### 沈溢華先生

物業組合管理總監

沈先生於1974年畢業於香港大學機電工程系，並於2003年在哈佛商學院修畢高級管理課程。他是特許工程師，在香港及海外擁有豐富的公司管理及領導經驗。沈先生加盟領匯管理前，曾任運輸基建管理公司威信集團的董事總經理。

### 歐陽厚昌先生

租務規管總經理

歐陽先生擁有逾三十五年的租賃及市場推廣經驗，是零售物業專家，同時全面掌握其他類型物業。歐陽先生加盟領匯管理前，曾任新鴻基地產代理有限公司租賃部門總經理，主管大批優質及高尚零售物業。

### 張建發先生

業務創議及發展部總經理

張先生於1978年獲得香港大學校外進修部房屋管理文憑，1995年修畢英國伯明罕大學房屋財務及行政課程。張先生是英國特許房屋經理學會及香港房屋經理學會的會員。張先生曾是香港房委會商業物業分處總經理，在商業物業組合發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。

### 曾玉瑛女士

物業組合管理總經理

曾女士畢業於英國布魯內爾大學，獲得工商管理碩士學位。曾女士是英國特許房屋經理學會的資深會員。曾女士在物業管理業擁有逾二十五年經驗，於多家大型及知名公司，例如地鐵公司、香港置地公司及香港房屋協會擔任管理職務。曾女士加盟領匯管理前，任港基物業管理有限公司總經理。

# 管理層討論及分析

## 營運回顧

領匯於2005年9月6日成立，直至上市前並無經營活動。領匯於2005年11月25日（其上市及收購零售及停車場設施之日期）開始營運。領匯為香港首個及最大型的房地產投資信託基金，擁有180項物業組合，分佈各地區，包括149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。

在2006年3月31日，物業組合提供內部樓面面積約1,000,000平方米的零售樓面及約80,000個泊車位。在期末，零售設施的平均租用率為91%。停車場設施的使用率，以已售出月票佔月租泊車位總數的百分比計算為72%。

## 管理人

領匯管理有限公司（「管理人」）獲證券及期貨事務監察委員會發牌，以進行有關資產管理的受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。在2006年3月31日，管理人僱用288名職員，主要從事租賃、物業管理、投資及基金管理和相關的企業服務。

## 租賃

在回顧期內，管理人採用了更靈活的租賃策略吸引新租戶。新近租出或再出租的樓面面積約為100,000平方米，每月收入約為2,700萬港元。新租約一般為期3年，當中很多附有按營業額訂定租金的條款。很多租戶為首次在領匯的商場設店的品牌商舖。

資產改善計劃是租賃策略不可或缺的一部分。許多簡單改善工程例如改善指示牌、照明及洗手間設施均已展開。部分購物中心的大型改善工程正處於籌劃及實施的不同階段。

## 物業管理

管理人繼續依據物業管理服務合約，外聘物業管理公司處理保安、清潔及日常租務管理等日常運作。為提高效率及服務質素，在2006年6月／7月期滿的合約將會被重組。幾家現有物業管理公司在新合約下將繼續為領匯提供服務，屆時管理人將會以業務夥伴身份與這些公司緊密合作，為租戶及顧客提供優質服務。



### 啟發我們最寶貴的資產 — 我們的人才

1	2
---	---

1. 高級物業組合經理趙梓珊小姐（右）正與顧客服務大使交換提升服務的心得。
2. 高級物業組合經理羅潔芳小姐（右）在前線人員值班前，提點他們待客之道。

### 主要物業代理及營辦商

在回顧期內，領匯房地產基金並無向物業代理支付任何佣金。回顧期內領匯房地產基金與五大營辦商訂立的服務合約總值為8,600萬港元。

### 五大營辦商

五大營辦商及其提供服務的總值如下：

營辦商	服務性質	合約價值 百萬港元	有關成本 之百分比
中國海外物業服務有限公司	物業管理	23	6.2%
豐企停車場服務(香港)有限公司	停車場管理	20	5.4%
敏記停車場管理有限公司	停車場管理	16	4.4%
信和物業管理有限公司	物業管理	14	3.9%
威電工程有限公司	維修服務	13	3.5%
		86	23.4%

### 財務概要

#### 收益及物業收入淨額

期內物業組合的總收益及物業收入淨額分別為13.54億港元及8.13億港元，相較於2005年11月14日刊發之發售通函(「發售通函」)的預測分別高出2,200萬港元及4,300萬港元。

總收益中，9.68億港元來自零售租金、3.05億港元來自停車場收入，其他收入為8,100萬港元。零售租金較發售通函的預測高出1,600萬港元。

扣除物業管理成本和其他物業經營開支，物業收入淨額相當於總收益約60%。開支對收入的比率由發售通函內預測的42%改善至40%。

	百萬港元	總收入之百分比
物業管理成本	269	20%
其他物業經營開支	272	20%
總物業經營開支	541	40%
物業收入淨額	813	60%

### 可分派收入總額

根據信託契約，管理人以信託基金及其附屬公司在財政期間的基金單位持有人應佔綜合經審核除稅後溢利，並作出調整以撇除有關財政期間綜合損益表錄得之若干非現金調整之影響，計算可分派收入總額。

根據信託契約，綜合損益表內的非現金收益如「投資物業公平值之變動」已被調整，以抵銷有關調整的影響。扣除一般及行政開支、財務成本及稅項後，可分派收入總額為港幣4.67億港元。

### 分派

管理人之政策為分派領匯在截至2006年3月31日止財政期間內的可分派收入總額之100%予基金單位持有人，總計4.67億港元。自2005年11月25日起至2006年3月31日止期間之每基金單位分派為0.2181港元，按最終發售價10.30港元計算之年度化分派收益率為6.09%。

領匯將於2006年8月17日至2006年8月23日期間(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。該分派將於2006年8月30日分派予基金單位持有人。

注意：根據發售通函，預測的分派為每基金單位0.1983港元，按每基金單位最終發售價10.30港元計算，年度化分派收益率為5.53%，或按折讓後每基金單位香港公開發售價9.78港元計算為5.83%。

## 資產負債表摘要

### 投資物業

根據與香港房屋委員會簽訂的有關收購零售及停車場物業的「物業協議」，收購完成後，領匯房地產基金作為實益擁有人，依據「物業協議」，法律上有權，並將繼續以其為法定及實益擁有人般營運收購的物業。

### 物業估值

在期末，領匯之物業組合以市值基準重估，其重估市值較2005年9月30日之估值高出19.49億港元。獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）主要運用了現金流量折現分析和資本還完法兩個方式，並輔以直接比較法，得出組合內每項物業的市值。

公平價值變化見下表：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
期初	—	—	—
收購零售／停車場設施	27,257	6,545	33,802
增加	20	1	21
公平價值變化	1,821	128	1,949
期末	29,098	6,674	35,772
<b>變化百分比%</b>	<b>+6.8%</b>	<b>+2.0%</b>	<b>+5.8%</b>

### 財務架構

上市集資款項總額216.34億港元及債務融資121.69億港元構成向香港房屋委員會收購零售及停車場設施之總代價338.03億港元。在期末，領匯有125億港元的銀行信貸額，其中121.69億港元已在上市日支取。此信貸額屬為期1年的過渡貸款，須於2006年11月27日或之前償還。餘下未支取的3.31億港元屬循環信貸額，領匯可用於有助提升資產價值的酌情性資本開支包括主要修葺、改善工程及其他策略性措施。

### 信貸評級

領匯於2006年6月，獲以下投資評級機構授予以下信貸評級：

標準普爾 「A」級，前景為**穩定**

穆迪投資者服務 「A3」級，前景為**穩定**

### 貸款與資產比率

在期末，領匯的借貸總額佔領匯資產總值的30%。世邦魏理仕曾為物業組合估值，估值結果已載於估值報告及經審核賬目中。

### 總負債及資產淨值

在2006年3月31日，總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)為169.76億港元，相當於資產總值的42%。

在2006年3月31日，基金單位持有人應佔的資產淨值為237.15億港元，相當於每基金單位11.09港元。

### 現金情況

在期末，領匯的現金結餘和銀行存款總計7.67億港元，領匯並已小心計劃存款之到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本的做法，以靈活地應付領匯的營運所需。

### 再融資

管理人正着手研究為在全球發售時訂立的125億港元過渡貸款再融資的不同方案。管理人會根據領匯房地產基金的具體情形、定價、條款及到期日各項因素，採用適當的綜合融資安排。這個做法會有利執行及持續監察風險管理政策與資金運作。

## 基金單位交易情況

### 發行的基金單位

在2005年11月25日上市時，總計發行2,137,454,000個基金單位。回顧期內，基金單位一直交投活躍（參考以下圖表），於2006年3月31日的收市價為16.80港元，較招股價10.30港元有63%的溢價。

該收市價與每基金單位資產淨值11.09港元比較，亦有51%的溢價。



# 物業組合亮點



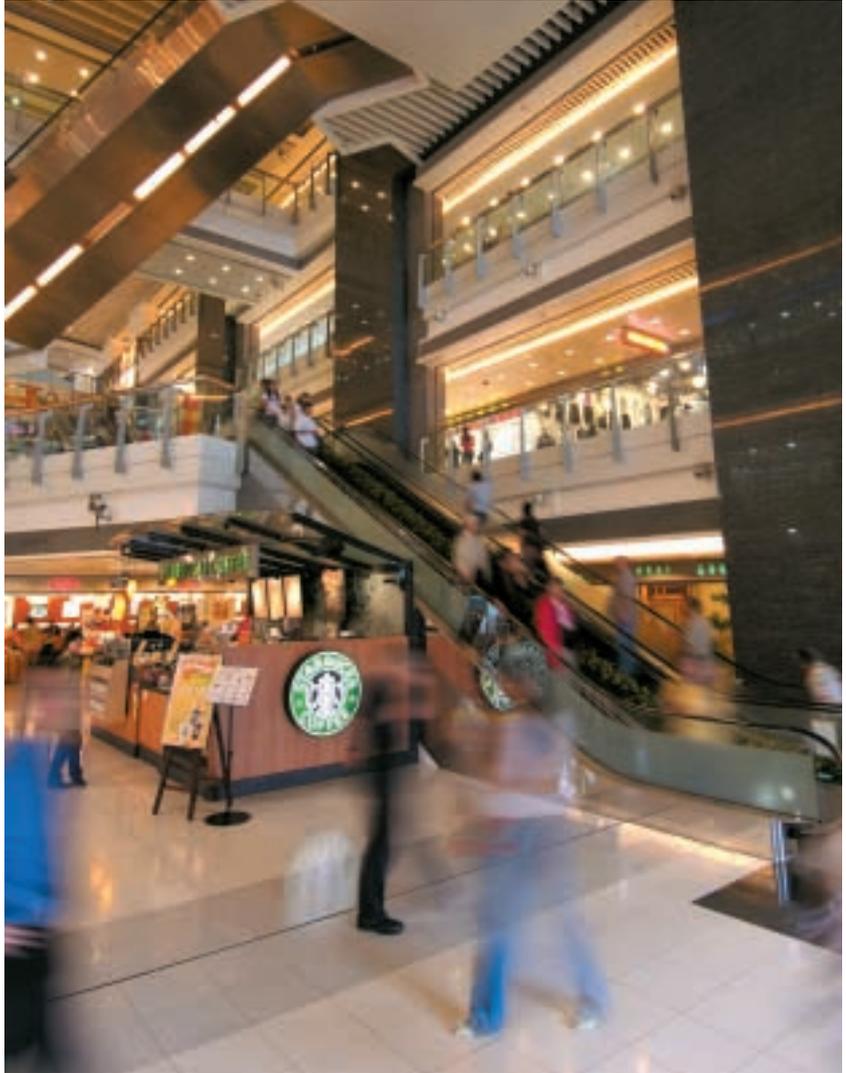
## 3個已完成的 提升資產工程

1	2	
3	4	5
6	7	

### 慈雲山中心

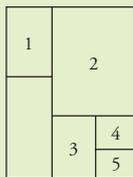
- 商場的中庭區已有部分改建為飲食區，為顧客帶來更多美食選擇。
- 我們引入了不同行業的商戶，包括一個合家歡的室內主題遊樂場。
- 提升商場的洗手間設施，為顧客提供潔淨舒適的購物環境。
- 我們鼓勵商戶用創新、開放式的門面設計。
- 新購物區內的新商戶為顧客帶來更多選擇和歡樂。在慈雲山中心的不少受歡迎商舖更是首次進駐領匯商場。
- 場內已裝設了新的指示牌。
- 我們亦改善了燈光設備，務求為顧客提供舒適的購物環境。



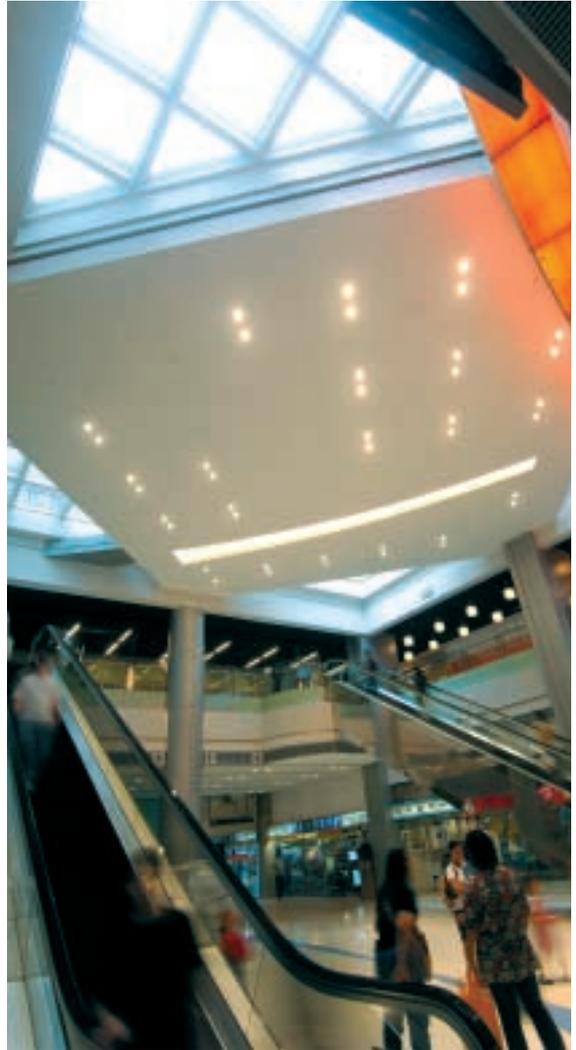


### 龍翔中心

1. 過往的空置地方已改建為新的零售區，提供更多可出租的空間。
2. 我們引入一些新派兼有特色的食肆，務求令商場有更多不同類型的商戶。
3. 中庭內色彩鮮艷的燈箱裝飾，成為顧客喜愛的聚腳點。
4. 這個位於新購物區的全新上落客點，讓遊客可於舒適的空調候車室等候旅遊巴士。
5. 主席鄭明訓先生及策劃及發展總監黃劍榮先生巡視剛完工的商場擴建工程。



# 物業組合亮點



## 厚德商場

- 1及3. 行人通道採用摩登設計，改善購物環境。
2. 中庭的天幕完成改建，充分利用天然光，加強能源效益。
4. 新的玻璃圍欄讓購物者更能一目了然。
5. 善用空間，為新甜品店度身訂造的圖則。

1	2
3	5
4	



## 計劃中5個 提升資產工程



### 赤柱廣場

提升工程包括新的外觀設計、重新包裝有蓋行人道，以及增設連接停車場和商場的大堂。整項工程將提升商場的整體外觀和形象，招徠更多顧客。

### 樂富中心

計劃中的提升工程包括更新外觀，以及改善正門入口的設施。我們亦會在不影響商戶營業的前提下，在商場內部分公用地方推展提升工程。

### 彩明商場

我們會更有效地運用可出租樓面，進一步提升購物環境。

### 頌安商場

這個位於馬鞍山的商場將開展多項改善工程，包括重整鋪面和更改正門位置，以改善商場的內部格局及客流。

### 太和商場

部分零售商舖將改建成一個全新的美食區。我們將逐步改善內部裝修。

# 物業組合亮點



### 樂富中心

- 領匯組合內的最大型購物商場
- 座落於交通便利的九龍中心地段



### 黃大仙中心

- 鄰近主要旅遊景點黃大仙廟
- 由行人天橋連接，與龍翔中心組成一體化的大型購物中心
- 毗鄰黃大仙地鐵站



### 龍翔中心

- 毗鄰黃大仙地鐵站
- 連接黃大仙廟廣場，信步可達香港其中一個最受歡迎的旅遊景點黃大仙廟

### 香港國際機場

- 富東
- 昂平360
- 天壇大佛



### 啟田商場

- 位處藍田區中心地段
- 附設有蓋行人通道，連接地鐵藍田站和公共交通交匯處



# 匯聚全城消費者



**太和商場**  
 • 連接九廣東鐵太和站  
 • 有眾多深受歡迎的食肆



**秀茂坪商場**  
 • 為觀塘區周邊的消費者帶來歡樂和自豪感  
 • 榮獲2003年度香港建築師學會城市設計建築特別獎



**鯉魚門廣場**  
 • 為油塘和鯉魚門區居民提供方便的購物設施  
 • 提供多樣的購物和餐飲選擇  
 • 連接油塘地鐵站

地鐵	九廣東鐵	馬鞍山鐵路
輕鐵	九廣西鐵	

- 領匯物業組合內的主要商場
- 主要景點

# 物業組合亮點



## 設施改善工程

1. 一名顧客服務大使正學習如何使用新設施，為顧客提供更佳服務。
2. 我們提升了不少商場的洗手間設施，並經常派員檢查。
3. 我們不斷改善商場指示牌，以方便顧客。
4. 提升資產工程計劃周詳，確保符合顧客需要。
5. 愛民商場的行人通道已重新裝修，為顧客帶來更佳的購物環境。
6. 我們重新粉飾嘉福商場的外牆，令商場的外觀更吸引。

1	2
	3
4	
5	6



# 商戶心聲



領匯接管後，商場的顧客群亦有所擴大，成功吸引更多年青人及學生，而商舖的貨品亦因此而走了較年輕化的路線，相信領匯會進一步加強推廣活動，吸引更多消費者，提升人流。

2%時裝店 — 慈雲山中心  
林立基先生，店舖經理

領匯除了改善商場設施外，亦租出了很多以前被空置的舖位，引入更多選擇，帶旺營商環境。



Hair Salon — 寶達商場  
張志泉先生，理髮店東主

我很滿意領匯的管理質素。商場打理得整齊潔淨，而他們亦聽取商戶的意見及能即時作出適當回應。領匯商場現在的質素可與其他商場看齊。



扒王里 — 秀茂坪商場  
李德麟先生，董事總經理

領匯提升了部分設施，亦加強保安，街市亦比以前乾淨；我希望能與領匯保持有商有量的關係。



九記 — 樂富街市  
曾來好女士，街市檔戶

# 物業組合摘要

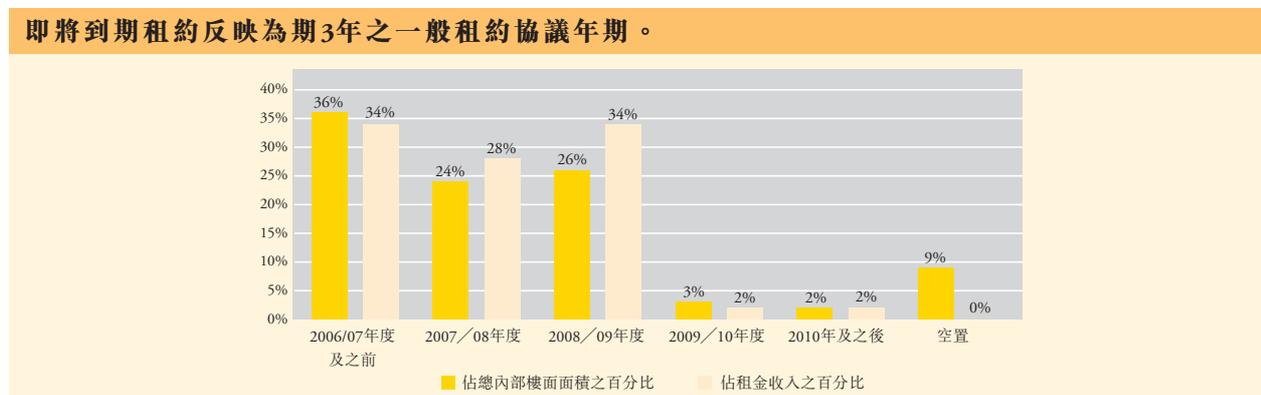
## 物業組合概述

估總收益約22%之10大物業					
零售及停車場業務 (按屋邨劃分)	來自零售 業務之 租金收入 (百萬港元)	來自停車場 業務之 總收入 (百萬港元)	總收益 (百萬港元)	收益 (%)	估總收益 之 百分比 (%)
<b>10大物業</b>					
樂富	48	4	52	3.8	3.8
天頌(頌富商場)	34	3	37	2.7	6.5
慈樂(慈雲山中心)	27	6	33	2.5	9.0
秀茂坪	33	0	33	2.4	11.4
尚德	25	5	30	2.2	13.6
啟田	23	2	25	1.9	15.5
黃大仙上(龍翔中心)	22	2	24	1.8	17.3
天澤	21	1	22	1.6	18.9
厚德二	19	4	23	1.7	20.6
黃大仙下二(黃大仙中心)	18	4	22	1.6	22.2
11-40	387	77	464	34.3	56.5
41-85	283	85	368	27.2	83.7
86-180	109	112	221	16.3	100.0
<b>總計</b>	<b>1,049</b>	<b>305</b>	<b>1,354</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 零售概述 — 多元化之商戶基礎



## 即將到期租約資料



## 商戶及租約資料

零售設施之最大商戶(按每月基本租金計算)佔每月基本租金總額之32.2%。

### 零售設施之10大商戶

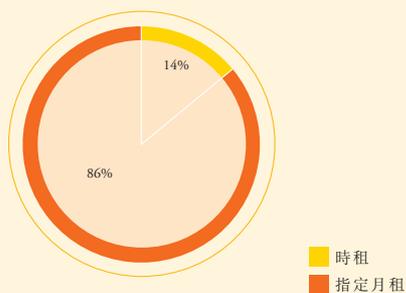
商戶	行業類別
牛奶有限公司 	超級市場、保健及美容、便利店
屈臣氏集團(香港)有限公司 	超級市場、個人護理、酒窖
麥當勞有限公司 	飲食營辦商
美心食品有限公司 	飲食營辦商
利揚投資有限公司 	街市營辦商
大家樂集團有限公司 	飲食營辦商
宏集策劃有限公司 	街市營辦商
華潤萬家(香港)有限公司 	超級市場、個人護理
OK便利店 	便利店
大快活快餐有限公司 	飲食營辦商

	銷售點 數目	內部 樓面面積 (平方米)	估總內部 樓面面積 之百分比	估已租 內部樓面 面積之 百分比	估每月 基本租金 總額之 百分比
10大商戶	499	196,353	20.4%	22.4%	32.2%
其他商戶	8,479	681,250	70.6%	77.6%	67.8%
出租商戶	8,978	877,603	91.0%	100.0%	100.0%
空置	1,992	86,827	9.0%	不適用	0.0%
<b>整體</b>	<b>10,970</b>	<b>964,430</b>	<b>100.0%</b>	<b>不適用</b>	<b>100.0%</b>

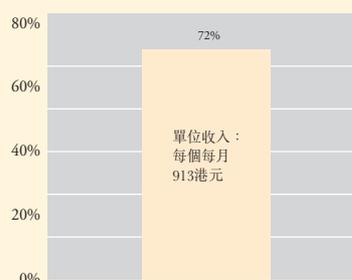
## 停車場設施概述

- 為香港單一業主持有的最大停車場設施組合
- 約80,000個泊車位 — 佔全港總供應量約13%
- 149個與零售設施結合的停車場設施及29個獨立停車場設施

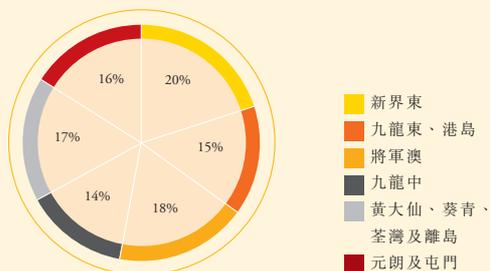
### 按類別劃分



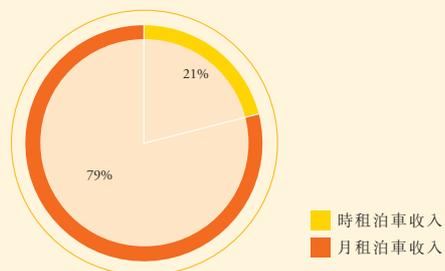
### 停車場設施使用率



### 按地區劃分之泊車位



### 按用途劃分之停車場設施總收入



# 服務社區



1. 領匯的員工積極參與由義工隊策劃的社區活動，充份體現了他們的團隊精神和對社區的關懷。
2. 領匯行政總裁蘇慶和先生(後排右一)出席「我的維港」設計比賽頒獎典禮。領匯協助這個比賽的宣傳。
3. 領匯經常贊助商場的推廣場地供慈善團體舉行各類公益活動。在「敬老護老愛心券」宣傳活動中，一群長者以土人裝扮盡情地表演非洲鼓，藉此呼籲大眾共襄善舉。
4. 領匯支持社區及公民團體舉行各類具教育意義的活動，當中包括向大眾宣傳「日日運動身體好，男女老幼做得到」訊息的「運動與健康巡迴展覽」。
5. 蘇慶和先生(右)把一張一百萬港元的支票交予公益金。

1			
2	3	4	5



## 服務社區

我們的商場是社區樞紐，讓家庭歡聚、鄰里見面。市民的家可說已伸延至我們的商場裏。作為所服務社區的一個重要部分，領匯決心當一個良好的企業公民。

領匯的職員義工隊探訪長者，用歌聲、遊戲及應節禮品為他們帶來節日氣氛。領匯發揮旗下商場作為鄰里社區中心的優勢，與社會服務機構合辦一些社區活動籌募慈善經費。

我們利用物業組合的規模優勢，讓主辦機構可以接觸群眾。我們亦為許多社區建設

及公民教育活動提供免費場地，這些活動包括健康教育展、慈善義賣、藝術及文化活動、學校演出及環保活動。

為改善及充分利用資產，我們不僅希望創造更佳的商業環境，還致力創造更多可用及優美的空間供社區使用。我們提供並提升了多項設施，包括停車場天台花園、兒童樂園及運動場地等。

作為香港眾多社區的焦點，領匯以參與和支持社區活動而深感自豪。這些時間及資源上的投資讓我們的社區及僱員受惠，最終我們的基金單位持有人亦會獲益。

# 企業管治報告

本著保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以促使領匯獲妥善管理及以透明方式營運。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部份概要。

## 認可架構

領匯為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據證券及期貨條例（第571章）（「證券及期貨條例」）第104條認可屬單位信託基金形式之集合投資計劃，受房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌可從事資產管理之受規管活動。根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4條之規定，執行董事兼行政總裁蘇慶和先生及規管經理何鑑波先生乃管理人之負責高級職員。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為領匯之受託人。受託人乃根據受託人條例第77條註冊成為信託公司，而根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則，受託人有資格擔任集合投資計劃之受託人。

## 受託人及管理人之職責

由於領匯之架構是以內部管理人的形式組成，故受託人為基金單位持有人之利益代其以信託方式持有管理人之所有股份。然而，受託人及管理人之職能是各自獨立的。受託人根據信託契約全面負責代表基金單位持有人保管領匯之資產。管理人在信託契約項下之作用乃根據信託契約管理領匯，尤其是確保領匯旗下資產得到專業管理，以維護基金單位持有人之獨有權益。

## 管理人之董事會及其職能

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由最少九名、以至最多14名董事組成。根據管理人之企業管治政策，至少一半董事須為獨立非執行董事。現時，董事會由12名成員組成，其中九名為獨立非執行董事。獨立非執行董事首任期為三年，而三分之一之獨立非執行董事須於管理人之每屆基金單位持有人週年大會上輪流告退。獨立非執行董事可再獲委任，任期最長為六年。兩名非執行董事廖文良先生及潘錫源先生（乃根據管理人與嘉德置地有限公司分別於2004年8月27日及2005年10月26日簽訂之合作協議及其補充協議獲委任）及執行董事蘇慶和先生均毋須輪流告退。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為獨立非執行董事；
- 董事會董事須具備廣泛商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業經驗；及
- 董事會至少一半成員為獨立非執行董事。

董事會之組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當之專業知識及經驗。

董事會主要監督管理人之日常事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會之職能通常與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向。董事會行使組織章程規限下之一般權力，確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理體系。董事會亦會檢討重大財務決策及管理人之表現。

董事會主要成員之職責如下：

- 主席 — 獨立非執行董事，負責董事會及管理人的整體領導。

- 行政總裁 — 負責管理人之日常營運及監督管理人之管理團隊，以確保領匯之營運合乎既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事 — 負責透過董事會監管管理人。

主席及行政總裁之職位分別由鄭明訓先生及蘇慶和先生兩人擔任，以維持有效之職權分工。

於相關財政期間內董事會共舉行10次會議，而平均出席率為80%。

董事會確認其對編製領匯之賬目之責任。

除特別保留予董事會處理之事務所限下，董事會已成立多個董事委員會，協助處理其職務。有關委員會之詳情於下文載列：

#### **審核委員會**

審核委員會只可由獨立非執行董事組成，成員包括馮鈺斌博士、李乃熿博士及盛智文博士。馮鈺斌博士為主席。委員會負責檢討領匯財務報表之完整性、準確性、清晰性及公平性，並審議內部及外間賬目審查之範圍、取向及性質。審核委員會須就

內部監控及風險管理之質素及其完整性向董事會負責，亦建議委任外間核數師、審閱外間核數師之報告及引導管理層採取適當行動以糾正所識別之錯誤或不足。審核委員會亦負責審閱及監察關連人士交易。

審核委員會於2006年6月22日舉行會議，考慮及審閱領匯於2005年／2006年之財務業績及有關領匯之內部監控、風險評估及規管事宜。尤其，審核委員會已審閱有關期間（自2005年11月25日上市日期至2006年3月31日止）內之關連人士交易，並確認該等交易已按照房地產投資信託基金守則及管理人所建立之內部監控制度進行，並按公平原則及一般商業條款進行。該會議之出席率為100%。

#### **財務及投資委員會**

財務及投資委員會由六名成員組成，即獨立非執行董事辛定華先生、ARNOLD Michael Ian先生及趙之浩先生；其餘三名成員為非執行董事廖文良先生、執行董事兼行政總裁蘇慶和先生及財務總監彭沛然先生。辛定華先生為主席。該委員會負責就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議、檢討管理人及領匯之所有主要開支預算並向董事會提出建議，及檢討季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股

息分派、投資評估、管理及法定申報等方面之財務職權、政策或程序之調整進行檢討及作出建議。財務及投資委員會已考慮2006／2007財政年度之預算及檢討2005／2006財政年度之財務表現。於相關財政期間內財務及投資委員會合共舉行三次會議，平均出席率為72%。

#### **人力資源及薪酬委員會**

人力資源及薪酬委員會由五名成員組成，即獨立非執行董事ARNOLD Michael Ian先生、辛定華先生及高鑑泉先生；非執行董事廖文良先生，以及執行董事兼行政總裁蘇慶和先生。ARNOLD Michael Ian先生為主席。人力資源及薪酬委員會負責檢討全體員工及董事（人力資源及薪酬委員會成員除外，其僱傭條款及條件與薪酬均由董事會考慮）之薪酬政策與僱傭條款及條件，並提供建議。該委員會亦負責就人力調配計劃（包括用於管理層及董事會之接任人計劃）提供建議。人力資源及薪酬委員會於2006年3月13日舉行會議，以檢討2006／2007年度之組織架構、人力計劃及其他相關問題。該會議之出席率為80%。

#### **提名委員會**

提名委員會由五名成員組成，即獨立非執行董事鄭明訓先生、ARNOLD Michael Ian

先生、李乃熿先生及周永健先生，以及執行董事兼行政總裁蘇慶和先生。鄭明訓先生為主席。該委員會負責持續檢討董事會及其委員會之架構、人數及組成方式，以及提名及推薦董事任命及連任。提名委員會亦負責動議董事退出董事會。如果獲連任或被撤換之董事為提名委員會成員，則該董事將在討論該項議程時避席。

### 披露委員會

披露委員會由五名成員組成，即獨立非執行董事鄭明訓先生及周永健先生、非執行董事潘錫源先生、執行董事兼行政總裁蘇慶和先生及財務總監彭沛然先生。鄭明訓先生為主席。披露委員會負責審查年報、半年度報告、通函等向基金單位持有人披露之資料、向公眾發佈新聞稿及公佈等資料，並確保該等資料準確、清晰、完整及流通。該委員會亦負責審查定期及最新報告、委任代表聲明及送交規管機關之法定存檔。披露委員會於2006年6月26日舉行會議，審閱及考慮領匯截至2006年3月31日止財政年度年報之準確性及完整性，以及確保符合適用法例及監管要求。該會議之出席率為80%。

### 內部監控之審閱及業務風險之評估

董事會已就已審批之預算審閱領匯之財務表現，並概述來年之預算。高風險評估經已進行，以識別主要風險因素。內部審核計劃經已建立，以審閱及監察風險控制之持續成效。董事會亦已接納經審核委員會所查核及採納之規管報告。

### 基金單位持有人大會

除每年舉行之任何其他會議外，領匯須每年舉行一次基金單位持有人大會作為其基金單位持有人週年大會。受託人及管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位)以書面要求，管理人亦須召開大會。各基金單位持有人大會通告將於大會召開前不少於21日送交基金單位持有人，通告將列明大會地點、日期及時間及將於會上提呈以供考慮之決議案。當時合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位之兩名或多名基金單位持有人親身或以委任代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委任代表出席且合共登記持有不少於25%已發行流通基金單位之兩名或多名基金單位持有人。

基金單位持有人不得在其於將予處理之事務中擁有重大權益而該權益與其他基金單位持有人不同之大會上就其本身之基金單位投票，亦不得計入大會之法定人數。

於基金單位持有人大會上提呈表決之任何決議案，均須採用投票方式表決，而投票表決結果將視為大會之決議案。

領匯之首屆基金單位持有人週年大會將於2006年8月23日舉行。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，與若干事項有關之決定須事先徵得基金單位持有人以特別決議案明確批准。該等事項包括：

- (a) 於收購任何構成領匯資產一部份之房地產物業後兩年內出售該等物業；
- (b) 受託人出售所有或任何管理人之股份；
- (c) 受託人費用之最高百分比率增加或其費用架構有任何變動；
- (d) 信託契約之任何修訂，惟信託契約所指明之若干情況除外；及
- (e) 領匯終止業務或進行合併。

在若干情況下，基金單位持有人可通過特別決議案撤換受託人及／或經理人。

### 董事之委任及罷免

董事可：(i)在獲提名委員會推薦後，由董事會提名委任及／或罷免；或(ii)根據信託契約之條款由任何基金單位持有人提名委任及／或罷免。根據信託契約之條款於收到基金單位持有人之有效要求後，管理人以其作為領匯管理人之身份，必須召開基金單位持有人之會議，以普通決議案之方式尋求基金單位持有人對任何董事建議任命或罷免之批准。基金單位持有人召開該大會以審議提名委員會批准及建議之任命或罷免董事之法定人數，為兩名或以上親身或委派代表出席並登記為持有不少於當時已發行流通基金單位之10%之基金單位持有人，而倘人選並非由提名委員會批准及建議，則會議法定人數為兩名或以上親身或委派代表出席並登記為持有不少於當時已發行流通基金單位之25%之基金單位持有人。基金單位持有人有權罷免現任董事。董事亦可因所有其他董事共同發出罷免通知而遭罷免。即將離職之董事不得在董事會會議上就關於委任其繼承人之決議案投票。

### 申報及透明性

領匯將根據香港財務報告準則編製截至3月31日止財政年度及截至9月30日止半個財政年度之財務報表。根據房地產投資信託基金守則，領匯之年報及財務報表須於各財政年度結算日後不遲於4個月內公佈

及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後不遲於兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則之規定，管理人應確保及時公佈有關領匯之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠評估領匯之狀況。

### 上市後增發基金單位

增發領匯基金單位須遵守房地產投資信託基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，增發基金單位須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位是以下列方式增發：(i)於任何財政年度可合共發行最多佔於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；(ii)作為增購房地產之代價；及(iii)在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須得基金單位持有人以普通決議案批准。管理人及領匯亦須遵守房地產投資信託基金守則中有關不准向關連人士發行新基金單位之限制，除非經基金單位持有人明確批准。

於有關期間內，領匯並無發行任何新基金單位。

### 分派款項

根據信託契約，領匯須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人作股息之款項總額不得少於可分派收入總額(定義見信託

契約)之90%。然而，管理人之政策為將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於領匯可分派收入總額100%之款項作為股息。

於有關期間向基金單位持有人分派作股息之款項為每個基金單位0.2181港元。

### 董事及管理人之高級行政人員於領匯證券之權益及買賣

為監察及監督董事及管理人之高級行政人員以及彼等各自之聯繫人進行任何領匯之證券買賣，管理人已採納一套為規管董事及管理人之高級行政人員進行領匯之證券買賣的守則，守則載有董事、管理人之高級行政人員及彼等各自之聯繫人進行買賣之規則(相當於上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》)。根據此一守則，有意買賣領匯之證券之董事及管理人之高級行政人員須首先顧及等同於證券及期貨條例第XIII及XIV部所載關於內幕交易及市場失當行為之規定。此外，有時即使與證券及期貨條例之規定(如適用)並無抵觸，董事及管理人之高級行政人員亦不可買賣領匯之證券。

對(i)擬進行收購或出售的重要交易之任何磋商或協議；(ii)或任何可影響價格之資料知悉或知情之董事或管理人之高級行政人員，一旦知悉有關情況或對此知情，須盡快避免買賣領匯之證券，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。對有關磋商或協議或任何可影響價格之資料知情之董事或管理人之高級行政人員，應提醒對此並不知情之董事及管理人之高級行政人員，表示或會有可影響價格之資料尚未公佈，而他們務必不要在相若期間買賣領匯之證券。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准領匯任何期間之業績之日期及領匯須刊發其任何期間之業績公佈之期限(以較早者為準)之前一個月開始，至業績公佈日期止之期間內，除非在特殊情況下及已根據所採納守則載列之程序獲得書面承認及批准，否則董事及高級行政人員不得買賣領匯之證券。

由2006年2月16日起，管理人已應證監會要求，對信託契約作出修訂，以採納證券及期貨條例第XV部披露權益機制及有關條文。因此，證券及期貨條例第XV部之有關條文須視為已應用於領匯，猶如領匯為其股份於聯交所上市之公司。因此，任何擁有已發行領匯基金單位5%或以上權益(或短倉)之人士將有須予公佈權益及就任何購入、沽出或更改該等權益或淡倉作出披

露之責任。管理人須就此存置一份登記冊，而基金單位持有人於向管理人發出合理通知後可要求於營業時間內查閱登記冊。

董事已確認，彼等已符合就規管買賣領匯之證券而採納之守則所載之規定標準。

領匯根據其於2005年11月進行之首次公開發售而發行基金單位後，管理人已按發行價購回領匯之兩個創辦人基金單位以供註銷。管理人已同意除非證監會不時頒佈之相關守則及指引准許管理人購回領匯任何基金單位，否則其不會進行任何回購。

### 利益衝突

管理人已制定嚴謹內部程序，以監察及處理利益衝突事宜，尤其：

1. 董事須定期申報及更新彼等擔任之其他董事職位變動資料，亦須設置有關董事職位登記冊；
2. 董事一般不得就彼等擁有權益之事項投票，亦不得計入會議法定人數內；
3. 基金單位持有人不得就彼等擁有與其他基金單位持有人權益有別之重大權益之事項投票，亦不得計入會議法定人數內；

4. 管理人為領匯之專責管理人，並無管理任何其他房地產投資信託基金；及
5. 所有關連交易須根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、組織大綱及章程以及領匯所發出及採納之其他相關政策及指引所載之程序予以管理。

### 規管事宜

於本年報涵蓋之有關申報期間內，管理人及領匯已遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人使用之規管手冊所載列之規定及程序。

### 公眾持股量

就管理人所知，於2006年3月31日，領匯超過25%之已發行流通基金單位由公眾人士持有。

# 關連人士交易

以下載列有關領匯與其關連人士於有關期間之關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則第8.1條)資料：

## 關連人士交易 — 收入

下表載列之關連人士交易資料為領匯於有關期間自其產生收入之所有關連人士交易：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所收租金及收費* 百萬港元	於2006年 3月31日 之租金按金 百萬港元
香港上海滙豐銀行有限公司、其附屬公司及聯繫人	受託人之關連人士	領匯物業之租約 <sup>1</sup>	4.4	0.3

1 有關位於不同位置之商舖及自動櫃員機。

\* 金額不包括按金。

## 關連人士交易 — 支出

下表載列之關連人士交易資料為領匯於有關期間自其產生支出之所有關連人士交易：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所產生之支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人	管理費	61.9
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	0.9
世邦魏理仕有限公司	主要估值師	估值費用	4.7
嘉德置地有限公司	策略夥伴	策略夥伴費用	1.3
滙豐集團*	受託人之關連人士	貸款利息	200.9

\* 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，而除本文另有表明外，不包括受託人及其專有附屬公司。

### 就日常銀行服務與滙豐集團之間的關連人士交易

領匯及其附屬公司已聘用領匯之受託人的間接控股公司香港上海滙豐銀行有限公司於有關期間提供日常銀行及財務服務，即銀行存款及員工之強積金安排。

根據就收購香港房屋委員會之物業組合而安排之貸款融資，香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司為領匯之特定目的投資機構The Link Finance Limited之貸款人。

審核委員會已審閱該等交易之一般性質及類別，並滿意交易之一般性質及類別乃屬證監會向領匯所授出豁免所指而可列為於日常及一般業務中按公平原則及一般商業條款進行之類別，並且與管理人之內部程序並無重大不符而須基金單位持有人注意。

管理人並無與永亨銀行有限公司或其集團之聯繫人(亦為屬有關銀行集團(定義見證監會所授出之豁免)成員公司之關連人士)進行交易。

### 關連人士交易 — 每年租金超過一百萬港元之租賃交易

關連人士名稱(商戶)	與領匯之關係	交易性質	重大條款	每年收入 <sup>1</sup> 百萬港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人之關連人士	於何文田廣場 6號商舖之商戶	為期6年，於2006年 12月31日屆滿	1.1
		於樂富中心 T036至T038號 商舖之商戶	為期2年，於2007年 8月31日屆滿	2.2
恒生銀行有限公司	受託人之關連人士	於樂富中心 S31D號商舖之商戶	為期3年，於2007年 1月31日屆滿	1.6

1 本文所述每年收入指根據租賃協議可就12個月期間收取之租金收入。

## 關連人士交易

### 審核委員會之確認

審核委員會確認已審閱所有相關關連人士交易（包括與滙豐集團之關連人士交易），且彼等滿意此等交易乃於下列情況下進行：

- (a) 按公平原則及一般商業條款；
- (b) 於領匯一般及日常業務；
- (c) 為公平合理；及
- (d) 符合基金單位持有人整體之利益。

### 核數師就若干關連人士交易進行之協定程序

根據豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之批准及披露規定，管理人已聘用領匯之核數師就於有關期間之租賃物業及企業融資交易之關連人士交易進行若干事實調查程序。核數師已進行該等程序及向管理人之審核委員會報告其事實調查結果。

### 就與滙豐集團之間的企業財務交易之管理人及受託人之確認

管理人已確認，除上文所披露者外，管理人於有關期間並無與滙豐集團進行任何企業財務交易。

管理人（包括所有獨立非執行董事）確認：

- (a) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，彼信納受託人之內部監控及規管程序能證明受託人之營運乃獨立於滙豐集團其他銀行或財務職能或營運經營；
- (b) 就領匯之營運及基金單位持有架構（包括領匯之目標及策略、物業組合之規模、地區及租賃組合以及其管理架構）而言，證監會所授出之豁免所載之企業顧問交易上限基礎乃屬公平合理；
- (c) 所申請之豁免之範圍及條款乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (d) 雖有所獲授之豁免，管理人並無受約束必須與滙豐集團訂立企業財務交易。

### 關連人士於領匯持有之基金單位

於作出合理查詢及根據管理人所獲得之資料，以下人士(作為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))於2006年3月31日持有領匯之基金單位：

名稱	基金單位數目	所持百分比
The Children's Investment Master Fund	392,279,500	18.35%
嘉德置地有限公司	90,874,000	4.25%
滙豐集團	2,713,000	0.13%
永亨銀行有限公司	100,000	0.00%

附註：

1. 由於The Children's Investment Master Fund為重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，故The Children's Investment Master Fund屬關連人士。
2. 由於嘉德置地有限公司為管理人之策略夥伴，而嘉德置地有限公司之董事廖文良先生亦為領匯管理人之董事，故嘉德置地有限公司屬關連人士。
3. 由於滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領匯之受託人，故滙豐集團屬關連人士。
4. 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士為領匯管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬關連人士。

就管理人所知，嘉德置地有限公司於上市日期(2005年11月25日)至2006年3月31日止期間內所持有之基金單位數目並無變動。永亨銀行有限公司所持基金單位乃於領匯首次公開發售時認購。滙豐集團及The Children's Investment Master Fund所持基金單位乃於領匯於香港聯交所上市後購入。

### 在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

審核委員會已審閱證監會於領匯上市時授出之關連人士交易豁免之條款，並滿意(根據豁免條款及現行之內部監控及程序)在不需基金單位持有人批准下繼續上述豁免條款乃公平合理。

董事會全體人員(包括獨立非執行董事)認為，在不需基金單位持有人批准下繼續獲授豁免乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

# 物業業權轉讓進度報告

作為領匯獲准修訂房地產投資信託基金守則第4.2(k)、5.2(c)及7.7條(有關物業業權規定)之條件，領匯自香港房屋委員會收購之180項物業之法定及實益業權轉讓進度須於領匯之年報中作出報告。領匯於2006年6月29日作出之截至2006年3月31日止財政期間的業績公佈亦載有此方面之進度報告。

## I. 於2005年11月25日領匯上市時完成之76項表一物業

領匯於2005年11月25日上市時，下列76項表一物業之法定及實益業權已轉讓予領匯：

1.	長安邨之商舖與停車場	26.	廣源商場	53.	天宏苑之商舖與停車場
2.	祥華邨商場	27.	李鄭屋商場	54.	天祐苑之停車場
3.	青華苑之商舖與停車場	28.	利東商場	55.	唐明苑之商舖與停車場
4.	青宏苑之停車場	29.	良景商場	56.	青衣商場
5.	彩霞邨之商舖與停車場	30.	樂雅苑之商舖與停車場	57.	翠屏(北)購物商場
6.	彩明商場	31.	黃大仙下邨(一)之停車場	58.	翠灣邨之商舖與停車場
7.	竹園北邨之停車場	32.	美松苑之商舖與停車場	59.	慈愛苑之商舖與停車場
8.	富亨商場	33.	明雅苑之停車場	60.	東熹苑之商舖與停車場
9.	鳳禮苑之停車場	34.	寧峰苑之停車場	61.	東頭邨之商舖與停車場
10.	鳳德商場	35.	鵬程苑之停車場	62.	華明商場
11.	峰華邨之商舖與停車場	36.	寶熙苑商場	63.	運頭塘商場
12.	顯徑商場	37.	寶林商場	64.	宏福苑之停車場
13.	興田商場	38.	寶雅苑之商舖與停車場	65.	和明苑之商舖與停車場
14.	曉麗商場	39.	寶珮苑之停車場	66.	欣明苑之商舖與停車場
15.	康強苑之停車場	40.	新圍苑之停車場	67.	欣盛苑之商舖與停車場
16.	康柏苑之商舖與停車場	41.	山景商場	68.	怡閣苑之停車場
17.	康瑞苑之商舖與停車場	42.	兆禧苑商場	69.	怡雅苑之停車場
18.	康逸苑之商舖與停車場	43.	兆麟商場	70.	賢麗苑購物中心
19.	嘉田苑之停車場	44.	兆安苑之商舖與停車場	71.	盈福苑之商舖與停車場
20.	錦鞍苑之停車場	45.	太平邨之商舖與停車場	72.	英明苑之停車場
21.	瓊麗苑之停車場	46.	太和商場	73.	耀安商場
22.	景林商場	47.	德田商場	74.	愉翠商場
23.	高俊苑之商舖與停車場	48.	頌富商場	75.	漁安苑之停車場
24.	葵興商場	49.	田景邨之停車場	76.	雍盛商場
25.	葵康苑之停車場	50.	天馬苑商場		
		51.	天平商場		
		52.	天盛商場		

## II. 於2005年11月25日後完成之24項表一物業

於2005年11月25日至2006年6月21日，下列餘下之24項表一物業(其實益業權已於2005年11月25日領匯上市時轉讓予領匯)之法定業權已轉讓予領匯：

序號	物業	完成日期
1.	蝴蝶商場	2006年6月21日
2.	彩園商場	2006年6月21日
3.	頌安商場	2006年5月2日
4.	富昌商場	2006年5月18日
5.	富善商場	2006年2月28日
6.	富泰商場	2006年2月11日
7.	厚德(二)商場	2006年5月2日
8.	恒安商場	2006年4月26日
9.	何文田廣場	2006年5月2日
10.	海富商場	2005年12月31日
11.	錦泰商場	2006年2月16日
12.	錦英苑商場	2006年4月26日
13.	建生商場	2006年2月16日
14.	廣田商場	2006年5月2日
15.	南昌邨之商舖與停車場	2005年12月31日
16.	愛民商場	2006年6月21日
17.	愛東商場	2006年5月18日
18.	安蔭商場	2006年5月2日
19.	穗禾苑商場	2006年2月16日
20.	天澤商場	2006年5月2日
21.	天耀商場	2006年5月2日
22.	華貴商場	2006年2月11日
23.	華荔邨之停車場	2006年5月18日
24.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	2005年12月31日

### III. 80項表二物業

誠如2005年11月14日刊發之發售通函「重大合約及其他文件和資料 — 有關收購該等物業之協議 — 物業協議」一節所披露，根據於2004年11月19日香港房屋委員會與領匯物業有限公司訂立之物業協議（經2005年9月6日訂立之補充協議及2005年11月3日訂立之附錄補充），所有80項表二物業之實益業權已於2005年11月25日領匯上市時轉讓予領匯。

80項表二物業當中，其中一項表二物業長發商場之法定業權已於2006年3月23日完成。誠如發售通函所披露，下列表二物業之法定業權將分批按季轉讓予領匯，預期餘下表二物業之法定業權轉讓將於2008年年中完成：

1.	長發商場 (於2006年3月23日完成)	27.	瀝源商場	55.	新翠商場
2.	鴨脷洲邨之商舖與停車場	28.	樂富中心	56.	新田圍商場
3.	長亨商場	29.	樂華商場	57.	大興商場
4.	長康商場	30.	樂華南邨之商舖與停車場	58.	大窩口商場
5.	長宏苑之商舖與停車場	31.	朗屏邨商場	59.	大元商場
6.	彩輝邨之商舖與停車場	32.	黃大仙中心	60.	天瑞商場
7.	彩雲商場	33.	隆亨商場	61.	天慈商場
8.	竹園商場	34.	赤柱廣場	62.	天華邨之商舖與停車場
9.	秦石商場	35.	美林商場	63.	田灣商場
10.	幸福商場	36.	明德商場	64.	天逸邨之商舖與停車場
11.	富東商場	37.	安定商場	65.	天悅邨之停車場
12.	興民商場	38.	平田商場	66.	翠林商場
13.	興東商場	39.	寶達商場	67.	翠屏(南)邨之停車場
14.	興華商場	40.	寶田商場	68.	慈正商場(一)期及(二)期
15.	紅磡邨之商舖與停車場	41.	三聖商場	69.	慈樂(慈雲山中心)
16.	嘉福商場	42.	秀茂坪商場	70.	慈民邨之停車場
17.	啟田商場	43.	秀茂坪邨第一期之停車場	71.	元洲商場
18.	啟業商場	44.	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	72.	牛頭角上邨之停車場
19.	健明邨之停車場	45.	沙角商業中心	73.	龍翔中心
20.	高怡邨之商舖與停車場	46.	石籬商場一期	74.	華心商場
21.	葵芳商場	47.	石籬商場二期	75.	環翠商場
22.	葵盛東商場	48.	石圍角商場	76.	橫頭磡(宏輝中心)
23.	廣福商場	49.	石蔭商場	77.	禾輦商場
24.	麗閣商場	50.	尚德商場	78.	逸東商場
25.	麗安邨之停車場	51.	順利商場	79.	友愛商場
26.	利安商場	52.	順安商場	80.	耀東商場
		53.	順天邨之商舖與停車場		
		54.	小西灣商場		

# 受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於2005年11月25日至2006年3月31日止期間，領匯房地產投資信託基金之管理人在各重要方面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約及於2006年1月16日訂立之第三份補充契約所修訂）之條文管理領匯房地產投資信託基金。

**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**

作為領匯房地產投資信託基金之受託人

香港，2006年6月29日

# 核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

## 致領匯房地產投資信託基金（「領匯」）

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃）

### 基金單位持有人

本核數師已完成審核第56至第89頁所載領匯房地產投資信託基金（「領匯」）及其附屬公司（「貴集團」）之財務報表，該等財務報表乃根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約及於2006年1月16日訂立之補充契約所修訂）（「信託契約」）之有關條文、香港證券及期貨事務監察委員會制訂之房地產投資信託基金守則（「守則」）附錄C所載之有關披露規定及香港公認會計原則編製。

### 管理人及核數師各自之責任

守則規定領匯之管理人須編製真實兼公平之財務報表。在編製該等真實兼公平之財務報表時，必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。此外，守則規定領匯之財務報表須包括守則附錄C所載之有關披露事項。

本核數師之責任是根據審核之結果，就該等財務報表作出獨立意見，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向整體基金單位持有人報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 意見之基準

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審管理人於編製財務報表時所作之重大估計及判斷，所採用之會計政策是否適合 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

### 意見

本核數師認為，根據香港公認會計原則， 貴集團之綜合財務報表足以真實兼公平地反映於2006年3月31日對資產及負債之處置，及 貴集團於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止財政期間之業績及現金流量，並按照信託契約之有關條文及守則附錄C所載之有關披露規定妥為編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2006年6月29日

# 綜合損益表

於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止之財政期間  
(自2005年11月25日(上市日期)起開始營運)

	附註	百萬港元
收益	5	1,354
物業經營開支	7	(541)
物業收入淨額		813
利息收入		5
一般及行政開支		(42)
投資物業公平值變動		1,949
營運溢利	8	2,725
銀行借貸之財務成本	9	(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		2,524
稅項	11	(443)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	12	2,081
向基金單位持有人分派(已派付)(ii)(iii)		—
基金單位持有人應佔資產淨值變動		2,081

上述綜合損益表應與此等財務報表隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 營運於2005年11月25日(領匯(「信託基金」)上市及收購零售及停車場業務日期)開始。
- (ii) 根據信託契約，領匯須於每個財政期間向基金單位持有人分派不少於90%之可分派收入。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含合約責任，須支付現金股息，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於信託基金終止日在信託基金所佔權益之比例，收取出售或變現信託基金資產所產生之所有現金集資款項淨額減任何負債之應佔部份。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：披露及呈列，基金單位持有人之基金分類為金融負債而非權益。向基金單位持有人之分派被分類為財務成本之一部份，該財務成本會在損益表確認，該分類與基金單位持有人之基金分類為金融負債為一致的。
- (iii) 可分派收入在附註13釐定。有關本財政期間之已宣派分派載於分派報表，並將於2006年8月30日向基金單位持有人派付。
- (iv) 每基金單位收益(按扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位平均數計算)載於附註12。

# 綜合資產負債表

於2006年3月31日

	附註	百萬港元
<b>非流動資產</b>		
商譽	22	3,988
投資物業	14	35,772
物業、廠房及設備	15	32
		39,792
<b>流動資產</b>		
應收賬款及其他應收款項	16	122
按金及預付款項		10
短期銀行存款	17	453
現金及現金等價物	17	314
		899
<b>資產總值</b>		40,691
<b>流動負債</b>		
預收款項、應計項目及其他應付款項		332
保證金		288
銀行借貸	18	12,169
		12,789
<b>流動負債淨額</b>		11,890
<b>資產總值減流動負債</b>		27,902
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		
遞延稅項負債	19	4,187
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	3(b)	23,715
已發行基金單位		2,137,454,000
每基金單位資產淨值		11.09港元

上述綜合資產負債表應與此等財務報表隨附之附註一併閱讀。

代表董事會  
領匯管理有限公司(作為管理人)

主席  
鄭明訓  
2006年6月29日

行政總裁  
蘇慶和  
2006年6月29日

# 基金單位持有人應佔綜合資產淨值變動表

於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止之財政期間

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元
於首次公開發售後向基金單位持有人發行基金單位之集資款項	21,634
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	2,081
結轉結餘	23,715

上述基金單位持有人應佔綜合資產淨值變動表應與此等財務報表隨附之附註一併閱讀。

# 分派報表

於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止之財政期間  
(自2005年11月25日(上市日期)起開始營運)

	附註	百萬港元
可分派收入總額	13	467
期內可分派金額(將向基金單位持有人派付)		467
佔可分派收入總額之百分比		100%
已發行基金單位		2,137,454,000
每基金單位分派		21.81港仙

上述分派報表應與此等財務報表隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 根據信託契約，領匯須確保每個財政年度／期間基金單位持有人所獲分派之總額不少於「可分派收入總額」之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2006年3月31日止財政期間，管理人擬分派可分派收入總額之100%為可分派金額。分派將於2006年8月30日向基金單位持有人派付。
- (ii) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔綜合除稅後溢利，並作出調整以撇除有關年度／期間之損益表所記錄若干非現金調整之影響。本財政期間可分派收入總額之調整載於附註13。

# 綜合現金流量表

於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止之財政期間  
(自2005年11月25日(上市日期)起開始營運)

	附註	百萬港元
<b>營運所得現金</b>	20	938
已付銀行借貸利息開支		(149)
<b>來自經營活動之現金流量</b>		789
<b>投資活動</b>		
收購零售及停車場業務	22	(33,798)
添置投資物業	14	(21)
添置物業、廠房及設備	15	(9)
已收利息收入		3
原有到期日超過3個月之定期存款增加		(453)
<b>投資活動之現金流出</b>		(34,278)
<b>融資活動</b>		
發行新基金單位集資款項		21,634
銀行借貸	18	12,169
<b>來自融資活動之現金流量</b>		33,803
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		314
期初之現金及現金等價物		—
<b>期末之現金及現金等價物</b>		314

上述綜合現金流量表應與此等財務報表隨附之附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1 公司資料

領匯是按照2005年9月6日訂立之信託契約（經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約及於2006年1月16日訂立之補充契約所修訂）（「信託契約」）構成之房地產投資信託基金（「基金」或「領匯」），並為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之單位信託基金。在首次公開發售完成後，領匯於2005年11月25日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。首次公開發售之集資款項及銀行信貸為向香港房屋委員會（「房委會」）收購領匯管理有限公司（「管理人」）及The Link Holdings Limited兩間附屬公司提供資金。因此，領匯於2005年11月25日收購於零售及停車場設施之實益權益及開始營運。

領匯及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為在香港投資零售及停車場業務（「零售及停車場業務」）。管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港中環皇后大道中8號18樓及香港皇后大道中1號。

## 2 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、信託契約之規定，以及香港證券及期貨事務監察委員會制訂之房地產投資信託基金守則（「守則」）附錄C所載相關披露規定而編製。

本集團之功能及呈報貨幣為港元。

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業之重估作出修訂，而誠如附註3載列之主要會計政策所闡釋，投資物業乃按公平值列賬。

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇或有關假設與估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇乃於附註4披露。

2 編製基準 (續)

**採納新訂／經修訂香港財務報告準則**

**(a) 仍未生效準則、詮釋及已公佈準則之修訂**

以下已公佈但仍未生效之新訂準則、現有準則之修訂及詮釋並未於本財務報表中採納，並將強制應用於2006年4月1日或其後開始之本集團會計期間。

**香港會計準則第19號(修訂本)**      **僱員福利。**此項修訂就精算收益與虧損之確認方式引入其他選擇。對於未有充分資料以採用定額福利會計處理之多僱主計劃，該修訂可能施加額外確認規定。由於本集團並無定額福利計劃，故香港會計準則第19號(修訂本)並不適用。

**香港會計準則第21號(修訂本)**      **於外國業務之投資淨額。**此項修訂有關貨幣項目所產生匯兌差額之處理，而該貨幣項目乃組成一實體於外國業務之投資淨額其中部份。由於本集團並無任何外國業務，故香港會計準則第21號(修訂本)並不適用。

**香港會計準則第39號(修訂本)**      **預測集團內交易之現金流量對沖會計處理。**此項修訂容許在符合若干條件之情況下，一項可能性極高之預測集團內交易之外匯風險符合資格在綜合財務報表內列作對沖項目。由於本集團於截至2006年3月31日止期間之綜合財務報表內並無任何集團內交易符合資格列作對沖項目，故此項修訂並不相關。

**香港會計準則第39號(修訂本)**      **公平值之選擇。**此項修訂改變透過損益賬按公平值列賬之金融工具之定義，並限制劃定金融工具為此類別之能力。由於本集團於截至2006年3月31日止期間之綜合財務報表內並無任何透過損益賬按公平值列賬之金融工具，故此項修訂並不相關。

## 2 編製基準 (續)

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

#### (a) 仍未生效準則、詮釋及已公佈準則之修訂 (續)

##### 香港會計準則第39號及 香港會計準則第4號 (修訂本)

**金融擔保合約。**此項修訂規定已發出之金融擔保 (實體於過往指明為保險合約者除外) 須按公平值作初步確認，並於其後按(a)已收及遞延相關費用之未攤銷結餘及(b)於結算日為清償該承擔所需支出之兩者較高者計算。管理人相信此項修訂與本集團並不相關。

##### 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第1號 (修訂本)

##### 金融工具：披露

**編製財務報表 — 資本披露。**香港財務報告準則第7號引入新訂披露，以改善有關金融工具之資料。該修訂規定有關金融工具產生之風險作出描述性及量化資料之披露，包括有關信貸風險、流動風險及市場風險 (包括市場風險之敏感度分析) 所說明之最低披露。香港會計準則第1號之修訂引入有關實體資本水平及資本管理方法之披露。本集團將就2007年4月1日或其後開始之年度期間採用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂。

##### 香港財務報告準則詮釋第4號

**釐定安排是否包含租賃。**此項修訂規定在釐定一項安排是否屬於或包含租賃時，須以安排之實質內容為基礎。該修訂規定須評估(a)安排之達成是否視乎使用某項或多項特定資產；及(b)安排是否帶有使用有關資產之權利。管理人現正評估香港財務報告準則詮釋第4號對本集團業務之影響。

##### 香港財務報告準則第1號及香港 財務報告準則第6號 (修訂本)

**首次採納香港財務報告準則及礦物資源之勘探與評估。**該等修訂與本集團之業務並不相關。

2 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

(a) 仍未生效準則、詮釋及已公佈準則之修訂 (續)

香港財務報告準則第6號 礦物資源之勘探及評估。香港財務報告準則第6號與本集團之業務並不相關。

香港財務報告準則詮釋第5號 解除、恢復及環境修復基金所產生權益之權利。該等修訂與本集團之業務並不相關。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第6號 因參與特定市場所產生之責任 — 電氣及電子設備廢料。該等修訂與本集團之業務並不相關。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第7號 應用根據香港會計準則第29號高通脹經濟財務報告的重列模式。該等修訂與本集團之業務並不相關。

(b) 其他仍未生效之香港財務報告準則變動

此外，本集團並未由於香港2005年公司(修訂)條例之修訂而採納以下修訂(仍未生效)。此等修訂主要擴大附屬公司根據香港公司條例之定義。

香港會計準則第1號(修訂本) 呈列財務報表

香港會計準則第27號(修訂本) 綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(修訂本) 業務合併

採納該等準則或詮釋將不會對本集團之會計政策構成重大影響。

### 3 主要會計政策

編製本綜合財務報表所採納之主要會計政策載列如下：

#### (a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司（「本集團」）於2006年3月31日之資產及負債，以及截至該日止財政期間之業績。

附屬公司指領匯直接或間接控制董事會組成、控制過半數投票權或持有超過一半已發行股本之實體。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日期起作全面綜合，並於終止控制之日期起不再綜合。

本集團就收購附屬公司採用購買會計法進行會計處理。收購成本乃按於交換日期所提供資產、所發出票據及所產生或承擔負債之公平值，加上收購直接所佔成本計算。業務合併所收購之可識別資產及承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計算，而不論任何少數股東權益之程度。收購成本高於本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司之資產淨值之公平值，則有關差額乃直接於損益表確認。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

所收購附屬公司之會計政策已在有需要情況下作出更改，以確保與本集團採納之政策一致。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (b) 分部報告

分部指本集團從事提供之產品或服務(業務分部)或於特定經濟環境從事提供產品或服務(地區分部)之可區分部分，而該部分所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團之內部財務報告相一致，以業務分部作為主要之報告形式。分部資產主要包括有形資產、應收賬款，而分部負債主要指經營負債。由於在本財務報告期間所有物業均位於香港，故並無提供地理分部資料。

#### (c) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼有為目的而持有且並非由本集團佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(即具充分資訊之自願人士在公平交易之原則下將資產交換之金額)列賬。投資物業之賬面值會每年檢討，並由外部估值師進行獨立估值。

投資物業公平值所出現之變動於損益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可列入有關資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均於其產生之財政期間，在損益表內列作開支。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本均於其產生之財政期間，在損益表內列作開支。

物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可用年限或餘下租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減累計減值虧損計算如下：

租賃改善	2至5年
設備	3至5年
汽車	5年

資產之剩餘價值及可用年限於各結算日檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

#### (e) 應收賬款

應收賬款初步按公平值確認，並於其後採用實際利率法按已攤銷成本減去減值撥備後計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收賬款之原有條款收回所有到期款項，則須就應收賬款之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)兩者間之差額。撥備數額在損益表內確認。

#### (f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為3個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購附屬公司之可識別資產淨值公平值之差額。收購附屬公司產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽為減值測試之目的乃分配至現金產生單位。

#### (h) 基金單位持有人之基金作為金融負債

根據信託契約，領匯須於每個財政期間向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含合約責任，須支付現金股息，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於信託基金終止日在信託基金所佔權益之比例，收取出售或變現信託基金資產所產生之所有現金集資款項額減任何負債之應佔部份。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：披露及呈列，基金單位持有人之基金分類為金融負債而非權益，並於資產負債表呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。派付予基金單位持有人之分派乃於損益表確認為財務成本。

#### (i) 應付款項及撥備

##### (i) 應付款項

應付款項指本集團於期間結束時仍未支付之欠付款項之負債。

##### (ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠估算情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率（須反映現時市場對資金之時間價值及該責任之風險評估），按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (j) 經營租約

凡資產擁有權之大部份風險及回報仍歸出租公司所有之租約，均列作經營租約。有關確認經營租約租金收入之詳情載於下文附註3(k)(i)。

#### (k) 收益確認

##### (i) 來自零售物業之租金收入

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認，而或然租金收入(指超過基本租金之收入，例如按營業額訂定之租金)，則根據租賃協議條款確認。所提供之租約優惠(如免租期等)於租約年內，按直線基準攤銷並確認為租金收入之減少。

##### (ii) 來自停車場業務之總收入

來自停車場業務之總收入按應計基準確認為收益。

##### (iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及收費(如空調收入等)於提供該等服務時予以確認。

##### (iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

#### (l) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

#### (m) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。已就截至結算日止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。為僱員就強制性公積金所作供款於作出時支銷。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (n) 資產之減值

資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時檢討其減值。減值虧損按資產之賬面值所超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減除銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。出現減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

#### (o) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。然而，倘自業務合併以外且於交易時間並無對會計或應課稅盈虧構成影響之交易中初步確認之資產或負債所產生之遞延稅項，則不會作會計處理。遞延稅項採用於結算日已實行或大致已實行並預期會在相關遞延所得稅資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

#### (p) 外來借貸

外來借貸初步按公平值(經扣除所產生交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本值列賬；集資款項(經扣除交易成本)與贖回值之任何差異採用實際利率法在借貸期間於損益表確認。

#### (q) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：價格風險、信貸風險、利率風險、流動風險及可保風險。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團之財務表現之潛在不利影響。

#### (i) 價格風險

由於投資物業乃按公平值列賬，本集團面對物業價格及市場租金風險。公平值之任何變動乃於損益表確認。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (q) 金融風險因素 (續)

##### (ii) 信貸風險

本集團之信貸風險並無重大集中。列入綜合資產負債之應收賬款之賬面值指本集團就其金融資產面對之最高信貸風險。管理人認為應收租金之信貸風險已由相應商戶之保證金全面保障。

##### (iii) 利率風險

由於本集團之銀行借貸乃按預定利率計息，故本集團並無重大利率風險。

##### (iv) 流動風險

本集團監控現金及現金等價物水平，以將其維持於管理層視為足以為本集團業務提供資金之水平。此外，本集團亦監控及遵守香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則之槓桿比率上限。

##### (v) 可保風險

獨立保險顧問定期檢討本集團之保單，保單主要包括物業損壞全保、業務中斷保險及公眾責任保險。

### 4 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理層人員亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續進行評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

#### 4 關鍵會計估計及判斷 (續)

各投資物業之公平值分別由獨立估值師於各結算日根據市值評估按現有用途之基準釐定。估值師依賴現金流量折現分析及資本還完法為其主要方法，並輔以直接比較法。該等方法乃基於未來業績估計，並依據各物業獨有之一套假設而進行，以反映其租賃及現金流量狀況。各投資物業之公平值須反映(其中包括)當前租賃取得之租金收入及根據當前市場條件對未來租賃之租金收入所作出之假設。在類似基準下，公平值亦反映有關物業預期可能產生之任何現金流出。

應收賬款及其他應收款項、保證金及其他應付款項之賬面值，假設與其公平值相若。估計公平值時，乃按未來合約現金流量，以本集團現時之市場利率折現計算。

#### 5 收益

期內確認之收益包括：

	百萬港元
來自零售物業之租金收入	968
來自停車場之總租金收入	305
	1,273
其他收益	
空調服務費	80
其他物業相關收入	1
	81
	1,354
總收益	1,354

與商戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。以業務營業額為基準之額外租金(「或然租金」)則適用於部份租約。

租金收入包括或然租金9百萬港元。

## 6 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總辦事處 百萬港元	總計 百萬港元
收益	1,049	305	—	1,354
分部業績	660	153	(42)	771
投資物業公平值變動	1,821	128	—	1,949
利息收入				5
銀行借貸之財務成本				(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				2,524
稅項				(443)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				2,081
資本開支	20	1	9	30
折舊	—	—	3	3
分部資產	29,114	6,726	96	35,936
商譽				3,988
短期銀行存款				453
現金及現金等價物				314
				40,691
分部負債	509	19	92	620
銀行借貸				12,169
遞延稅項負債				4,187
				16,976
基金單位持有人應佔資產淨值				23,715

7 物業經營開支

	百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	238
員工成本 (附註10)	31
地租及差餉	39
維修及保養	83
公用事業開支	95
宣傳及市場推廣開支	20
其他物業經營開支	35
	541

8 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額

	百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額	
乃經扣除以下項目後列賬：	
員工成本 (附註10)	46
物業、廠房及設備折舊	3
租賃改善撇銷	2
策略夥伴費用	1
受託人酬金	1
估值費用	5
核數師酬金	3
其他法律及專業費用	4

9 銀行借貸之財務成本

	百萬港元
須於1年內全數償還之銀行借貸利息開支 (附註18)	201

## 10 員工成本

	百萬港元
工資及薪金	45
強制性公積金計劃供款	1
	46

### (a) 員工成本可進一步分析如下：

	百萬港元
計入物業經營開支	31
計入一般及行政開支	15
	46

### (b) 董事酬金

截至2006年3月31日止期間之董事酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼、 退休計劃 供款及 其他福利 <sup>(i)</sup> 千港元	表現相關 可變薪酬 千港元	截至 2006年 3月 31日止 期間總計 千港元
鄭明訓先生	104	—	104
蘇慶和先生	1,907	—	1,907
梁定邦先生 <sup>(ii)</sup>	53	—	53
ARNOLD Michael Ian先生	70	—	70
李乃熺先生	70	—	70
辛定華先生	70	—	70
盛智文先生	70	—	70
馮鈺斌先生	70	—	70
高鑑泉先生	70	—	70
趙之浩先生	70	—	70
廖文良先生	—	—	—
潘錫源先生	—	—	—

10 員工成本 (續)

(b) 董事酬金 (續)

附註：

(i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。

(ii) 於2006年3月1日辭任。

(c) 五名最高薪酬人士

期內本集團五名最高薪酬人士包括一名董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。期內應付予其餘四名人士之酬金如下：

	百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	3

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

酬金範圍	
零至500,000港元	1
500,001港元至1,000,000港元	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1

11 稅項

期內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備。

自綜合損益表扣除之稅額指：

	百萬港元
當期稅項	—
遞延稅項	443
	443

## 11 稅項 (續)

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本期間本集團稅項之差額如下：

	百萬港元
除稅前溢利	2,524
按香港利得稅率17.5%計算之預期稅項	442
不可扣減開支之稅務影響	2
毋須課稅收入之稅務影響	(1)
稅項	443

## 12 按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止期間按扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益為0.97港元。於2005年9月6日至上市日期止期間，領匯並未開始其業務，而直至2005年11月25日前並無發行任何基金單位。

由於2005年9月6日至2006年3月31日止整個期間並無攤薄工具，故並無呈列每基金單位攤薄收益。

期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	2,081百萬港元
期末已發行基金單位數目	2,137,454,000
按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益	0.97港元

### 13 分派

	百萬港元
於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止期間	
基金單位持有人應佔除稅後溢利	2,081
調整：	
投資物業公平值變動	(1,949)
公平值變動之遞延稅項	341
其他非現金收入	(6)
於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止期間可分派收入總額	467
期內可分派金額(將向基金單位持有人派付)	467
佔可分派收入總額之百分比	100%
每基金單位分派	21.81港仙

### 14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
期初	—	—	—
收購零售及停車場業務(附註22)	27,257	6,545	33,802
添置	20	1	21
公平值變動	1,821	128	1,949
期末	29,098	6,674	35,772

(b) 政府租契

於資產負債表列為投資物業之物業包括本集團按照政府租契在固定年期(其中一個具有續約權)內擁有法定業權之物業,以及其他正在等候批出政府租契及法定業權之物業。該等獲授政府租契物業之政府租約期介乎37至51年。

## 14 投資物業 (續)

### (b) 政府租契 (續)

憑藉與房委會訂立有關收購零售及停車場業務之物業協議，本集團作為實益擁有人，有權合法經營所有該等物業，猶如其為合法實益擁有人。

### (c) 公平值

獨立專業合資格估值行世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)按於2006年3月31日之市值基準為投資物業進行重估。

為達致投資物業之市值，世邦魏理仕已使用附註4所詳載之多項估值方法作出評估，對各物業於2006年3月31日之市值進行個別估值。在達致市值之過程中，世邦魏理仕已假設(其中包括)該等物業於物業估值日期已擁有法定業權，儘管於結算日，若干物業仍未獲授法定業權。

### (d) 房地產投資信託基金守則限制

根據房地產投資信託基金守則，本集團購入物業後，由購入日期起計最少2年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

## 15 物業、廠房及設備

	租賃改善	汽車	設備	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
期初	—	—	—	—
收購零售及停車場業務 (附註22)	3	2	23	28
添置	4	—	5	9
撇銷	(2)	—	—	(2)
期內折舊開支	(1)	—	(2)	(3)
期末之賬面淨值	4	2	26	32
於2006年3月31日				
成本	5	2	28	35
累計折舊	(1)	—	(2)	(3)
賬面淨值	4	2	26	32

16 應收賬款及其他應收款項

	百萬港元
應收賬款(i)	66
應收香港房屋委員會(房委會)款項淨額(ii)	37
其他應收款項	19
	122

- (i) 應收款項以港元計值，而該等應收租金之賬面值與其公平值相若。

本集團大部份租金收入以現金收取，而商戶並無獲授特定信貸期。應收賬款一般可由相應商戶之租金按金全數收回。

	百萬港元
0至30日	64
31至90日	2
	66

零售物業之月租由商戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每月總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

- (ii) 應收房委會款項淨額可進一步分析如下：

	百萬港元
應收裝修項目開支(a)	48
其他應收款項(b)	39
應付款項(c)	(50)
	37

- (a) 房委會於向領匯分拆出售零售及停車場業務前進行多項裝修項目。若干此等開支之賬單於分拆出售後由供應商發出，並由領匯代表房委會支付。該等款項於結算日計入應收房委會款項。

## 16 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (ii) (續)

- (b) 於分拆出售前，房委會代表領匯收取若干預繳租金及商戶按金。總額約31百萬港元及計入應收房委會款項。此外，根據有關分拆出售零售及停車場業務之買賣協議，定為於完工報告落實後到期之任何款項（「分攤賬」）應於分拆出售後指定期限內獲得雙方同意。有關分攤賬之款項8百萬港元亦計入應收房委會款項。
- (c) 房委會與領匯已訂立服務水平協議，據此，房委會於分拆出售零售及停車場業務後繼續向領匯提供若干營運支援。服務水平協議僅為一項過渡安排，將於有關支援服務由管理人承接及不再需要由房委會提供有關支援服務時完全終止。於2006年3月31日，應付房委會款項餘額包括根據服務水平協議應向房委會償付之物業服務供應商費用。
- (d) 應收及應付款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 17 現金及現金等價物及短期存款

	百萬港元
手頭現金	2
銀行現金	9
原有到期日少於3個月之短期銀行存款	303
現金及現金等價物	314
原有到期日超過3個月之短期銀行存款	453
	767

於結算日之短期銀行存款於期末後約66日到期。於結算日之實際年利率為4.07%。

## 18 銀行借貸

百萬港元

### 流動

無抵押一年期過渡性銀行融資額	12,169
----------------	--------

一筆125億港元而到期日為1年之定息銀行貸款融資於2005年11月4日訂立。此項授予本集團附屬公司The Link Finance Limited之貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司(亦為本集團之附屬公司)共同及個別擔保。受託人亦就The Link Finance Limited之責任，向提供融資之銀行訂立獨立擔保。受託人擔保之最高款額將以存置財產(指領匯全部資產的總值)為限。於上市日本集團已提取121.69億港元，為收購零售及停車場業務提供資金。

於結算日之銀行借貸實際年利率為4.74%。借貸之賬面值與其公平值相若。

於2006年3月31日，融資之未提取部份為3.31億港元。

## 19 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按主要稅率17.5%按暫時差異全數計算。

遞延稅項負債淨額分析：

	百萬港元
遞延稅項資產	(173)
遞延稅項負債	4,360
	4,187

## 19 遞延稅項負債 (續)

期內遞延稅項資產及負債變動如下：

	暫時差異 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總計 百萬港元
期初結餘	—	—	—
收購零售及停車場業務 (附註22)	3,744	—	3,744
在損益表確認：			
公平值增加	341		341
已申報資本免稅額	275		275
已確認稅項虧損		(173)	(173)
			443
期末結餘	4,360	(173)	4,187

## 20 現金流量表附註

### 營運所得現金流入淨額

	百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	2,524
折舊開支	3
租賃改善撇銷	2
利息收入	(5)
銀行借貸之財務成本	201
投資物業公平值變動	(1,949)
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(119)
預收款項、應計項目及其他應付款項增加	252
保證金增加	29
營運所得現金流入淨額	938

## 21 已發行基金單位

	領匯
於首次公開發售時發行之基金單位	2,137,454,000
期末之基金單位	2,137,454,000

信託基金於2005年11月25日首次公開發售時分別按每基金單位10.30港元及9.78港元發行1,403,465,000個基金單位予機構投資者及733,989,000個基金單位予散戶投資者。公開發售集資款項總額為216.34億港元，而與基金單位有關之發行成本由房委會承擔。

基金單位於2006年3月31日之買賣市值為每基金單位16.80港元。按2,137,454,000個基金單位計算，市值為359.09億港元。

## 22 業務合併

於2005年11月25日，領匯向房委會收購零售及停車場業務。就零售及停車場業務應付予房委會之購買代價，相等於公開發售集資款項及提取銀行貸款融資約122億港元。

已收購零售及停車場業務自其收購日期起之財政期間為本集團帶來收益13.54億港元及除稅後溢利淨額20.90億港元，而本集團之收益及除稅後溢利淨額則分別為13.54億港元及20.81億港元。

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	百萬港元
購買代價：	
— 於上市日期提取之無抵押借貸	12,169
— 已發行基金單位公平值	21,634
總購買代價	33,803
已收購資產淨值 — 列示如下	(29,815)
商譽	3,988

## 22 業務合併 (續)

收購產生之資產及負債公平值及賬面值如下：

	公平值及賬面值
	百萬港元
物業、廠房及設備 (附註15)	28
投資物業 (附註14) (附註)	33,802
現金及現金等價物	5
保證金	(259)
其他流動負債淨額	(17)
遞延稅項負債 (附註19)	(3,744)
已收購資產淨值	29,815
商譽	3,988
	33,803
以現金支付購買代價	33,803
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(5)
收購之現金流出	33,798

附註：

投資物業於2005年9月30日由獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司重估。此金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

## 23 承擔

### (i) 資本承擔

	百萬港元
關於現有投資物業改善工程	
已授權但未訂約	84
已訂約但未撥備	116
	200

23 承擔 (續)

(ii) 經營租約承擔

於2006年3月31日，根據不可撤銷之租約，本集團累計日後應付之最低租金收入如下：

	百萬港元
1年內	4
1年後，但5年內	2
	6

24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

下表概述於2006年3月31日關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之名稱，及與領匯關係之性質：

關連人士	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其聯繫人(「滙豐集團」)*	受託人之關聯方
嘉德置地有限公司(「策略夥伴」)*	領匯之策略夥伴
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
The Children's Investment Master Fund	領匯之主要基金單位持有人
永亨銀行有限公司	共同董事

\* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方，與此等關聯方進行之交易及結餘於下文附註(a)及(b)中披露。

## 24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

### (a) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用 (i) (ii)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用 (i) (iii)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用 (i)	(5)
與滙豐集團之交易 (i) (iv)	
就銀行借貸支付滙豐集團之利息開支	(201)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	4
收取自滙豐集團之短期存款利息收入	5

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用 (每月計算及支付)，金額按由管理人不時推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，惟不得低於每月150,000港元。此年度受託人費用將由領匯根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可當日起累算，並須就任何間斷期按比例支付。
- (iii) 策略夥伴有權由上市日期至根據合作協議終止其任命止收取一筆相等於策略夥伴根據合作協議履行職務及責任時合理產生之成本及開支之基本款項。此筆基本款項會設有上限。截至2006年3月31日止財政期間，該基本款項之上限為50萬美元。
- (iv) 與滙豐集團之交易乃按市場價格進行。
- (v) 根據銀行借貸協議，受託人已就本集團之責任，向提供融資之銀行訂立擔保。詳情載於附註18。

24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(b) 與關聯方之結餘

下列為與關聯方進行之結餘：

	百萬港元
來自滙豐集團之銀行借貸 (附註18)	12,169
於滙豐集團之短期存款及儲蓄	746
應付滙豐集團之利息淨額	50
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用 (附註)	1

附註：

該等結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

25 日後應收之最低租金

於2006年3月31日，本集團根據不可撤銷之租約，日後應收之最低租金收入如下：

	百萬港元
1年內	1,517
2年至5年	1,336
5年後	22
	2,875

大多數經營租約為固定年期，為期3年。

26 比較數字

由於此為本集團自其成立日期以來編製之首份綜合財務報表，故並無比較數字。

## 27 附屬公司

於2006年3月31日，本集團持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質	主要活動 及營運地點	已發行 股本詳情	所持 權益
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島， 有限責任公司	於香港之投資控股公司	1美元	100%
領匯管理有限公司	香港， 有限責任公司	於香港之資產管理公司	5,000,001 港元	100%
<i>間接持有：</i>				
領匯物業有限公司	開曼群島， 有限責任公司	於香港之物業控股公司	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港， 有限責任公司	於香港之融資公司	1港元	100%

## 28 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2006年6月29日授權刊發。

# 表現報表

於2006年3月31日

總資產淨值	23,715百萬港元
每基金單位資產淨值	11.09港元
成交價與資產淨值比較之最高溢價(i)	6.96港元
每基金單位淨收益率(ii)	5.79%
已發行基金單位數目	2,137,454,000

附註：

- (i) 最高溢價乃按於2005年11月25日(即領匯上市日期)至2006年3月31日止期間於香港聯交所之最高成交價18.05港元計算。期內最低成交價為11.10港元，高於2006年3月31日之資產淨值(於2005年11月25日之基金單位認購價為10.30港元)，因此，並無呈列成交價較資產淨值之折讓。
- (ii) 每基金單位淨收益率乃按於2005年9月6日至2006年3月31日止期間之除稅後及扣除與基金單位持有人交易前溢利，除以於2006年3月31日之成交價16.80港元計算。

# 估值報告

估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

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

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

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

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

敬啟者：

**關於領匯 — 於2006年3月31日之年度估值**

## 指示

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

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

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

編製全面的正式估值報告。

市場價值之定義也基於：

「在估值日時，合理預期物業可能出售的價格，假設：

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

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

### 對本函件的信任

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

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

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

### 摘要 — 領匯組合

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

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

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

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

### 估值理論基礎

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

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

- 現有商戶的質素；

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

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

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

以下是各種估值方法的概要：

### 現金流量折現分析

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

吾等乃依據以下假設，進行現金流量分析(包括每年收入流)：

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

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

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

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

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

#### **資本還完法**

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

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

#### **直接比較法**

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

價值附表

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

綜合上文所述，現謹將關鍵投資參數分析列舉如下：

#### 零售設施

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

#### 停車場設施

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

#### 整體組合

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

#### 價值評估

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

每項物業價值請參閱上述各表。

#### 免責聲明

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

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

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

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

此致

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

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

**世邦魏理仕有限公司**

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

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

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

2006年6月1日

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

# 公司資料

## 管理人董事會

### 主席

(兼獨立非執行董事)

鄭明訓

### 執行董事兼行政總裁

蘇慶和

### 非執行董事

廖文良

潘錫源

### 獨立非執行董事

ARNOLD Michael Ian

趙之浩

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

李乃熺

辛定華

盛智文

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 管理人公司秘書

林韻婷

## 領匯之核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要估值師

世邦魏理仕有限公司

## 香港法律顧問

年利達律師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

## 管理人之註冊辦事處

香港

皇后大道中8號18樓

## 基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716室

# 基金單位持有人參考資料

## 基金單位上市

領匯之基金單位於香港聯合交易所有限公司上市。  
股份代號為823。

## 投資者日誌

截至2006年3月31日止期間末期業績公佈	2006年6月29日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2006年8月17日至23日 (包括首尾2日)
2006年基金單位持有人週年大會	2006年8月23日
分派日期	2006年8月30日
截至2006年9月30日止六個月中期業績公佈	2006年11月

\* 領匯將於2006年8月17日至23日期間(包括首尾2日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為享有分派，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2006年8月16日下午4時正前送交領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

## 投資者資料

領匯之公司新聞稿、財務報告及其他投資者資料載於其網頁。

## 投資者關係聯絡資料

如有查詢，請聯絡：

投資關係主任

地址：香港九龍沙田坳道黃大仙下邨黃大仙中心多層停車場大廈4樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1900

電郵：ir@thelinkreit.com

## 網址

www.thelinkreit.com



由精雅印刷有限公司承印，於香港註冊。

用紙：9Lives55 Silk, 在意大利製造。油墨含植物油。紙張成份包括：45% 原纖維，及55% 再循環纖維 (包括30% 車間損紙及25% 已脫墨之用後廢料)。紙張不含氯。FSC 標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理森林，該等森林已獲得 Forest Stewardship Council 的規例認證。



領匯房地產投資信託基金

