

股份代號：823

領匯  
The Link

領匯房地產投資信託基金

2007年年報

截至2007年3月31日止年度



## 嶄新面貌 創新時代

厚德商場乃領匯其中一個資產提升項目，是發揮商場最大潛力的典範。

短短一年間，厚德商場東翼已經換上新裝。大堂加高樓底後，引入更多自然光，設計更見時代感及空間感。東翼現已成為將軍澳區的主要飲食匯聚點，為該區獨家呈獻多間人氣食肆，每日吸引以萬計人流。

資產提升是一個持續演進的過程，為顧客及香港社區創造價值。



# 目錄

2	公司資料
3	基金單位持有人參考資料
4	企業簡介
5	使命及價值宣言
6	財務摘要
8	主席報告書
10	行政總裁報告書
18	董事會
22	管理團隊
26	管理層討論與分析
51	企業公民
53	企業管治報告
69	關連人士交易
74	物業業權轉讓進度報告
77	受託人報告書
78	獨立核數師報告書
80	綜合財務報表
113	表現報表
114	物業摘要及資料
138	估值報告

## 公司資料

### 管理人之董事會

主席 (兼獨立非執行董事)

蘇兆明

### 執行董事

蘇慶和 (行政總裁)

周福安 (首席財務總監)

### 非執行董事

何志安

廖文良

潘錫源

### 獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

趙之浩

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

李乃熿

辛定華

盛智文

### 審核委員會

馮鈺斌 (主席)

李乃熿

盛智文

### 披露委員會

蘇兆明 (主席)

周福安

周永健

潘錫源

蘇慶和

### 財務及投資委員會

辛定華 (主席)

Michael Ian ARNOLD

趙之浩

周福安

何志安

廖文良

蘇兆明

蘇慶和

### 人力資源及薪酬委員會

Michael Ian ARNOLD (主席)

何志安

高鑑泉

廖文良

蘇慶和

辛定華

### 提名委員會

蘇兆明 (主席)

Michael Ian ARNOLD

周永健

李乃熿

蘇慶和

### 管理人之負責人員

蘇慶和

周福安

何鑑波

### 領匯之授權代表

周福安

林韻婷

### 管理人之合資格會計師

周福安

### 管理人之公司秘書

林韻婷

### 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 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

貝克·麥堅時律師事務所

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

三菱東京 UFJ 銀行香港分行

法國巴黎銀行香港分行

星展銀行有限公司香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

### 管理人之註冊辦事處

香港中環皇后大道中 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(「香港聯交所」)上市。  
股份代號為823。

## 投資者日誌

截至2007年3月31日止年度末期業績公布	2007年6月8日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關分派)*	2007年6月25日至26日(包括首尾兩天)
末期分派記錄日期	2007年6月26日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關週年大會)**	2007年7月18日至23日(包括首尾兩天)
2007年基金單位持有人週年大會	2007年7月23日
選擇以新基金單位代替現金分派的期限結束 <sup>^</sup>	2007年8月3日
分派日期	2007年8月22日或前後
截至2007年9月30日止六個月中期業績公布	2007年11月 <sup>#</sup>

\* 為了安排分派事宜，領匯將於2007年6月25日至2007年6月26日期間(包括首尾兩天)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2007年6月22日下午4時30分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(「基金單位過戶登記處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

\*\* 為安排領匯基金單位持有人週年大會之事宜，領匯將於2007年7月18日至2007年7月23日(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合出席基金單位持有人週年大會及於會上投票之資格，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2007年7月17日下午4時30分前送交基金單位過戶登記處(地址見上文)。

<sup>^</sup> 基金單位持有人將可參與分派再投資計劃，基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取截至2007年3月31日止年度的分派。載有詳情的通函及選擇表格將於2007年7月7日或前後寄發予基金單位持有人。

<sup>#</sup> 暫定日期

## 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：香港九龍黃大仙正德街108號多層停車場大廈4樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1900

電郵：ir@thelinkreit.com

## 網址

www.thelinkreit.com

## 企業簡介

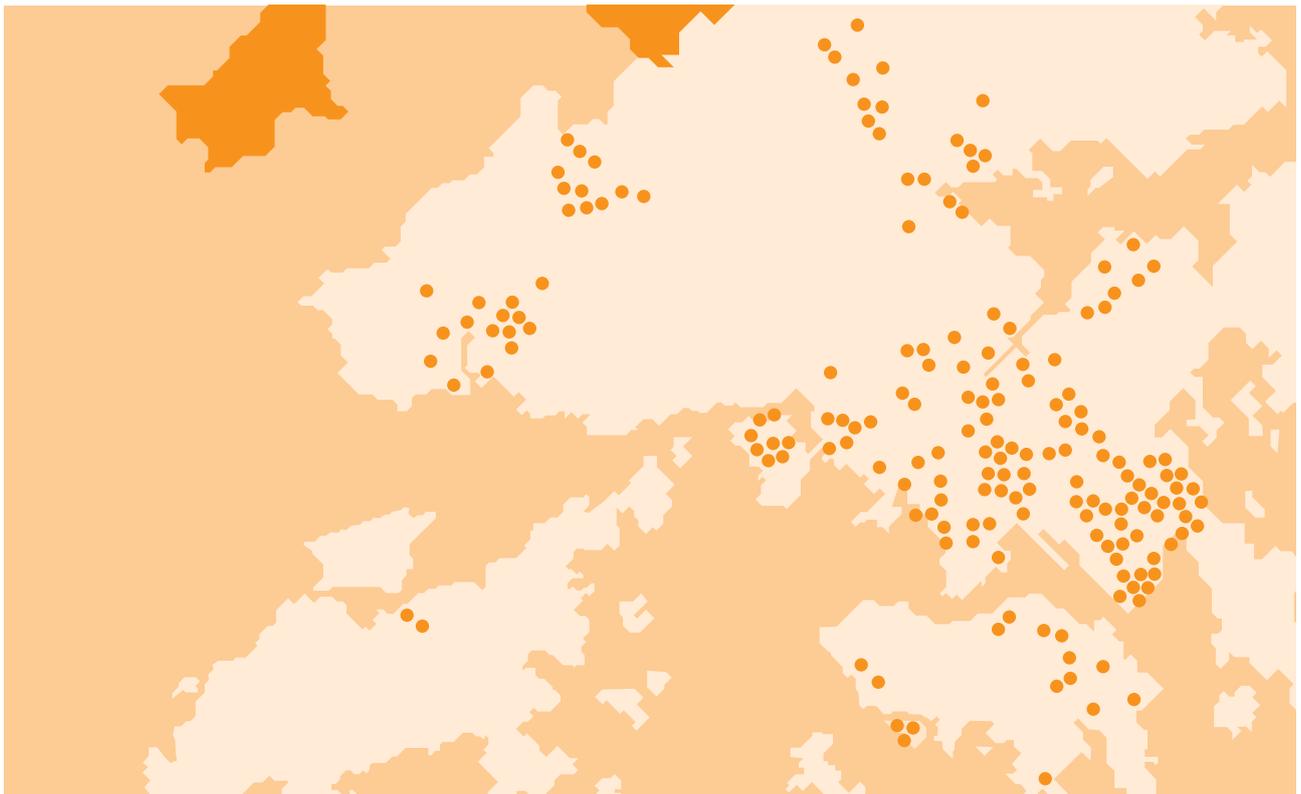
**領匯房地產投資信託基金**（「領匯」或「領匯房地產基金」）是香港首家及最大型的房地產投資信託基金。

我們的 180 項零售和停車場設施與香港近四成人的居所為鄰。我們的物業就是顧客們購買每日生活所需的地方。

領匯房地產基金的物業組合，由約 1,015,000 平方米的零售樓面及約 80,000 個車位組成，擁有龐大且多元化的租戶群，包羅不同規模及行業的零售商。部分更為香港最著名的零售及食肆品牌。

領匯房地產基金由香港房屋委員會分拆出售資產而成立，於 2005 年 11 月 25 日在香港聯交所上市（香港股份代號：823）。領匯房地產基金的全部基金單位已於首次公開發售中悉數售出。

領匯房地產基金的管理人是領匯管理有限公司（「管理人」），其現行投資策略乃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，並透過資產提升工程，盡量發揮這些物業的價值。資產提升工程包括硬件結構、商戶行業組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供更優質的購物體驗及更多價錢合理的選擇，同時為基金持有人帶來更理想的回報。



## 使命及價值宣言

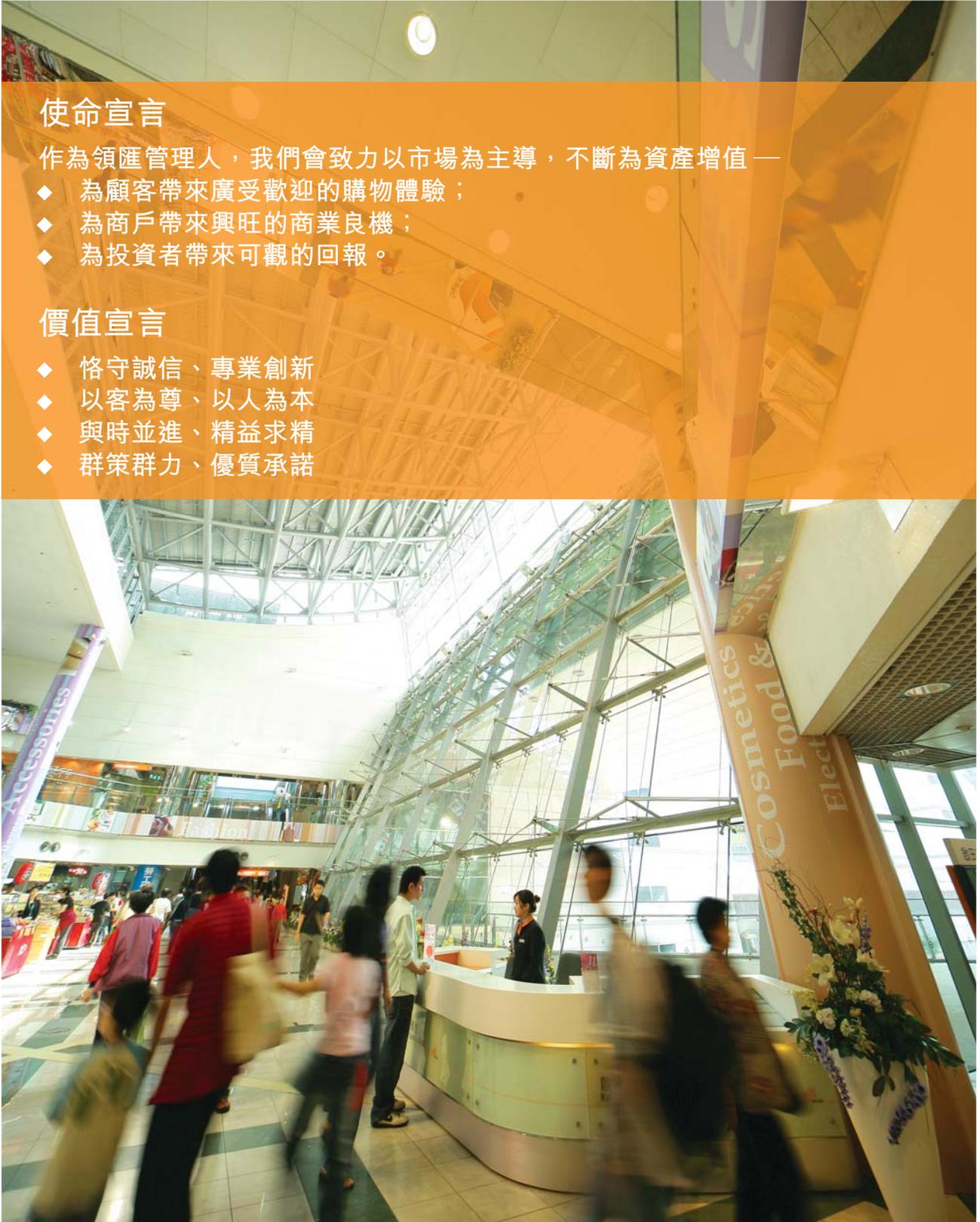
### 使命宣言

作為領匯管理人，我們會致力以市場為主導，不斷為資產增值——

- ◆ 為顧客帶來廣受歡迎的購物體驗；
- ◆ 為商戶帶來興旺的商業良機；
- ◆ 為投資者帶來可觀的回報。

### 價值宣言

- ◆ 恪守誠信、專業創新
- ◆ 以客為尊、以人為本
- ◆ 與時並進、精益求精
- ◆ 群策群力、優質承諾



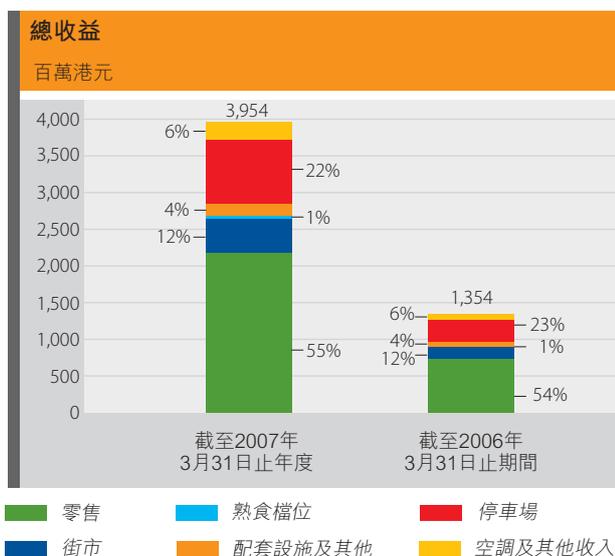
## 財務摘要

		截至 2007年3月31日 止年度	截至 2006年3月31日 止期間 <sup>(3)</sup>	變化 百分比
收益	百萬港元	3,954	1,354	1.6% <sup>(1)</sup>
物業收入淨額	百萬港元	2,361	813	1.0% <sup>(1)</sup>
可分派收入	百萬港元	1,441	467	7.4% <sup>(1)</sup>
年/期末投資物業估值	百萬港元	39,557	35,772	10.6%
年/期末資產淨值	百萬港元	26,789	23,715	13.0%
每基金單位分派				
中期	港仙	32.81	不適用	不適用
末期	港仙	34.62	21.81	10.8% <sup>(2)</sup>
合計	港仙	67.43	21.81	7.6% <sup>(1)</sup>
年/期末每基金單位資產淨值	港元	12.53	11.09	13.0%
年/期末資本負債比率	%	26.92	29.91	-10.0%
年/期內開支/收入比率	%	40.30	39.96	0.9%
年/期內開支/收入比率 (不包括屋邨公用地方開支)	%	38.90	38.71	0.5%
年/期內綜合續租租金調整率	%	9.87	3.72	165.3%
年/期內續租率	%	78.70	93.40	-15.7%
年/期末零售設施租用率	%	90.30	91.20	-1.0%
年/期末停車場使用率	%	71.60	72.00	-0.6%
年/期末平均每月基本租金 (不包括自用辦事處)(每平方呎)	港元	23.6	23.0	2.6%
年/期末平均每月基本租金 (不包括自用辦事處、教育/福利、 房屋署辦事處及配套設施)(每平方呎)	港元	25.9	25.4	2.0%
年/期末每基金單位最後成交價	港元	18.80	16.80	11.9%
年/期末市值	百萬港元	40,184	35,909	11.9%
按以下計算之分派收益率				
按上市價	%	6.55	6.09 <sup>(1)</sup>	7.6%
按年/期末最後成交價	%	3.59	3.73 <sup>(1)</sup>	-3.8%

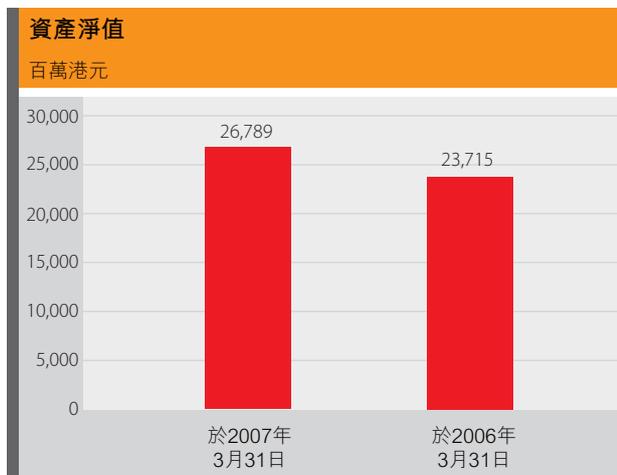
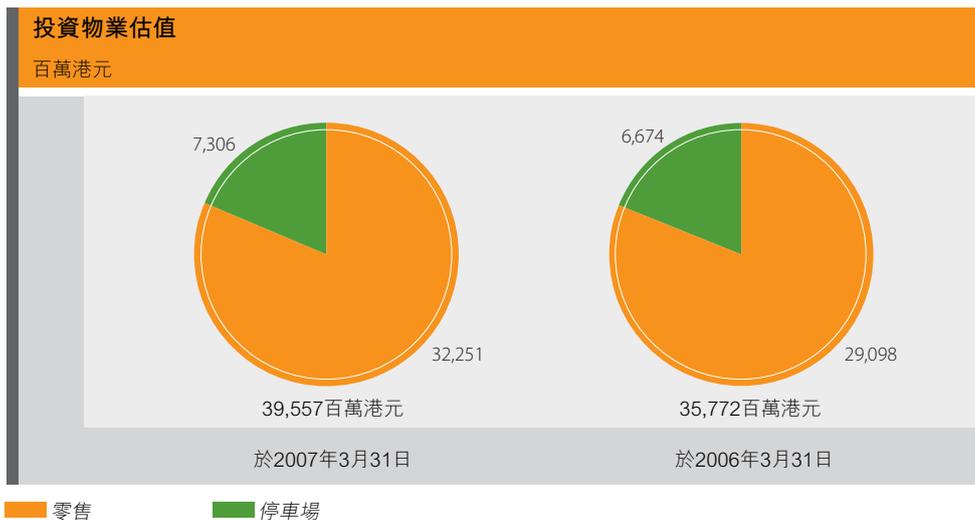
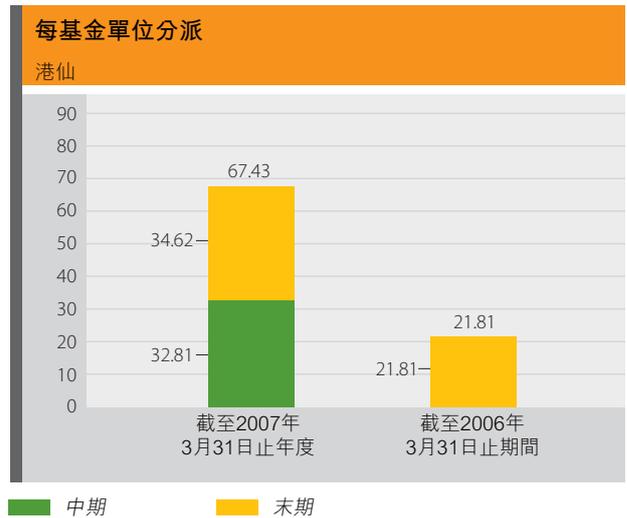
(1) 按年度化數字計算

(2) 按六個月數字比例計算

(3) 為2005年9月6日至2006年3月31日期間(自2005年11月25日(上市日期)起營運)



# 財務摘要



## 主席報告書

我很高興代表領匯管理有限公司董事會，向各位匯報領匯於截至2007年3月31日止年度的業績。

### 截至2007年3月31日止年度的財務業績

截至2007年3月31日止年度的可分派收入總額約為14.41億港元。管理人目前的政策是向基金單位持有人分派領匯於本財政年度的可分派收入總額。因此，管理人董事會（「董事會」）已批准末期分派每基金單位34.62港仙，連同每基金單位中期分派32.81港仙，年內的每基金單位分派總額為67.43港仙。較首次公開發售通函的承諾分派61.76港仙高出約9%。

### 策略

我們的目標是為投資者提供合理穩定的分派，以及創造長線的資本增長。領匯致力夥伴租戶，合力為大眾提供更多購物及飲食選擇，令購物倍添樂趣，並繼續迎合鄰近地區居民的日常生活所需。我們的物業與全港約四成人口為鄰，業務策略乃因應各商場的特色，發揮多元化組合的最大潛力，令購物環境更添生氣。

### 業務

年內，我們持續推行資產提升工程，不僅改進硬件結構，亦提升商戶組合、顧客服務和推廣活動。我們不斷提升物業的活力，從而吸引更多顧客和增加顧客的滿足感，改善投資回報，以及提供就業機



■ 商場完成資產提升工程及改善商戶組合後，吸引更多顧客。

會。因此，租戶、顧客和基金單位持有人均能共享裨益。

我們已大致完成首15項資產提升工程的其中三項。董事會已批准另外11個商場推行資產提升工程，令已獲批准的工程總數增加至26項。另有16個商場正進行可行性研究。

由香港理工大學進行的顧客意見調查顯示，我們首兩項資產提升工程深受顧客歡迎。隨著我們持續提升零售組合，另一項由香港大學進行的調查顯示，於2005年9月起的18個月內，顧客對場內購物及飲食選擇的評分增加18%。88%的受訪顧客支持我們繼續為旗下商場引入更多選擇。

## 主席報告書



■ 厚德商場東翼(圖左方)已革新，西翼則正在進行翻新工程，兩者的對比突顯商場的全新面貌。



■ 我們的資產提升工程充份發揮旗下物業的潛力，為商場環境注入活力，帶給顧客廣受歡迎的購物體驗。

除了提高收入外，我們亦致力降低經營成本，例如精簡物業管理代理和停車場營辦商的數目，令我們能集中與表現良好的夥伴建立更緊密關係。我們亦於可行及適當的情況下安裝節省能源的設備，在維持服務質素的情況下控制成本。

### 人力資源

我於今年4月加入董事會後，已開始與管理團隊建立緊密的工作關係。我在此謹代表董事會衷心感謝管理層和員工，他們的專業知識和對工作的熱誠是領匯成功的關鍵。

鄭明訓先生於2007年3月31日辭任主席一職，他於領匯上市前已開始帶領領匯。在他榮休之際，我們謹此向他致以衷心祝福。

於2007年4月30日，董事會宣布執行董事及行政總裁蘇慶和先生基於健康理由，並不擬於2007年7月15日

其現有三年服務合約屆滿時再續約三年任期。董事會現正物色繼任人選，結果將於委任落實後公布。

### 展望

領匯資產增值取得理想的進展，但我們絕對不會鬆懈。我們定當把握機會為基金單位持有人增加回報，同時為香港市民提供更勝一籌的購物設施，改善他們的日常生活。我相信我們實力雄厚的專業管理團隊，可把握這些機會，為基金單位持有人、顧客、租戶和香港社區創造價值。

**蘇兆明**

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

2007年6月8日

## 行政總裁報告書

於年內，領匯積極透過資產提升、改善服務質素及業務表現，在優化物業方面取得顯著進展。在這個過程中，領匯繼續致力為顧客帶來廣受歡迎的購物及飲食體驗，為租戶提供興旺的商業良機以及為投資者帶來可持續及可觀的回報。

### 財務摘要

截至2007年3月31日止年度，總收益達39.54億港元（截至2006年3月31日止期間：13.54億港元），包括來自零售設施的收入28.32億港元（截至2006年3月31日止期間：9.68億港元），來自停車場業務的收入8.81億港元（截至2006年3月31日止期間：3.05億港元）以及其他來源的收入2.41億港元（截至2006年3月31日止期間：8,100萬港元）。商場收入和停車場收入佔總收入的比重分別約為78%及22%（截至2006年3月31日止期間：77%及23%）。

年內的可分派收入總額為14.41億港元（截至2006年3月31日止期間：4.67億港元）。年內每基金單位的分派總額為67.43港仙，較發售通函預測的61.76港仙高9.2%。於2007年3月31日，物業組合的市場價值合共為395.57億港元（2006年：357.72億港元），較去年增加約10.6%。

### 資產提升

資產提升計劃繼續是為基金單位持有人提供更高回報以及為顧客與租戶帶來更佳服務的重要環節。香



■ 慈雲山中心新設多間不同地方菜式的中式食肆，以合理的價格提供優質的選擇。

## 行政總裁報告書



於慈雲山中心經營達十年的日昇餐廳作全新裝修。

港理工大學進行的調查顯示，商場於完成資產提升工程後，顧客的整體滿意評分上升超過60%。此外，超過八成受訪顧客贊成把類似工作推展至旗下其他物業。鑒於反應理想，領匯已將計劃伸延至26個商場，現正進行不同程度的翻新工程。該等物業的資產提升詳情已載於本報告第34至45頁。

該等物業的資產提升工程將以改善間隔佈局為重點，藉以創造更多零售空間，改善人流通道及調整商戶組合。領匯將集中增加可出租的內部樓面面積，同時透過訂定最合適的行業組合，提供更多購物及飲食選擇，為租戶及顧客營造更理想的環境。由於這些商場幾近全部租出，為了盡量減少對租戶及顧客的影響，有關翻新工程需要分階段施行。隨著資產提升計劃加速進行，無可避免會流失租金收入。然而，分階段施工將能在租金收益增加前的過渡期間減少租金流失。

我們已將慈雲山中心以往空置的五樓及六樓改成為購物熱點，為顧客提供多個著名品牌的購物及飲食

選擇，注入新朝氣。在惠華街巴士站裝設的扶手電梯，扭轉人流往下層走的模式，令他們能直達商場五樓及六樓，大大改善顧客流量。四樓及七樓新開張的中式酒樓，以及七樓由空置管理處改建成的商舖及匯診中心，預料能進一步提升商場較高樓層的顧客流量。這些工程也有助帶動其他現有租戶改善舖面設計、服務質素與產品種類，以迎合顧客期望。



慈雲山中心的設施經提升後，環境更勝一籌，吸引新行業的租戶加入，如三聯書店便深受鄰近居民與學生歡迎。

## 行政總裁報告書

厚德商場的商戶組合也已見改善，加上先進的硬件設計，讓商場在競爭力與租金水平方面均可媲美鄰近的購物設施。西翼現正進行餘下的翻新工程，將於下個財政年度大致竣工。於2007年3月，厚德街市發生火警，導致街市封閉及商場局部受損，這個街市乃租予單一營辦商。我們與營辦商一直全力維修損毀部分，務求在未來數月重開街市及受影響的商場部分。於本報告日期，約25%的街市範圍已經重開，預計另外50%的街市範圍將於2007年6月底重開。我們的首要任務是要令租戶復業，並會定期與受影響租戶保持聯繫及盡速處理保險索償。

龍翔中心中庭附近的一樓行人道開設多間新店，加上改善工程，讓商場毗連黃大仙廟的優勢得以發揮，提升租金水平。新開闢的行人道將可吸引前往廟宇的遊客。部分租戶亦因而開始翻新店舖，以提升形象和改善產品種類。



■ 厚德商場設有多間將軍澳獨有的飲食選擇，成為該區的飲食匯聚點。

我們會繼續評估物業組合，物色其他有潛力作資產提升的物業。我們已選定另外16個商場進行資產提升或小規模改善工程，並已著手進行詳細的可行性研究。待財務及投資委員會作出檢討與批准後，我們將會展開工程，以發揮這些商場的收益增值潛力。



■ 龍翔中心新開闢一條連接旅客上落車處的通道，以發揮毗連黃大仙廟的優勢。



■ 商場通道啓用後，成功吸引更多顧客及旅客在商場購物。

## 行政總裁報告書



- 安排相同行業的商舖設於適當的位置，令商舖「成行成市」，優化商戶組合。

同時，我們繼續為旗下多項物業進行規模較小的改善工程，例如提升洗手間設施、新指示牌、改善出入通道及空氣調節，帶來更優質的購物及飲食體驗。這些工程獲得顧客與租戶的一致好評。

領匯的停車場已開始分階段推行自動化程序，並將於2008年下半年完成，為用戶帶來更多方便，提升



- 新設的自動化系統方便用戶出入停車場，享受更優質服務。



- 沙角商場新開關的零售商店，提供更多購物選擇。

服務質素，減低停車場的營運成本，優化停車場管理。

### 租務

我們繼續因應鄰近地區居民以及廣大顧客的需要，優化商戶組合，充分發揮商場的潛力。有關工作將持續進行，並會貼近市場趨勢，以迎合顧客喜好。除了保留提供必需服務的租戶外，商場亦引入多家廣受歡迎的租戶。我們成功引入更多不同菜種的食肆選擇，有助吸引更多顧客蒞臨商場。這些優化措施均令顧客人流和毗連停車場的使用率持續提升。

香港大學近期就優化商戶組合於其中四個商場進行的調查顯示，自2005年9月起的18個月內，顧客對消費及食肆選擇的評分增加18%，可見顧客滿意度獲得顯著改善。同時，88%的受訪者表明支持領匯繼續在旗下商場引進更多消費及食肆選擇。

## 行政總裁報告書



- 我們於年內在旗下物業引入的新租戶深得顧客好評。

於2007年3月31日，旗下物業的租用率為90.3%(2006年：91.2%)，續租率為78.7%(截至2006年3月31日止期間：93.4%)。附有按營業額分成租金條款的商戶數目繼續增加。於2007年3月31日，附有該條款的商戶達561個(2006年：313個)。年內，旗下物業的平均綜合續租租金調整率為9.87%(截至2006年3月31日止期間：3.72%)。若不計特惠租約，年內的平均綜合續租

租金調整率為10.28%(截至2006年3月31日止期間：3.72%)。由於租金水平受到該區的經營環境及個別商場定位影響，不同商場的續租租金調整率差異甚大。為配合優化行業組合及資產提升工程的進度，部分租約續租期較短，租金調整幅度因而有限，對續租租金調整率也有影響。整體物業組合的平均租金由2006年3月31日每平方呎23港元，調升至年末的



- 以地道圍村菜馳名的龍華皇宮酒樓於大興商場開設新分店。



- 潮流食肆成為人流磁石，吸引更多顧客。



- 因應顧客需要，商場內增設了更多銀行設施。

## 行政總裁報告書

每平方呎 23.6 港元。若不計及福利／教育機構租約、房屋署(「房署」)辦事處及配套設施，於 2007 年 3 月 31 日，整體物業組合的平均租金為每平方呎 25.9 港元(2006 年：每平方呎 25.4 港元)。

街市檔位租用率於年末為 77.5%(2006 年：82.2%)。自 2007 年 5 月起，管理層於八個直接管理的街市引入「街市管理代理」試驗計劃。街市管理代理將與管理層合作，提高街市的租用率，以及協助管理街市，藉此提高服務水平及減少租賃的不當行為。街市管理代理的報酬包括基本費用及按表現水平而分享收益，讓雙方於業務良好時共享成果。倘試驗計劃成功，領匯會考慮將計劃擴展至其他直接管理的街市。

領匯已採取積極主動的租務策略，充份發揮物業的發展潛力。舉例說，我們將停車場大廈天台未被充分利用的網球場改建為小型足球場，深受顧客歡迎。

由 2007 年 6 月 1 日起，領匯所有新租約及續租租約均會將租金與管理費分開列出，此舉可確保我們的租務運作與業界保持一致。

停車場使用率於年末為 71.6%(2006 年：72.0%)。我們密切留意旗下停車場使用率，確保收費具競爭力，並與市場租金一致。我們已開始推出電子繳費方法，方便月租車位用戶支付停車場費用。



■ 顧客服務大使於母親節等特別節慶，以紀念品迎接顧客。

### 物業組合管理

我們在年內透過招標，完成重組物業管理代理及停車場營辦商。我們已委聘九間物業管理代理及三間停車場營辦商為零售及停車場設施提供管理服務，達致節約成本和加強營運效益的目標。此外，在停車場安裝節省能源的設備有助減少電費。新的停車場自動化系統和提升後的保安系統更進一步提升營運效率和顧客服務質素，以及降低經營成本。

我們在年內的開支對收入比率為 40.3%，較中期業績公布的 40.5% 有所改善。若不計及屋邨公用地方開支，領匯物業組合的開支對收入比率為 38.9%。我們會盡力控制成本。然而，隨著更多表二物業業權轉讓予領匯，政府地租定將調升。

## 行政總裁報告書



■ 顧客可於設有 Wi-Fi 網絡的商場上網。

### 宣傳和推廣

我們認為宣傳和推廣不純是支出項目，更能夠為我們帶來額外的收益。我們的推廣活動包括節慶裝飾及娛樂表演項目。這些活動吸引顧客多些到訪商場，提升我們創新及以客為尊的企業形象，為顧客的購物體驗增添活力和樂趣，並為我們帶來額外收入。

我們亦已推出多項計劃增加停車場使用率，以把握新旅遊景點和交通設施(如香港濕地公園和屯門與珠海渡輪服務)帶來的商機。

我們已開始於旗下商場推出 Wi-Fi 服務，並將於來年擴展計劃，在 30 個商場增添這項服務。

為了發揮旗下物業之間的協同效益，我們推出多項泊車優惠，為顧客提供消費泊車優惠。年內，我們已向顧客提供約 180 萬小時、共值 1,900 萬港元的泊車優惠。展望未來，我們將繼續推廣泊車優惠，提高商場的使用率和顧客人數。

### 再融資

年內，我們成功為領匯 125 億港元過渡貸款再融資，未償還款項已於 2006 年 11 月全數償還。我們亦延長貸款的到期日，未償還貸款額於年末的平均到期日為 38 個月。



■ 商場於節慶日子在推廣場地舉辦食品展，備有多款美食及節日裝飾。



■ 龍翔中心入口設有奪目的裝飾，慶賀新春。



■ 於萬聖節期間，慈雲山中心的「嘩鬼古堡」是小孩及附近學生必來遊玩的景點。

## 行政總裁報告書

### 未來展望

我們預期末來仍然充滿機遇與挑戰。我們已成功提升營運效率，並會繼續減低經營成本。此外，我們亦透過調升租金、引入新行業為顧客提供更多選擇，以及推展資產提升工程而逐步增加租金收入。我們將繼續推行這些業務策略。隨著租金於租務週期調升，這些策略將會帶來收入。我們會審慎推展資產提升工程，盡量確保進展順利。三項已完成的工程深受顧客與租戶歡迎，可見我們工作之成果。

商場惠顧人數增加顯示顧客全力支持我們已完成的資產提升工程。顧客正面的回應更充分印證領匯物業組合的潛力，給予管理團隊重大鼓舞。在目前成功的基礎上，我們將繼續推展各項業務計劃，迎合顧客對旗下物業提供更吸引的消閒及購物體驗的期望。

我們對目前的成績與進展感到鼓舞。我們的董事會、管理層和員工乃領匯繼續邁進的重要元素。我們將繼續努力，為基金單位持有人、租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

2007年6月8日

## 董事會

### 蘇兆明先生

主席(兼獨立非執行董事)

蘇兆明先生，57歲，自2007年4月起出任管理人的董事會主席兼獨立非執行董事。他為管理人的披露委員會和提名委員會主席及財務及投資委員會成員。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有逾30年經驗，及在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。他曾擔任香港置地集團公司行政總裁。

蘇兆明先生積極參與公共服務，現任亞洲青年管弦樂團董事會成員、香港青年藝術協會有限公司行政委員會成員、香港總商會人力委員會成員、英基學校協會(香港總商會代表)成員及財資市場公會會議成員。

### 蘇慶和先生 JP

執行董事及行政總裁

蘇先生，60歲，自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。蘇先生亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited董事。

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年出任和記地產有限公司助理總經理，於1981年至1990年出任地鐵有限公司物業總監，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有限公司執行董事。

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。

## 董事會

### 周福安先生

執行董事及首席財務總監

周先生，45歲，自2007年2月起出任管理人的執行董事及首席財務總監。他為管理人的披露委員會和財務及投資委員會成員。周先生亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited 董事。

周先生為英國倫敦大學倫敦政治經濟學院之畢業生，並持有倫敦大學科學(經濟)學士學位。他是香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有豐富經驗。他於倫敦Ernst & Whinney 受訓並取得特許會計師資格，並曾任職於香港安永會計師事務所。他於1996年至2004年出任嘉里建設有限公司之首席財務主管，於1998年至2004年出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，及於2004年至2007年出任Kyard Limited之執行董事，負責物業投資組合。

周先生為香港會計師公會之理事會理事及其企業管治委員會之主席及國際會計師協會商界專業會計師委員會主席之技術顧問。他亦為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會及廉政公署社區關係市民諮詢委員會委員。

### 何志安先生

非執行董事

何先生，30歲，自2006年7月起出任管理人之非執行董事。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。何先生於投資及管理全球房地產及物業業務方面擁有豐富經驗。他現任The Children's Investment Fund Management (Asia) Limited 董事，主管The Children's Investment Fund Management (UK) LLP(「TCI」)於香港的辦事處，負責TCI於亞太區之投資活動。何先生並為一間於中國進行基建投資的公司Chinese Future Limited的非執行董事。TCI根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部的涵義為領匯的主要股東。

### 廖文良先生

非執行董事

廖先生，60歲，於2004年9月起加入董事會。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。廖先生於新加坡及其他國家之建築及房地產業擁有超過30年之國際經驗。他為嘉德置地之集團總裁兼行政總裁，同時亦為雅詩閣集團有限公司(一間在新加坡證券交易所上市的公司)、嘉茂信託管理有限公司(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)、CapitaRetail China Trust Management Limited(在新加坡上市的房地產投資信託基金CapitaRetail China Trust的管理人)、嘉康信託管理有限公司及雅詩閣公寓信託管理有限公司之副主席。此外，廖先生是新加坡民航局主席。

## 董事會

### 潘錫源先生

非執行董事

潘先生，43歲，自2005年4月起出任管理人之非執行董事，亦為管理人之披露委員會成員。他在房地產業擁有逾17年經驗，現為嘉茂信託管理有限公司(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有限公司總裁之職責及CapitalLand Financial Limited 聯席總裁。

### Michael Ian ARNOLD 先生

獨立非執行董事

Arnold先生，63歲，自2004年9月起出任管理人的獨立非執行董事。Arnold先生為管理人的入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，於物業界擁有約40年經驗。

### 趙之浩先生

獨立非執行董事

趙先生，50歲，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之母公司，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，56歲，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為執業律師。他於香港擔任執業律師逾25年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行合夥人。周先生是中國委託公証人及廣州仲裁委員會委員。他的主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。他亦為於香港上市的信星鞋業集團有限公司之非執行董事、福田實業(集團)有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，以及於新加坡上市的惠升置業有限公司之獨立非執行董事。他為香港律師會前任會長。

## 董事會

### 馮鈺斌博士

獨立非執行董事

馮博士，60歲，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主席。他是資深銀行家，擁有逾30年經驗。馮博士自1996年起出任永亨銀行有限公司董事長兼行政總裁。他現任美麗華酒店企業有限公司非執行董事、香港銀行學會副會長及香港旅遊發展局成員。

### 高鑑泉先生 *BBS, JP*

獨立非執行董事

高先生，61歲，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。他現任怡中航空服務有限公司主席、Jardine Matheson Limited 董事局顧問及滙富金融控股有限公司(一間香港上市公司)的獨立非執行董事。高先生為香港公開大學校董會副主席。

### 李乃熿博士 *OBE, SBS, JP*

獨立非執行董事

李博士，64歲，自2004年9月起出任管理人的獨立非執行董事。他為管理人的審核委員會和提名委員會成員。李博士為聯業製衣有限公司的董事總經理。他積極在香港參與多家貿易機構及公職服務，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

辛先生，48歲，自2004年9月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及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20年經驗。辛先生現任匯盈控股有限公司的執行董事及行政總裁，他亦為Solomon-Systech (International) Limited之非執行主席，兩間公司均於香港聯交所上市。辛先生於1995年至2000年擔任香港聯交所理事。

### 盛智文博士 *GBS, JP*

獨立非執行董事

盛智文博士，58歲，於2004年9月起加入董事會。他為管理人的審核委員會成員。盛智文博士為蘭桂坊控股有限公司及香港海洋公園主席，他亦為盈科大衍地產發展有限公司、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團有限公司(均為於香港聯交所上市的公司)之獨立非執行董事。盛智文博士是Colby International Limited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

### 狄麟先生

企業事務總監

狄麟先生，58歲，自2007年5月起出任管理人的企業事務總監。

狄麟先生於1979年獲 Council for National Academic Awards 頒授管理學文憑。他於1970年加入公務員隊伍，出任行政主任，並先後於多個政策局及部門擔任高級職位，包括於2001年3月至2003年3月借調至香港應用科技研究院，出任行政總監，協助成立該院。多年以來，狄麟先生在部門行政、人力資源管理、採購、資源策劃、財務管理、項目策劃及管理，以及其他企業支援服務等範疇擁有豐富經驗。狄麟先生加盟管理人前，曾於2003年3月至2006年11月擔任房屋署助理署長(行政)。

### 顧其祥先生

人力資源總監

顧先生，54歲，自2006年7月起出任管理人的人力資源總監。

顧先生畢業於香港大學社會科學系，並在明尼蘇達大學 Carlson School of Management 修畢行政人員人力資源管理課程。顧先生加盟管理人前，任職信和置業有限公司集團人力資源總經理。顧先生亦曾服務於香港上海滙豐銀行有限公司、富士施樂有限公司、NCR Corporation 及 AlliedSignal Inc. (現為 Honeywell Inc.)。

顧先生是香港人力資源管理學會資深會員，在香港、美國及加拿大擁有約30年的人力資源管理經驗。顧先生於1996年至2000年出任香港房屋委員會人力資源委員會委員。

### 藍列群女士

物業組合管理總監

藍女士，49歲，自2006年12月起出任管理人之物業組合管理總監。藍女士亦是領匯主要附屬公司 The Link Holdings Limited 及領匯物業有限公司董事。

藍女士畢業於英國蘇格蘭愛丁堡大學，獲城市設計及區域規劃哲學碩士學位。她是英國皇家規劃師學會及香港規劃師學會的會員。藍女士持有地產代理(個人)牌照，亦是註冊專業規劃師。

藍女士在草擬新項目及重建項目的規劃大綱及發展計劃書、推行商業及住宅建築項目，以及制定及實施政府長遠房屋策略等方面擁有豐富經驗。在加盟管理人前，藍女士在2003年至2006年出任房屋署助理署長(產業出售)，作為核心成員之一，監督將物業分拆出售予領匯房地產基金的各項工作，包括財務、營運及公共關係等範疇，促成領匯房地產基金成功上市。藍女士憑藉過往在分拆上市過程的經驗，對領匯房地產基金旗下的物業組合有深入獨到的認識及了解。

## 管理團隊

### 黃劍榮先生

策劃及發展總監

黃先生，45歲，自2005年1月起出任管理人的策劃及發展總監。黃先生亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司董事。

黃先生為香港註冊建築師及認可人士，擁有超過20年物業品牌及資產發展經驗。黃先生畢業於香港大學，目前同時是上海財經大學金融學院兼讀研究生。黃先生加盟管理人前，曾任新鴻基地產集團(中國附屬公司)之董事兼副總經理及集團高級項目經理。

### 歐陽厚昌先生

租賃及規管主管

歐陽先生，58歲，於2004年12月加盟管理人，自2007年4月起出任租賃及規管主管，負責租賃策略、政策、優化商場行業組合及租賃事宜管理。

歐陽先生在2002年完成美國波士頓Harvard Business School商業競爭及策略課程，並持有地產代理(個人)牌照。歐陽先生在加盟管理人前，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。歐陽先生累積逾37年租賃及市場推廣經驗，是零售物業之專家，在物業界各範疇擁有豐富經驗。

### 鄭燕華女士

財務及投資主管

鄭女士，40歲，自2007年4月起出任管理人之財務及投資主管。

鄭女士畢業於香港理工大學並持有會計學學士學位，現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。鄭女士擁有超過18年會計、核數及財務方面之經驗。她於香港安永會計師事務所受訓並取得會計師資格。鄭女士加盟管理人前，擔任嘉里建設有限公司之集團財務總監。

### 繆美詩小姐

企業傳訊主管

繆小姐，31歲，於2005年1月加盟管理人，並自2006年7月起出任企業傳訊主管。

繆小姐獲授香港中文大學工商管理碩士學位，並於加拿大懷雅遜理工大學新聞學院取得學士學位。繆小姐加盟管理人前為亞洲電視的重點新聞主播、時事節目主持人及高級記者。

## 管理團隊

### 張建發先生

業務創議及策劃總經理

張先生，57歲，於2004年7月加盟管理人，並自2006年6月起出任業務創議及策劃總經理。

張先生於1978年獲香港大學校外進修部授予房屋管理文憑，並於1995年修畢英國伯明罕大學房屋財務及行政課程。張先生乃英國特許房屋經理學會及香港房屋經理學會的會員。張先生在商業物業組合之發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。張先生在加盟管理人前，曾任房屋署商業樓宇科總經理。

### 潘偉勳先生

停車場管理及支援服務總經理

潘先生，53歲，自2006年11月起出任管理人之停車場管理及支援服務總經理。

潘先生在公共行政及管理方面擁有超過30年經驗，對企業架構重整及業務流程策劃尤為熟悉。潘先生加盟管理人前，曾任香港特別行政區政府總行政主任，先後於多個政府部門擔任管理職務。

### 曾玉瑛女士

物業組合管理總經理

曾女士，60歲，自2006年5月起出任管理人之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。曾女士為英國特許房屋經理學會的資深會員。曾女士在物業管理範疇擁有逾26年經驗，曾於多家大型知名企業，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。曾女士加盟管理人前，任港基物業管理有限公司總經理。

### 曾婉然女士

財務總經理

曾女士，37歲，自2007年1月起擔任管理人之財務總經理。

曾女士畢業於香港理工大學，獲得會計學學士學位，現為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。曾女士在審計、會計及財務方面擁有15年經驗。曾女士於香港安永會計師事務所受訓並取得會計師資格，並於1999年至2006年在嘉里建設有限公司擔任管理職務。曾女士加盟管理人前，任Kyard Limited財務總監。

## 管理團隊

### 林韻婷女士

法律顧問及公司秘書

林女士，38歲，自2004年10月起出任管理人之法律顧問及公司秘書。林女士亦是領匯主要附屬公司The Link Finance Limited之公司秘書及領匯物業有限公司之授權代表。

林女士於1997年在香港獲認可為律師，並於1999年在英格蘭及威爾斯獲認可為律師。她持有文學學士學位及法律學士學位。林女士在施文律師行受訓，於1997年至2003年在孖士打律師行取得律師資格並出任律師。林女士加盟管理人前，於2003年至2004年任和記港口集團有限公司法律顧問。

### 何鑑波先生

規管經理

何先生，54歲，自2004年7月起出任管理人之規管經理，負責法規監管相關事務。根據證券及期貨條例，何先生為管理人的負責人員之一。

何先生在金融業務方面擁有超過30年經驗，精通衍生工具之買賣運作及投資管理。在加盟管理人前，何先生曾於多家香港上市公司擔任董事職位，並於1999年至2004年任AIM Group of Companies之執行董事。

## 管理層討論與分析



翻新前



### 煥然一新

「打通經脈」是帶旺商場的關鍵。我們將厚德商場以往僻靜的走廊改頭換面，裝設冷氣，加添燈箱推介場內多間新引入的人氣食肆，成功將顧客由鄰近地鐵站及附近物業帶到厚德商場。

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

領匯為香港首個及目前最大型的房地產投資信託基金，擁有180項物業組合，分布各地區，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2007年3月31日，物業組合提供內部樓面面積約1,015,000平方米的零售樓面及約80,000個泊車位。分布於香港、九龍及新界之內部樓面面積，分別佔總額之8%、33%及59%。在2007年3月31日，零售設施的平均租用率為90.3%(2006年：91.2%)。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71.6%(2006年：72.0%)。

### 管理人

管理人獲證監會發牌，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2007年3月31日，管理人僱用340名(2006年：288名)職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資及基金管理和相關的企業服務。

### 租賃

回顧本財政年度內，管理人採用了更靈活的租賃策略，以吸引及挽留租戶並同時調動租約以配合資產提升計劃，分期進行修葺／翻新工程。在這情況下部分租戶以少於三年之租期續訂租約(商業租約一般為期三年)。

在租約預計到期及資產提升項目前提下，領匯持續改善及規劃商戶組合。領匯與租戶訂立按營業額分成的租金條款之租約持續增加，因此隨著租戶的業務改善，我們亦可分享業績增長的成果。附有該等條款的租戶數目已增加至561戶(2006年：313戶)，本財政年度按營業額分成的租金為3,200萬港元(截至2006年3月31日止期間：900萬港元)。

截至2007年3月31日止財政年度每個泊車位每月的收入約為923港元(截至2006年3月31日止期間：913港元)。

類別	內部樓面 面積總額 (平方米)	已出租內部 樓面面積 (平方米)	空置內部 樓面面積 (平方米)	於2007年3月31日		已出租內部樓面面積 之平均每月基本租金	
				租用率 (%)	空置率 (%)	2007年 3月31日 (每平方呎 港元)	2006年 3月31日 (每平方呎 港元)
零售	795,405	733,782	61,623	92.3	7.7	23.3	22.7
街市	82,354	63,864	18,490	77.5	22.5	54.3	53.0
熟食檔位	14,193	9,213	4,980	64.9	35.1	30.7	30.2
教育／福利	85,379	80,414	4,965	94.2	5.8	4.3	4.3
房署辦事處及配套設施	27,612	19,852	7,760	71.9	28.1	11.5	9.9
總額(不包括自用辦事處)	1,004,943	907,125	97,818	90.3	9.7	23.6	23.0
自用辦事處	10,335						
總額(包括自用辦事處)	1,015,278						
僅不包括自用辦事處、 教育／福利	919,564	826,711	92,853	89.9	10.1	25.5	24.8
不包括自用辦事處、教育／福利、 房署辦事處及配套設施	891,952	806,859	85,093	90.5	9.5	25.9	25.4

## 管理層討論與分析

綜合續租租金調整率	截至2007年 3月31日止年度 %	截至2006年 3月31日止期間 %
零售	11.09	2.62
街市	6.38	5.67
熟食檔位	7.21	7.88
教育／福利	0.82	不適用
配套設施	11.22	6.96
整體	9.87	3.72
整體(不包括教育／福利)	10.28	3.72

收益	截至2007年 3月31日止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日止期間 百萬港元
零售	2,166	736
街市	460	159
熟食檔位	40	14
教育／福利	47	16
房署辦事處及配套設施	86	32
推廣場地	33	11
停車場	881	305
其他收益	241	81
合計	3,954	1,354

## 管理層討論與分析

### 物業管理

#### 主要房地產代理及營辦商

截至2007年3月31日止財政年度內，領匯房地產基金並無向房地產代理支付任何佣金。年內領匯及其附屬公司（「本集團」）與五大營辦商訂立的服務合約總值為3.28億港元。

#### 五大營辦商

截至2007年3月31日止財政年度內，五大營辦商及其提供服務的總值如下：

營辦商	服務性質	服務價值 百萬港元	有關成本 之百分比 %
中國海外物業服務有限公司	物業及停車場管理	78	6.3
新昌管理服務有限公司	物業及停車場管理	72	5.8
威電工程有限公司	維修	63	5.1
宏宗建築有限公司	維修	58	4.7
哲佳有限公司	項目及維修	57	4.6
		328	26.5

### 財務概要

#### 收益及物業收入淨額

截至2007年3月31日止財政年度內物業組合的收益及物業收入淨額分別為39.54億港元（截至2006年3月31日止期間：13.54億港元）及23.61億港元（截至2006年3月31日止期間：8.13億港元）。總零售收益為28.32億

港元（截至2006年3月31日止期間：9.68億港元），8.81億港元（截至2006年3月31日止期間：3.05億港元）來自停車場收入，其他收入為2.41億港元（截至2006年3月31日止期間：8,100萬港元）。扣除物業管理成本和其他物業營運開支，物業收入淨額相當於總收益的60%，開支對收入的比率則約為40%。

	百萬港元	佔收益之百分比 %
物業管理成本	682	17
其他物業經營開支	911	23
總物業開支	1,593	40
物業收入淨額	2,361	60

## 管理層討論與分析

### 可分派收入總額

根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為領匯之受託人(「受託人」)與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約(經補充契約不時修訂)(「信託契約」)，管理人以領匯及其附屬公司在本財政年度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，綜合損益表內之非現金收入如「投資物業公平值之變動」已被調整，以撇除有關之影響。於截至2007年3月31日止財政年度，可分派收入總額為14.41億港元，而截至2006年3月31日止期間則為4.67億港元。

管理人目前之政策為分派領匯在截至2007年3月31日止年度內的可分派收入總額之100%予基金單位持有人。中期分派為每基金單位32.81港仙，而董事會已批准每基金單位末期分派34.62港仙，故此本年度每基金單位分派總額為67.43港仙。每基金單位分派67.43港仙(截至2006年3月31日止期間：21.81港仙)按最終首次公開發售價10.30港元計算之分派收益率為

6.55%，較發售通函所示截至2007年3月31日止年度之每基金單位所承諾分派61.76港仙高出9.2%。最後分派之記錄日期將為2007年6月26日，而領匯將於2007年6月25日至2007年6月26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2007年8月22日前後分派予基金單位持有人。

基金單位持有人將可參與分派再投資計劃，基金單位持有人可選擇以現金形式及／或以領匯新基金單位形式收取截至2007年3月31日止財政年度的分派。載有詳情的通函及選擇表格將於2007年7月7日前後派發予基金單位持有人。

### 物業估值

在2007年3月31日，領匯之物業組合由獨立專業物業估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)重估，其重估市值較2006年3月31日之估值高出35.14億港元。世邦魏理仕主要運用了現金流量折現分析和收益還原法兩個方式，並輔以市場比較法，得出組合內每項物業的市值估值。

公平值變化見下表：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於年初	29,098	6,674	35,772
增加	239	32	271
公平值變化	2,914	600	3,514
於年末	32,251	7,306	39,557
變化百分比	+10.8%	+9.5%	+10.6%

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

本財政年度內，管理人為領匯之 125 億港元過渡貸款再融資，未償還的過渡貸款已於 2006 年 11 月悉數償還。

於 2006 年 8 月 4 日，本集團訂立五年期無抵押浮息銀團貸款協議，以取得 50 億港元之定期及循環信貸額。該信貸額的利率為香港銀行同業拆息率加 31 個基點，用以撥付本集團之一般營運資金所需。該貸款獲得 10 間國際及本地具信譽銀行及財務機構參與。

於 2006 年 8 月 4 日，本集團發行三項總值 36 億港元之有擔保票據（「票據」）。票據分為三組，分別是 2009 年到期的 14 億港元 5.12% 有擔保票據、2008 年到期的 14 億港元 5% 有擔保票據及 2008 年到期的八億港元浮息有擔保票據。發行之票據已獲首屈一指之國際金融雜誌《Euromoney》於 2006 年選為「亞洲（日本除外）本地貨幣債市：最佳港元債券」。

於 2006 年 9 月 4 日，本集團與香港按揭證券有限公司訂立協議，出售 40 億港元按揭貸款。除非本集團行使選擇權為該貸款續期一年，該貸款將於 2009 年到期償還。此項交易為香港房地產投資基金首次銷售按揭貸款。交易於 2006 年 11 月 27 日完成。

於 2007 年 3 月 31 日，本集團部分投資物業約 40 億港元（2006 年：無）已作為本集團貸款融資之抵押。

該等再融資安排已成功延長本集團借貸之到期日。於 2007 年 3 月 31 日，本集團借貸總額其中須於第二年内償還之貸款總額約 21.96 億港元（相當於借貸總額約 18%），而其餘之 99.81 億港元（相當於約 82%）須於第三至第五年内償還。本集團貸款融資額於 2007 年 3 月 31 日之平均未償還年期為 38 個月。

於 2007 年 3 月 31 日，本集團持有利率掉期合約總額為 40 億港元，讓本集團得以對沖其利率風險，以及於未來數年享有較穩定的利率。因此，於可動用融資總額之中約 54% 為固定利率融資。

就本集團於 2007 年 3 月 31 日之可動用財務資源而言，本集團的未動用銀行貸款額為 4 億港元，而銀行存款及手頭現金共 15.28 億港元。本集團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，以確保靈活地應付本集團的營運所需。此外，本集團之物業組合產生龐大經常性現金流量，為本集團建立雄厚的財務狀況，為領匯就主要修葺、改善工程及其他策略性提升價值措施而可能產生之任何資本開支提供資金。

## 管理層討論與分析

### 資本負債比率

於2007年3月31日，世邦魏理仕為物業組合進行重估後，按借貸總額121.77億港元(2006年：121.69億港元)及資產總值452.35億港元(2006年：406.91億港元)計算，本集團之貸款與資產比率為26.9%(2006年：29.9%)。上述的估值結果已於估值報告及經審核財務報表中反映。

本集團繼續維持大部分貸款為無抵押借貸，於2007年3月31日無抵押債務佔可動用融資總額約68.3%。本集團將繼續盡可能以無抵押方式取得融資。

### 信貸評級

於2006年6月，領匯獲標準普爾授予「[A]級，前景為穩定」之信貸評級，以及獲穆迪投資者服務授予「[A3]級，前景為穩定」之信貸評級。兩間機構授予高評價之評級，反映領匯於管理分布各地區之零售及停車場設施之獨特優越市場位置，而該等信貸評級亦顯示領匯之卓越信譽與財務狀況。此乃領匯首次獲評級機構授予評級。

除了高評價的信貸評級外，領匯亦於2006年10月榮獲《Euromoney》雜誌所舉辦的「2006年亞洲最佳管理公司」調查所頒授之「亞洲最佳新上市公司」。

### 總負債及資產淨值

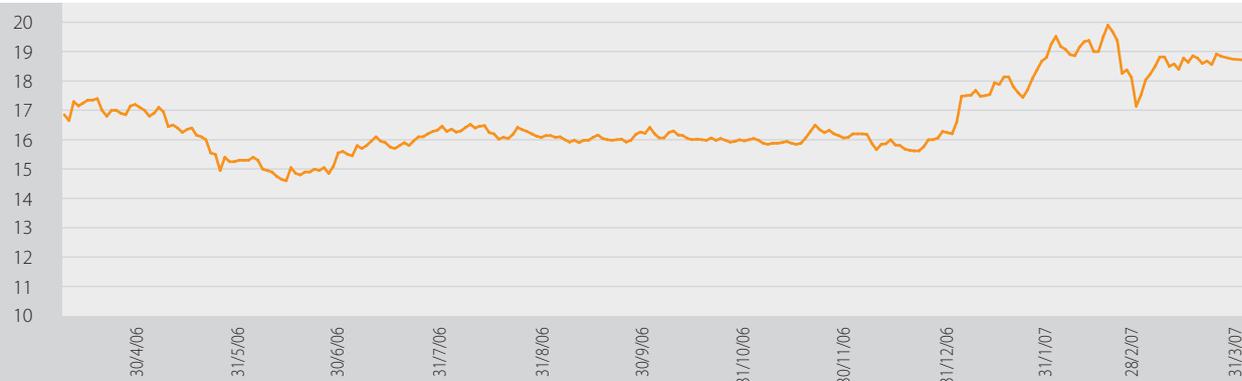
於2007年3月31日，總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)為184.46億港元(2006年：169.76億港元)，相當於資產總值的40.8%(2006年：41.7%)。於2007年3月31日，基金單位持有人應佔的資產淨值為267.89億港元或每基金單位12.53港元(2006年：237.15億元或每基金單位11.09港元)。

### 已發行的基金單位

在2005年11月25日上市時，總計發行2,137,454,000個基金單位。回顧本財政年度內，基金單位一直交投活躍，於2007年3月31日的基金單位最後成交價為18.80港元(2006年：16.80港元)，市值總額為401.84億港元(2006年：359.09億港元)。最後成交價與每基金單位資產淨值12.53港元(2006年：11.09港元)比較，有50%(2006年：51%)的溢價。

領匯房地產基金 (0823) 股價表現

港元



## 管理層討論與分析

### 薪酬政策

#### 獨立非執行董事

向獨立非執行董事提供酬金，是旨在確保他們均就其為管理人付出的精神及時間獲得充分但不過度的報酬。獨立非執行董事的酬金每年均參照市場做法，在獨立顧問的協助下作出調整。獨立非執行董事收取的酬金包括董事袍金及擔任董事會／委員會主席或委員職務等額外責任的額外袍金。

#### 非執行董事

廖文良先生及潘錫源先生根據管理人與嘉德置地有限公司簽立的合作協議及其補充協議獲委任為非執行董事。根據該協議，彼等不會收取酬金。何志安先生已選擇不會就其非執行董事之委任收取任何酬金。

#### 執行董事及一般員工

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及有競爭力的薪酬待遇，以吸納、鼓勵及挽留優秀的僱員。

參照市場做法，管理人在獨立顧問的協助下會持續檢討薪酬政策和做法，以符合上述之原則。

全職及固定員工可享有酌情酬金花紅，按個別員工的表現及領匯的業績釐定支付酬金花紅之金額。

員工福利包括強制性公積金、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險、僱員賠償及會所會籍等。

### 人力資源發展

人力資源是領匯成功的重要一部分，管理人致力吸引具潛力的人才，同時挽留現有的能幹員工。年內大部分新增員工乃屬於物業管理及工程管理部門。管理人已計劃並向員工提供一系列涵蓋專業及個人發展的全面課程。例如，本集團舉辦多項入職訓練及進修課程，確保員工配備其日常工作使用之操作系統之所有必要知識或更新資料，並提供其他軟性技能課程，如時間管理、聆聽與了解、溝通技巧與處理投訴等。我們亦為員工安排場外團隊建立課程，促使同事團結一致，互相信任。有意提升個人能力的員工亦可申請專業及教育資助。我們並會定期為物業管理代理與停車場營辦商的前線員工安排包括儀容及個人衛生、禮貌、待客與提供服務等的服務準則培訓。

## 管理層討論與分析

### 物業組合亮點



## 管理層討論與分析

### 領匯擁有香港最大的多元化零售及停車場設施組合



#### 黃大仙中心

- 連接黃大仙地鐵站(九龍中人口最稠密地區之一)
- 毗鄰黃大仙廟(香港最受歡迎的旅遊景點之一)，每天吸引大量遊客前往商場



#### 厚德商場

- 提升工程獲得顧客及租戶的正面意見及讚賞
- 翻新後的商場為顧客帶來嶄新的購物及飲食選擇，成為圍繞坑口地鐵站主要商場圈的一部分



#### 樂富中心

- 座落九龍中心臟地帶，位於樂富地鐵站上蓋
- 目前是領匯最大型零售設施。現正進行資產提升工程，將成為九龍中市區的購物熱點



#### 赤柱廣場

- 位於港島南，是鄰近赤柱市場及赤柱海濱長廊的主要旅遊景點
- 管理人配合政府的赤柱海濱改善計劃而進行的提升工程

- 三項已完成的資產提升項目
- 二十三項進行中的資產提升項目
- 主要旅遊景點

## 管理層討論與分析

## 二十六項資產提升項目之總計劃

2005年／首次公開發售 宣布	2006年宣布	2007年宣布	內部樓面面積(平方米)
1. 慈雲山	1. 慈雲山	1. 慈雲山	19,500
2. 厚德	2. 厚德	2. 厚德	15,540
3. 龍翔	3. 龍翔	3. 龍翔	14,198
4. 樂富	4. 樂富	4. 樂富	38,468
5. 彩明	5. 彩明	5. 彩明	8,703
6. 太和	6. 太和	6. 太和	13,492
7. 赤柱	7. 赤柱	7. 赤柱	8,615
8. 頌安	8. 頌安	8. 頌安	7,488
	9. 頌富	9. 頌富	21,395
	10. 黃大仙	10. 黃大仙	14,123
	11. 蝴蝶	11. 蝴蝶	15,290
	12. 長發	12. 長發	13,741
	13. 禾輦	13. 禾輦	17,333
	14. 瀝源	14. 瀝源	11,029
	15. 明德	15. 明德	3,620
		16. 良景	18,327
		17. 小西灣	8,988
		18. 愛民	18,912
		19. 葵芳	5,450
		20. 富東	9,261
		21. 啟田	17,161
		22. 天耀	7,844
		23. 彩園	12,120
		24. 德田	8,399
		25. 興華	7,222
		26. 環翠	7,508
		總額	<u>343,727</u>

## 管理層討論與分析

## 二十六項資產提升項目之總計劃

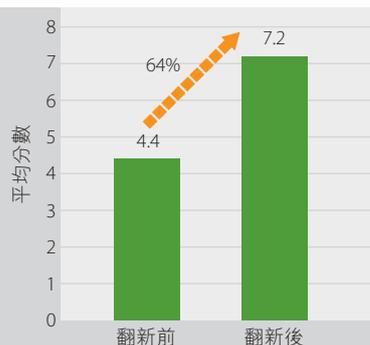
項目	展開日期	目標完成日期	資本開支 百萬港元
1) 慈雲山(第3期)	2006年8月	2008年第1季	29.8
2) 厚德(第3期)	2006年12月	2009年第2季	46.0
3) 龍翔中心(第2期)	2006年11月	2007年第2季	10.0
4) 樂富	2006年8月	2010年第2季	130.0
5) 彩明	2007年4月	2007年第4季	10.0
6) 太和	2007年1月	2009年第1季	46.0
7) 赤柱	2006年8月	2008年第4季	100.0
8) 頌安	2006年10月	2008年第4季	15.6
9) 頌富	2008年5月	2009年第4季	72.0
10) 黃大仙	2006年8月	2009年第2季	31.0
11) 蝴蝶	2007年8月	2009年第1季	35.0
12) 長發	2006年10月	2010年第1季	80.0
13) 禾輦	2007年5月	2009年第1季	50.0
14) 瀝源	2007年3月	2009年第3季	29.0
15) 明德	2006年9月	2007年第2季	8.0
16) 良景	2006年9月	2010年第1季	58.0
17) 小西灣	2007年10月	2009年第4季	49.0
18) 愛民	2007年10月	2009年第4季	75.0
19) 葵芳	2008年3月	2010年第4季	29.0
20) 富東	2007年11月	2008年第4季	28.0
21) 啟田	2008年4月	2009年第3季	46.0
22) 天耀	2007年3月	2009年第2季	28.0*
23) 彩園	2007年12月	2009年第3季	77.5*
24) 德田	2008年4月	2010年第3季	50.0*
25) 興華	2008年4月	2010年第3季	22.0*
26) 環翠	2008年4月	2009年第4季	66.0*
合共			1,220.9

\* 須經財務及投資委員會批准

## 管理層討論與分析

## 三項已完成的資產提升項目

資產提升仍是管理改善組合質素、優化行業組合及提升租金收入的主要動力之一。顧客意見調查結果顯示，顧客的整體滿意分數上升超過 60%。

顧客滿意分數-  
慈雲山顧客滿意分數-  
厚德

資料來源：香港理工大學2006年6月及2006年9月調查  
註：分數為1至10分，1分最低，10分最高



- 慈雲山中心－公共交通交匯處**
  - 已翻新的行人道鄰近巴士站，改善空間感之餘，亦增加商店的種類
- 慈雲山中心－7樓**
  - 最新落成的「匯診中心」為用戶提供更便利和更理想的環境
- 慈雲山中心－前往5樓的新扶手電梯**
  - 管理人於巴士站安裝扶手電梯後帶來更高人流
- 厚德商場**
  - 顧客滿意度調查顯示正面的回應
- 龍翔中心－新購物區**
  - 新走廊連接新購物區與商場的中庭

## 管理層討論與分析

### 二十三項進行中的資產提升項目

二十三項進行中的項目包括：

#### 樂富中心

- 翻新工程將分段進行，已竣工的地下將為租戶及訪客呈獻耳目一新的環境



- 「鄰里坊」的概念將為乾貨市場的租戶及使用者帶來更優美的購物環境
- 部分公用地方的提升工程完成後，成功吸引新的行業進駐商場
- 商場變奏由一樓公用地方設施改善工程開始
- 剛翻新的地區設有特色天花圖案，頓成顧客的聚腳點
- 商場增設全新的戶外平台。顧客可以享受戶外與室內購物的體驗

## 管理層討論與分析

### 二十三項進行中的資產提升項目

#### 赤柱廣場

- 領匯於港島南的旗艦商場
- 工程完成後，將成為旅客與居民必經之地



1. 部分公用地方的改善工程已配合租戶續租及裝修時間
2. 翻新工程為商場吸納更多行業
3. 政府的海濱改善工程將吸引更多遊客蒞臨商場
4. 新店舖為購物人士提供更多選擇
5. 翻新工程為租戶提供更多空間去重新包裝品牌或擴展業務
6. 開設更多露天雅座，以善用露天地方

## 管理層討論與分析

### 二十三項進行中的資產提升項目

#### 黃大仙中心

- 連接黃大仙地鐵站
- 位於九龍中人口稠密的地區



1. 新落成的行人天橋提升了停車場與商場之間的行人設施
2. 商場與地鐵出口的接駁點即將展開新面貌
3. 商場將分段完成整個翻新工程項目

## 管理層討論與分析

### 二十三項進行中的資產提升項目



- 1. 彩明商場**
  - 建築工程已於2007年4月展開
- 2. 頌安商場**
  - 利用以往未有善用的空間去配合新開設的店舖
- 3. 太和商場 – 大堂**
  - 商場與九廣東鐵太和站出入口將融合一起
- 4. 太和商場 – 側翼**
  - 部分功能設施正進行修改工程，新的飲食區將隨之完成

## 管理層討論與分析

## 二十三項進行中的資產提升項目



1. 長發商場 – 中庭
  - 商場即將展現全新姿采
2. 長發商場 – 三樓「鄰里坊」
  - 建築工程已展開
3. 頌富商場
  - 第一期翻新工程改建空置樓面面積，增設多間新店
4. 明德商場
  - 過往長期空置街市已翻新成為商場的伸延部分

## 管理層討論與分析

### 二十三項進行中的資產提升項目



**1. 瀝源商場**

- 連接九鐵沙田站的骨幹商場之一。翻新工程將改善商場環境，吸引更多顧客蒞臨

**2. 禾輦商場**

- 購物中心將與瀝源商場產生協同效應，成為鄰近居民及來自沙田北的顧客必經的購物地點

**3. 蝴蝶商場**

- 翻新工程即將展開，為顧客帶來時尚的花園主題

## 管理層討論與分析

## 二十三項進行中的資產提升項目



1. **良景商場**
  - 部分提升工程迅速完成，加強投資回報效果
2. **葵芳商場**
  - 為迎合當地社區的需要，工程將會提供樓面面積較小的店舖
3. **小西灣商場**
  - 新引入的扶手電梯將更方便顧客出入
4. **富東商場**
  - 翻新工程將帶來更理想的平面佈局，重新調整商戶組合
5. **啟田商場**
  - 全新迷你表演台為商場增添娛樂元素
6. **愛民商場**
  - 店前擴充及天花改善工程，提升整體形象與購物環境

\* 其餘五個計劃中的資產提升項目包括天耀商場、彩園商場、德田商場、興華商場及環翠商場。

## 管理層討論與分析

### 商場的小規模改善工程



- 1. 麗閣街市**
  - 改善工程完成後，照明及通風系統將大幅改善，整體佈局亦更具效益
- 2. 順利商場**
  - 連接第一及二期商場的走廊公用地方已進行提升，為顧客提供更理想購物環境
- 3. 何文田廣場**
  - 停車場大堂改善工程完成後，提升商場與停車場大廈之間的連貫性

## 管理層討論與分析

### 商戶心聲



三聯書店店長  
招頌貞小姐  
慈雲山中心分店於 2007 年 1 月開業

我們是基於對新營運模式的信任，而首次在領匯旗下商場開設分店。令我們意外的是，人流比預期理想，顧客的消費潛力也不容低估，加上商場鄰近學校區，吸引了大批年輕讀者。我們希望未來會有更多機會透過領匯的物業，為社區帶來閱讀氣氛。

在過去年多以來，商場內有不少新的店舖和受歡迎的食肆相繼開業，區內居民明顯多了留在慈雲山中心消費、飲茶、逛街及買餸，連帶街市的人流也比以前暢旺。我們的生意自然也更理想了。



正興隆魚檔東主  
蔡傑先生  
自 1997 年起在慈雲山中心街市經營



保民中西大藥房負責人  
蔡建榕先生  
自 2002 年起在寶達商場經營

我們這類商戶，多半只收現金。場內的銀行服務因此至為重要。領匯在過去一年在寶達商場引入了多部櫃員機，大大方便了街坊，成功吸引他們多來購物和閒逛，整體氣氛亦變得熱鬧。

龍翔中心正在進行革新。公司看準時機，將店舖陳設改頭換面，變身成型人潮店。變身後，連舖名也改了，實行追上新時代，拉近跟顧客的距離，配合商場的新風格。我們所有同事也對新面貌感到自豪。



S135 負責人  
郭振雄先生  
自 2001 年起在龍翔中心經營

## 管理層討論與分析

## 物業組合摘要

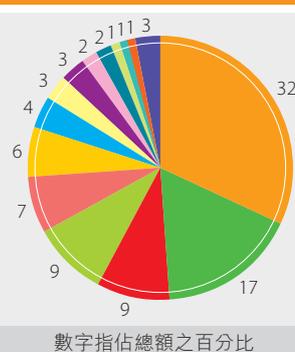
## 物業組合概述

佔總收益約23%之10大物業

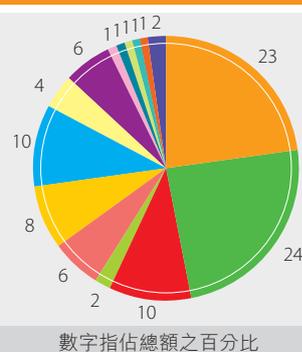
零售及停車場業務	來自零售業務之租金收入 百萬港元	來自停車場業務之總收入 百萬港元	總收益 百萬港元	總收益 %	佔總收益之累計百分比 %
<b>10大物業</b>					
樂富	143.9	12.9	156.8	4.0	4.0
天頌(頌富商場)	98.5	7.3	105.8	2.7	6.7
秀茂坪	96.2	5.4	101.6	2.6	9.3
慈樂(慈雲山中心)	88.5	12.6	101.1	2.5	11.8
尚德	72.4	14.8	87.2	2.2	14.0
啟田	67.4	6.8	74.2	1.9	15.9
厚德二	60.1	11.4	71.5	1.8	17.7
龍翔	64.7	6.5	71.2	1.8	19.5
天澤	62.4	2.5	64.9	1.6	21.1
彩明	57.7	5.8	63.5	1.6	22.7
11-40	1,119.3	229.7	1,349.0	34.1	56.8
41-100	982.4	318.1	1,300.5	32.9	89.7
101-180	159.5	247.3	406.8	10.3	100.0
總計	3,073.0	881.1	3,954.1	100.0	100.0

## 零售概述－多元化之商戶基礎

行業組合佔已出租內部樓面面積百分比



行業組合佔每月基本租金百分比

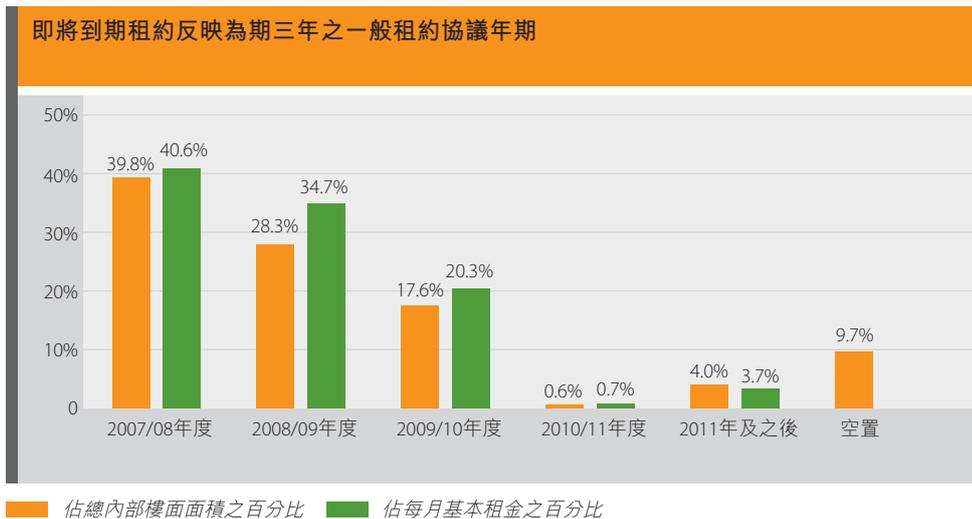


- |         |                           |            |
|---------|---------------------------|------------|
| 飲食      | 個人護理、醫療、貴重物業、光學產品、書籍及文儀用品 | 房署辦事處及配套设施 |
| 超級市場及食品 | 街市                        | 消閒及娛樂      |
| 服務      | 服裝、鞋具及關連產品                | 熟食檔位       |
| 教育/福利   | 街市營辦商                     | 商場營辦商      |
| 電氣及家居產品 | 百貨公司                      | 其他         |

## 管理層討論與分析

### 物業組合摘要

#### 即將到期租約資料



#### 租戶及租約資料

零售設施之十大租戶（按每月基本租金計算）佔每月基本租金總額之 33%。

#### 零售設施之 10 大租戶

租戶	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
大家樂集團有限公司	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
宏集策劃有限公司	街市營辦商
華潤創業有限公司	超級市場、個人護理
永旺(香港)百貨有限公司	百貨店、超級市場及其他
大快活快餐有限公司	飲食營辦商

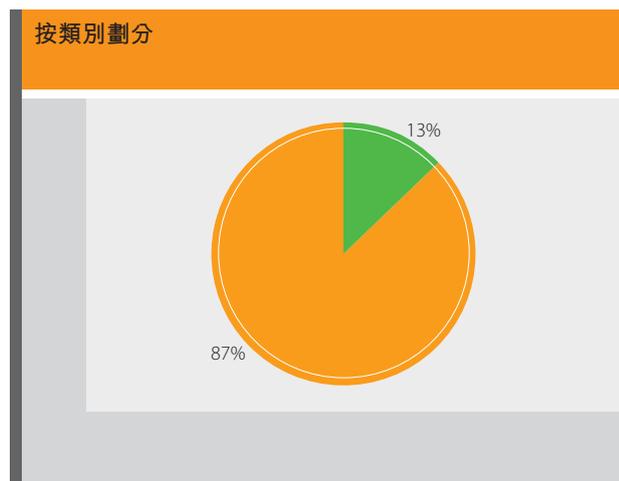
## 管理層討論與分析

## 物業組合摘要

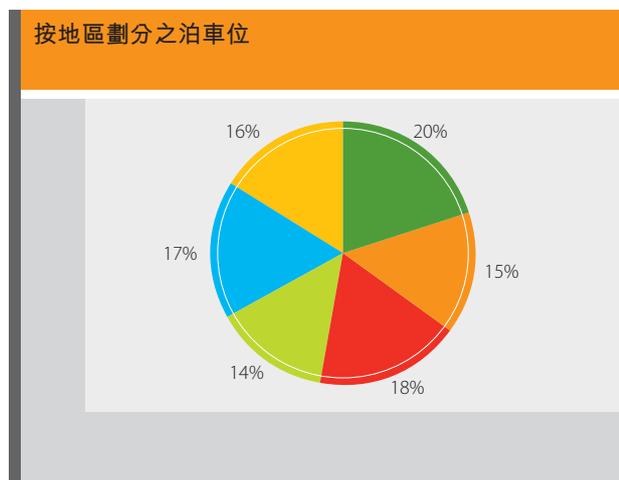
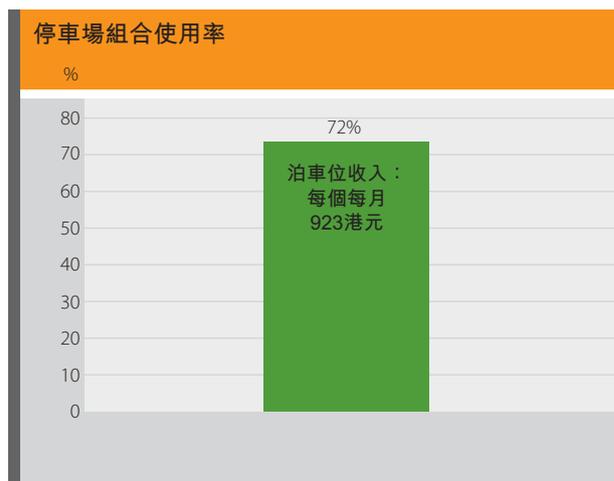
	內部樓面面積 (平方米)	佔可供出租內部樓面面積之百分比	佔已出租內部樓面面積之百分比	租約數目	佔每月基本租金總額之百分比
10大租戶	212,164	21.1	23.4	466	32.6
其他租戶	694,961	69.2	76.6	11,169	67.4
租戶	907,125	90.3	100.0	11,635	100.0
空置	97,818	9.7			
小計	1,004,943	100.0			
自用辦事處	10,335				
整體	1,015,278				

## 停車場組合概述

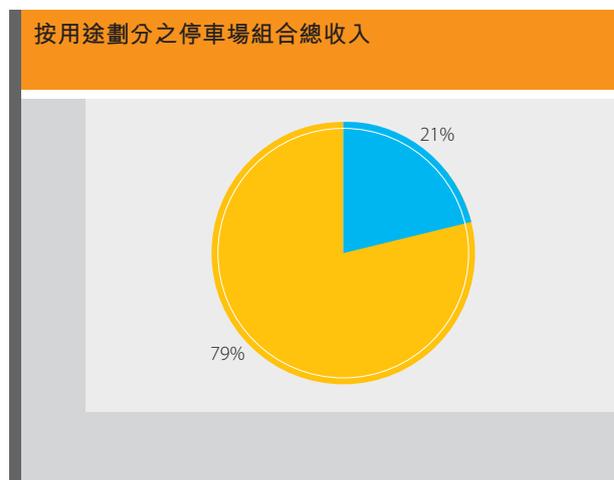
- 為香港單一業主持有的最大停車場組合
- 約80,000個泊車位持續佔全港停車場總泊車位數量約13%
- 149個與零售設施結合的停車場設施及29個獨立停車場設施



時租 指定月租



新界東 九龍中  
九龍東、港島 黃大仙、葵青及荃灣及離島  
將軍澳 元朗及屯門



時租 指定月租

## 企業公民



- 行政總裁蘇慶和先生(左)接受社會福利署頒發的「積極贊助及推廣獎」，以表揚領匯一直支持社區活動、建設社會的努力。



- 領匯支持勞工處在富東商場舉辦大型招聘會，為大嶼山區內大量求職者提供數百個就業機會。



- 領匯提供免費場地予「全港度度血壓大行動」活動，為數千參加者免費量度血壓。

領匯的商場是社區樞紐，讓家庭歡聚、鄰里見面。在很多方面，市民的家可說已伸延至領匯的商場。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。在這方面，領匯舉辦了一連串活動，服務社區。

### 活化社區

資產提升是領匯的業務計劃重點之一，當中包括加強商戶組合、顧客服務、推廣活動，以及提升商場設施。資產提升不但為領匯的物業增添活力，亦為社區創造了更多就業機會。

年內進行的調查足證資產提升項目的成功，當中大部分受訪者認為有關工程為附近居民帶來更多方便，同時能美化社區及帶動社區的經濟動力，讓居民受惠。

### 凝聚社區

領匯的物業組合除了提供一個舒適的消閒購物環境外，亦是領匯回饋社區的平台。為肯定領匯在這方面的貢獻，社會福利署向領匯頒發「積極贊助及推廣獎」，予以表揚。

我們定期提供免費推廣場地使用時段予社區團體，協助它們舉辦多項有意義的社區活動，惠及社區，當中包括慈善籌款、公民教育、文化推廣、健康資訊和環保教育活動。

領匯亦透過撥出部分零售樓面讓非牟利機構以特惠租金租用，致力協助社區得到必須的社區服務。領匯以特惠租金租出的面積佔總可出租內部樓面面積的8.4%或合共85,400平方米。

# 企業公民

## 慈善公益

領匯年內一直積極參與社區活動，並與不同的社會服務團體合作，舉辦多項推廣活動。年內，領匯曾與「伸手助人協會」、「愛心聖誕大行動」及「香港保護兒童會」合辦慈善活動，作為領匯節日推廣活動的一部分。

## 綠色未來

領匯明白環境保護及綠色社區的重要性。為達致有關目標，領匯對保護環境一向不遺餘力，不單於日常營運中採取有助環保的業務措施，更支持多項環保活動，例如在旗下物業採用多項節省能源措施，並在改善工程中盡量使用回收物料。

領匯連續兩年與「地球之友」合作，推出月餅罐及發泡膠回收計劃。領匯亦與救世軍合辦「舊衣回收送暖大行動」，收集寒衣向有需要人士雪中送炭。

## 義工活動

領匯的職員義工隊於節日探訪區內有需要人士，用歌聲、遊戲及應節禮品為他們帶來節日氣氛，送上關懷。

## 工資保障



領匯積極響應政府提出的工資保障運動，予以全力支持，並獲發嘉許證書。



領匯職員義工隊於農曆新年期間探訪耆英中心的長者。



領匯與救世軍合辦的「舊衣回收送暖大行動」為社區及環境保護作出貢獻。



設於慈雲山中心的「嘩鬼古堡」是萬聖節活動之一，入場費全數撥捐香港保護兒童會。



領匯支持政府的工資保障運動，於旗下物業工作的數千名清潔及保安人員因而受惠。

# 企業管治報告

本著建立及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分概要。

## 認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例第104條認可為單位信託基金形式之集體投資計劃，受證監會頒發之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。

受託人，滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，乃一間註冊信託公司，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體投資計劃之受託人。管理人領有證監會根據證券及期貨條例第116條所發牌照，以進行資產管理之受規管活動。

## 受託人及管理人之職責

由於領匯採納內部管理架構，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所有股份。受託人及管理人之職能各自獨立。受託人根據信託契約負責代表基金單位持有人保管領匯之資產。管理人乃根據信託契約管理領匯，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

### 董事會

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。現時，董事會由14名成員組成，其中九名為獨立非執行董事，三名為非執行董事及兩名為執行董事。

各獨立非執行董事及非執行董事何志安先生之初步任期為三年，其中為數三分之一的董事須於管理人之每屆週年大會上輪流退席。各合資格獨立非執行董事可獲重新委任，任期最長為六年。其他董事概無最長任期。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）、行政總裁蘇慶和先生及首席財務總監周福安先生均毋須輪流退席。

領匯概無就任何於管理人之應屆週年大會上建議重選之董事而訂立不得於一年內在支付補償（法定補償除外）下終止之服務合約。

## 企業管治報告

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席為獨立非執行董事；
- 董事會董事須具備廣泛之商業經驗，包括於基金管理及房地產之專業知識及技巧，以達致更有效益及效率之董事會審議過程；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內成員具備恰當之專業知識及經驗。

### 董事會之角色及職能

董事會主要監督管理人之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。董事會行使管理人之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。

董事會亦確認履行編製領匯財務報表之責任。

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之整體領導，而不具備任何行政職能。
- 執行董事－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／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蘇兆明先生及蘇慶和先生兩位人士擔任，以維持有效之職權分工。

### 指定由董事會作決定之事項

若干事項指定由董事會作全權決定，包括但不限於以下各項：

- i) 批准中期及末期分派、年度報告及財務報表及致基金單位持有人之通函；
- ii) 就管理人之組織章程大綱及細則或信託契約之任何修改向基金單位持有人作出建議；

## 企業管治報告

- iii) 批准出售及收購物業；
- iv) 批准委任及罷免行政總裁、其他執行董事及公司秘書或經提名委員會建議之其他董事；
- v) 批准任何將對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- vi) 批准向不同董事委員會授出權力及職權。

### 董事之委任及罷免

董事可由以下人士提名委任及／或罷免：

- i) 董事會(經提名委員會作出建議後)；或
- ii) 任何基金單位持有人(根據信託契約之條款)。

於接獲基金單位持有人根據信託契約提出之有效要求後，管理人須召開基金單位持有人大會，尋求基金單位持有人以普通決議案方式批准任何董事之建議委任、重新委任或罷免。該考慮經提名委員會批准或建議之董事委任、重新委任或罷免之基金單位持有人大會之法定人數為兩名或以上親身或委任代表出席並登記持有不少於當時已發行基金單位 10% 之基金單位持有人，而倘該項委任、重新委任或罷免未經提名委員會批准或建議，則法定人數為兩名或以上親身或委任代表出席並登記持有不少於當時已發行基金單位 25% 之基金單位持有人。除管理人法定責任規限外，基金單位持有人有權根據信託契約之條款罷免在任董事。董事亦可經送達由其他董事全體簽署生效之通知予以罷免。即將離任之董事須於就有關其繼任人之委任或其重新委任之董事會會議上提呈之決議案放棄投票。

### 董事之獨立性

管理人年內已接獲各獨立非執行董事之獨立性年度確認書，並已評估彼等之獨立性。董事會之結論為全體獨立非執行董事均為獨立，並符合領匯之企業管治政策所載之標準。

### 致董事會之資料

全體董事均獲呈交定期報告，以確保彼等充分知悉領匯之業務發展及進展。為確保董事會或委員會會議之效益及效率，已訂有程序確保全體有關成員獲充分之預先通知，令各會議達致最高參與率。於各會議舉行前，亦會提供充足資料及材料予各成員。如認為有必要，董事會成員可尋求外聘專業人士之獨立意見，費用由領匯支付。

## 企業管治報告

於截至2007年3月31日止年度內，合共舉行九次董事會全體會議，而每名董事之出席記錄如下：

董事會	領匯2006年 基金單位持有人 週年大會	截至2007年 3月31日止年度	截至2008年 3月31日止年度 <sup>#</sup>
<b>會議舉行次數</b>	1	9	2
<b>主席(獨立非執行董事)</b>			
蘇兆明 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	2/2
鄭明訓 <sup>(2)</sup>	1/1	9/9	不適用
<b>執行董事</b>			
蘇慶和	1/1	9/9	2/2
周福安 <sup>(3)</sup>	不適用	1/1	2/2
<b>非執行董事</b>			
何志安 <sup>(4)</sup>	1/1	5/5	1/2
廖文良	1/1	3/9	1/2
潘錫源	1/1	9/9	1/2
<b>獨立非執行董事</b>			
Michael Ian ARNOLD	0/1	7/9	1/2
趙之浩	0/1	7/9	2/2
周永健 <sup>(5)</sup>	1/1	8/8	1/2
馮鈺斌	1/1	9/9	2/2
高鑑泉	1/1	8/9	2/2
李乃熺	1/1	8/9	1/2
辛定華	1/1	9/9	2/2
盛智文	1/1	8/9	2/2

# 年內至今已舉行之會議

- (1) 蘇兆明先生於2007年4月1日加入董事會
- (2) 鄭明訓先生從董事會退任，由2007年4月1日起生效
- (3) 周福安先生於2007年2月1日加入董事會
- (4) 何志安先生於2006年7月27日加入董事會
- (5) 周永健先生於2006年5月22日加入董事會

### 董事委員會

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，協助其處理職務。有關各委員會之詳情於下文載列：

### 審核委員會

審核委員會共有三名成員，全部均為獨立非執行董事。根據其職權範圍，審核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、方法及性質。其同時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，亦建議委任外聘核數師、審閱外聘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。審核委員會需要每年最少舉行四次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

## 企業管治報告

於回顧年內，審核委員會已履行以下職務：

- i) 與外聘核數師共同考慮及審閱領匯之年度及中期財務業績；
- ii) 審閱季度規管報告及風險評估報告，以考慮有關領匯之內部監控、風險管理及規管事宜；
- iii) 審閱已進行之關連人士交易，並確認該等交易乃根據房地產投資信託基金守則進行；
- iv) 審閱內部核數師提呈之內部審核報告，並批准下個財政年度之內部審核計劃；及
- v) 審閱及評估外聘核數師之獨立性及表現以及彼等之有關費用。

審核委員會之出席記錄如下：

審核委員會	截至 2007 年 3 月 31 日止年度	截至 2008 年 3 月 31 日止年度 <sup>#</sup>
會議舉行次數	4	1
成員		
馮鈺斌(主席)	4/4	1/1
李乃熺	4/4	1/1
盛智文	1/4	1/1
出席次數		
行政總裁	4/4	1/1
首席財務總監	1/1	1/1
內部核數師	4/4	1/1
外聘核數師 <sup>(1)</sup>	3/3	1/1
財務總監 <sup>(2)</sup>	3/3	不適用

# 年內至今已舉行之會議

(1) 由 2007 年 3 月 27 日舉行的審核委員會會議起，外聘核數師將獲邀出席所有日後的審核委員會會議

(2) 彭沛然先生(財務總監)於 2007 年 2 月 14 日辭任

## 財務及投資委員會

財務及投資委員會由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事，兩名為非執行董事及兩名為執行董事。於 2007 年 4 月 1 日，管理人之主席及獨立非執行董事蘇兆明先生獲委任為委員會成員。根據其職權範圍，財務及投資委員會負責就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議、檢討領匯之預算，並對所有主要開支向董事會提出建議，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

## 企業管治報告

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。財務及投資委員會需要每年最少舉行四次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於回顧年內，財務及投資委員會已履行以下職務：

- i) 審閱及建議董事會批准財政年度之預算；
- ii) 審閱再融資計劃及架構，並就此提出建議；
- iii) 審閱及考慮各項資產提升項目之可行性；
- iv) 審閱及考慮領匯之庫務及現金管理政策及程序；
- v) 審閱及考慮管理人有關資訊科技系統及停車場管理資訊及自動化系統之建議；及
- vi) 審閱及確認經修訂財務權力轉授予指定員工，以供董事會批准。

財務及投資委員會之出席記錄如下：

財務及投資委員會	截至2007年3月31日止年度	截至2008年3月31日止年度 <sup>#</sup>
會議舉行次數	8	1
成員		
辛定華(主席)	8/8	1/1
Michael Ian ARNOLD	8/8	0/1
趙之浩	6/8	1/1
周福安 <sup>(1)</sup>	3/3	1/1
何志安 <sup>(2)</sup>	4/4	1/1
廖文良	1/8	0/1
彭沛然 <sup>(3)</sup>	5/5	不適用
蘇兆明 <sup>(4)</sup>	不適用	1/1
蘇慶和	8/8	1/1

# 年內至今已舉行之會議

- (1) 周福安先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2007年2月1日起生效
- (2) 何志安先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2006年11月21日起生效
- (3) 彭沛然先生不再擔任財務及投資委員會成員，由2007年2月1日起生效
- (4) 蘇兆明先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2007年4月1日起生效

## 企業管治報告

### 人力資源及薪酬委員會

人力資源及薪酬委員會由六名成員組成，其中三名為獨立非執行董事，兩名為非執行董事及一名為執行董事。根據其職權範圍，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需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於回顧年內，人力資源及薪酬委員會已履行以下職務：

- i) 審閱組織架構、2007/2008年人力資源計劃及其他有關事項，以供董事會批准；
- ii) 審閱董事酬金及支付管理人僱員之花紅；及
- iii) 建議董事會確認，以供基金單位持有人批准長期獎勵計劃。

人力資源及薪酬委員會之出席記錄如下：

人力資源及薪酬委員會	截至 2007 年 3 月 31 日止年度	截至 2008 年 3 月 31 日止年度 <sup>#</sup>
會議舉行次數	7	2
成員		
Michael Ian ARNOLD (主席)	7/7	2/2
何志安 <sup>(1)</sup>	2/2	2/2
高鑑泉	7/7	2/2
廖文良	1/7	1/2
蘇慶和	7/7	0/2
辛定華	6/7	1/2

# 年內至今已舉行之會議

(1) 何志安先生獲委任為人力資源及薪酬委員會成員，由 2006 年 10 月 4 日起生效

### 提名委員會

提名委員會由五名成員組成，其中四名為獨立非執行董事，而餘下成員為行政總裁。於 2007 年 4 月 1 日，管理人之主席蘇兆明先生獲委任為委員會主席，以替代於 2007 年 4 月 1 日退任之鄭明訓先生。根據其職權範圍，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委任、重新委任及罷免。如果獲重新委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。提名委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

## 企業管治報告

於回顧年內，提名委員會已履行以下職務：

- i) 審閱及考慮新董事之委任建議，以供董事會批准；及
- ii) 向董事會建議董事重新委任人選，以供基金單位持有人重選。

提名委員會之出席記錄如下：

提名委員會	截至2007年3月31日止年度	截至2008年3月31日止年度 <sup>#</sup>
會議舉行次數	2	1
成員		
蘇兆明 <sup>(1)</sup> (主席)	不適用	1/1
鄭明訓 <sup>(2)</sup> (前主席)	2/2	不適用
Michael Ian ARNOLD	1/2	1/1
周永健 <sup>(3)</sup>	2/2	1/1
李乃熿	2/2	1/1
蘇慶和	2/2	1/1

# 年內至今已舉行之會議

- (1) 蘇兆明先生獲委任為提名委員會主席，由2007年4月1日起生效
- (2) 鄭明訓先生退任提名委員會主席，由2007年4月1日起生效
- (3) 周永健先生獲委任為提名委員會成員，由2006年5月22日起生效

## 披露委員會

披露委員會由五名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，一名為非執行董事，行政總裁及首席財務總監。於2007年4月1日，管理人之主席蘇兆明先生獲委任為委員會主席，以替代於2007年4月1日退任之鄭明訓先生。根據其職權範圍，披露委員會負責審查年報、中期報告、通函等向基金單位持有人披露之資料、向公眾發布載有財務資料之新聞稿及公布等資料，並確保該等資料準確、清晰、完整及流通。該委員會亦負責審閱定期及最新報告、委任代表聲明及送交規管機關之法定存檔。披露委員會需要每年最少舉行四次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於回顧年內，披露委員會已履行以下職務：

- i) 審閱及考慮領匯之年度及中期報告之準確性及完整性，以及確保其符合適用法律及規例之規定；
- ii) 審閱及考慮管理人代表領匯發出之業績公布、其他公布及致基金單位持有人通函之準確性及清晰度；

## 企業管治報告

- iii) 審閱及考慮領匯信託契約之修訂及致基金單位持有人之修訂通知；及
- iv) 審閱及考慮領匯根據日本證券及交易法與日本投資信託及投資公司法作為其基金單位發行人之持續披露責任。

披露委員會之出席記錄如下：

披露委員會	截至 2007 年 3 月 31 日止年度	截至 2008 年 3 月 31 日止年度 <sup>#</sup>
會議舉行次數	4	1
成員		
蘇兆明 <sup>(1)</sup> (主席)	不適用	1/1
鄭明訓 <sup>(2)</sup> (前主席)	4/4	不適用
周福安 <sup>(3)</sup>	1/1	1/1
周永健 <sup>(4)</sup>	4/4	1/1
彭沛然 <sup>(5)</sup>	3/3	不適用
潘錫源	2/4	1/1
蘇慶和	4/4	1/1

# 年內至今已舉行之會議

- (1) 蘇兆明先生獲委任為披露委員會主席，由 2007 年 4 月 1 日起生效
- (2) 鄭明訓先生退任披露委員會主席，由 2007 年 4 月 1 日起生效
- (3) 周福安先生獲委任為披露委員會成員，由 2007 年 2 月 1 日起生效
- (4) 周永健先生獲委任為披露委員會成員，由 2006 年 5 月 22 日起生效
- (5) 彭沛然先生不再擔任披露委員會成員，由 2007 年 2 月 1 日起生效

## 內部監控之審閱及業務風險之評估

在各個董事委員會之協助下，董事會已審閱領匯之內部監控及評估領匯之整體業務風險，並就已審批之預算，審閱領匯之財務表現。董事會亦已接納經審核委員會所查核及採納之定期風險審閱報告及規管報告。

董事會承諾實行有效之風險管理及內部監控程序，以識別及管理可能對領匯成功經營構成不利影響之風險。

年內，領匯已對核心業務過程之固有風險進行摘要審閱，並設立主要監控以管理該等風險。另外，審核委員會亦定期審閱重要財務、物業及法律風險。內部審核部門對涵蓋本集團物業租賃及管理程序及財務系統之內部監控進行審閱。審核委員會已審閱內部審核報告、其審核結果及提出改善之建議。

董事會整體滿意涵蓋本集團主要程序及作業系統之內部監控為有效及充分的。

## 企業管治報告

### 申報及透明性

領匯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日止六個月財政期間之財務報表。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四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政期間結算日後不遲於兩個月內公布及寄發予基金單位持有人。

披露委員會經已設立，以審閱及考慮領匯作出之重大披露有否任何失實及遺漏，亦已設有程序及政策確保價格敏感資料得以向市場同步發放，並於公布前保密。

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布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。

### 與利益相關團體及基金單位持有人之溝通

為促進良好企業管治及透明度，領匯已透過以下途徑與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通：

- i) 每年於公布末期及中期業績時最少舉行兩次新聞發佈會及分析員會議。管理層將出席解答任何提問；
- ii) 執行董事及高級行政人員將於每年舉行之基金單位持有人週年大會上解釋領匯之策略及方向，並解答基金單位持有人提出之問題；
- iii) 領匯亦於其網站發佈其最新發展。有興趣人士亦可透過電郵或一般投資者熱線聯絡管理人；及
- iv) 管理人亦將參加不同之投資者會議或路演，以推廣領匯及促進與潛在投資者之關係。

自2006年4月1日以來，管理人已參加以下投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2006年4月	2006年房地產投資亞洲高峰會議	Lexis Nexis	香港
2006年10月	花旗集團大中華會議	花旗集團	澳門
2007年5月	亞洲及澳洲物業會議	德意志銀行	香港

## 企業管治報告

管理人將繼續參加路演及投資者會議，以加強領匯與投資者社群之關係及投資者對領匯業務及發展之了解。

基金單位持有人之 2007 年重要日期載於本年報第 3 頁。

### 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。

根據信託契約，基金單位持有人召開基金單位持有人大會及於會上提呈決議案之程序為兩名合共持有不少於 10% 基金單位之登記基金單位持有人有權透過向管理人送達書面要求(致公司秘書)，要求召開基金單位持有人大會及提呈決議案以供考慮。

於任何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。

領匯之最近一次基金單位持有人大會為於 2006 年 8 月 23 日假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道 18 號香港洲際酒店舉行之 2006 年基金單位持有人週年大會。會上討論之事項及投票贊成有關該等事項之決議案之百分比載列如下：

- i) 知悉領匯於 2005 年 9 月 6 日至 2006 年 3 月 31 日止財政期間之經審核財務報表連同核數師報告(毋須投票)；
- ii) 知悉領匯核數師之委任及其酬金之釐定(毋須投票)；
- iii) 重新委任趙之浩先生(92.01%)、周永健先生(92.01%)、馮鈺斌博士(92.01%)、何志安先生(99.99%)、高鑑泉先生(92.01%)為管理人董事；及
- iv) 重選 Michael Ian ARNOLD 先生為管理人董事(99.99%)。

## 企業管治報告

所有於會上向單位基金持有人提呈之決議案均獲通過。投票表決之結果已於領匯網站、香港聯交所網站及本地報章刊載。

### 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特別批准。該等事項包括：

- i) 於收購任何構成領匯資產一部分之房地產物業後兩年內出售該等物業；
- ii) 受託人出售所有或任何管理人之股份；
- iii) 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；
- iv) 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
- v) 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。

### 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特別批准。

於回顧年內，領匯並無發行任何新基金單位。

## 企業管治報告

### 購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

年內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。

管理人已同意不會回購領匯之任何基金單位，除非獲證監會不時頒布之相關守則或指引批准。

### 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之守則，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（相當於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載《上市公司董事進行證券交易之標準守則》）。根據此守則，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) 擬進行收購或出售之重要交易之任何磋商或協議；或
- ii) 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布，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或領匯須刊發其任何期間之業績公布之期限（以較早者為準）之前一個月開始，至業績公布日期止之期間內，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確認及批准，否則董事及高級行政人員不得買賣領匯之證券。

## 企業管治報告

領匯之信託契約已於2006年作出修訂，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香港聯交所上市之公司。因此，任何擁有已發行領匯基金單位5%或以上權益(或淡倉)之人士將有須予公布權益及就任何購入、沽出或更改該等權益或淡倉作出披露之責任。根據信託契約附件三，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。

於2007年3月31日，登記冊所載權益如下：

董事權益	基金單位數目 <sup>(1)</sup>	百分比
馮鈺斌博士	100,000 <sup>(2)</sup>	0.00
5%或以上權益	基金單位數目 <sup>(1)</sup>	百分比
The Children's Investment Master Fund	392,279,500 <sup>(3)</sup>	18.35
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	392,279,500 <sup>(3)</sup>	18.35
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	128,466,705	6.01
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	5,494,980 <sup>(4)</sup>	0.26
Franklin Mutual Advisers, LLC	107,447,950	5.03
Mr Timothy R BARAKETT	106,884,770 <sup>(5)</sup>	5.00
Atticus Management LLC	106,884,770 <sup>(5)</sup>	5.00
Atticus Capital LP	106,884,770 <sup>(5)</sup>	5.00

(1) 除另有註明，否則本節所披露之領匯基金單位權益均指好倉。

(2) 該項權益由永亨銀行有限公司持有，而永亨銀行有限公司為馮鈺斌博士(管理人之獨立非執行董事)所控制的公司。

(3) 根據管理人所存置之登記冊，The Children's Investment Fund Management (UK) LLP 為The Children's Investment Master Fund之投資經理，因此被視為於The Children's Investment Master Fund所擁有之392,279,500個領匯基金單位中擁有權益。

(4) 此為領匯基金單位之淡倉。

(5) 根據管理人所存置之登記冊，Atticus Capital LP由Atticus Management LLC所控制，而Atticus Management LLC則由Timothy R BARAKETT先生所控制。Atticus Management LLC及Timothy R BARAKETT先生因此被視為於Atticus Capital LP所持有之106,884,770個領匯基金單位中擁有權益。

(6) Deutsche Bank Aktiengesellschaft於2007年6月4日發出通告，指其於2007年5月29日擁有領匯142,483,705個基金單位以及領匯21,424,480個基金單位之淡倉之權益，分別相當於該日期已發行基金單位之6.67%及1.00%。

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。

就管理人所知，管理人董事概無於領匯之基金單位中擁有權益或任何淡倉，惟管理人之獨立非執行董事馮鈺斌博士基於上文所披露其與永亨銀行有限公司之關係而被視為於2007年3月31日持有100,000個基金單位之權益者除外。

## 企業管治報告

就管理人所知，於2007年3月31日，概無管理層人員(彼等之履歷已於本年報中披露)持有任何領匯基金單位。

### 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2007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 <sup>(1)</sup>	392,279,500	18.35%
嘉德置地有限公司 <sup>(2)</sup>	68,155,500	3.19%
滙豐集團 <sup>(3)</sup>	6,300,600	0.29%
永亨銀行有限公司 <sup>(4)</sup>	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。管理人之非執行董事何志安先生亦為The Children's Investment Fund Management (Asia) Limited之董事。根據管理人之所得資料，The Children's Investment Master Fund於2007年3月31日之基金單位持有量與2006年3月31日相同。
- (2) 由於廖文良先生為嘉德置地有限公司(「策略夥伴」)及管理人之共同董事，故嘉德置地有限公司屬關連人士。廖文良先生及潘錫源先生乃根據管理人之策略夥伴分別於2004年8月27日及2005年10月26日簽訂之合作協議及補充協議獲委任為管理人之非執行董事。根據管理人之所得資料，嘉德置地有限公司於回顧年內已出售22,718,500個領匯基金單位，故其於2007年3月31日之基金單位持有量已減少至68,155,500個基金單位。
- (3) 由於香港上海滙豐銀行有限公司之間接附屬公司滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為受託人，故香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司屬關連人士。根據管理人之所得資料，滙豐集團於2007年3月31日之基金單位持有量較2006年3月31日增加3,587,600個基金單位至6,300,600個基金單位。
- (4) 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士為管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬關連人士。根據管理人之所得資料，其於2007年3月31日之基金單位持有量與2006年3月31日相同。

### 董事之合約權益

於本年度年結時或年內任何時間，概無任何有關本集團之業務而管理人為訂約方或管理人之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

### 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：

- i) 董事須定期申報及更新彼等擔任之其他董事職務或於其他機構所擔任之職位變動資料，亦須設置有關董事職務及職位登記冊；
- ii) 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；

## 企業管治報告

- iii) 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；
- iv) 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
- v) 所有關連交易須根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、管理人之組織章程大綱及細則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。

### 主要客戶及供應商

五大客戶合計及五大供應商合計之百分比分別佔本集團總營業額及採購額少於 30%。

### 單位持有人資料

於 2007 年 3 月 31 日，對領匯單位持有人之分析如下：

所持基金單位數目範圍	持有人數目	基金單位數目	百分比
0-1,000	12,652	9,460,500	0.44%
1,001-5,000	17,258	37,065,000	1.74%
5,001-10,000	738	5,163,000	0.24%
10,001-100,000	232	5,392,000	0.25%
100,001 或以上	9	2,080,373,500	97.33%
<b>總數</b>	<b>30,889</b>	<b>2,137,454,000</b>	<b>100.00%</b>

### 規管事宜

截至 2007 年 3 月 31 日止年度，管理人及領匯已遵守證監會頒布之房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例有關條文、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。董事會已審閱並接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

管理人及領匯亦已符合上市規則附錄 14 所載企業管治常規守則之適用於領匯有關守則條文。

### 公眾持有量

就管理人所知，於 2007 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

房地產投資信託基金守則第8章規管房地產投資信託及其關連人士之間之交易，而該等交易就房地產投資信託基金守則而言，將構成關連人士交易。

證監會已於領匯上市時授出豁免，豁免領匯與其關連人士所進行之若干交易無須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定（「豁免」）。

以下載列有關領匯於截至2007年3月31日止財政年度內所訂立之關連人士交易資料：

### 關連人士交易－收入

下表載列之交易資料為領匯於年內自其產生收入之關連人士交易：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所產生收入 百萬港元	於2007年 3月31日 已收取 之租金按金 百萬港元
滙豐集團 <sup>(1)</sup>	受託人之聯繫人	領匯物業 之租約 <sup>(2)</sup>	13.3 <sup>(3)</sup>	0.4
香港上海滙豐銀行 有限公司	受託人之聯繫人	利息收入	52.8	不適用

(1) 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。

(2) 有關位於不同地點之商舖及自動櫃員機。

(3) 金額不包括已收按金。

## 關連人士交易

### 關連人士交易 – 支出

下表載列之交易資料為領匯於年內自其產生支出之關連人士交易：

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 <sup>(1)</sup>	159.3
滙豐機構信託服務 (亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	2.9
世邦魏理仕有限公司	主要估值師	估值費用	3.5
嘉德置地有限公司	策略夥伴	策略夥伴費用	1.3
滙豐集團 <sup>(3)</sup>	受託人之聯繫人	貸款利息及費用	322.5
寶鼎管理顧問有限公司／ 寶鼎中國有限公司	管理人董事之 聯繫人 <sup>(4)</sup>	人力資源顧問	0.6

(1) 管理人作為領匯內部管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。

(2) 受託人收取之年度費用按主要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，每月最少 15 萬港元。

(3) 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。

(4) 管理人之獨立非執行董事高鑑泉先生亦為寶鼎管理顧問有限公司及寶鼎中國有限公司之董事。

## 關連人士交易

### 與關連人士之間之租賃交易

領匯與滙豐集團於年內訂立租賃合約，在領匯多項物業內租賃商舖及安裝自動櫃員機。

### 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 (租戶)	與領匯之關係	交易性質	重要條款	每年收入 <sup>(1)</sup> 百萬港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人之聯繫人	於樂富中心 T036至T038號 商舖之租戶	為期2年， 於2007年 8月31日屆滿	2.2
恒生銀行有限公司	受託人之聯繫人	於樂富中心 S31D號 商舖之租戶	為期8個月， 於2007年 9月30日屆滿	1.2

(1) 本文所述每年收入指根據租賃協議可就12個月期間或直至協議屆滿(若少於12個月)所收取之租金收入。

### 於日常業務過程中與有關銀行集團進行屬銀行服務之關連人士交易

領匯及其附屬公司選用受託人之間接控股公司香港上海滙豐銀行有限公司於回顧年內在日常業務過程中提供銀行及財務服務，服務包括銀行存款及員工之強積金及醫療福利。

根據於上市時就收購香港房屋委員會之物業組合而安排之貸款融資(「過渡貸款」)，香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司均為領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited之貸款人。過渡貸款已於2006年11月到期時悉數償還。

### 與滙豐集團之間之企業財務交易

財務顧問服務 – 香港上海滙豐銀行有限公司就過渡貸款之再融資向領匯提供財務顧問服務。

發行有擔保票據 – 香港上海滙豐銀行有限公司為領匯之間接全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited於2006年8月發行14億港元有擔保票據之牽頭經辦人及賬簿管理人。

## 關連人士交易

銀團貸款－香港上海滙豐銀行有限公司獲委任為主要安排人之一及貸款人之一，向The Link Finance Limited提供50億港元銀團貸款。該項融資由一項定期貸款及一項循環信貸組成，於2006年10月已部分提取。於2007年3月31日，就該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司之未償還餘額為598,000,000港元。

領匯概無與永亨銀行有限公司或其集團之聯繫人（亦為有關銀行集團（定義見所授出之豁免）成員公司之關連人士）訂立交易。

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	交易日期	所支付之費用 百萬港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人之聯繫人	財務顧問服務	2006年3月至8月*	無
		發行有擔保票據之牽頭經辦人及賬簿管理人	2006年8月4日	3.3
		銀團貸款之主要安排人及貸款人	2006年8月4日	無

\* 一項由2006年3月起至2006年8月前後過渡貸款再融資完成時為止之持續交易。

### 就與滙豐集團之間之企業財務交易之管理人及受託人之確認

就上文所披露之企業財務交易而言，管理人及受託人各自確認(i) 每項交易均按公平原則及一般商業條款進行；(ii) 受託人概無參與訂立任何該項交易之決定（包括選擇交易之財務顧問或包銷商），而僅受其於房地產投資信託基金守則下之監督責任所限；及(iii) 已遵守適用於豁免之一般條件。

### 核數師就若干關連人士交易進行之協議程序

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根據香港會計師公會頒布之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協議程序的聘用協定」就於回顧年度之租賃物業及企業財務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。

## 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，且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) 為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。

### 管理人之確認

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，該等豁免所載之企業財務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。

### 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

根據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(有關法定業權規定)之豁免條件，領匯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2007年6月8日作出之截至2007年3月31日止財政年度的業績公布亦載有此方面之進度報告。

### I. 於2007年6月8日領匯持有法定及實益業權之物業

1. 蝴蝶商場
2. 長發商場
3. 長安邨之商舖與停車場
4. 祥華商場
5. 青華苑之商舖與停車場
6. 青宏苑之停車場
7. 彩霞邨之商舖與停車場
8. 彩明商場
9. 彩園商場
10. 竹園北邨之停車場
11. 頌富商場
12. 頌安商場
13. 富昌商場
14. 富亨商場
15. 富善商場
16. 富泰商場
17. 鳳禮苑之停車場
18. 鳳德商場
19. 峰華邨之商舖與停車場
20. 厚德(二)商場
21. 恒安商場
22. 顯徑商場
23. 興田商場
24. 興華商場
25. 曉麗商場
26. 何文田廣場
27. 海富商場
28. 康強苑之停車場
29. 康柏苑之商舖與停車場
30. 康瑞苑之商舖與停車場
31. 康逸苑之商舖與停車場
32. 嘉田苑之停車場
33. 錦鞍苑之停車場
34. 錦泰商場
35. 錦英苑商場
36. 建生商場
37. 瓊麗苑之停車場
38. 景林商場

39. 高俊苑之商舖與停車場
40. 葵興商場
41. 葵康苑之停車場
42. 廣田商場
43. 廣源商場
44. 李鄭屋商場
45. 利東商場
46. 良景商場
47. 樂雅苑之商舖與停車場
48. 朗屏邨商場
49. 黃大仙下邨(一)之停車場
50. 美松苑之商舖與停車場
51. 明雅苑之停車場
52. 南昌邨之商舖與停車場
53. 寧峰苑之停車場
54. 愛民商場
55. 愛東商場
56. 安蔭商場
57. 鵬程苑之停車場
58. 寶熙苑商場
59. 寶林商場
60. 寶雅苑之商舖與停車場
61. 寶珮苑之停車場
62. 新圍苑之停車場
63. 秀茂坪商場
64. 秀茂坪邨第一期之停車場
65. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場
66. 山景商場
67. 尚德商場
68. 兆禧苑商場
69. 兆麟商場
70. 兆安苑之商舖與停車場
71. 穗禾苑商場
72. 太平邨之商舖與停車場
73. 太和商場
74. 德田商場
75. 田景邨之停車場
76. 天澤商場

## 物業業權轉讓進度報告

77.	天馬苑商場
78.	天平商場
79.	天盛商場
80.	天宏苑之商舖與停車場
81.	天祐苑之停車場
82.	天耀商場
83.	唐明苑之商舖與停車場
84.	青衣商場
85.	翠林商場
86.	翠屏(北)購物商場
87.	翠灣邨之商舖與停車場
88.	慈正邨商場(一)期及(二)期
89.	慈愛苑之商舖與停車場
90.	東熹苑之商舖與停車場
91.	東頭邨之商舖與停車場
92.	龍翔中心
93.	華貴商場
94.	華荔邨之停車場

95.	華明商場
96.	運頭塘商場
97.	宏福苑之停車場
98.	禾輦商場
99.	和明苑之商舖與停車場
100.	欣明苑之商舖與停車場
101.	欣盛苑之商舖與停車場
102.	油美及高翔(鯉魚門廣場)
103.	怡閣苑之停車場
104.	怡雅苑之停車場
105.	賢麗苑購物中心
106.	盈福苑之商舖與停車場
107.	英明苑之停車場
108.	耀安商場
109.	愉翠商場
110.	漁安苑之停車場
111.	雍盛商場

## 物業業權轉讓進度報告

### II. 於2007年6月8日由領匯持有實益業權之物業

112. 鴨脷洲邨之商舖與停車場
113. 長亨商場
114. 長康商場
115. 長宏苑之商舖與停車場
116. 彩輝邨之商舖與停車場
117. 彩雲商場
118. 竹園商場
119. 秦石商場
120. 幸福商場
121. 富東商場
122. 興民商場
123. 興東商場
124. 紅磡邨之商舖與停車場
125. 嘉福商場
126. 啟田商場
127. 啟業商場
128. 健明邨之停車場
129. 高怡邨之商舖與停車場
130. 葵芳商場
131. 葵盛東商場
132. 廣福商場
133. 麗閣商場
134. 麗安邨之停車場
135. 利安商場
136. 瀝源商場
137. 樂富中心
138. 樂華商場
139. 樂華南邨之商舖與停車場
140. 黃大仙中心
141. 隆亨商場
142. 赤柱廣場
143. 美林商場
144. 明德商場
145. 安定商場
146. 平田商場

147. 寶達商場
148. 寶田商場
149. 三聖商場
150. 沙角商業中心
151. 石籬商場一期
152. 石籬商場二期
153. 石圍角商場
154. 石蔭商場
155. 順利商場
156. 順安商場
157. 順天邨之商舖與停車場
158. 小西灣商場
159. 新翠商場
160. 新田圍商場
161. 大興商場
162. 大窩口商場
163. 大元商場
164. 天瑞商場
165. 天慈商場
166. 天華邨之商舖與停車場
167. 田灣商場
168. 天逸邨之商舖與停車場
169. 天悅邨之停車場
170. 翠屏(南)邨之停車場
171. 慈樂(慈雲山中心)
172. 慈民邨之停車場
173. 元洲商場
174. 牛頭角上邨之停車場
175. 華心商場
176. 環翠商場
177. 橫頭磡(宏輝中心)
178. 逸東商場
179. 友愛商場
180. 耀東商場

## 受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2007年3月31日止財政年度，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、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約及於2006年11月21日訂立之第四份補充契約所修訂）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，2007年6月8日

# 獨立核數師報告書



羅兵咸永道會計師事務所

PricewaterhouseCoopers  
22nd Floor, Prince's Building  
Central, Hong Kong

## 致領匯房地產投資信託基金 基金單位持有人之獨立核數師報告

(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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 80 頁至 112 頁領匯房地產投資信託基金(「領匯」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於 2007 年 3 月 31 日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表和分派報表以及重要會計政策概要和其他附註解釋。

## 管理人就財務報表須承擔之責任

領匯管理人須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，並負責確保綜合財務報表乃按照 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、於 2006 年 1 月 16 日訂立之第三份補充契約及於 2006 年 11 月 21 日訂立之第四份補充契約所修訂)(「信託契約」)之有關條文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(「房地產投資信託基金守則」)附錄 C 所載相關披露規定而妥善編製。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

## 核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表發表意見，僅向全體基金單位持有人報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

# 獨立核數師報告書

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程式取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用之會計政策之適當性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，貴集團該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映於2007年3月31日資產及負債處置，及貴集團截至該日止財政年度之業績及現金流量，並已按照信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄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，2007年6月8日

# 綜合損益表

截至2007年3月31日止年度

	附註	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	由2005年 9月6日至 2006年3月31日 期間(自2005年 11月25日(上市 日期)起營運) 百萬港元
收益	5	3,954	1,354
物業經營開支	7	(1,593)	(541)
物業收入淨額		2,361	813
利息收入		60	5
一般及行政開支		(88)	(42)
投資物業公平值變動		3,514	1,949
營運溢利	8	5,847	2,725
帶息負債之財務成本	9	(578)	(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		5,269	2,524
稅項	11	(915)	(443)
年/期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	12	4,354	2,081
向基金單位持有人分派			
2006年末期分派		(467)	—
2007年中期分派		(702)	—
		3,185	2,081
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動		3,074	2,081
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	111	—
		3,185	2,081

上述綜合損益表應與此等綜合財務報表隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 可分派收入總額在分派報表釐定。有關本財政年度之已宣派末期分派載於分派報表，並約於2007年8月22日向基金單位持有人派付。
- (ii) 每基金單位收益(按扣除稅項後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)載於綜合財務報表附註12。

# 分派報表

截至 2007 年 3 月 31 日止年度

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	由 2005 年 9 月 6 日至 2006 年 3 月 31 日 期間(自 2005 年 11 月 25 日(上市 日期)起營運) 百萬港元
年/期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	4,354	2,081
調整：		
投資物業公平值變動	(3,514)	(1,949)
投資物業公平值變動之遞延稅項	614	341
其他非現金收入	(13)	(6)
可分派收入總額	1,441	467
中期分派(已派付)	702	—
末期分派(將向基金單位持有人派付)	739	467
年/期內分派總額	1,441	467
佔可分派收入總額之百分比	100%	100%
已發行基金單位	2,137,454,000	2,137,454,000
向基金單位持有人每基金單位分派：		
每基金單位中期分派(已派付)	32.81 港仙	—
每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)	34.62 港仙	21.81 港仙
年度/期間每基金單位分派	67.43 港仙	21.81 港仙

上述分派報表應與此等綜合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 2007 年 3 月 31 日止年度，管理人擬派發可分派收入總額之 100% 為分派金額。中期分派已於 2006 年 12 月 21 日向基金單位持有人派付。末期分派約於 2007 年 8 月 22 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。

# 綜合資產負債表

於2007年3月31日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		<b>3,988</b>	3,988
投資物業	13	<b>39,557</b>	35,772
物業、廠房及設備	14	<b>52</b>	32
		<b>43,597</b>	39,792
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	15	<b>92</b>	122
按金及預付款項		<b>18</b>	10
短期銀行存款	16	<b>1,475</b>	453
現金及現金等價物	16	<b>53</b>	314
		<b>1,638</b>	899
<b>資產總值</b>		<b>45,235</b>	40,691
<b>流動負債</b>			
應付賬款、預收款項及應計項目	17	<b>738</b>	332
保證金		<b>318</b>	288
帶息負債	18	<b>-</b>	12,169
		<b>1,056</b>	12,789
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>582</b>	(11,890)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>44,179</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>			
帶息負債	18	<b>12,177</b>	-
遞延稅項負債	19	<b>5,102</b>	4,187
其他非流動負債	20	<b>111</b>	-
		<b>17,390</b>	4,187
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>18,446</b>	16,976
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>26,789</b>	23,715
已發行基金單位	23	<b>2,137,454,000</b>	2,137,454,000
每基金單位資產淨值		<b>12.53 港元</b>	11.09 港元

上述綜合資產負債表應與此等綜合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)

蘇兆明  
主席  
2007年6月8日

蘇慶和  
行政總裁  
2007年6月8日

# 綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至 2007 年 3 月 31 日止年度

	附註	基金單位持有人		總計 百萬港元
		權益總額 百萬港元	應佔資產淨值 百萬港元	
於首次公開發售時向基金單位 持有人發行基金單位之集資款項		-	21,634	21,634
截至 2006 年 3 月 31 日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		-	2,081	2,081
截至 2006 年 3 月 31 日止期間基金 單位持有人應佔資產淨值變動		-	2,081	2,081
於 2006 年 3 月 31 日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		-	23,715	23,715
於 2006 年 4 月 1 日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		-	<b>23,715</b>	<b>23,715</b>
截至 2007 年 3 月 31 日止年度溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		-	<b>4,354</b>	<b>4,354</b>
向基金單位持有人分派				
2006 年末期分派		-	<b>(467)</b>	<b>(467)</b>
2007 年中期分派		-	<b>(702)</b>	<b>(702)</b>
現金流量對沖之公平值變動	21	<b>(111)</b>	-	<b>(111)</b>
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	<b>111</b>	<b>(111)</b>	-
截至 2007 年 3 月 31 日止年度基金單位 持有人應佔資產淨值變動		-	<b>3,074</b>	<b>3,074</b>
於 2007 年 3 月 31 日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		-	<b>26,789</b>	<b>26,789</b>

上述綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表應與此等綜合財務報表隨附之附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

截至2007年3月31日止年度

	附註	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	由2005年 9月6日至 2006年3月31日 期間(自2005年 11月25日(上市 日期)起營運) 百萬港元
<b>營運活動</b>			
來自經營活動之現金淨額	22	<b>2,756</b>	938
<b>投資活動</b>			
收購零售及停車場業務		-	(33,798)
添置投資物業	13	<b>(271)</b>	(21)
添置物業、廠房及設備	14	<b>(29)</b>	(9)
已收利息收入		<b>50</b>	3
原有到期日超過三個月之定期存款增長		<b>(1,022)</b>	(453)
<b>用於投資活動之現金淨額</b>		<b>(1,272)</b>	(34,278)
<b>融資活動</b>			
發行新基金單位集資款項		-	21,634
扣除交易成本後之帶息負債集資款項		<b>12,173</b>	12,169
償還帶息負債		<b>(12,169)</b>	-
已支付帶息負債之利息開支		<b>(580)</b>	(149)
向基金單位持有人派付之分派		<b>(1,169)</b>	-
<b>(用於)／來自融資活動之現金淨額</b>		<b>(1,745)</b>	33,654
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(261)</b>	314
年／期初之現金及現金等價物		<b>314</b>	-
年／期末之現金及現金等價物		<b>53</b>	314

上述綜合現金流量表應與此等綜合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

領匯房地產投資信託基金(「基金」或「領匯」)由按照2005年9月6日訂立之信託契約(「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、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約及於2006年11月21日訂立之第四份補充契約所修訂)構成，並為根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託基金。

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。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樓及香港中環皇后大道中1號。

## 2 編製基準

領匯已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及衍生金融工具之重估作出修訂，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，投資物業及衍生金融工具乃按公平值列賬。

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。

截至2007年3月31日止年度，本集團已採納現時已頒布並於2006年4月1日或之後開始之會計期間生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。然而，採納此等新準則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

綜合財務報表以港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

## 綜合財務報表附註

### 2 編製基準(續)

領匯未有於此等財務報表中提前採納以下已公布但未生效之新準則、準則修訂本及詮釋。本集團須於 2007 年 4 月 1 日或之後開始之會計期間強制採納此等新準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第 1 號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 9 號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 10 號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 －集團及庫存股交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 12 號	服務特許權安排

管理人預計採納上述準則、準則修訂本及詮釋不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重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於 2007 年 3 月 31 日之資產及負債，以及截至該日止財政年度之業績。

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。

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。

#### (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，而該分部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，業務分部為主要之報告形式。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。由於在本財政年度所有物業均位於香港，故並無提供地區分部資料。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (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六個月檢討，並最少每年由外聘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年度，在損益表內列作開支。

#### (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年度，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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要(續)

#### (e) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，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及其他應收款項之原有條款收回所有到期款項，則須就應收賬款及其他應收款項之減值作出撥備。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、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

#### (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業務之可識別資產淨值公平值之差額。商務合併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。

本集團收購資產淨值之成本超出公平值之金額來自確認遞延稅項，而遞延稅項乃根據已收購資產淨值之稅務成本基礎與公平值之差額。

#### (h) 基金單位持有人之基金作為金融負債

根據信託契約，領匯須於每個財政年度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，基金單位包含信託基金之合約責任，須支付現金股息予其基金單位持有人，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於終止日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。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。於資產負債表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於損益表確認為財務成本之一部分。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (i) 應付賬款及撥備

##### (i) 應付賬款

應付賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### (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特定風險之評估），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。

#### (j) 經營租約

凡資產擁有權之大部分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(n)(i)。

#### (k) 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綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。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稅項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。

#### (l) 帶息負債

帶息負債初步按公平值（扣除所產生交易成本）確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在帶息負債期間於損益表確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要(續)

#### (m) 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。

#### (n) 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)於租約年期內，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率法按時間比例基準確認。

#### (o) 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。

#### (p) 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (q) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

本集團利用利率掉期對沖其利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係分類為現金流對沖。

本集團在訂立對沖交易之時記錄對沖工具與被對沖項目之間之關係、其風險管理目標，以及進行各項對沖交易之策略。本集團並會在對沖交易訂立之時及之後持續地評估用於對沖交易之衍生工具能否有效地抵銷被對沖項目之現金流量之變動，並記錄評估結果。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動將於對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在損益表內確認。

當被對沖項目影響盈利，對沖儲備所累計之金額將於同期內撥往損益表。但當被對沖的非常可能發生之預期交易導致一項非金融資產或非金融負債的確認，之前列入對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備撥出，並於計算該資產或負債之初始成本或賬面金額時計算在內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計之規定時，其保留在對沖儲備上之累計收益或虧損將待預期交易最終在損益表確認時，同時計入損益表。若該交易預計不再發生，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入損益表。

#### (r) 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要(續)

#### (r) 金融風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

本集團並無重大集中之信貸風險。列入綜合資產負債表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

本集團因利率改變而承擔風險，主要涉及賺息之金融資產與付息之金融負債。管理人持續對利率風險進行管理，主要目的為限制利率逆轉對淨利息支出可能造成之影響。

本集團已訂立利率掉期安排，將現金流量因利率變動而出現之波幅減至最低。措施包括透過金融衍生工具鎖定有關負債應付利息之數額。

##### (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。

## 綜合財務報表附註

### 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每個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收益還原法為其主要方法，並輔以市場比較法。該等方法乃基於未來業績估計，並依據每項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。

於估計其金融工具之公平值時，本集團利用估值技巧，如交易商報價及折現現金流量。本集團亦根據每個結算日之市況作出假設。

應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項、保證金、應付賬款、預付款項及應計項目之賬面值，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

年/期內確認之收益包括：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
來自零售物業之租金收入	2,832	968
來自停車場之總租金收入	881	305
	<b>3,713</b>	1,273
其他收益		
空調服務費	236	80
其他物業相關收入	5	1
	<b>241</b>	81
總收益	<b>3,954</b>	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 3,200 萬港元(截至 2006 年 3 月 31 日止期間：900 萬港元)已計入租金收入。

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2007年3月31日止年度</b>				
收益	3,073	881	-	3,954
分部業績	1,889	472	(88)	2,273
投資物業公平值變動	2,914	600	-	3,514
利息收入				60
帶息負債之財務成本				(578)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				5,269
稅項				(915)
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				4,354
資本開支	239	32	29	300
折舊	-	-	9	9
<b>於2007年3月31日</b>				
分部資產	32,294	7,340	85	39,719
商譽				3,988
短期銀行存款				1,475
現金及現金等價物				53
				45,235
分部負債	830	112	114	1,056
帶息負債				12,177
遞延稅項負債				5,102
其他非流動負債				111
				18,446
基金單位持有人應佔資產淨值				26,789

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至 2006 年 3 月 31 日止期間</b>				
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
帶息負債之財務成本				(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
<b>於 2006 年 3 月 31 日</b>				
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
帶息負債				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

## 綜合財務報表附註

## 7 物業經營開支

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	581	238
員工成本(附註 10)	101	31
地租及差餉	113	39
維修及保養	236	83
公用事業開支	370	95
宣傳及市場推廣開支	62	20
其他物業經營開支	130	35
	<b>1,593</b>	541

## 8 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人 交易前營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註 10)	136	46
物業、廠房及設備折舊	9	3
租賃物業裝修撇銷	—	2
策略夥伴費用	1	1
受託人酬金	3	1
估值費用	4	5
核數師酬金		
— 核數服務	3	3
— 非核數服務	1	—
其他法律及專業費用	6	4

## 綜合財務報表附註

## 9 帶息負債之財務成本

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
須於 5 年內全數償還之帶息負債利息開支(附註 18)	578	201

## 10 員工成本

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
工資及薪金	133	45
強制性公積金計劃供款	3	1
	136	46

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
計入物業經營開支(附註 7)	101	31
計入一般及行政開支	35	15
	136	46

## 綜合財務報表附註

## 10 員工成本(續)

## (b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼及 其他福利(i)		退休金 計劃供款 千港元	與表現 相關之非 固定薪酬 千港元	截至	截至
	袍金 千港元	千港元			2007年 3月31日止 年度總計 千港元	2006年 3月31日止 期間總計 千港元
蘇兆明先生(ii)	-	-	-	-	-	-
鄭明訓先生(iii)	1,000	-	-	-	1,000	104
蘇慶和先生	-	5,206	12	1,648	6,866	1,907 (vii)
周福安先生(iv)	-	706	2	-	708	-
何志安先生	-	-	-	-	-	-
廖文良先生	-	-	-	-	-	-
潘錫源先生	-	-	-	-	-	-
Michael Ian ARNOLD先生	400	-	-	-	400	70
趙之浩先生	325	-	-	-	325	70
周永健先生(v)	301	-	-	-	301	-
馮鈺斌先生	400	-	-	-	400	70
高鑑泉先生	325	-	-	-	325	70
李乃熺先生	375	-	-	-	375	70
辛定華先生	375	-	-	-	375	70
盛智文先生	350	-	-	-	350	70
梁定邦先生(vi)	-	-	-	-	-	53
	<b>3,851</b>	<b>5,912</b>	<b>14</b>	<b>1,648</b>	<b>11,425</b>	<b>2,554</b>

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2007年4月1日獲委任。
- (iii) 於2007年4月1日辭任。
- (iv) 於2007年2月1日獲委任。
- (v) 於2006年5月22日獲委任。
- (vi) 於2006年3月1日辭任。
- (vii) 包括截至2006年3月31日止期間向退休金計劃供款4,000港元。

## 綜合財務報表附註

## 10 員工成本(續)

## (c) 五名最高薪酬人士

年／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。年／期內應付予其餘四名人士之酬金如下：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	7	3
酌情花紅	1	-
總計	8	3

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 人數	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 人數
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	2	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	-
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	-
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	1	-

## (d) 退休金－定額供款計劃

本集團營運一項退休金計劃－強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之定額供款計劃。定額供款計劃為僱主向一獨立實體(基金)作出定額供款之退休金供款計劃。本集團支付供款後即無進一步之供款責任。

## 綜合財務報表附註

## 11 稅項

年內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備（截至2006年3月31日止期間：無）。

自綜合損益表扣除之稅額指：

	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日 止期間 百萬港元
當期稅項	-	-
遞延稅項	915	443
	<b>915</b>	<b>443</b>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本年度／期間本集團稅項之差額如下：

	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日 止期間 百萬港元
除稅前溢利	5,269	2,524
按香港利得稅率17.5%計算之預期稅項	922	442
不可扣減開支之稅務影響	3	2
毋須課稅收入之稅務影響	(10)	(1)
稅項	<b>915</b>	<b>443</b>

## 12 按除稅項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

	截至2007年 3月31日 止年度	截至2006年 3月31日 止期間
年／期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	<b>4,354百萬港元</b>	2,081百萬港元
年／期末已發行基金單位數目	<b>2,137,454,000</b>	2,137,454,000
按除稅項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，基本及攤薄	<b>2.04 港元</b>	0.97 港元

## 綜合財務報表附註

## 13 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
於2005年9月6日	-	-	-
收購零售及停車場業務	27,257	6,545	33,802
添置	20	1	21
公平值變動	1,821	128	1,949
於2006年3月31日	29,098	6,674	35,772
於2006年4月1日	<b>29,098</b>	<b>6,674</b>	<b>35,772</b>
添置	<b>239</b>	<b>32</b>	<b>271</b>
公平值變動	<b>2,914</b>	<b>600</b>	<b>3,514</b>
於2007年3月31日	<b>32,251</b>	<b>7,306</b>	<b>39,557</b>

## (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餘下政府租約期介乎36至50年。

憑藉與香港房屋委員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，有法定權力經營所有該等物業，猶如其為法定擁有人。

## (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日及2007年3月31日之市值基準為投資物業進行重估。

為重估投資物業之市值，世邦魏理仕已使用附註4所詳載之多項估值方法，對各物業於結算日之市值進行個別估值。儘管於結算日，若干物業仍未獲授法定業權，在達致市值之過程中，世邦魏理仕已假設(其中包括)領匯於物業估值日期已擁有該等物業之法定業權(見上文附註(b))。

## (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兩年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

## (e) 本集團貸款融資之抵押

於2007年3月31日，本集團部分投資物業約40億港元(2006年：無)已為本集團貸款融資作出抵押。

## 綜合財務報表附註

## 14 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2005年9月6日	–	–	–	–
收購零售及停車場業務	3	2	23	28
添置	4	–	5	9
撇銷	(2)	–	–	(2)
期內折舊開支	(1)	–	(2)	(3)
於2006年3月31日	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
於2006年4月1日	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>32</b>
添置	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>29</b>
年內折舊開支	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(7)</b>	<b>(9)</b>
於2007年3月31日	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>52</b>
於2007年3月31日				
成本	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>39</b>	<b>64</b>
累計折舊	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(9)</b>	<b>(12)</b>
賬面淨值	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>52</b>

## 15 應收賬款及其他應收款項

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應收賬款(附註)	51	66
其他應收款項	41	56
	<b>92</b>	122

附註：應收款項以港元計值，而該等應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

## 15 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團大部分租金收入以現金收取，而租戶並無獲授特定信貸期。應收賬款一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收賬款之賬齡分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
0至30日	47	64
31至90日	2	2
超過90日	2	-
	<b>51</b>	66

零售物業之每月基本租金由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

## 16 現金及現金等價物及短期存款

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
手頭現金	2	2
銀行現金	22	9
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	29	303
現金及現金等價物	<b>53</b>	314
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,475	453
	<b>1,528</b>	767

於結算日之短期銀行存款於年／期末後約96日到期(2006年：66日)。於結算日之實際年利率為4.09%(2006年：4.07%)。

## 17 應付賬款、預收款項及應計項目

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應付賬款	64	37
預收款項	59	11
應計項目	615	284
	<b>738</b>	332

## 綜合財務報表附註

## 17 應付賬款、預收款項及應計項目(續)

應付賬款之賬齡分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
0至30日	60	37
31至90日	3	–
超過90日	1	–
	<b>64</b>	37

## 18 帶息負債

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
<b>流動</b>		
無抵押一年期過渡性銀行融資額	–	12,169
<b>非流動</b>		
擔保票據(附註a)	3,591	–
銀團貸款(附註b)	4,586	–
其他貸款(附註c)	4,000	–
	<b>12,177</b>	–
	<b>12,177</b>	12,169

帶息負債須按以下年期償還：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押一年期過渡性銀行融資額	–	12,169
<b>第二年內到期</b>		
擔保票據	2,196	–
<b>第三年內到期</b>		
擔保票據	1,395	–
其他貸款	4,000	–
	<b>5,395</b>	–
<b>第五年內到期</b>		
銀團貸款	4,586	–
	<b>12,177</b>	12,169

## 綜合財務報表附註

### 18 帶息負債(續)

附註：

- (a) 於2006年8月4日，本集團之附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited 發行總額為36億港元之三份擔保票據(「該等票據」)。該等票據(於香港聯合交易所有限公司上市及由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保)分為三組，分別為於2009年到期之14億港元5.12%擔保票據、於2008年到期之14億港元5.00%擔保票據及於2008年到期之8億港元浮息擔保票據。
- (b) 於2006年8月4日，本集團安排50億港元之五年期無抵押浮息銀團有期／循環銀行貸款融資，由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保。於2007年3月31日未動用之融資額為4億港元。
- (c) 於2006年11月27日，領匯物業有限公司與The Link Finance Limited 訂立40億港元之三年期浮息按揭貸款融資(「按揭貸款融資」)。部分投資物業已就此作出抵押，其中已抵押物業於2007年3月31日之賬面值約為40億港元。按揭貸款融資其後以40億港元代價出售予香港按揭證券有限公司。按揭貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保。
- (d) 於結算日之帶息負債實際年利率為4.66%(2006年：4.74%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

### 19 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按主要稅率17.5%(2006年：17.5%)按暫時差異全數計算。

遞延稅項負債淨額分析：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
遞延稅項資產	(21)	(173)
遞延稅項負債	5,123	4,360
	<b>5,102</b>	4,187

## 綜合財務報表附註

## 19 遞延稅項負債(續)

年／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
於2005年9月6日	-	-	-
收購零售及停車場業務	3,744	-	3,744
在綜合損益表確認：			
投資物業公平值增加	341	-	341
已申報資本免稅額	275	-	275
已確認稅項虧損	-	(173)	(173)
			443
於2006年3月31日	4,360	(173)	4,187
於2006年4月1日	<b>4,360</b>	<b>(173)</b>	<b>4,187</b>
在綜合損益表確認：			
投資物業公平值增加	<b>614</b>	-	<b>614</b>
已申報資本免稅額	<b>149</b>	-	<b>149</b>
已動用稅項虧損	-	<b>152</b>	<b>152</b>
			<b>915</b>
於2007年3月31日	<b>5,123</b>	<b>(21)</b>	<b>5,102</b>

## 20 其他非流動負債

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
利率掉期－現金流量對沖	<b>111</b>	-

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率變動而產生之風險。由於對沖項目之餘下到期日超過12個月，故此等現金流量對沖之全數公平值被歸類為非流動項目。

於2007年3月31日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由結算日起計，平均到期日為4.6年。未償還利率掉期合約於2007年3月31日之名義本金額及平均固定利率分別為40億港元及5.05%。

## 綜合財務報表附註

## 21 儲備

	現金流量對沖 調整之		儲備總額 百萬港元
	對沖儲備 百萬港元	保留盈利 百萬港元	
於 2005 年 9 月 6 日及 2006 年 4 月 1 日	-	-	-
現金流量對沖之公平值變動	(111)	-	(111)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	-	111	111
於 2007 年 3 月 31 日	(111)	111	-

## 22 現金流量表附註

## 營運活動所得現金淨額

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	5,269	2,524
折舊開支	9	3
租賃物業裝修撇銷	-	2
利息收入	(60)	(5)
帶息負債之財務成本	578	201
投資物業公平值變動	(3,514)	(1,949)
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)	32	(119)
應付賬款、預收款項及應計項目增加	412	252
保證金增加	30	29
營運活動所得現金淨額	2,756	938

## 綜合財務報表附註

## 23 已發行基金單位

	2007 年	2006 年
年／期末之基金單位	<b>2,137,454,000</b>	2,137,454,000

基金單位於 2007 年 3 月 31 日之買賣市值為每基金單位 18.80 港元(2006 年：16.80 港元)。按於 2007 年 3 月 31 日已發行的 2,137,454,000 個基金單位(2006 年：2,137,454,000 個基金單位)計算，市值為 401.84 億港元(2006 年：359.09 億港元)。

## 24 承擔

## (a) 資本承擔

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
關於現有投資物業改善工程		
已授權但未訂約	<b>752</b>	84
已訂約但未撥備	<b>422</b>	116
	<b>1,174</b>	200

## (b) 經營租約承擔

於 2007 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支出如下：

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
1 年內	<b>2</b>	4
1 年至 5 年	-	2
	<b>2</b>	6

## 綜合財務報表附註

### 25 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料載於本附註。

#### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2007年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號「關聯方披露」)之名稱及與領匯關係之性質：

關連人士／關聯方	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」)*	領匯之策略夥伴及共同董事
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
寶鼎管理顧問有限公司／寶鼎中國有限公司 (「寶鼎」)*	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(b)及(c)中披露。

## 綜合財務報表附註

## 25 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

## (b) 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：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用 (ii)	(3)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用 (iii)	(1)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用	(4)	(5)
已付寶鼎之顧問費 (iv)	(1)	-
與滙豐集團之交易 (v)		
就帶息負債支付滙豐集團之利息開支	(323)	(201)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	13	4
收取自滙豐集團之短期存款利息收入	53	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於正常業務過程中按一般商業條款進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人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。
- (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 2007 年 3 月 31 日止財政年度，該基本款項之上限為 150 萬美元。
- (iv) 與寶鼎之交易乃按協定價格進行。
- (v) 與滙豐集團之交易乃按市場價格進行。
- (vi) 根據按揭貸款融資，受託人已就本集團之責任，向提供融資之香港按揭證券有限公司簽立擔保。貸款詳情載於附註 18(c)。

## 綜合財務報表附註

## 25 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

## (c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(598)	(12,169)
於滙豐集團之短期存款及儲蓄	497	746
應收／(應付)滙豐集團之利息淨額	6	(50)
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用(附註)	(1)	(1)

附註：

該結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

## 26 日後應收之最低租金

於 2007 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：

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
1 年內	1,807	1,517
1 年至 5 年	1,585	1,336
5 年後	20	22
	<b>3,412</b>	<b>2,875</b>

大多數經營租約為固定年期，為期 3 年(2006 年：3 年)。

## 綜合財務報表附註

### 27 附屬公司

於2007年3月31日，領匯持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質/ 營運地點	主要活動	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／香港	投資控股	1 美元	100%
領匯管理 有限公司	香港，有限 責任公司／香港	資產管理	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／香港	物業持有	1 美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限 責任公司／香港	融資	1 港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限 責任公司／香港	融資	1 美元	100%

### 28 或然負債

The Link Holdings Limited (一間附屬公司) 及受託人已共同及個別地以一間銀行為受益人就一間附屬公司向公用事業公司發出銀行擔保獲授融資簽立擔保。信貸融資為7,000萬港元(2006年：7,000萬港元)，其中5,200萬港元已於2007年3月31日動用(2006年：5,200萬港元)。

### 29 比較數字

若干比較數字已重新分類以配合本年度之呈報方式。

### 30 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2007年6月8日授權刊發。

# 表現報表

於2007年3月31日

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間
於3月31日之基金單位持有人應佔資產淨值	<b>26,789 百萬港元</b>	23,715 百萬港元
於3月31日之每基金單位資產淨值	<b>12.53 港元</b>	11.09 港元
成交價與資產淨值比較之最高溢價(附註a)	<b>7.47 港元</b>	6.96 港元
每基金單位分派	<b>67.43 港仙</b>	21.81 港仙
於3月31日之市價	<b>18.80 港元</b>	16.80 港元
每基金單位淨收益率(附註b)	<b>3.59%</b>	3.73%
於3月31日之已發行基金單位數目	<b>2,137,454,000</b>	2,137,454,000

附註：

- (a) 最高溢價乃按於香港聯合交易所有限公司之年／期內最高成交價 20.00 港元(2006 年：18.05 港元)計算。年／期內最低成交價為 14.50 港元(2006 年：11.10 港元)，高於 2007 年 3 月 31 日之資產淨值。因此，並無呈列成交價較資產淨值之折讓。
- (b) 每基金單位淨收益率乃按截至 2007 年 3 月 31 日止年度之每基金單位持有人分派 67.43 港仙(截至 2006 年 3 月 31 日止期間：62.68 港仙(年度化))，除以於 2007 年 3 月 31 日之最後成交價 18.80 港元(2006 年：16.80 港元)計算。

## 物業摘要及資料

本集團於 2007 年 3 月 31 日之物業摘要如下：

類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位 概約數目
零售	795,405	—
街市	82,354	—
熟食檔位	14,193	—
教育／福利	85,379	—
房署辦事處及配套設施	27,612	—
自用辦事處	10,335	—
停車場	—	79,485
	1,015,278	79,485

本集團於 2007 年 3 月 31 日之物業估值如下：

	百萬港元
零售物業	32,251
停車場	7,306
	39,557

於 2007 年 3 月 31 日之物業詳情如下：—

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位 概約數目
1 樂富中心	九龍橫頭磡 聯合道	表二	見附註	零售	33,426	—
				街市	2,632	—
				熟食檔位	966	—
				教育／福利	174	—
				房署辦事處及配套設施	445	—
				自用辦事處	825	—
				停車場	—	793
					38,468	793
2 頌富商場	新界元朗 天水圍 天華路 30 及 33 號	中期	2049 年 1 月 7 日	零售	18,899	—
				街市	862	—
				教育／福利	1,368	—
				房署辦事處及配套設施	13	—
				自用辦事處	253	—
				停車場	—	1,177
					21,395	1,177
3 慈樂(慈雲山中心)	九龍慈雲山 毓華街 23 號	表二	見附註	零售	16,386	—
				街市	2,165	—
				教育／福利	495	—
				房署辦事處及配套設施	76	—
				自用辦事處	378	—
				停車場	—	940
	19,500	940				

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
4 愛民商場	九龍何文田忠孝街60號	中期	2043年3月31日	零售	14,143	-
				街市	553	-
				熟食檔位	528	-
				房署辦事處及配套設施	3,688	-
				停車場	-	808
					18,912	808
5 順利商場	九龍觀塘順利邨道	表二	見附註	零售	14,114	-
				街市	528	-
				教育/福利	3,716	-
				房署辦事處及配套設施	530	-
				停車場	-	731
					18,888	731
6 良景商場	新界屯門田景路31號	中期	2051年2月7日	零售	15,581	-
				街市	1,554	-
				房署辦事處及配套設施	1,192	-
				停車場	-	616
					18,327	616
7 逸東商場	新界東涌松仁路	表二	見附註	零售	8,344	-
				街市	1,239	-
				教育/福利	8,276	-
				房署辦事處及配套設施	4	-
				自用辦事處	56	-
				停車場	-	1,900
					17,919	1,900
8 禾輦商場	新界沙田火炭路	中期	2057年2月22日	零售	15,598	-
				街市	734	-
				熟食檔位	352	-
				房署辦事處及配套設施	649	-
				停車場	-	828
					17,333	828
9 啟田商場	九龍藍田德田街及啟田路	表二	見附註	零售	15,820	-
				街市	1,336	-
				房署辦事處及配套設施	5	-
				停車場	-	461
					17,161	461

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
10 彩雲商場	九龍牛池灣 豐盛街	表二	見附註	零售	12,593	-
				街市	1,254	-
				熟食檔位	344	-
				教育／福利	76	-
				房署辦事處及配套設施	740	-
				自用辦事處	881	-
				停車場	-	859
				15,888	859	
11 厚德(二)商場	新界西貢 將軍澳 常寧路2號	中期	2055年10月13日	零售	11,215	-
				街市	1,702	-
				教育／福利	1,986	-
				房署辦事處及配套設施	4	-
				自用辦事處	633	-
				停車場	-	623
12 蝴蝶商場	新界屯門 湖翠路	中期	2055年10月13日	零售	13,026	-
				街市	1,692	-
				熟食檔位	552	-
				房署辦事處及配套設施	20	-
				停車場	-	313
				15,290	313	
13 秀茂坪商場	九龍觀塘 秀茂坪道	中期	2057年2月22日	零售	12,063	-
				街市	1,816	-
				教育／福利	864	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				自用辦事處	223	-
				停車場	-	611
14 龍翔中心	九龍黃大仙 黃大仙道	表二	見附註	零售	14,195	-
				房署辦事處及配套設施	3	-
				停車場	-	473
				14,198	473	
15 黃大仙中心	九龍黃大仙 龍翔道	表二	見附註	零售	12,931	-
				街市	830	-
				熟食檔位	360	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				停車場	-	688

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
16 長發商場	新界青衣 牙鷹洲街	中期	2055年12月21日	零售	12,021	-
				街市	1,703	-
				房署辦事處及配套設施	17	-
				停車場	-	590
					13,741	590
17 太和商場	新界大埔 大埔太和路	中期	2050年2月9日	零售	12,206	-
				街市	907	-
				房署辦事處及配套設施	34	-
				自用辦事處	345	-
				停車場	-	454
	13,492	454				
18 天澤商場	新界元朗 天水圍 天瑞路77號	中期	2055年10月13日	零售	10,645	-
				街市	1,782	-
				教育/福利	758	-
				房署辦事處及配套設施	5	-
				停車場	-	302
	13,190	302				
19 竹園商場	九龍黃大仙 竹園路	表二	見附註	零售	10,442	-
				街市	1,619	-
				熟食檔位	344	-
				教育/福利	512	-
				自用辦事處	12	-
				停車場	-	1,103
	12,929	1,103				
20 長康商場	新界青衣 青康路	表二	見附註	零售	9,823	-
				街市	903	-
				熟食檔位	596	-
				教育/福利	558	-
				房署辦事處及配套設施	756	-
				停車場	-	709
	12,636	709				
21 尚德商場	新界西貢 將軍澳唐明街	表二	見附註	零售	10,164	-
				街市	1,212	-
				房署辦事處及配套設施	770	-
				自用辦事處	146	-
				停車場	-	1,280
	12,292	1,280				

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
22 石圍角商場	新界葵涌 石圍角路	表二	見附註	零售	8,870	-
				街市	444	-
				教育／福利	2,802	-
				房署辦事處及配套設施	5	-
				自用辦事處	52	-
				停車場	-	578
					12,173	578
23 彩園商場	新界上水 彩園路	中期	2055年9月16日	零售	11,765	-
				街市	311	-
				自用辦事處	44	-
				停車場	-	536
					12,120	536
24 大元商場	新界大埔 安祥路	表二	見附註	零售	10,154	-
				街市	660	-
				教育／福利	772	-
				房署辦事處及配套設施	276	-
				自用辦事處	66	-
				停車場	-	594
					11,928	594
25 山景商場	新界屯門 鳴琴路1號	中期	2054年8月19日	零售	8,440	-
				街市	756	-
				熟食檔位	138	-
				教育／福利	2,107	-
				房署辦事處及配套設施	110	-
				停車場	-	638
					11,551	638
26 瀝源商場	新界沙田 瀝源街	表二	見附註	零售	10,396	-
				街市	488	-
				熟食檔位	90	-
				自用辦事處	55	-
				停車場	-	438
					11,029	438
27 大興商場	新界屯門 大方街	表二	見附註	零售	7,612	-
				街市	824	-
				熟食檔位	338	-
				教育／福利	1,354	-
				房署辦事處及配套設施	714	-
				自用辦事處	39	-
				停車場	-	672
					10,881	672

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
28 葵盛東商場	新界葵涌 葵孝街	表二	見附註	零售	9,393	-
				街市	703	-
				房署辦事處及配套設施	575	-
				停車場	-	583
					10,671	583
29 沙角商業中心	新界沙田 沙角街	表二	見附註	零售	9,362	-
				街市	506	-
				熟食檔位	528	-
				房署辦事處及配套設施	19	-
				自用辦事處	76	-
				停車場	-	662
	10,491	662				
30 愉翠商場	新界沙田 小瀝源 牛皮沙街2號	中期	2051年5月17日	零售	7,525	-
				街市	482	-
				教育/福利	1,654	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				自用辦事處	665	-
				停車場	-	1,175
					10,328	1,175
31 翠屏(北) 購物商場	九龍觀塘 翠屏道19號	中期	2052年1月23日	零售	7,255	-
				街市	1,188	-
				熟食檔位	80	-
				教育/福利	1,059	-
				房署辦事處及配套設施	621	-
				停車場	-	421
					10,203	421
32 樂華商場	九龍觀塘 振華道	表二	見附註	零售	10,038	-
				房署辦事處及配套設施	16	-
				停車場	-	650
					10,054	650
33 恆安商場	新界馬鞍山 恆錦街1號	中期	2048年4月7日	零售	8,751	-
				街市	1,114	-
				教育/福利	54	-
				房署辦事處及配套設施	9	-
				自用辦事處	59	-
				停車場	-	585
					9,987	585
34 何文田廣場	九龍何文田 常樂街1號	中期	2048年11月19日	零售	8,077	-
				街市	1,218	-
				房署辦事處及配套設施	132	-
				自用辦事處	60	-
				停車場	-	299
					9,487	299

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
35 安定商場	新界屯門 友愛路	表二	見附註	零售	8,185	-
				街市	658	-
				熟食檔位	600	-
				停車場	-	546
					9,443	546
36 友愛商場	新界屯門 友愛路	表二	見附註	零售	7,556	-
				街市	651	-
				熟食檔位	540	-
				房署辦事處及配套設施	640	-
				停車場	-	780
	9,387	780				
37 寶林商場	新界西貢 將軍澳 寶琳北路 18 號	中期	2054 年 10 月 18 日	零售	7,526	-
				街市	1,051	-
				房署辦事處及配套設施	663	-
				自用辦事處	30	-
				停車場	-	398
	9,270	398				
38 富東商場	新界大嶼山 東涌達東路	表二	見附註	零售	4,209	-
				街市	657	-
				教育／福利	3,995	-
				房署辦事處及配套設施	400	-
				停車場	-	537
	9,261	537				
39 油美及高翔 (鯉魚門廣場)	九龍油塘 鯉魚門道 80 號	中期	2055 年 6 月 2 日	零售	7,434	-
				街市	1,729	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
	9,165	-				
40 富善商場	新界大埔 安埔路 12 號	中期	2055 年 10 月 13 日	零售	6,840	-
				街市	968	-
				熟食檔位	368	-
				教育／福利	846	-
				自用辦事處	36	-
				停車場	-	525
	9,058	525				
41 小西灣商場	香港小西灣 小西灣道	表二	見附註	零售	7,389	-
				街市	1,208	-
				房署辦事處及配套設施	356	-
				自用辦事處	35	-
				停車場	-	558
	8,988	558				

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
42 顯徑商場	新界沙田 車公廟路69號	中期	2050年2月9日	零售	6,825	-
				街市	888	-
				熟食檔位	945	-
				教育/福利	170	-
				房署辦事處及配套設施	18	-
				自用辦事處	50	-
				停車場	-	636
					8,896	636
43 朗屏商場	新界元朗 朗屏路1號	中期	2056年3月14日	零售	7,880	-
				街市	822	-
				房署辦事處及配套設施	17	-
				自用辦事處	65	-
				停車場	-	564
	8,784	564				
44 利東商場	香港鴨脷洲 利東邨道5號	中期	2054年12月19日	零售	6,807	-
				街市	1,066	-
				熟食檔位	176	-
				房署辦事處及配套設施	8	-
				自用辦事處	669	-
				停車場	-	687
	8,726	687				
45 彩明商場	新界西貢將軍澳 彩明街1號	中期	2051年5月3日	零售	7,091	-
				街市	1,067	-
				房署辦事處及配套設施	5	-
				自用辦事處	540	-
				停車場	-	765
					8,703	765
46 赤柱廣場	香港赤柱灣 佳美道23號	表二	見附註	零售	7,912	-
				教育/福利	499	-
				房署辦事處及配套設施	80	-
				自用辦事處	124	-
				停車場	-	426
					8,615	426
47 德田商場	九龍藍田 碧雲道223號	中期	2049年3月17日	零售	6,594	-
				街市	1,335	-
				教育/福利	429	-
				房署辦事處及配套設施	5	-
				自用辦事處	36	-
				停車場	-	754
					8,399	754
48 翠林商場	新界西貢 將軍澳翠琳路11號	中期	2056年2月14日	零售	6,975	-
				街市	1,152	-
				房署辦事處及配套設施	13	-
				停車場	-	711
					8,140	711

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
49 美林商場	新界沙田 美田路	表二	見附註	零售	6,462	-
				街市	472	-
				熟食檔位	528	-
				房署辦事處及配套設施	514	-
				停車場	-	375
					7,976	375
50 順安商場	九龍觀塘 利安路	表二	見附註	零售	4,275	-
				街市	9	-
				熟食檔位	107	-
				教育／福利	3,094	-
				房署辦事處及配套設施	415	-
				停車場	-	459
	7,900	459				
51 天耀商場	新界元朗 天水圍 天湖路 2 號	中期	2055 年 9 月 16 日	零售	5,189	-
				街市	1,295	-
				教育／福利	760	-
				自用辦事處	600	-
				停車場	-	480
					7,844	480
52 石籬商場二期	新界葵涌 石排街	表二	見附註	零售	7,336	-
				房署辦事處及配套設施	467	-
				停車場	-	179
	7,803	179				
53 愛東商場	香港筲箕灣 愛賢街	中期	2055 年 9 月 16 日	零售	4,909	-
				教育／福利	2,627	-
				自用辦事處	74	-
				停車場	-	634
					7,610	634
54 廣源商場	新界沙田 小瀝源路 68 號	中期	2051 年 2 月 7 日	零售	6,622	-
				街市	894	-
				房署辦事處及配套設施	9	-
				自用辦事處	36	-
				停車場	-	736
					7,561	736
55 環翠商場	香港柴灣 環翠道	表二	見附註	零售	5,945	-
				街市	553	-
				熟食檔位	272	-
				教育／福利	692	-
				自用辦事處	46	-
				停車場	-	359
					7,508	359

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
56 頌安商場	新界馬鞍山 西沙路 632 號	中期	2055 年 10 月 13 日	零售	6,018	-
				街市	1,031	-
				房署辦事處及配套設施	439	-
				停車場	-	995
					7,488	995
57 天盛商場	新界元朗 天水圍 天靖街 3 號	中期	2047 年 11 月 27 日	零售	5,064	-
				街市	807	-
				教育/福利	1,547	-
				停車場	-	1,458
					7,418	1,458
58 李鄭屋商場	九龍長沙灣 保安道及發祥街	中期	2052 年 1 月 23 日	零售	4,783	-
				教育/福利	2,511	-
				停車場	-	461
					7,294	461
				59 大窩口商場	新界葵涌 大窩口道	表二
街市	1,113	-				
熟食檔位	368	-				
自用辦事處	38	-				
停車場	-	609				
	7,279	609				
60 興華商場	香港柴灣 環翠道 11 號	表二	見附註	零售	4,352	-
				街市	788	-
				教育/福利	1,522	-
				自用辦事處	560	-
				停車場	-	268
	7,222	268				
61 麗閣商場	九龍深水埗 荔枝角道	表二	見附註	零售	6,666	-
				街市	521	-
				停車場	-	140
					7,187	140
				62 啟業商場	九龍九龍灣 啟業道及宏照道	表二
街市	549	-				
熟食檔位	352	-				
自用辦事處	40	-				
停車場	-	383				
	7,116	383				
63 天瑞商場	新界元朗 天水圍天瑞路	表二	見附註	零售	5,354	-
				街市	846	-
				房署辦事處及配套設施	7	-
				自用辦事處	741	-
				停車場	-	577
	6,948	577				

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
64 寶達商場	九龍觀塘 寶琳路	表二	見附註	零售	5,953	-
				街市	861	-
				房署辦事處及配套設施	4	-
				自用辦事處	65	-
				停車場	-	1,083
					6,883	1,083
65 鳳德商場	九龍鑽石山 鳳德道 111 號	中期	2048 年 4 月 7 日	零售	5,840	-
				街市	870	-
				房署辦事處及配套設施	18	-
				自用辦事處	38	-
				停車場	-	487
					6,766	487
66 石蔭商場	新界葵涌 大白田街	表二	見附註	零售	5,413	-
				街市	777	-
				教育/福利	486	-
				自用辦事處	53	-
				停車場	-	424
					6,729	424
67 三聖商場	新界屯門 三聖街	表二	見附註	零售	5,456	-
				街市	265	-
				熟食檔位	504	-
				教育/福利	398	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				停車場	-	176
					6,625	176
68 廣福商場	新界大埔 寶湖道	表二	見附註	零售	5,464	-
				街市	734	-
				熟食檔位	352	-
				房署辦事處及配套設施	12	-
				自用辦事處	33	-
				停車場	-	461
					6,595	461
69 隆亨商場	新界沙田 富健街	表二	見附註	零售	5,437	-
				街市	639	-
				熟食檔位	352	-
				自用辦事處	47	-
				停車場	-	440
					6,475	440
70 新翠商場	新界沙田 翠田街	表二	見附註	零售	5,413	-
				街市	331	-
				熟食檔位	528	-
				自用辦事處	91	-
				停車場	-	620
					6,363	620

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
71 華明商場	新界粉嶺 華明路 21 號	中期	2049 年 3 月 17 日	零售	4,240	–
				街市	575	–
				教育／福利	620	–
				房署辦事處及配套設施	741	–
				自用辦事處	50	–
				停車場	–	295
					6,226	295
72 祥華商場	新界粉嶺 祥華邨	中期	2054 年 6 月 15 日	零售	5,022	–
				街市	345	–
				熟食檔位	368	–
				教育／福利	430	–
				房署辦事處及配套設施	1	–
				自用辦事處	50	–
				停車場	–	353
	6,216	353				
73 耀東商場	香港筲箕灣 耀興道	表二	見附註	零售	2,406	–
				街市	487	–
				教育／福利	2,552	–
				房署辦事處及配套設施	706	–
				自用辦事處	49	–
				停車場	–	685
					6,200	685
74 富昌商場	九龍深水埗 西邨路 19 號	中期	2055 年 9 月 16 日	零售	6,148	–
				房署辦事處及配套設施	2	–
				停車場	–	547
					6,150	547
75 穗禾苑商場	新界沙田 穗禾苑穗禾路 13 號	中期	2047 年 6 月 30 日	零售	3,486	–
				街市	120	–
				教育／福利	2,092	–
				房署辦事處及配套設施	196	–
				自用辦事處	18	–
				停車場	–	980
					5,912	980
76 寶田商場	新界屯門 鳴琴路	表二	見附註	零售	2,408	–
				街市	670	–
				教育／福利	2,111	–
				房署辦事處及配套設施	705	–
				停車場	–	62
					5,894	62
77 富泰商場	新界屯門 屯貴路 9 號	中期	2051 年 3 月 11 日	零售	5,219	–
				街市	606	–
				停車場	–	635
					5,825	635

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
78 順天邨之商舖與停車場	九龍觀塘順安道	表二	見附註	零售	3,777	-
				街市	397	-
				熟食檔位	376	-
				教育／福利	615	-
				房署辦事處及配套設施	651	-
				停車場	-	581
					5,816	581
79 秦石商場	新界沙田豐石街	表二	見附註	零售	5,268	-
				街市	435	-
				自用辦事處	47	-
				停車場	-	583
					5,750	583
80 長亨商場	新界青衣青衣西路	表二	見附註	零售	4,452	-
				街市	667	-
				教育／福利	159	-
				房署辦事處及配套設施	337	-
				自用辦事處	85	-
				停車場	-	327
					5,700	327
81 廣田商場	九龍藍田碧雲道	中期	2055年10月13日	零售	3,408	-
				街市	466	-
				教育／福利	1,213	-
				房署辦事處及配套設施	422	-
				自用辦事處	40	-
				停車場	-	53
					5,549	53
82 天平商場	新界上水天平路48號	中期	2050年2月9日	零售	4,877	-
				街市	423	-
				教育／福利	143	-
				房署辦事處及配套設施	10	-
				自用辦事處	55	-
				停車場	-	471
					5,508	471
83 雍盛商場	新界粉嶺暉明路	中期	2049年7月15日	零售	2,943	-
				街市	486	-
				教育／福利	1,621	-
				房署辦事處及配套設施	372	-
				自用辦事處	51	-
				停車場	-	283
					5,473	283

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
84 葵芳商場	新界葵涌 興芳路	表二	見附註	零售	4,659	-
				街市	738	-
				自用辦事處	53	-
				停車場	-	483
					5,450	483
85 景林商場	新界西貢將軍澳 寶琳北路38號	中期	2051年2月7日	零售	4,042	-
				街市	690	-
				房署辦事處及配套設施	607	-
				自用辦事處	38	-
				停車場	-	418
					5,377	418
86 嘉福商場	新界粉嶺 置福圍	表二	見附註	零售	4,252	-
				街市	577	-
				教育/福利	135	-
				房署辦事處及配套設施	290	-
				自用辦事處	27	-
				停車場	-	312
					5,281	312
87 富亨商場	新界大埔 頌雅路6號	中期	2050年2月9日	零售	4,345	-
				街市	830	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				自用辦事處	21	-
				停車場	-	517
					5,198	517
88 新田圍商場	新界沙田 沙田頭路	表二	見附註	零售	4,123	-
				街市	625	-
				熟食檔位	352	-
				房署辦事處及配套設施	11	-
				自用辦事處	30	-
				停車場	-	320
					5,141	320
89 耀安商場	新界馬鞍山 恆康街2號	中期	2049年3月17日	零售	4,125	-
				街市	785	-
				房署辦事處及配套設施	6	-
				自用辦事處	40	-
				停車場	-	547
					4,956	547
90 利安商場	新界馬鞍山 西沙路	表二	見附註	零售	3,399	-
				街市	676	-
				房署辦事處及配套設施	524	-
				自用辦事處	32	-
				停車場	-	390
					4,631	390

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
91 興東商場	香港筲箕灣 耀興道	表二	見附註	零售	3,990	-
				街市	521	-
				停車場	-	420
					4,511	420
92 鴨脷洲邨之商舖 與停車場	香港鴨脷洲 鴨脷洲橋道	表二	見附註	零售	3,264	-
				街市	377	-
				熟食檔位	293	-
				房署辦事處及配套設施	560	-
				停車場	-	325
	4,494	325				
93 運頭塘商場	新界大埔 曉運路 10 號	中期	2048 年 4 月 7 日	零售	3,802	-
				街市	593	-
				房署辦事處及配套設施	9	-
				自用辦事處	65	-
				停車場	-	438
	4,469	438				
94 元洲商場	九龍長沙灣 長沙灣道	表二	見附註	零售	4,391	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				停車場	-	213
	4,393	213				
95 錦泰商場	新界馬鞍山 寧泰路 31 號	中期	2048 年 6 月 28 日	零售	2,427	-
				教育/福利	1,828	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				自用辦事處	37	-
				停車場	-	758
	4,294	758				
96 青衣商場	新界青衣 楓樹窩路 10 號	中期	2051 年 2 月 7 日	零售	2,996	-
				街市	467	-
				熟食檔位	360	-
				房署辦事處及配套設施	9	-
				自用辦事處	407	-
				停車場	-	344
	4,239	344				
97 天馬苑商場	九龍橫頭磡 竹園道 55 號	中期	2047 年 6 月 30 日	零售	2,237	-
				街市	353	-
				教育/福利	1,222	-
				房署辦事處及配套設施	196	-
				停車場	-	585
	4,008	585				

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方米)	泊車位概約數目
98 華貴商場	香港香港仔 華貴路3號	中期	2048年4月7日	零售	2,925	-
				街市	411	-
				房署辦事處及配套設施	553	-
				自用辦事處	92	-
				停車場	-	413
					3,981	413
99 安蔭商場	新界葵涌 安足街7號	中期	2055年10月13日	零售	3,246	-
				街市	546	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				停車場	-	347
					3,794	347
100 石籬商場一期	新界葵涌 石梨街	表二	見附註	零售	1,477	-
				街市	1,327	-
				教育/福利	821	-
				自用辦事處	40	-
				停車場	-	459
					3,665	459
101 明德商場	新界西貢 將軍澳昭信路	表二	見附註	零售	3,587	-
				教育/福利	31	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				停車場	-	383
					3,620	383
102 建生商場	新界屯門 良運街3號	中期	2048年4月7日	零售	3,218	-
				街市	385	-
				房署辦事處及配套設施	6	-
				停車場	-	273
					3,609	273
103 天慈商場	新界元朗天水圍 天慈路及天福路	表二	見附註	零售	3,027	-
				房署辦事處及配套設施	547	-
				自用辦事處	34	-
				停車場	-	289
					3,608	289
104 東頭邨之商舖與 停車場	九龍橫頭磡 東頭村道183號	中期	2052年1月23日	零售	2,595	-
				街市	603	-
				熟食檔位	389	-
				停車場	-	493
					3,587	493

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
105 錦英苑商場	新界馬鞍山 錦英路9號	中期	2047年6月30日	零售	1,466	-
				街市	401	-
				教育/福利	1,220	-
				房署辦事處及配套設施	357	-
				停車場	-	492
					3,444	492
106 海富商場	九龍大角咀 海庭道2號	中期	2049年7月15日	零售	2,649	-
				街市	645	-
				房署辦事處及配套設施	2	-
				自用辦事處	6	-
				停車場	-	225
					3,302	225
107 田灣商場	香港香港仔 田灣街	表二	見附註	零售	2,939	-
				房署辦事處及配套設施	357	-
				停車場	-	417
					3,296	417
108 曉麗商場	九龍觀塘 曉光街21號	中期	2047年6月30日	零售	1,932	-
				教育/福利	1,181	-
				房署辦事處及配套設施	172	-
				停車場	-	637
109 興民商場	香港柴灣 柴灣道	表二	見附註	零售	2,361	-
				街市	238	-
				教育/福利	36	-
				房署辦事處及配套設施	365	-
				自用辦事處	36	-
				停車場	-	226
					3,036	226
110 兆麟商場	新界屯門 兆興里 3號	中期	2047年6月30日	零售	993	-
				教育/福利	1,628	-
				房署辦事處及配套設施	364	-
				停車場	-	463
111 興田商場	九龍藍田 連德道8號	中期	2051年2月7日	零售	1,978	-
				街市	402	-
				熟食檔位	352	-
				停車場	-	387

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
112 華心商場	新界粉嶺 一鳴道	表二	見附註	零售	2,207	-
				房署辦事處及配套設施	273	-
				停車場	-	356
					2,480	356
113 葵興商場	新界葵涌 禾葵里2號	中期	2052年1月23日	零售	1,927	-
				街市	429	-
				停車場	-	277
					2,356	277
114 橫頭磡 (宏輝中心)	九龍橫頭磡 橫頭磡北道	表二	見附註	零售	1,520	-
				街市	800	-
				自用辦事處	13	-
				停車場	-	290
	2,333	290				
115 幸福商場	九龍長沙灣 保安道及發祥街	表二	見附註	零售	2,252	-
				停車場	-	153
					2,252	153
116 兆禧苑商場	新界屯門 湖翠路201號	中期	2047年6月30日	零售	570	-
				街市	279	-
				教育/福利	1,327	-
				停車場	-	560
					2,176	560
117 平田商場	九龍藍田 安田街	表二	見附註	零售	2,032	-
				停車場	-	406
					2,032	406
118 彩霞邨之商舖與 停車場	九龍九龍灣 彩霞道18號	中期	2050年2月9日	零售	348	-
				教育/福利	1,396	-
				房署辦事處及配套設施	249	-
				停車場	-	205
					1,993	205
119 唐明苑之商舖與 停車場	新界西貢將軍澳 唐明街15號	中期	2047年6月30日	零售	201	-
				教育/福利	1,776	-
				停車場	-	291
					1,977	291

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
120 慈正商場 (一)期及(二)期	九龍慈雲山 慈雲山道	中期	2057年2月27日	零售 停車場	1,679	-
					-	882
					1,679	882
121 康柏苑之商舖與 停車場	九龍藍田 碧雲道139號	中期	2047年6月30日	教育/福利 停車場	1,668	-
					-	549
					1,668	549
122 兆安苑之商舖與 停車場	新界屯門 屯興路2號	中期	2047年6月30日	教育/福利 停車場	1,587	-
					-	273
					1,587	273
123 樂華南邨之商舖與 停車場	九龍牛頭角 振華道	表二	見附註	零售 街市 熟食檔位 房署辦事處及配套設施 停車場	373	-
					655	-
					495	-
					1	-
					-	226
					1,524	226
124 賢麗苑 購物中心	新界葵涌 麗祖路	中期	2047年6月30日	零售 房署辦事處及配套設施 停車場	981	-
					532	-
					-	150
					1,513	150
125 寶雅苑之商舖與 停車場	新界大埔 大埔太和路	中期	2047年6月30日	教育/福利 停車場	1,296	-
					-	246
					1,296	246
126 寶熙苑商場	九龍長沙灣 保安道225號	中期	2047年6月30日	零售	1,271	-
					1,271	-
127 翠灣邨之商舖與 停車場	香港柴灣 翠灣街3號	中期	2049年3月17日	零售 房署辦事處及配套設施 停車場	791	-
					471	-
					-	182
					1,262	182
128 慈愛苑之商舖與 停車場	九龍慈雲山道 122號	中期	2049年5月6日	教育/福利 停車場	1,236	-
					-	199
					1,236	199

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
129 樂雅苑之商舖與 停車場	九龍觀塘 振華道	中期	2047年6月30日	教育／福利 停車場	1,172	–
					–	265
					1,172	265
130 青華苑之商舖與 停車場	新界青衣 青芊街22號	中期	2047年6月30日	零售 教育／福利 房署辦事處及配套設施 停車場	80	–
					767	–
					255	–
					–	348
					1,102	348
131 欣盛苑之商舖與 停車場	新界粉嶺 華明路15號	中期	2047年6月30日	零售 教育／福利 房署辦事處及配套設施 停車場	95	–
					772	–
					230	–
					–	252
					1,097	252
132 長宏邨之商舖與 停車場	新界青衣 寮肚路	表二	見附註	零售 房署辦事處及配套設施 停車場	1,067	–
					4	–
					–	333
					1,071	333
133 天宏苑之商舖與 停車場	九龍橫頭磡 竹園道51號	中期	2047年6月30日	教育／福利 房署辦事處及配套設施 停車場	740	–
					290	–
					–	79
						1,030
134 峰華邨之商舖與 停車場	香港柴灣 峰霞道4及6號	中期	2050年2月9日	零售 房署辦事處及配套設施 停車場	834	–
					78	–
					–	161
						912
135 天逸邨之商舖與 停車場	新界元朗 天水圍天秀路	表二	見附註	教育／福利 停車場	816	–
					–	446
						816
136 南昌邨之商舖與 停車場	九龍深水埗 昌新里3號	中期	2055年8月16日	零售 停車場	753	–
					–	156
						753
137 和明苑之商舖與 停車場	新界西貢 將軍澳常寧路	中期	2047年11月27日	教育／福利 停車場	682	–
					–	379
						682

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積(平方米)	泊車位概約數目
138 高俊苑之商舖與停車場	九龍油塘 高超道23號	中期	2047年6月30日	零售 教育／福利 停車場	151	-
					530	-
					-	323
					681	323
139 康逸苑之商舖與停車場	九龍藍田 德田街1號	中期	2051年2月4日	教育／福利 停車場	654	-
					-	355
					654	355
140 欣明苑之商舖與停車場	新界西貢將軍澳 寶琳北路100號	中期	2047年6月30日	零售 教育／福利 停車場	100	-
					552	-
					-	262
					652	262
141 東熹苑之商舖與停車場	香港筲箕灣 耀興道38號	中期	2047年6月30日	教育／福利 停車場	589	-
					-	146
					589	146
142 翠屏南邨之停車場	九龍觀塘 翠屏道	表二	見附註	房署辦事處及配套設施 停車場	490	-
					-	229
					490	229
143 紅磡邨之商舖與停車場	九龍紅磡 紅磡道及戴亞街	表二	見附註	零售 停車場	371	-
					-	45
					371	45
144 長安邨之商舖與停車場	新界青衣 擔杆山路1號	中期	2048年4月7日	零售 停車場	363	-
					-	484
					363	484
145 太平邨之商舖與停車場	新界上水 保平路8號	中期	2052年1月23日	零售 停車場	326	-
					-	101
					326	101
146 天華邨之商舖與停車場	新界元朗 天水圍天華路	表二	見附註	零售 停車場	145	-
					-	287
					145	287

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積(平方米)	泊車位概約數目
147 秀茂邨第三期之商舖與停車場	九龍觀塘秀明道	中期	2057年2月22日	零售停車場	140	-
					-	205
					140	205
148 漁安苑停車場	香港香港仔漁安苑道3號	中期	2057年1月31日	房署辦事處及配套設施停車場	123	-
					-	296
					123	296
149 美松苑之商舖與停車場	新界沙田美田路25號	中期	2047年6月30日	零售停車場	100	-
					-	385
					100	385
150 彩輝邨之商舖與停車場	九龍牛池灣	表二	見附註	零售停車場	97	-
					-	93
					97	93
151 盈福苑之商舖與停車場	九龍黃大仙穎竹街17號	中期	2049年5月6日	零售停車場	73	-
					-	163
					73	163
152 高怡邨之商舖與停車場	九龍藍田高超道	表二	見附註	零售停車場	45	-
					-	38
					45	38
153 康瑞苑之商舖與停車場	九龍藍田碧雲道133號	中期	2048年5月13日	零售停車場	32	-
					-	102
					32	102
154 康強苑停車場	九龍黃大仙杏林街23號	中期	2049年1月7日	自用辦事處停車場	4	-
					-	93
					4	93
155 健明邨停車場	新界西貢將軍澳調景嶺	表二	見附註	停車場	-	763
156 天悅邨停車場	新界元朗天水圍天月路	表二	見附註	停車場	-	560

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積(平方米)	泊車位概約數目
157 華荔邨停車場	九龍荔枝角荔景山路	中期	2051年5月24日	停車場	-	411
158 宏福苑停車場	新界大埔大埔道3821號	中期	2047年6月30日	停車場	-	408
159 秀茂坪邨第一期停車場	九龍觀塘秀茂坪道	中期	2057年2月22日	停車場	-	395
160 田景邨停車場	新界屯門田景路	中期	2049年3月17日	停車場	-	380
161 慈民邨停車場	九龍慈雲山慈雲山道55號	表二	見附註	停車場	-	364
162 嘉田苑停車場	新界大圍顯徑街8號	中期	2047年6月30日	停車場	-	348
163 明雅苑停車場	新界大埔安埔里7至9號	中期	2047年6月30日	停車場	-	345
164 寧峰苑停車場	新界葵涌梨木道99號	中期	2049年10月14日	停車場	-	299
165 寶珮苑停車場	九龍觀塘翠屏道	中期	2047年6月30日	停車場	-	277
166 英明苑停車場	新界西貢將軍澳寶琳北路	中期	2047年6月30日	停車場	-	274
167 怡閣苑停車場	九龍長沙灣長沙灣道329至343號	中期	2047年6月30日	停車場	-	240
168 錦鞍苑停車場	新界馬鞍山恆錦街20號	中期	2047年6月30日	停車場	-	238
169 牛頭角上邨停車場	九龍牛頭角牛頭角道	表二	見附註	停車場	-	228

## 物業摘要及資料

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面 面積(平方米)	泊車位 概約數目
170 天祐苑停車場	新界元朗 天水圍天瑞路	中期	2047年6月30日	停車場	-	192
171 新圍苑停車場	新界屯門 田景路23號	中期	2047年6月30日	停車場	-	185
172 麗安邨停車場	九龍深水埗 荔枝角道	表二	見附註	停車場	-	181
173 青宏苑停車場	新界青衣 牙鷹洲街1號	中期	2049年4月19日	停車場	-	179
174 怡雅苑停車場	新界大埔 安埔道15號	中期	2047年6月30日	停車場	-	159
175 瓊麗苑停車場	九龍牛池灣 豐盛街38號	中期	2047年6月30日	停車場	-	158
176 鳳禮苑停車場	九龍鑽石山 鳳禮道8號	中期	2047年6月30日	停車場	-	134
177 葵康苑停車場	新界葵涌 大窩口道150號	中期	2047年6月30日	停車場	-	88
178 黃大仙下邨(一) 停車場	九龍黃大仙 大成街3號	中期	2051年2月7日	停車場	-	70
179 鵬程苑停車場	九龍黃大仙 翠竹街6號	中期	2047年6月30日	停車場	-	67
180 竹園北邨停車場	九龍黃大仙 穎竹街8號	中期	2049年3月17日	停車場	-	61
合計組合：					<b>1,015,278</b>	<b>79,485</b>

附註：

該物業表列為政府租契及／或公契待定的表二物業。

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

世邦魏理仕有限公司

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

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

[www.cbre.com.hk](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 2007 年 3 月 31 日之年度估值

#### 指示

吾等茲提述閣下發出之指示，要求對領匯組合提供估值意見。該指示特別要求吾等根據所有現行及建議租約／租賃協議和佔用安排，就組合內物業於 2007 年 3 月 31 日的尚餘批租土地權益的市場價值（其定義見下文）提供意見。

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

## 估值報告



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

市場價值之定義也基於：

「在估值日時，合理預期物業可能出售的價格，假設：

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

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

### 利用本函件

吾等就於2007年3月31日之年度組合估值編製本函件，其中概述吾等之該等報告，也列出吾等在達致估值意見過程中已考慮的重要因素。本函件本身並不包含該等報告中之全面數據及輔助資料。有關報告之詳細內容，請參閱領匯管理人持有之該等報告。

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

- 每份該報告約長50至60頁，並依據各該等報告中列出的事實資料得出估計價值之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料的準確性，但吾等並沒有獨立地核實所有由領匯管理有限公司(「領匯管理」)提供的資料(主要是該等物業相關的租約和財務資料副本以及由領匯管理所聘任之獨立顧問提交的各份報告)或是由香港政府提供的資料(主要是與市場狀況和人口相關的統計資料)。該等報告包括一些詳細資料，投資者可能需要這些資料以便全面了解評估方法的複雜性和所涉及的眾多變數。

## 估值報告



- 世邦魏理仕在為該等物業進行估值時所採用的方法，即現金流量折現法、收益還原法和市場比較法，是根據對未來業績的估計，而並非單純預測。本函件中的估值理論基礎一節將簡要地概述這些估值方法。每種方法均對該等物業的收入和開支以及本地市場之未來經濟狀況作出假設，其中收入和開支數字都根據經濟狀況之估計改變而作出數字上調整。據以上假設得出的價值可視為最佳估計價值，但不能詮釋為預測或保證，而其數值會完全基於收入、開支和市場情況等假設的準確性而改變。本函件中的估值理論基礎一節已概述各項該物業之基本假設。
- 該等報告乃根據直至2007年3月31日的資料編製。世邦魏理仕對在此日期後的收入、開支或市場情況等變動不負上任何責任。

### 摘要－領匯組合

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

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

### 估值理論基礎

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

由於房地產投資信託基金工具是以回報為重點，在評估相關物業資產市值時採用的估值方法，需反映房地產投資信託基金工具的投資準則以及申報規定。故此，吾等依賴現金流量折現法和收益還原法作為主要估值方法，

## 估值報告



並輔以市場比較法。雖然香港的零售物業投資一般以市場比較法估值，但在以量化方式反映不同物業的以下特徵時，此估值方法有若干固有限制：

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

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

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

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

以下是各種估值方法的概要：

### 現金流量折現法

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

吾等乃依據以下假設，進行現金流量分析（包括每年收入流）：

- 吾等估計在今後10年內通貨膨脹率將以每年2.50%至3.10%之幅度增長，反映預測期內現金流量的每年平均增長率為2.72%。
- 各個別租賃及停車場業務的租金增長模式，已反映每個租約的租金檢討條文，當中包括交錯租金增加（如適用）。吾等假設在租賃及停車場業務租賃期屆滿時，物業將按市值租金續約3年，並假設租金不會按年增加。

## 估值報告



- 其他收入，如廣告費、宣傳費、臨時及雜項收入等，已預測根據收入增幅按年增加。
- 吾等預測所有總開支及可收回開支都將隨著通貨膨脹增加。此外，吾等已扣除差餉和政府地租，而兩者都會根據吾等計算中採用的收入增長預測按年增加。
- 組合中多個物業均有預留每年空置撥備和壞賬撥備。這些撥備會作為總收入的一部分計算(停車場收入不計算在內)，並在整個現金流量期內予以扣除。這些撥備的幅度反映每項物業之預期長期交易情況和可能持續空置水平。
- 在整個現金流量內扣除業主的不可收回開支撥備。該撥備最初按零售物業總租金收入1.0%計算，並預測會按通脹增加。
- 在現金流量首年內扣除管理層所預測之即時資本性開支，並同時扣除持續預測之資本性開支。
- 在現有租約屆滿後，扣除3個月總租金作出租前空置撥備，另預留半個月總租金作為商戶獎勵。吾等並假設現時商戶的續租率為80%至85%。對於現時空置單位，預留12個月總租金作為出租前空置撥備。
- 物業在第10年年底出售，其售價按第11年的預測收入及餘下物業租賃期內的期末資本化率估算。吾等選取以期末資本化率(用以估計最終售價)時，已考慮預期末來市場狀況、預計租賃和現金流量概況及建築物在10年內的整體狀況，亦已額外顧及物業在現金流量期結束時之尚餘批租年期。
- 已扣除分別為4%和0.875%的收購和出售成本。
- 是項分析會以除稅前基準進行。雖然吾等未能確認該等物業的任何潛在稅項利益，吾等認為有意投資者會於其代價中反映此等事項。
- 是項分析假設物業是以現金購入，並無預留任何利息及其他融資成本撥備。
- 吾等以每年現金流量收入之中間點折現，即假設有各6個月的前期及後期應付租金。

## 估值報告



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

吾等注意到於2007年3月31日香港的10年外匯基金票據息率約為4.20%，顯示組合的風險溢價介乎4.05%至5.05%之間。根據吾等對其他海外房地產投資信託基金市場的銷售個案分析，此略高的風險溢價反映了組合的性質、與東南亞地區有關之固有投資風險，以及香港當前債券利率及資本市場狀況。

### 收益還原法

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

所採用的全租賃後淨收入，會就物業由估值日起計算之尚餘批租期，按適資本還原率作資本化，以產生一個核心資本價值。吾等已經將個別還原率應用於物業的零售及停車場部分，以反映經營停車場業務的較高風險。至於吾等計算中採用的各還原率，零售部分介乎4.75%至8.25%，而停車場部分介乎7.75%至8.5%。這些還原率反映不同物業的性質、地點和租賃概況，以及目前市場的投資基準，並以相關市場數據為證。吾等亦在現有空置物業的租出成本、租金續租調整以及資本性開支需求等項目上，作出適當的資本調整。

### 市場比較法

作為輔助估值方法，吾等使用市場比較法，以確保由現金流量折現法和收益還原法計算所顯示的整體價值率（即內部樓面面積的每平方米和每個停車位售價），在與有關銷售數據比較下，符合市場參數。

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

## 價值附表

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
1.	樂富中心 九龍北	38,468.1	793	94.56	4.94%	1,945.7	8.25%	1,858.0	1,901.9	4.97%	7.94%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商場(1號中心)，一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場)，一幢6層高連地庫商舖大廈(2號中心)以及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)。1號中心地庫，2號中心地庫及各停車場大廈，提供793個停車位。物業分別於1983年及1991年分兩期落成。可由聯合道出口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
2.	頌富商場 天水圍	21,395.3	1,177	72.32	5.91%	1,212.5	8.50%	1,204.2	1,208.4	5.99%	8.45%	
	簡介：	該物業包括一幢9層高商場(第1期)以及一幢3層高商場(第2期)，兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連。此外，該物業亦包括分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及托兒所。1期及第2期分別於1999年及2000年落成。該物業第1期第3層至第8層，以及分別位於該物業北面及東南面的路旁的兩個有蓋停車區，提供共1,177個停車位。可由天瑞路/天榮路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由天水圍市地段18A段，及天水圍市地段18餘段2021/363,535份組成，根據政府租契持有，由1999年1月8日起為期50年。										
3.	秀茂坪商場 九龍東	14,967.5	611	74.23	5.88%	1,236.0	8.75%	1,168.5	1,202.3	6.17%	8.35%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商舖/停車場大廈及一幢8層高附屬設施大廈。該物業於2002年落成。商場第1層和第2層，而附屬設施大廈地下至第3層提供共611個停車位。可由秀豐街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段第6453號內，根據政府租契，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)										
4.	慈樂(慈雲山中心) 九龍北	19,500.0	940	56.75	5.46%	1,186.3	8.50%	1,156.3	1,171.3	4.85%	8.33%	
	簡介：	該物業包括一幢8層高商場及一幢毗連的4層高停車場大廈、一幢4層高停車場大廈(第1期停車場)、一幢3層高停車場大廈(第2期停車場)以及一幢3層高停車場大廈連附屬設施(第3期停車場)。該物業於1997年落成。8層高商場第2層、第1期停車場、第2期停車場以及第3期停車場，合共提供940個停車位。可由毓華街、雙鳳街及雲華街入口進入各個停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
5.	尚德商場 將軍澳	12,292.0	1,280	59.51	5.86%	1,029.0	8.50%	1,014.0	1,021.5	5.83%	8.40%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、三幢4層高停車場大廈以及一單層停車場。該物業於1998年落成。四幢停車場大廈以及位於尚美樓對面的「露天」地方，提供共1,280個停車位。可由唐明街進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
6.	啟田商場 九龍東	17,161.3	461	51.45	5.88%	955.9	8.50%	958.1	957.0	5.38%	8.52%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場連一幢3層高新翼以及兩幢分別6層及2層高停車場大廈。該物業於1999年落成，新翼於2003年落成。停車場大廈提供461個停車位。可由啟田道進入6層高停車場大廈，以及於安田街進入2層高停車場大廈。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
7.	逸東商場 東涌	17,918.9	1,900	29.73	6.29%	684.7	8.50%	733.4	709.1	4.19%	8.95%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢4層高商場(統稱為逸東商場)以及兩幢6層高停車場大廈(1號及2號停車場)。該物業於2001年至2003年分期落成。該物業還包括一幢目前尚未開放使用的停車場大廈。兩幢停車場大廈地下至第5層提供1,900個停車位。可由松仁路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
8.	龍翔中心 九龍北	14,198.0	473	43.43	4.96%	900.3	8.25%	865.2	882.8	4.92%	7.98%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商場以及一幢毗連的4層高停車場大廈。該物業於2001年落成。商場第3層以及停車場大廈，合共提供473個停車位。可由黃大仙道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
9.	厚德(二)商場 將軍澳	15,540.2	623	52.74	6.05%	848.0	8.75%	782.5	815.3	6.47%	8.18%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(東翼)、一幢4層高商場(西翼)、一幢毗連東翼的4層高停車場大廈、一幢毗連西翼的5層高停車場大廈、露天停車場及相關地方。該物業於1993年落成。兩幢停車場大廈，以及邨內路邊的「露天」地方，提供共623個停車位。可由常寧路(西翼)及培成路(東翼)進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段99段49,962/324,918份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
10.	天澤商場 天水圍	13,190.2	302	44.01	6.28%	733.9	8.75%	710.3	722.1	6.10%	8.52%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及鄰近一幢4層高停車場大廈。該物業於2001年落成。邨內停車場大廈的地下至第3層提供302個停車位。可由天瑞路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由天水圍市地段37段38,810/272,897份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
11.	黃大仙中心 九龍北	14,123.3	688	35.91	5.64%	666.4	8.25%	655.4	660.9	5.43%	8.15%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高連1層地庫的商場、一幢毗連的5層高停車場大廈、一幢1層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於龍樂樓及龍安樓內的多間商舖單位。該物業於1982年至1983年分期落成。商場地庫、兩幢停車場大廈，及位於龍泰樓北面的「露天」地方，提供共688個停車位。可由正德街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
12.	彩明商場 將軍澳	8,703.1	765	43.75	6.14%	684.5	8.50%	688.3	686.4	6.37%	8.54%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高連地庫的商舖大廈(彩明商場)、一幢6層高商舖/停車場大廈的地下(彩明商場新翼)以及一幢8層高停車場大廈。彩明商場於2001年落成，而新翼則於2003年落成。彩明商場地庫至地下、8層高停車場大廈及位於停車場大廈的「露天」地方，合共提供765個停車位。位於新翼內的停車位並不屬於該物業的一部分。可由彩明街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段82段44,614/346,996份組成，根據政府租契持有，自2001年5月4日起為期50年。										
13.	油美及高翔(鯉魚門廣場) 九龍東	9,165.1	0	39.83	5.75%	735.3	8.50%	727.6	731.5	5.44%	8.43%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場大廈。該物業於2001年落成。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6459段19,357/392,161份組成，根據政府租契持有，自2005年6月3日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
14.	太和商場 大埔	13,492.1	454	33.91	5.89%	598.9	8.25%	609.4	604.2	5.61%	8.36%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高連地庫的商場(第1期)以及一幢2層高連地庫的商場(第2期)，兩幢大廈由一條橫跨九廣東鐵太和站的行人天橋相連。此外，該物業還包括位於愛和樓及安和樓內的多個商舖單位。該物業於1989年落成。該物業的第1期地庫以及第2期地庫及地下，提供454個停車位。可分別於啟和路及寶雅路入口進入第1期及第2期停車場。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段176段40,117/414,930份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										
15.	良景商場 屯門	18,327.4	616	44.77	7.08%	641.6	9.00%	630.1	635.9	7.04%	8.87%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢毗連的5層高停車場大廈。該物業於1988年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共616個停車位。可由田景路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於屯門市地段458段54,922/426,295份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
16.	蝴蝶商場 屯門	15,290.1	313	39.71	7.05%	604.8	9.00%	587.0	595.9	6.66%	8.79%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高連街市的商場大廈、一幢4層高停車場大廈、多個熟食檔、露天停車場、露天上落貨區及相關地方。此外，該物業還包括位於蝶翎樓及蝶心樓內的多個商舖單位。該物業於1983年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共313個停車位。可由蝶景路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段473段38,316/248,783份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
17.	天耀商場 天水圍	7,844.0	480	32.83	6.69%	519.3	8.75%	511.7	515.5	6.37%	8.65%	
	簡介：	該物業包括一幢於1992年落成的4層高商場/停車場大廈、露天停車場及相關地方。大廈2層地庫以及位於邨內路旁的三個「露天」停車區，提供480個停車位。可由天湖路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由天水圍地段38段31,581/574,611份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。										
18.	長發商場 青衣	13,741.0	590	36.14	7.39%	532.1	9.00%	520.2	526.2	6.87%	8.84%	
	簡介：	該物業包括一幢於1989年落成具地庫的6層高商場。該物業的地庫至第2層，合共提供590個停車位。可由擔杆山路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由青衣市地段172段49,331/171,904份組成，根據政府租契持有，自2005年12月22日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
19.	赤柱廣場 香港南	8,615.3	426	31.62	5.72%	549.6	8.25%	555.7	552.7	5.72%	8.32%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商舖／停車場大廈(赤柱廣場)、一幢3層高商場(美利樓)以及一幢2層高停車場大廈。該物業還包括位於良馬樓內的兩間商舖單位。該物業從1999年到2000年分期落成。商舖／停車場大廈的第2至第4層、停車場大廈低層地下第1層至低層地下第2層，及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共426個停車位。可由環角道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
20.	禾輦商場 沙田	17,332.8	828	30.95	7.16%	495.6	9.00%	482.4	489.0	6.33%	8.81%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商舖／停車場大廈、住宅大廈平台下的四個停車場、三個獨立熟食檔以及富和樓及泰和樓地下多個零售店舖。該物業於1977年落成。停車場大廈、住宅大廈平台的四個停車場以及邨內露天停車區，提供828個停車位。可由德厚街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段549段內，根據政府租契持有，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)										
21.	竹園商場 九龍北	12,928.7	1,103	34.35	7.58%	533.7	9.25%	523.5	528.6	6.50%	9.11%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢4層高停車場大廈及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於秀園樓內的多個商舖單位。該物業於1984年落成。商場地下以及4層高停車場大廈，合共提供1,103個停車位。可由黃大仙道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
22.	寶達商場 九龍東	6,883.2	1,083	24.63	6.41%	449.5	8.75%	442.4	446.0	5.52%	8.64%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場及停車場大廈，以及兩個3層高的停車場大廈。該物業於2002年落成。商場大廈地下至第1層及第3至第6層，以及停車場大廈，提供1,083個停車位。可由寶琳路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善法定業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
23.	小西灣商場 香港東	8,988.3	558	28.63	6.64%	443.9	8.75%	449.0	446.5	6.41%	8.83%
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢6層高停車場大廈以及另一幢2層高停車場大廈。該物業於1989年落成。兩幢停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共558個停車位。可由小西灣道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
24.	愛民商場 九龍中	18,911.7	808	23.23	7.34%	421.3	9.00%	427.0	424.2	5.48%	9.10%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的3層高停車場大廈、一幢3層高停車場大廈、一單層街市、露天停車場及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於昭民樓、康民樓及頌民樓內的多個商舖單位。該物業於1975年落成。兩幢停車場大廈，提供共808個停車位。可由忠孝街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由九龍內地段9826段54,395/204,983份組成，根據批地條件10562號持有，自1968年4月1日起為期75年。									
25.	何文田廣場 九龍中	9,487.0	299	24.18	5.81%	426.1	8.25%	435.4	430.8	5.61%	8.40%
	簡介：	該物業於2000年落成，包括一幢4層高商場及一幢毗連的3層高停車場大廈及相關地方。停車場大廈提供299個停車位。可由常樂街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由九龍內地段11119A段3,411/57,202份，以及九龍內地段11119餘段20,327/214,270份組成，根據政府租契持有，自1998年11月20日起為期50年。									
26.	天盛商場 天水圍	7,418.0	1,458	33.12	6.66%	471.9	8.75%	462.8	467.4	7.09%	8.61%
	簡介：	該物業包括一幢8層高商場、天盛苑內一間幼稚園及遊樂場以及一間幼兒園。該物業於2000年落成。停車場大廈第2層至第7層，提供1,458個停車位。可由天耀路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由天水圍市地段17A段內，及天水圍市地段17餘段1,480/357,800份組成，根據政府租契持有，自1997年11月28日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價 分析		
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
27.	德田商場 九龍東	8,399.2	754	28.19	6.88%	412.5	8.75%	398.4	405.5	6.95%	8.50%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢7層高停車場大廈(1號停車場)、一個6層高停車場大廈(2號停車場)以及位於德康樓住宅大廈內的一幢2層高停車平台(3號停車場)。此外，該物業還包括位於德敬樓內的多個商舖單位。該物業於1991年落成。1號停車場的地下至第5層、2號停車場的地下至第3層、3號停車場地下，邨內三個停車區及邨內路旁，提供共754個停車位。可由碧雲道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6326段25,782/308,756份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
28.	彩園商場 粉嶺／上水	12,120.0	536	26.14	7.16%	395.1	8.75%	407.5	401.3	6.51%	8.97%
	簡介：	該物業包括一幢5層高連地庫的商場、露天停車場及相關地方。此外，該物業還包括位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位。該物業於1982年落成。商場低層地下第1層至第2層以及邨內路旁的「露天」地方，合共提供536個停車位。可由彩園路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段230段34,746/286,392份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。									
29.	天瑞商場 天水圍	6,948.1	577	24.59	6.83%	388.4	8.75%	388.1	388.3	6.33%	8.74%
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及1個毗連的4層高商舖／停車場大廈。該物業於1992年落成。商舖／停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共577個停車位。可由天瑞路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
30.	愛東商場 香港東	7,610.0	634	21.81	6.26%	363.4	8.50%	364.4	363.9	5.99%	8.52%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場以及位於愛善樓內的一幢6層停車場。該物業於2000年落成，提供634個停車位。可由愛秩序灣道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由筲箕灣內地段849段34,910/194,191份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
31.	沙角商業中心 沙田	10,490.5	662	23.34	7.83%	332.7	9.25%	329.5	331.1	7.05%	9.18%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及三個獨立熟食檔。此外，該物業還包括位於魚鷹樓及沙燕樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。商場地下至第1層，及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供662個停車位。可由沙角街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
32.	順利商場 九龍東	18,887.9	731	23.91	7.81%	355.7	9.25%	358.6	357.2	6.70%	9.30%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(順利商場1期)、另一幢3層高商場(順利商場2期)、兩幢3層高停車場大廈以及一幢單層停車場大廈。此外，該物業還包括利富樓、利康樓、利溢樓和利業樓內的多個商舖單位。該物業於1978年落成。三幢停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共731個停車位。可由利安道及順景街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
33.	廣源商場 沙田	7,561.0	736	25.02	7.45%	345.9	9.00%	345.7	345.8	7.23%	9.00%	
	簡介：	該物業包括五幢2層高商場(商場第1至5座)、一幢5層高停車場大廈連同位於第5層之街市(1號停車場)、一幢6層高停車場大廈(2號停車場)以及露天停車場。該物業於1991年落成。1號停車場的第1層至第4層，以及2號停車場，提供共736個停車位。可由小瀝源路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段506段29,929/279,026份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
34.	頌安商場 馬鞍山	7,488.3	995	25.00	7.56%	342.7	9.00%	347.6	345.2	7.24%	9.10%	
	簡介：	該物業包括一幢於1996年落成的5層高商場及停車場大廈、露天停車場及相關地方。大廈第2層至第4層及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共995個停車位。可由恆康街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段544段41,385/223,386份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
35.	恒安商場 馬鞍山	9,987.0	585	27.35	7.45%	368.1	9.00%	371.1	369.6	7.40%	9.06%
	簡介：	該物業包括一幢於1987年落成5層高商場及停車場大廈，連同相關地方及邨內路旁之貨車停車位。大廈地下及第1層以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共585個停車位。可由恆錦街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段500段，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。									
36.	富東商場 東涌	9,261.0	537	24.21	6.55%	351.2	8.75%	339.6	345.4	7.01%	8.51%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢3層高停車場大廈。該物業於1997年落成。停車場大廈的地下到第2層，提供537個停車位。可由達東路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
37.	彩雲商場 九龍北	15,887.7	859	25.33	7.39%	378.7	9.00%	371.6	375.2	6.75%	8.87%
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場(1號商場)、一幢7層高商場(2號商場)、一幢5層高停車場大廈、一幢2層高街市大樓(2期街市)、飛鳳樓的多個商舖以及多個熟食檔。該物業於1980年落成。1號商場的地下1層到第1層，2號商場的3層到第6層以及停車場大廈，共提供859個停車位。可由彩鳳徑及銀河徑入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
38.	寶林商場 將軍澳	9,270.3	398	22.28	7.60%	328.1	9.25%	323.3	325.7	6.84%	9.14%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(寶林商場)、一幢2層高商場(包括街市)以及一幢3層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於寶勤樓內的多個商舖單位。該物業於1989年落成。停車場大廈以及位於邨內的三個「露天」停車區，提供398個停車位。可由寶琳北路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段88段25,495/341,494份組成，根據政府租契持有，自2004年10月19日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
39.	山景商場 屯門	11,550.6	638	18.10	8.03%	284.5	9.25%	288.5	286.5	6.32%	9.35%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢4層高停車場大廈以及靠近景業樓及景樂樓的多個熟食檔。該物業於1983年落成。商場的1層至第5層以及停車場大廈的地下至第2層，提供共638個停車位。可由鳴琴路/石排頭路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段469段41,369/477,867份組成，根據政府租契持有，自2004年8月20日起為期50年。										
40.	富善商場 大埔	9,058.4	525	20.42	7.39%	301.9	9.00%	294.5	298.2	6.85%	8.83%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場及多個熟食檔。該物業於1986年落成。商場及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共525個停車位。可由安埔里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段189段33,761/330,620份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
41.	翠屏(北) 購物商場 九龍東	10,203.1	421	18.48	7.35%	298.6	9.00%	300.7	299.7	6.17%	9.05%	
	簡介：	該物業包括位於多幢相連住宅大廈內一幢2層高商場及一幢4層高停車場大廈、露天停車場及房委會綜合設施部分。該物業於1990年落成。該物業的商場地下、停車場大廈，及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共421個停車位。可由翠屏道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由觀塘內地段754段31,542/345,220份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。										
42.	鳳德商場 九龍北	6,766.0	487	19.04	7.19%	284.8	9.00%	279.2	282.0	6.75%	8.86%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場及一幢毗連的6層高停車場大廈。該物業於1991年落成。商場的地下及第1層以及停車場大廈，提供487個停車位。可由鳳德道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6318A及C段內，及新九龍內地段6318餘段1,070/202,138份組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。										
43.	顯徑商場 沙田	8,895.5	636	22.25	7.81%	291.7	9.25%	288.9	290.3	7.66%	9.18%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場(A座)、一幢3層高商場(B座)、露天停車場以及三個獨立熟食檔。該物業於1987年落成。該物業A座第3層到第5層，位於邨內路旁的「露天」地方，提供共636個停車位。可由車公廟路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段503段37,320/396,392份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
44.	友愛商場 屯門	9,386.6	780	21.35	8.07%	283.8	9.25%	280.5	282.2	7.57%	9.16%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場(食肆樓)、一幢毗連的單層商場、一幢5層高連街市的停車場大廈、另一幢3層高停車場大廈連街市、另一幢3層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於愛勇樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。5層高停車場大廈的第1層至第4層以及3層高停車場大廈，合共提供780個停車位。可由友愛路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
45.	富泰商場 屯門	5,825.0	635	19.45	6.50%	317.2	8.75%	312.3	314.8	6.18%	8.64%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的6層高大廈。該物業於2000年落成。停車場提供635個停車位。可由屯貴路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由屯門市地段418段38,769/382,833份組成，根據政府租契持有，自2001年3月12日起為期50年。									
46.	利東商場 香港南	8,725.5	687	15.59	7.61%	256.3	9.25%	251.1	253.7	6.15%	9.10%
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場(1期)以及一幢4層高連3層地庫的商舖/停車場大廈(2期)，並以兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連。此外，該物業還包括一幢2層高停車場大廈(1號停車場)及一幢3層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1988年落成。2期的3層地庫、1號停車場及2號停車場的地下至第1層，提供共687個停車位。可由利東邨道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由鴨脷洲內地段133段45,424/451,716份組成，根據政府租契持有，自2004年12月20日起為期50年。									
47.	葵盛東商場 荃灣/葵涌	10,671.2	583	10.49	6.90%	243.6	8.75%	244.3	244.0	4.30%	8.77%
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一獨立單層商場、盛家樓內的1個單層停車場以及在地區維修辦事處第4層的停車層。該物業於1999年落成。購物商場第2層至第4層、地區維修辦事處第4層及盛家樓停車場，合共提供583個停車位。可由葵盛圍/葵孝街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
48.	隆亨商場 沙田	6,474.7	440	18.25	7.39%	273.4	9.00%	270.9	272.2	6.70%	8.93%	
	簡介：	該物業包括與一單層街市相連的一幢3層高連地庫商場、一獨立單層停車場以及三個熟食檔。此外，還有位於榮心樓內的多間商舖單位。該物業於1983年落成。商場低層地下第1層、停車場大廈、以及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供440個停車位。停車場入口分別位於田心街及富健街。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
49.	富亨商場 大埔	5,198.3	517	19.89	7.45%	258.6	9.00%	258.4	258.5	7.69%	8.99%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高連地庫的商場以及一幢獨立2層高停車場大廈。該物業於1990年落成。商場地庫及地下、獨立停車場大廈，及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供517個停車位。商場的停車場入口位於汀麗路，停車場大廈入口位於頌雅路。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段178段22,900/358,013份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										
50.	長康商場 青衣	12,636.3	709	20.10	7.67%	290.0	9.25%	282.2	286.1	7.02%	9.06%	
	簡介：	該物業包括第1期的一幢5層高商場(1號商場)、一幢4層高商場(2號商場)、一幢毗連的2層高商場(在2號商場第3層有行人天橋連接)以及第2期的一幢3層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於康貴樓、康泰樓、康富樓、康順樓及康美樓多個獨立熟食檔及多個商舖單位以及位於康和樓內的多個街市檔位。該物業於1980年落成。1號商場低層地下第1層、3層高停車場大廈，及2層高商場地下，合共提供709個停車位。可由涌美路及青康路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
51.	愉翠商場 沙田	10,327.6	1,175	11.09	6.68%	247.0	8.75%	247.9	247.5	4.48%	8.77%	
	簡介：	該物業包括一幢7層高商場以及一幢獨立4層高附屬設施大樓。該物業於2001年落成。商場第3層至第6層、附屬設施大樓地下至第4層及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供1,175個停車位。可由翠欣街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段462段48,967/361,200份組成，根據政府租契持有，自2001年5月18日起為期50年。										
52.	大窩口商場 荃灣／葵涌	7,278.6	609	15.64	7.90%	234.8	9.25%	237.2	236.0	6.63%	9.32%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場(1號商場)、一單層商場(2號商場)、一幢4層高停車場大廈、在大窩口體育館下一單層停車場及大窩口社區中心下的一個2層高停車場。此外，該物業還包括位於富碧樓、富德樓及富安樓內的多個商舖單位。該物業由1984年至1993年分期落成。1號商場的地下、三幢停車場大廈，及位於富華樓外的「露天」停車位置合共提供609個停車位。可由石頭街／大廈街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
53.	華明商場 粉嶺／上水	6,226.0	295	15.34	7.39%	224.6	9.00%	221.2	222.9	6.88%	8.89%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的3層高商舖／停車場大廈，並由一條行人天橋連接兩幢大廈第2層。該物業於1990年落成。商場的第2層、商舖／停車場大廈的第1層及第2層，提供295個停車位。可由華明路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段204段22,726/324,858份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
54.	新翠商場 沙田	6,362.6	620	15.88	7.83%	224.1	9.25%	221.5	222.8	7.13%	9.17%
	簡介：	該物業包括與一單層街市相連的一幢2層高商場、一幢6層高停車場大廈、兩幢1層高停車場大廈以及三個獨立熟食檔。此外，該物業還包括位於新義樓內的辦事處單位。該物業於1983年落成。三幢停車場大廈，及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供620個停車位。可由翠田街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
55.	瀝源商場 沙田	11,029.2	438	16.30	8.00%	249.5	9.25%	247.3	248.4	6.56%	9.19%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢連街市及零售區的附屬3層高商場(第1座)、數個鄰近街市的熟食檔以及鄰近榮瑞樓連一間中式酒樓的一幢3層高商場(第2座)。此外，該物業還包括位於福海樓、華豐樓及富裕樓的多個商舖單位。該物業於1976年落成。商場的地下及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供438個停車位。可由禾輦街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
56.	大元商場 大埔	11,928.1	594	15.37	7.40%	250.5	9.00%	243.7	247.1	6.22%	8.80%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場(1號商場)、一幢2層高商場(附樓)及與其連接的一幢2層高連地庫的商場(2號商場)，以及一幢獨立4層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。2號商場、停車場大廈及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共594個停車位。可由安祥路及安泰路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
57.	廣福商場 大埔	6,595.0	461	17.28	7.81%	240.9	9.25%	236.7	238.8	7.24%	9.12%	
	簡介：	該物業包括連平台休憩區的一幢5層高商場、位於廣仁樓內的多間商舖單位及多個熟食檔。該物業於1983年落成。該物業之地下及第1層提供461個停車位。可由寶湖道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
58.	雍盛商場 粉嶺／上水	5,472.5	283	14.08	6.84%	222.3	8.75%	218.3	220.3	6.39%	8.62%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的7層高商舖／停車場大廈。該物業於1999年落成。商舖／停車場大廈提供283個停車位。可由暉明路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段207段12,641/161,475份組成，根據政府租契持有，自1999年7月16日起為期50年。										
59.	葵芳商場 荃灣／葵涌	5,450.0	483	13.64	7.54%	209.0	9.00%	207.4	208.2	6.55%	8.94%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢3層高停車場大廈及一幢4層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於葵健樓內的多個商舖單位。該物業自1995年至2000年分期落成。該物業的兩幢停車場大廈，共提供483個停車位。可由興芳路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
60.	利安商場 馬鞍山	4,631.2	390	15.04	7.47%	217.3	9.00%	214.8	216.1	6.96%	8.91%	
	簡介：	該物業包括一幢於1993年落成的4層高商場。商場低層地下第3層及低層地下第2層及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共390個停車位。可由錦英路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
61.	樂華商場 九龍東	10,053.6	650	12.28	7.34%	199.3	9.00%	197.8	198.6	6.18%	8.94%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖／停車場大廈，一幢毗連的4層高停車場大廈，及位於信華樓及寧華樓下的多個商舖單位。該物業於1985年落成。其商場地下、停車場大廈及位於商場外的「露天」地方，提供共650個停車位。可由振華道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
62.	景林商場 將軍澳	5,376.9	418	16.08	7.67%	217.5	9.25%	213.8	215.7	7.45%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商舖／停車場大廈，以及位於景松樓內的多間商舖單位。該物業於1990年落成。在商舖／停車場大廈的第1層至第3層，提供418個停車位。可由寶琳北路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段83段18,412/278,433份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
63.	錦泰商場 馬鞍山	4,294.0	758	14.19	7.15%	194.3	8.75%	193.8	194.1	7.31%	8.72%	
	簡介：	該物業包括一幢於2000年落成的7層高商舖／停車場大廈。商場第2層至第6層提供758個停車位。可由寧泰路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段447段31,347/32,708份組成，根據政府租契持有，自1998年6月29日起為期50年。										
64.	石蔭商場 荃灣／葵涌	6,729.0	424	11.50	7.39%	225.1	9.00%	225.5	225.3	5.10%	9.01%	
	簡介：	該物業包括一幢7層高商舖／停車場大廈及一幢毗連的2層高停車場大廈。該物業於2000年落成。商場第1層至第4層以及停車場大廈，提供424個停車位。可由梨木道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬元)	2007年3月31日 之價值 (百萬元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
65.	大興商場 屯門	10,881.0	672	16.64	8.25%	233.9	9.25%	240.0	237.0	7.02%	9.43%	
	簡介：	該物業包括兩幢於1977年落成的2層高商場。邨內的多個「露天」停車區，提供672個停車位。可由大興街及大方街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
66.	石籬商場二期 荃灣/葵涌	7,803.4	179	12.76	6.83%	220.2	8.75%	220.7	220.5	5.79%	8.76%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場。該物業於1999年落成。商場的4層至5層及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共179個停車位。可由石梨街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
67.	興華商場 香港東	7,222.1	268	13.47	6.48%	221.7	8.75%	213.3	217.5	6.19%	8.48%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢8層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場大廈的地下至第5層及商場平台，合共提供268個停車位。可由環翠道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
68.	石圍角商場 荃灣/葵涌	12,172.5	578	10.84	8.25%	184.1	9.25%	191.7	187.9	5.77%	9.54%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢毗連的3層高停車場大廈(1號停車場)以及一幢4層高停車場大廈(2號停車場)。此外，該物業還包括位於石芳樓及石荷樓內的多間商舖單位。該物業於1980年落成。1號停車場第1層、2號停車場、及位於零售大樓旁的「露天」地方，共提供578個停車位。可由石圍角路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
69.	耀安商場 馬鞍山	4,956.3	547	16.40	7.87%	209.6	9.25%	212.2	210.9	7.77%	9.34%
	簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之6層高商場。該物業第1層至第5層及頂層，共提供547個停車位。可由恆康街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由沙田市地段505段12,616/306,501份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
70.	安定商場 屯門	9,442.6	546	12.76	7.35%	207.8	9.00%	200.6	204.2	6.25%	8.76%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、另一幢3層高商場(新翼)以及一幢5層高商舖/停車場大廈連街市及食檔。此外，該物業還包括位於定祥樓內的多間商舖單位。該物業於1980年落成。停車場大廈的第1層至第4層，提供546個停車位。可由屯門鄉事會路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租約假設自估值日起計為期50年。									
71.	鴨脷洲邨之 商舖及停車場 香港南	4,493.8	325	13.31	7.82%	182.2	9.25%	181.4	181.8	7.32%	9.21%
	簡介：	該物業包括一幢2層高街市大樓、一幢6層高停車場大廈，以及位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓內的多個商舖單位。該物業於1980年落成。停車場大廈第1層至第5層，及位於邨內毗鄰利福樓及利怡樓路旁的「露天」地方，合共提供325個停車位。可由鴨脷洲橋道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
72.	朗屏商場 元朗	8,783.8	564	14.60	7.65%	207.1	9.25%	203.7	205.4	7.11%	9.13%
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場、一幢2層高停車場大廈，以及位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位。該物業於1987年落成。在商場的地下及閣樓、停車場大廈及位於邨內的多個「露天」停車區，提供共564個停車位。可由朗屏路及屏義路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由元朗市地段521段32,958/498,969份組成，根據政府租契持有，自2006年3月15日起為期50年。									
73.	啟業商場 九龍中	7,116.4	383	12.62	7.53%	204.9	9.25%	199.8	202.4	6.23%	9.08%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、多個熟食檔，以及位於啟業社區會堂、啟賢樓及啟樂樓內的多間商舖單位。該物業於1981年落成。商場第1層至第3層，提供383個停車位。可由啟業道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
74.	運頭塘商場 大埔	4,469.2	438	14.57	7.48%	204.3	9.00%	197.1	200.7	7.26%	8.74%
	簡介：	該物業包括一單層連地庫的商場、一幢獨立4層高停車場大廈以及運來樓地下一個商舖單位。該物業於1991年落成。商場地庫、獨立停車場大廈及位於邨內路旁的多個「露天」地方，共提供438個停車位。可由豐運路及曉運路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由大埔市地段172A、E及F段及大埔市地段172餘段135/104,741份組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。									
75.	翠林商場 將軍澳	8,140.0	711	13.50	7.90%	183.5	9.25%	181.9	182.7	7.39%	9.19%
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場、鄰近商場的兩個熟食檔、秀林樓下的多間零售商店及一幢2層高停車場大廈。該物業於1989年落成。商場的第2層至第3層及停車場大廈的低層地下至高層地下，共提供711個停車位。可由翠琳路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段96段35,166/319,229份組成，根據政府租契持有，自2006年2月15日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
76.	環翠商場 香港東	7,508.2	359	10.03	7.55%	176.6	9.25%	173.7	175.2	5.72%	9.13%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、另一幢1層高連地庫的商場(內有街市)、一幢鄰近喜翠樓的單層停車場、一幢位於澤翠樓內的2層高停車場平台、位於怡翠樓及盛翠樓內的多間商舖單位以及利翠樓下的一個政府診所。該物業於1979年落成。商場地庫、停車場大廈及停車場低層地下、低層地下第2層1及第1層、以及位於靠近澤翠樓及蕙翠樓旁的兩個「露天」停車區，合共提供359個停車位。可由連城道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
77.	海富商場 九龍西	3,302.3	225	12.35	6.71%	185.7	8.75%	185.7	185.7	6.65%	8.75%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢2層高停車場大廈。該物業於1999年落成。其停車場大廈提供225個停車位。可由海庭道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由九龍內地段11141段9,413/204,120份組成，根據政府租契持有，自1999年7月16日起為期50年。										
78.	美林商場 沙田	7,976.0	375	13.15	7.60%	193.1	9.25%	182.2	187.7	7.01%	8.83%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈(連地下的街市)以及多個熟食檔。此外，該物業還包括一個位於美楓樓的商舖單位。該物業於1981年落成。停車場大廈的第1層至第3層，及位於邨內路旁的「露天」地方，共提供375個停車位。可由美田路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
79.	華貴商場 香港南	3,981.0	413	11.79	7.38%	166.4	9.00%	162.8	164.6	7.16%	8.84%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高連兩層地庫商場，以及位於華愛樓內的多間商舖單位。該物業於1991年落成。該物業的兩層地庫，提供413個停車位。可由田灣海旁道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由香港仔內地段443A段15,518/23,148份，以及香港仔內地段443餘段681/144,409份組成，根據政府租契持有，由1998年4月8日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
80.	富昌商場 九龍西	6,150.0	547	6.25	7.41%	155.5	9.00%	163.5	159.5	3.92%	9.34%
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於2002年落成，並提供547個停車位。可由西邨路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6437段31,469/355,647份組成，根據政府租契持有，自2005年9月17日起為期50年。									
81.	順天邨之商舖 與停車場 九龍東	5,815.6	581	9.36	7.86%	166.2	9.25%	167.8	167.0	5.60%	9.32%
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈、另一幢3層高停車場大廈、一單層街市及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於天榮樓、天瑤樓，天璣樓及天權樓內的多間商舖單位。該物業於1981年落成，並提供581個停車位。可由順安路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
82.	石籬商場一期 荃灣/葵涌	3,665.0	459	10.22	7.47%	165.4	9.00%	168.1	166.8	6.12%	9.11%
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場以及一幢2層高停車場(連地下零售店舖)。此外，該物業還包括位於石寧樓及石秀樓內的多間商舖單位。該物業於1993年落成。商場第1層到第3層以及停車場，共提供459個停車位。商場停車場的入口位於圍沱街。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
83.	曉麗商場 九龍東	3,285.0	637	13.15	7.72%	159.4	9.00%	165.4	162.4	8.10%	9.27%
	簡介：	該物業包括一幢9層高商舖/停車場大廈，連同兩個位於曉天閣及曉安閣的幼稚園單位。該物業於1996年落成。商舖/停車場大廈第1層至第8層，提供637個停車位。可由曉光街及秀麗街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6205A段，及新九龍內地段6205餘段1,000/249,375份組成，根據政府租契持有，租期自1994年11月11日至2047年6月30日。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
84.	寶田商場 屯門	5,893.9	62	7.58	6.24%	153.9	8.75%	151.4	152.7	4.96%	8.64%
	簡介：	該物業包括一幢於2000年落成之4層高商場。邨內路旁共有62個「露天」停車位。可由興富街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
85.	元洲商場 九龍西	4,393.0	213	9.09	6.78%	154.8	8.75%	151.3	153.1	5.94%	8.58%
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢2層高停車場大廈以及一幢1層高停車場大廈。該物業於1999年落成。停車場大廈合共提供213個停車位。可由興華街及元州街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
86.	廣田商場 九龍東	5,548.7	53	8.64	7.07%	149.8	9.00%	145.1	147.5	5.86%	8.77%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場。該物業於1993年落成。商場第1層提供53個停車位。可由碧雲道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6445段12,957/162,870份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。									
87.	李鄭屋商場 九龍西	7,294.0	461	9.73	8.00%	141.9	9.25%	145.3	143.6	6.77%	9.43%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場及一幢毗連的2層高停車場大廈。該物業於1984年落成。該物業提供461個停車位。可由發祥街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6416段21,862/264,258份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
88.	秦石商場 沙田	5,750.2	583	6.59	7.69%	139.7	9.25%	138.2	139.0	4.74%	9.17%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈連街市(1號停車場)，以及鄰近豐盛苑的一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場)。此外，還包括位於石晶樓內的多間商舖單位。該物業於1984年落成。1號停車場第1層至第3層、2號停車場以及於邨內路旁的「露天」地方，提供共583個停車位。可由豐石街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
89.	穗禾苑商場 沙田	5,911.6	980	11.19	8.25%	142.5	9.25%	142.8	142.7	7.84%	9.26%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、兩幢3層高停車場大廈，以及另一幢6層高停車場大廈。該物業於1980年落成。三幢停車場大廈以及商場頂層，合共提供980個停車位。可由穗禾路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段43A段26,994/32,808份組成，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日。										
90.	天平商場 粉嶺/上水	5,507.6	471	10.79	7.76%	150.4	9.25%	147.9	149.2	7.23%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高連地庫的商場、一個熟食檔及露天停車場。此外，該物業還包括位於天明樓內的多個商舖單位。該物業於1989年落成。商場之低層地下以及第3層至第5層，及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供471個停車位。可由天平路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段208段23,852/353,579份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
91.	安蔭商場 荃灣／葵涌	3,794.0	347	8.81	8.00%	132.8	9.25%	132.0	132.4	6.66%	9.21%	
	簡介：	該物業包括一幢於1994年落成的7層高商場。商場第1層至第6層，及位於德蔭樓以東的「露天」地方，合共提供347個停車位。可由安足街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於葵涌市地段497段17,323/369,270份組成，根據政府租契持有，自2005年10月14日起為期50年。										
92.	興東商場 香港東	4,511.0	420	9.31	7.53%	161.4	9.00%	164.4	162.9	5.72%	9.13%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場及停車場大廈。該物業於1995年落成。該物業低層地下第3層至第1層提供共420個停車位，多個「露天」停車位位於邨內路旁。可由耀興道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
93.	葵興商場 荃灣／葵涌	2,356.0	277	9.31	7.49%	132.1	9.00%	134.4	133.3	6.98%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場及一幢3層高停車場大廈。該物業於1991年落成。停車場大廈及其旁邊的「露天」地方，合共提供277個停車位。可由葵涌道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由葵涌市地段489段9,824/102,732份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。										
94.	天慈商場 天水圍	3,608.0	289	10.51	7.83%	137.0	9.25%	136.5	136.8	7.68%	9.22%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈以及位於慈屏樓內的多間商舖單位。該物業於1997年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共289個停車位。可由天喜街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
95.	新田圍商場 沙田	5,140.6	320	5.55	7.64%	117.8	9.25%	114.9	116.4	4.77%	9.07%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商場及多個獨立熟食檔。該物業於1981年落成。商場及邨內路旁，合共提供320個停車位。可由沙田頭路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
96.	祥華商場 粉嶺/上水	6,216.5	353	9.33	8.00%	132.0	9.25%	131.5	131.8	7.08%	9.22%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)以及位於祥禮樓及祥頌樓內的多個商舖單位。該物業於1984年落成。1號停車場地下至第2層、2號停車場地下至第1層以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共353個停車位。可由新運路入口進入停車場大廈。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段226段26,310/299,811份組成，根據政府租契持有，自2004年6月16日起為期50年。										
97.	長亨商場 青衣	5,699.9	327	9.18	8.05%	127.1	9.25%	129.2	128.2	7.16%	9.36%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場以及一幢獨立4層高停車場大廈。該物業於1990年落成。商場的底層地下第3層至第2層以及停車場大廈，合共提供327個停車位。可由寮肚路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
98.	長宏邨之 商舖與停車場 青衣	1,071.0	333	7.91	8.28%	108.1	9.25%	113.0	110.6	7.15%	9.56%	
	簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之2層高停車場平台，以及一幢剛落成的單層商場。停車場大廈及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共333個停車位。可由寮肚路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬元)	2007年3月31日 之價值 (百萬元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
99.	嘉福商場 粉嶺／上水	5,281.5	312	9.68	7.86%	137.4	9.25%	135.4	136.4	7.09%	9.15%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商舖／停車場大廈以及一幢2層高商場，經第1層的行人天橋連接。該物業於1995年落成。商舖／停車場大廈第2層至第4層及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共312個停車位。可由置福圍的置嘉里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
100.	華心商場 粉嶺／上水	2,480.0	356	9.95	7.59%	127.7	9.00%	126.8	127.3	7.82%	8.95%	
	簡介：	該物業於1995年落成，包括一幢2層高商場及一幢毗連的4層高停車場大廈。停車場大廈及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共356個停車位。可由一鳴道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
101.	兆麟商場 屯門	2,985.0	463	8.55	7.06%	112.6	8.75%	113.9	113.3	7.55%	8.82%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及兩幢獨立4層高停車場大廈。該物業於1993年落成。兩幢停車場大廈合共提供463個停車位。可由兆興里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於屯門市地段357A、B及C段內，根據政府租契持有，租期自1991年9月6日起至2047年6月30日。										
102.	耀東商場 香港東	6,200.0	685	6.90	7.68%	120.6	9.00%	115.5	118.1	5.84%	8.68%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)以及一幢8層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1994年落成。1號停車場及2號停車場的地下至第6層，提供共685個停車位。可由耀興道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
103.	慈正商場 (一)期及 (二)期 九龍北	1,679.0	882	10.14	7.46%	140.0	8.75%	146.2	143.1	7.08%	9.05%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/停車場大廈(商場1期)、一幢3層高連地庫的商舖/停車場大廈(商場2期)，以及一幢獨立5層高停車場大廈。該物業由1996年至2001年分期落成。購物商場1期地庫第2層至地庫第1層、商場2期地庫第1層及第1層至第2層，以及停車場大廈第1層至第4層，共提供882個停車位。可由慈雲山道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於九龍內地段6444號內，根據政府租契持有，自2007年2月28日起為期50年。										
104.	錦英苑商場 馬鞍山	3,444.5	492	8.19	7.71%	107.6	9.00%	105.7	106.7	7.67%	8.86%	
	簡介：	該物業包括一幢於1991年落成的3層高商場。商場低層地下第3層及低層地下第2層，以及商場的地下，合共提供492個停車位。可由錦英路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由沙田市地段305餘段17,433/22,627份組成，根據政府租契持有，租期自1990年5月16日至2047年6月30日。										
105.	橫頭磡 (宏輝中心) 九龍北	2,333.1	290	4.99	8.08%	90.9	9.25%	93.1	92.0	5.42%	9.42%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一單層街市以及一幢5層高停車場大廈。該物業於1982年落成。停車場大廈，以及於宏顯樓及宏光樓外的「露天」地方，合共提供290個停車位。可由橫頭磡東道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
106.	青衣商場 青衣	4,239.0	344	5.66	7.66%	101.7	9.25%	100.6	101.2	5.59%	9.17%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高商場(包括第1層多間熟食檔)、一幢4層高停車場大廈連一個位於地下的零售商舖(1號停車場)以及一幢3層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於1986年落成。其1號停車場，2號停車場以及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供344個停車位。可由青綠街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由青衣市地段167段20,014/222,251份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
107.	明德商場 將軍澳	3,619.6	383	6.81	7.63%	108.7	9.00%	107.6	108.2	6.29%	8.92%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於1999年落成。停車場大廈第1層至第3層以及邨內路旁的「露天」地方，提供共383個停車位。可由培成里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
108.	東頭邨之 商舖與停車場 九龍北	3,587.1	493	4.23	8.25%	83.2	9.25%	84.6	83.9	5.04%	9.36%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高連地庫之商場以及一幢3層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於祥東樓、康東樓及安東樓、裕東樓及旺東樓內的多間商舖單位。該物業於1982年落成。商場地下第1層停車場大廈，及靠近盈東樓及逸東樓的「露天」地方，共提供493個停車位。可由東隆道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6413段16,942/349,186份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。										
109.	平田商場 九龍東	2,032.0	406	7.52	7.40%	99.1	9.00%	96.5	97.8	7.68%	8.81%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢4層高停車場大廈及一幢附屬設施大樓之2層高停車場。該物業於1997年落成。停車場大廈及附屬設施大樓之地下至第1層，提供共406個停車位。可由安田街及平田街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
110.	康柏苑之商舖 與停車場 九龍東	1,668.4	549	5.41	8.00%	81.3	9.25%	84.2	82.8	6.53%	9.50%	
	簡介：	該物業包括一幢7層高停車場大廈連位於第6層的兩個幼稚園單位。該物業於1993年落成。該物業地下至第5層，提供549個停車位。停車場入口位於碧雲道。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6095號A段內，根據政府租契持有，租期自1991年9月25日起至2047年6月30日。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
111.	賢麗苑 購物中心 荃灣/葵涌	1,513.1	150	5.37	6.66%	84.2	8.75%	74.8	79.5	6.76%	7.94%	
	簡介：	該物業包括一幢於1991年落成之4層高商舖/停車場大廈。商舖/停車場大廈低層地下第3層至低層地下第1層，提供150個停車位。可由荔景山路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於葵涌市地段389A段內，根據政府租契持有，租期自1990年9月21日起至2047年6月30日。產權負擔包括1990年9月21日的管理保證書(註冊摘要編號TW695886)(關於：葵涌市地段389號)及2002年2月5日的解除責任契約(註冊摘要編號TW1454034)。										
112.	建生商場 屯門	3,609.0	273	5.12	7.89%	78.2	9.25%	76.8	77.5	6.61%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢毗連的3層高停車場大廈及相關地方。該物業於1990年落成，其停車場提供273個停車位。可由良運街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段441A段14,100/28,621份組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。										
113.	興田商場 九龍東	2,732.4	387	5.04	8.08%	75.8	9.25%	76.8	76.3	6.60%	9.34%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)以及多間熟食檔。此外，該物業還包括位於美田樓及恩田樓內的多個商舖單位。該物業於1988年落成。各停車場大廈提供387個停車位。可由連德道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6377段15,570/149,828份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
114.	田灣商場 香港南	3,296.0	417	4.90	7.68%	79.7	9.00%	80.4	80.1	6.11%	9.05%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高商場、一幢毗連之5層高停車場大廈以及長者單位之地下。該物業於1997年落成。停車場大廈之第1層至第4層以及長者單位之地下，提供共417個停車位。可由田灣街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率	
115.	樂華南邨之 商舖與停車場 九龍東	1,523.5	226	2.77	8.23%	75.4	9.25%	75.4	75.4	3.67%	9.24%	
	簡介：	該物業包括一單層街市、一幢4層高停車場大廈、多間熟食檔以及位於展華樓地下的多間商舖單位。該物業於1982年落成。停車場大廈地下至第3層提供226個停車位。可由振華道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
116.	麗閣商場 九龍西	7,187.0	140	3.77	7.93%	78.7	9.25%	76.1	77.4	4.87%	9.01%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場、一幢3層高停車場及一單層街市。此外，該物業還包括位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓內的多間商舖單位。該物業於1981年落成。可由東京街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
117.	天馬苑商場 九龍北	4,008	585	2.71	7.91%	64.1	9.25%	62.2	63.2	4.29%	9.04%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商場以及一幢毗連的5層高停車場大廈。該物業於1986年落成。商場地下及停車場大廈共提供585個停車位。可由金竹里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5994A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日。										
118.	長安邨之 商舖與停車場 青衣	363.0	484	5.98	8.19%	71.1	9.25%	75.3	73.2	8.17%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈(第1期)，一幢2層高停車場大廈(第2期)以及安濤樓內的多間商舖單位。該物業於1988年落成。兩幢停車場大廈提供484個停車位。可由擔杆山路及青敬路入口分別進入第1期及第2期停車場。										
	業權詳情：	物業由青衣市地段160D及F段，及青衣市地段160餘段403/293,522組成，根據政府租契持有，自1998年4月8日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率	
119.	順安商場 九龍東	7,900.1	459	3.73	8.02%	65.1	9.25%	64.9	65.0	5.73%	9.23%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場、一幢毗鄰4層高停車場大廈以及位於安澤樓及安群樓內的多個商舖單位。該物業於1978年落成。停車場大廈第1層至頂層及其旁邊的「露天」地方，共提供459個停車位。可由利安道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
120.	高俊苑之 商舖與停車場 九龍東	681.0	323	4.40	7.95%	52.7	9.25%	55.1	53.9	8.16%	9.58%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高停車場/商舖大廈以及位於高俊苑C座之一個幼稚園單位。該物業於1993年落成。並提供323個停車位。可由高超道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6189A段，及新九龍內地段6189餘段530/81,791份組成，根據政府租契持有，租期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。										
121.	三聖商場 屯門	6,625.3	176	2.49	8.25%	49.9	9.25%	48.4	49.2	5.07%	9.03%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖/停車場大廈、一毗連之單層街市、多間熟食檔及商舖攤檔。此外，該物業還包括位於進漁樓、豐漁樓及滿漁樓內的多間商舖。該物業於1980年落成。商舖/停車場大廈地下至第2層以及位於邨內路旁的「露天」地方，提供共176個停車位。可由三聖街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
122.	幸福商場 九龍西	2,252.0	153	2.29	7.84%	48.3	9.25%	49.6	49.0	4.68%	9.42%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於2000年落成，並提供153個停車位。可由幸祥街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
123.	麗安邨之 停車場 九龍西	0.0	181	3.94	8.50%	48.2	9.00%	53.5	50.9	7.74%	9.74%	
	簡介：	該物業包括一幢於1993年落成之3層高停車場大廈，以及位於麗正樓東南的「露天」地方，合共提供181個停車位。可由邨內道路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
124.	寶熙苑商場 九龍西	1,271.0	0	3.73	7.25%	52.9	9.00%	52.2	52.6	7.08%	8.88%	
	簡介：	該物業於1993年落成，包括一單層商舖平台。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6117段1,354/20,256份組成，根據政府租契持有，租期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。										
125.	健明邨之 停車場 將軍澳	0.0	763	0.31	8.50%	46.9	9.00%	46.2	46.6	0.67%	8.90%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高商舖/停車場大廈(彩明商場新翼)，地下除外。該物業於2003年落成。商舖/停車場大廈提供763個停車位。可由彩明街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
126.	美松苑之 商舖與停車場 沙田	100.0	385	3.81	8.05%	44.3	8.75%	46.7	45.5	8.38%	9.12%	
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈，及位於第1層的一間商舖單位。該物業於1996年落成。停車場大廈合共提供385個停車位。可由美田路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段396A段內，根據政府租契持有，租期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。										
127.	兆禧苑商場 屯門	2,175.8	560	2.82	7.87%	40.3	9.00%	39.2	39.8	7.10%	8.79%	
	簡介：	該物業於1986年落成，包括一幢3層高商場及一幢毗連的4層高，並提供560個停車位的停車場大廈。可由湖翠路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於屯門市地段255A段內，根據政府租契持有，租期自1898年7月1日起為期99年減最後3天，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至2047年6月30日止。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
128.	唐明苑之 商舖與停車場 將軍澳	1,977.0	291	3.50	7.88%	41.9	9.00%	43.9	42.9	8.15%	9.33%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高停車場大廈連地下商舖，以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的多個商舖單位。該物業於1999年落成。停車場大廈之第1層至第4層，提供291個停車位。可由唐德街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段54A段，及將軍澳市地段54餘段1,153/98,512份組成，根據政府租契持有，租期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。										
129.	青華苑之 商舖與停車場 青衣	1,102.0	348	3.18	8.19%	38.8	9.25%	40.8	39.8	7.99%	9.63%	
	簡介：	該物業包括一幢2層高連地庫之停車場大廈。停車場大廈之地下及第1層分別有兩個商舖單位及一個辦事處單位。該物業於1984年落成。停車場大廈提供348個停車位。可由青芊街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於青衣市地段100A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。										
130.	華荔邨之 停車場 荃灣/葵涌	0.0	411	3.62	8.50%	40.8	9.00%	44.9	42.9	8.43%	9.70%	
	簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之5層高停車場，提供411個停車位。可由荔景山路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由葵涌市地段445A餘段21,700/102,614份組成，根據政府租契持有，自2001年5月25日起為期50年。										
131.	田景邨之 停車場 屯門	0.0	380	3.60	8.50%	40.3	9.00%	42.8	41.6	8.64%	9.41%	
	簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之5層高停車場大廈之地下至第2層。停車場大廈第3層及第4層的室內娛樂中心不屬於該物業之部分。停車場大廈地下至第2層及邨內路旁的「露天」地方，共提供380個停車位。可由田景路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段444段4,036/197,161份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。										
132.	和明苑之 商舖與停車場 將軍澳	682.0	379	3.59	8.20%	41.4	9.25%	43.8	42.6	8.42%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈以及位於和逸閣內的一個幼稚園單位。該物業於1999年落成。停車場大廈提供379個停車位。可由培成里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由將軍澳市地段52A段及將軍澳市地段52餘段728/82,796份組成，根據政府租契持有，自1997年11月28日起為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
133.	翠灣邨之 商舖與停車場 香港東	1,262.0	182	2.37	7.87%	35.9	9.25%	36.4	36.2	6.56%	9.34%
	簡介：	該物業包括一幢3層高商舖／辦事處大廈、一單層停車場以及多個商舖攤檔（翠灣商場）。該物業於1993年落成。停車場及位於邨內路旁的「露天」地方，合共提供182個停車位。可由翠灣街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由柴灣內地段166段3,254/123,068份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。									
134.	慈民邨之 停車場 九龍北	0.0	364	3.00	8.50%	34.9	9.00%	38.4	36.7	8.18%	9.68%
	簡介：	該物業包括一幢於1994年落成之4層高停車場大廈，並提供364個停車位。可由慈雲山道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
135.	興民商場 香港東	3,036.0	226	1.11	7.89%	34.9	9.00%	33.8	34.4	3.23%	8.79%
	簡介：	該物業於1982年落成，包括一幢6層高商舖／停車場大廈。大廈低層地下第3層至低層地下第1層，合共提供226個停車位。可由大潭道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
136.	樂雅苑之 商舖與停車場 九龍東	1,172.0	265	1.58	8.03%	34.0	9.25%	33.7	33.9	4.66%	9.17%
	簡介：	該物業包括一幢於1984年落成之5層高停車場，其地下第2層至第2層，及位於雅平閣西面的「露天」地方，共提供265個停車位。可由振華道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段5969A段及新九龍地段5969餘段1/28,952份組成，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約（續期）條例續期50年至2047年6月30日止。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
137.	寶珮苑之 停車場 九龍東	0.0	277	2.90	8.50%	32.3	9.00%	35.7	34.0	8.52%	9.76%
	簡介：	該物業包括一幢於1995年落成之3層高停車場。其地下至第2層，共提供277個停車位。可由翠屏道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於觀塘內地段728A段內，根據政府租契持有，租期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。									
138.	嘉田苑之 停車場 沙田	0.0	348	3.10	8.50%	33.9	9.00%	37.5	35.7	8.69%	9.75%
	簡介：	該物業包括一幢於1988年落成之3層高停車場，提供348個停車位。可由車公廟路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段290A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。									
139.	天悅邨之 停車場 天水圍	0.0	560	1.13	8.50%	30.4	9.00%	30.6	30.5	3.69%	9.04%
	簡介：	該物業包括一幢分為兩個部分之4層高停車場大廈。該物業於2000年落成。停車場大廈合共提供560個停車位。可由天華路及天秀路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
140.	怡閣苑之 停車場 九龍西	0.0	240	2.41	8.25%	29.2	9.00%	31.3	30.3	7.95%	9.50%
	簡介：	該物業包括一幢於1981年落成之4層高連地庫的停車場，提供240個停車位。可由東京街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5911A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。									
141.	慈愛苑之 商舖與停車場 九龍北	1,236.0	199	2.44	7.94%	29.7	9.25%	30.3	30.0	8.12%	9.40%
	簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈，以及於第6層的一間幼稚園和另一間獨立於主體建築物的幼稚園。該物業自1997年至2000年分期落成。停車場大廈提供199個停車位。由雲華街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6211A段，及新九龍地段6265段699/113,761份組成，分別根據政府租契持有，前者租期自1995年6月9日起至2047年6月30日止；後者租期自1999年5月7日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
142.	南昌邨之 商舖與停車場 九龍西	753.0	156	1.86	8.09%	28.9	9.25%	30.6	29.8	6.25%	9.62%	
	簡介：	該物業包括一單層停車場、位於昌遜樓、昌逸樓及昌賢樓內之多個商舖單位及邨內多個「露天」停車位。該物業於1989年落成，共提供156個停車位。可由昌新里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6427段3,670/109,764份組成，根據政府租契持有，自2005年8月17日起為期50年。										
143.	寶雅苑之 商舖與停車場 大埔	1,296.0	246	2.88	8.05%	33.6	9.25%	34.9	34.3	8.41%	9.51%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈及位於家和閣及興和閣內多個幼稚園單位。該物業於1989年落成，共提供246個停車位。可由寶雅路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由大埔市地段73A段，及大埔市地段73餘段2/59,187份組成，根據政府租契持有，租期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。										
144.	天逸邨之 商舖與停車場 天水圍	816.0	446	1.46	8.07%	32.0	9.25%	32.7	32.4	4.49%	9.40%	
	簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之7層高停車場大廈連同地下一個商舖單位。該物業提供446個停車位。可由天秀路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
145.	欣盛苑之 商舖與停車場 粉嶺／上水	1,097.0	252	2.58	8.17%	34.7	9.00%	36.6	35.7	7.22%	9.36%	
	簡介：	該物業包括一幢6層高停車場大廈以及地下的多個商舖單位。該物業於1993年落成。並提供252個停車位。可由華明路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段39A段內，根據政府租契持有，租期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。										
146.	漁安苑之 停車場 香港南	122.9	296	2.46	8.50%	27.6	9.00%	30.4	29.0	8.50%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢於1988年落成之5層高停車場及辦事處。該物業之內部樓面面積為122.9平方米，並提供296個停車位。可由利東邨道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於鴨脷洲內地段117A段內，根據政府租契持有，自1982年2月1日起為期75年，期滿後可再續期75年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
147.	欣明苑之 商舖與停車場 將軍澳	652.0	262	2.36	8.33%	27.7	9.25%	29.1	28.4	8.31%	9.59%
	簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈及位於地下的商舖單位。該物業於1990年落成，並提供262個停車位。可由欣景路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段9A段內，根據政府租契持有，租期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。									
148.	康逸苑之 商舖與停車場 九龍東	654.0	355	2.74	8.12%	32.4	9.00%	34.5	33.5	8.18%	9.44%
	簡介：	該物業包括一幢7層高停車場大廈及位於第6層之一個幼稚園單位。該物業於1993年落成。停車場大廈地下至第5層，合共提供355個停車位。可由德田街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6329段4,582/99,200份組成，根據政府租契持有，自2001年2月5日起為期50年。									
149.	盈福苑之 商舖與停車場 九龍北	73.0	163	2.50	8.02%	29.9	9.25%	30.6	30.3	8.24%	9.41%
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場大廈及位於地下的一個商舖單位。該物業於2001年落成，並提供163個停車位。可由穎竹街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6266餘段內，根據政府租契持有，自1999年5月7日起為期50年。									
150.	翠屏(南)邨之 停車場 九龍東	490.0	229	2.23	8.50%	24.6	9.00%	26.8	25.7	8.66%	9.63%
	簡介：	該物業包括一幢於1990年落成之3層高停車場/屋邨管理處大廈。該物業之內部樓面面積為490平方米。該物業之地下至第1層以及位於翠杭樓北面之「露天」停車區，合共提供229個停車位。停車場大廈天台設有3個約726平方米之網球場。可由翠屏道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	[目標]內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
151.	秀茂坪邨 第三期之 商舖與停車場 九龍東	140.0	205	1.45	7.45%	25.7	9.00%	26.4	26.1	5.56%	9.17%
	簡介：	該物業包括一幢4層高停車場及位於地下的商舖單位。該物業於1996年落成。停車場地下至第3層，提供共205個停車位。可由秀茂坪道及秀豐街交界處入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段第6453號內，根據政府租契，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)									
152.	英明苑之 停車場 將軍澳	0.0	274	2.15	8.50%	23.7	9.00%	26.0	24.9	8.63%	9.66%
	簡介：	該物業包括一幢於1989年落成之2層高停車場，並提供274個停車位。可由寶琳北路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於將軍澳市地段4A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。									
153.	峰華邨之 商舖與停車場 香港東	912.0	161	1.64	8.25%	23.9	9.25%	24.9	24.4	6.71%	9.54%
	簡介：	該物業包括一幢2層高停車場、邨內路旁的「露天」停車位及位於曉峰樓及秀峰樓內之多個商舖單位。該物業於1993年落成，共提供161個停車位。可由峰霞道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由位於柴灣內地段169段5,638/76,232份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。									
154.	秀茂坪邨 第一期之 停車場 九龍東	0.0	395	0.59	8.50%	23.0	9.00%	22.7	22.9	2.57%	8.90%
	簡介：	該物業包括位於秀明樓內一幢於2002年落成之3層高停車場。停車場之地下至第2層，提供共395個停車位。可由曉光街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段第6453號內，根據政府租契，自2007年2月23日起計為期50年。(截至評估日，業權轉讓細節正在處理中)									
155.	宏福苑內之 停車場 大埔	0.0	408	2.04	8.50%	23.5	9.00%	25.7	24.6	8.30%	9.67%
	簡介：	該物業包括一幢於1983年落成之4層高連地庫之停車場，並提供408個停車位。可由廣宏街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於大埔市地段27A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
156.	兆安苑之 商舖與停車場 屯門	1,587.0	273	1.61	8.25%	21.5	9.25%	22.5	22.0	7.32%	9.60%	
	簡介：	該物業包括一幢3層高停車場以及位於定安閣及定賢閣內之兩個商舖單位。該物業於1981年落成，共提供273個停車位。可由屯門鄉事會路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由屯門市地段216A段，以及屯門市地段216餘段2/26,863份組成，根據政府租契持有，租期自1898年7月1日起為期99年減最後3天，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至2047年6月30日止。										
157.	彩霞邨之 商舖與停車場 九龍東	1,993.0	205	1.81	7.86%	27.8	9.25%	27.7	27.8	6.52%	9.21%	
	簡介：	該物業包括一幢5層高停車場大廈及位於第4層之一間幼稚園。此外，該物業還包括位於彩星樓及彩月樓內之多個商舖單位。該物業於1989年落成。5層高停車場大廈共提供205個停車位。可由彩霞道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6348段12,555/129,695份組成，根據政府租契持有，自2000年2月10日起為期50年。										
158.	東熹苑之 商舖與停車場 香港東	589.0	146	1.68	7.97%	20.6	9.25%	21.5	21.1	7.98%	9.55%	
	簡介：	該物業包括景熹閣地下的一個商舖單位及一2層高停車場。該物業於1995年落成。停車場提供146個停車位。可由耀興道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由筲箕灣內地段834A段，及筲箕灣內地段834餘段690/122,407份組成，根據政府租契持有，租期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。										
159.	青宏苑之 停車場 青衣	0.0	179	1.64	8.50%	19.9	9.00%	21.5	20.7	7.91%	9.58%	
	簡介：	該物業包括一幢建於兩幢住宅大廈下的兩層高停車場。該物業於2001年落成，並提供179個停車位。可由牙鷹州街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於青衣市地段137段2,516/36,665份組成，根據政府租契持有，自1999年4月20日起為期50年。										
160.	瓊麗苑之 停車場 九龍北	0.0	158	1.17	8.50%	17.6	9.00%	19.3	18.5	6.31%	9.59%	
	簡介：	該物業乃一幢於1989年落成之3層高停車場及鄰近的「露天」地方，共提供158個停車位。停車場入口位於豐盛街。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段5943A段內，根據政府租契持有，租期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
161.	天華邨之 商舖與停車場 天水圍	145.0	287	1.11	7.86%	20.4	8.75%	21.4	20.9	5.33%	9.05%	
	簡介：	該物業包括一幢7層高附屬設施大廈地下的一個商舖單位，及地下至第2層之停車位。該物業於1999年落成，並提供287個停車位。可由天壇街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
162.	寧峰苑之 停車場 荃灣/葵涌	0.0	299	1.35	8.50%	17.3	9.00%	18.4	17.9	7.57%	9.40%	
	簡介：	該物業包括一幢於2001年落成之3層高停車場，共提供299個停車位。可由梨木道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於葵涌市地段477段3,072/78,707份組成，根據政府租契持有，自1999年10月15日起為期50年。										
163.	新圍苑之 停車場 屯門	0.0	185	1.36	8.50%	16.2	9.00%	17.5	16.9	8.06%	9.47%	
	簡介：	該物業包括一幢於1990年落成之3層高停車場，共提供185個停車位。可由田景路的邨內道路入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於屯門市地段326A段內，根據政府租契持有，租期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。										
164.	明雅苑之 停車場 大埔	0.0	345	1.27	8.50%	17.9	9.00%	16.3	17.1	7.41%	8.36%	
	簡介：	該物業包括一幢於1985年落成之2層高連地庫之停車場大廈，並提供345個停車位。可由安埔里入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於大埔市地段36A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。										
165.	牛頭角上邨之 停車場 九龍東	0.0	228	0.09	8.50%	16.0	9.00%	16.5	16.3	0.55%	9.17%	
	簡介：	該物業包括一幢於2002年落成之3層高停車場大廈，及邨內路旁的「露天」停車位置，共提供228個停車位。貨車可由安德道入口進入停車場，單車及私家車停車場則由安善道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
166.	天祐苑之 停車場 天水圍	0.0	192	1.13	8.50%	14.5	9.00%	16.6	15.6	7.27%	9.92%
	簡介：	該物業包括一幢於1992年落成之3層高停車場，並提供192個停車位。可由天城路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於天水圍市地段10A段內，根據政府租契持有，租期自1992年1月23日至2047年6月30日止。									
167.	怡雅苑之 停車場 大埔	0.0	159	1.48	8.50%	16.5	9.00%	18.2	17.4	8.48%	9.67%
	簡介：	停車位位於邨內西緣及北緣路旁。									
	業權詳情：	該物業位於大埔市地段120A段內，根據政府租契持有，租期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。									
168.	紅磡邨之 商舖與停車場 九龍中	371.0	45	0.63	7.62%	14.9	9.25%	14.5	14.7	4.31%	9.09%
	簡介：	該物業包括一單層停車場及邨內停車位，及位於紅磡樓內之多間商舖單位。該物業於1999年落成，共提供45個停車位。可由大環道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
169.	天宏苑之 商舖與停車場 九龍北	1,030.0	79	1.14	8.00%	15.9	9.25%	16.1	16.0	7.14%	9.31%
	簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈，及位於第2層之一個幼稚園單位。該物業於1992年落成。停車場大廈提供79個停車位。可由金竹里入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6131餘段內，根據政府租契持有，租期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。									
170.	康強苑之 停車場 九龍北	4.0	93	1.04	8.50%	13.2	9.00%	14.1	13.7	7.61%	9.38%
	簡介：	該物業主要包括一幢於1999年落成之2層高停車場，該物業之內部樓面面積為4平方米，並提供93個停車位。可由杏林街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6239餘段內，根據政府租契持有，自1999年1月8日起為期50年。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
171.	康瑞苑之 商舖與停車場 九龍東	32.4	102	0.97	7.99%	13.0	9.25%	13.3	13.2	7.37%	9.38%
	簡介：	該物業包括一幢2層高停車場及位於低層地下之一個零售/商業單位。該物業於1999年落成，並提供102個停車位。可由碧雲道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6227 A段內，根據政府租契持有，自1998年5月14日起為期50年。									
172.	太平邨之 商舖與停車場 粉嶺/上水	326.0	101	0.87	8.07%	13.4	9.25%	14.0	13.7	6.34%	9.52%
	簡介：	該物業包括一幢2層高停車場，及位於平熙樓地下之兩個商舖單位。該物業於1989年落成。停車場以及邨內平治樓及平靜樓之間的多個「露天」停車位置，提供101個停車位。可由保平路入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由粉嶺上水市地段223段2,787/86,121份組成，根據政府租契持有，自2002年1月24日起為期50年。									
173.	錦鞍苑之 停車場 馬鞍山	0.0	238	0.55	8.50%	12.2	9.00%	12.9	12.6	4.34%	9.31%
	簡介：	該物業包括一幢於1987年落成之3層高停車場，並提供238個停車位。可由恆錦街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業位於沙田市地段283A段內，根據政府租契持有，自1898年7月1日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至2047年6月30日止。									
174.	彩輝邨之 商舖與停車場 九龍北	97.0	93	0.86	7.91%	13.8	9.25%	14.5	14.2	6.07%	9.54%
	簡介：	該物業包括一幢3層高停車場大廈，連位於彩葉樓內之一個商舖單位。該物業於1995年落成，並提供93個停車位。可由牛池灣街入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
175.	葵康苑之 停車場 荃灣/葵涌	0.0	88	0.40	8.50%	10.2	9.00%	11.4	10.8	3.67%	9.75%
	簡介：	該物業包括一幢於1993年落成之3層高停車場，並提供88個停車位。可由大窩口道入口進入停車場。									
	業權詳情：	該物業由葵涌市地段420段1,100/35,351份組成，根據政府租契持有，租期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。									

## 估值報告

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

序號	物業名稱 所在地區	內部 樓面面積 (平方米)	停車位 數目	現時淨收入 每年/ 百萬元	資本化		現金流量折現分析		估價		分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	「目標」內部 收益率	價值 (百萬港元)	2007年3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
176.	鳳禮苑之 停車場 九龍北	0.0	134	0.52	8.50%	9.2	9.00%	10.3	9.8	5.26%	9.68%	
	簡介：	該物業包括一幢於1997年落成之3層高停車場大廈。除了停車場大廈的停車位外，鳳欣閣以西亦設有多個「露天」停車位。可由鳳禮道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由位於新九龍內地段6240段1,512/33,911份組成，根據政府租契持有，租期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。										
177.	黃大仙下邨 (一)之停車場 九龍北	0.0	70	0.40	8.50%	8.6	9.00%	9.7	9.2	4.40%	9.78%	
	簡介：	該物業包括兩個於1982年落成之「露天」停車區。位於龍華樓及龍澤樓附近，共提供70個停車位。可由大成街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6373段674/240,107份組成，根據政府租契持有，自2001年2月8日起為期50年。										
178.	竹園北邨之 停車場 九龍北	0.0	61	0.36	8.50%	7.8	9.00%	8.7	8.3	4.31%	9.69%	
	簡介：	該物業包括兩個於1987年落成之「露天」停車區。位於松園樓及榕園樓附近，共提供61個停車位。可由穎竹街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業由新九龍內地段6327段687/364,071份組成，根據政府租契持有，自1999年3月18日起為期50年。										
179.	鵬程苑之 停車場 九龍北	0.0	67	0.21	8.50%	6.5	9.00%	7.2	6.9	3.06%	9.66%	
	簡介：	該物業包括一個於1991年落成之「露天」停車區。位於鵬程苑附近，提供67個停車位。可由翠竹街入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業位於新九龍內地段6121A段內，根據政府租契持有，租期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
180.	高怡邨之 商舖與停車場 九龍東	45.0	38	0.06	7.98%	4.4	8.25%	4.9	4.7	1.34%	8.84%	
	簡介：	該物業包括一幢單層高停車場大廈及2個商舖單位。該物業於1994年落成。停車場以及其入口處附近的多個「露天」停車位置，提供38個停車位。可由高超道入口進入停車場。										
	業權詳情：	該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予領匯可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。										
	組合總計	1,015,278	79,485			39,744		39,360	39,557	6.20%	不適用	

## 估值報告



### 估值分析

現謹將關鍵投資參數分析列舉如下：

#### 零售設施

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

#### 停車場設施

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

#### 整體組合

- 組合價值總計為395.57億港元
- 初期收益率為6.20%

### 價值評估

根據吾等之全面估值報告，吾等認為該等物業在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值為

**395.57億港元(港幣三百九十五億五千七百萬元)，**

惟受全部現有及建議租約／租賃協議及佔用安排所限。

每項物業價值請參閱上述各表。

### 免責聲明

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

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

## 估值報告



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

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

此致

香港

皇后大道中8號18樓

領匯管理有限公司

(其本身為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)

董事會

香港

皇后大道中1號

滙豐銀行總行大廈

30樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

受託人 台照

**世邦魏理仕有限公司**

估值及諮詢服務

執行董事

**Danny Mohr** AAPI MRICS

謹啟

估值及諮詢服務

執行董事

**沈慧燕** BSc (Est. Mgt) Hons FSISV

謹啟

估值及諮詢服務

執行董事

**余錦雄** RPS(GP) FHKIS FRICS

謹啟

2007年5月28日

---

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

設計及製作：安業財經印刷有限公司  
印刷：宏亞印刷有限公司

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  
[www.thelinkreit.com](http://www.thelinkreit.com)