

估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場3401室

電話：852 2820 2832

傳真：852 2877 2439

www.cbre.com.hk

敬啟者：

關於香港之香港房屋委員會零售及停車場設施（以下統稱「該等物業」）分拆出售事宜

指示

吾等茲提述聯席全球協調人代表領匯管理有限公司發出之書面指示（「指示函」），要求對上述零售及停車場設施提供正式估值意見。該指示函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，就該等物業於二零零五年九月三十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第六章、香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及「市場價值」一詞之國際公認解釋，即：

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

編製全面的正式估值報告（單一報告以下稱「該報告」，所有報告統稱「該等報告」）。

市場價值之定義也基於：

「在估值日時，合理預期物業可能出售的價格，假設：

- i. 自願但不迫切的買賣雙方；
- ii. 顧及物業的性質和狀況以及同類物業的市場情況，有合理銷售洽談時間；
- iii. 物業將合理地市場公開求售；

估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

- 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、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（「皇家特許測量師學會」）及香港測量師學會所倡議之市場價值國際定義貫徹一致。

### 對本函件的信任

吾等就本發售通函編製本函件，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，請參閱領匯受託人持有之該等報告副本。

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

- 每份該報告約長80至100頁，並依據各該等報告中列出的事實資料得出估計價值之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料的準確性，但吾等並沒有獨立地核實所有由領匯管理有限公司（「領匯」）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所聘任之獨立顧問提交的各份報告）或是由香港政府提供的資料（主要是與市場狀況和人口相關的統計資料）。該等報告包括一些詳細資料，投資者可能需要這些資料以便全面了解評估方法的複雜性和所涉及的眾多變數。
- 世邦魏理仕在為該等物業進行估值時所採用的方法，即現金流量折現分析、資本還完法和直接比較法，是根據對未來業績的估計，而並非單純預測。本函件中的估值理論基礎一節將簡要地概述這些估值方法。每種方法均對該等物業的收入和開支以及本地市場之未來經濟狀況作出假設，其中收入和開支數字都根據經濟狀況之估計改變而作出數字上調整。據以上假設得出的價值可視為最佳估計價值，但不能詮釋為預測或保證，而其數值會完全基於收入、開支和市場情況等假設的準確性而改變。本函件中的估值理論基礎一節已概述各項物業之基本假設。
- 該等報告乃根據直至二零零五年九月三十日的資料編製。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。

### 分拆出售組合摘要

領匯組合包括香港眾多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。這些公營設施的租戶組合主要以

估值及諮詢服務



地區性租戶為主，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，領匯組合包括180項物業，總內部樓面面積共1,001,441.5平方米，並提供79,485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，以至提供較高級零售服務為主之大型地區商場。就物業價值而言，組合中物業包括價值低於5百萬港元之小型設施，至超過16億港元的大型資產。

組合中較舊設施包括：

- 在地下以及在一些住宅樓宇一樓開設之店舖組合。這些設施一般只為滿足地區購物需求，其設計和間隔不利於商品交易，亦難以達致最大的租金增長。這些商舖或能容許開設額外之快餐店或作小型活動用途，但亦僅限於極為當眼地點。
- 特地興建作零售用途及與街市或輔助設施毗連的物業。這些物業雖特地興建作零售用途，但明顯風格落後，外觀陳舊，遠超其實際樓齡。這類設施一般都是多層設計，雖然它們曾經是人流匯聚的主要地區商場，但與位處交通樞紐或與鄰近或建於地鐵站上蓋的私營大型零售商場相比，已淪為二線設施。這些商場於外觀及包裝上難與私營商場抗衡，預計需要積極進取的管理，方能引進新租戶，改善零售編配，減低空置水平和提高增長潛力。

新設施包括：

- 一般專為服務新建屋邨而設計的商場。這些商場一般有空調設備，或經過翻新改裝後，成為屋邨內的聚腳點。在一些有較大競爭的地區，這些商場的行業組合都非常地區化。在較偏遠的地區商場亦會提供一些時裝及運動服裝店。
- 在較大屋邨和人流聚集區的大型新式商場。這些商場包括若干二線名牌時裝店、珠寶店和禮品店。然而，這些商場大部份仍然由一或兩個大型連鎖超級市場、知名／連鎖快餐店及大型酒樓等旗艦租戶所支撐。

在組合中，就其面積和收入安全性而言，吾等認為約有10至15個商場是領匯組合中的最佳物業。它們一般是區內主要或新興的商場，又或位處具有優秀旅遊發展潛力的地區，是組合中的優質資產。

#### 估值理論基礎

為對領匯組合進行市場價值評估，吾等已參考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。鑑

估值及諮詢服務



於預期領匯組合將成為首批於香港推出的大型房地產投資信託基金之一，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新加坡等國際市場上的活動，以確立房地產投資信託基金工具的基本投資準則。

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

- 現有租戶的質素；
- 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。就直接比較法而言，這些動態因素都一定只能從每平方米的價值率這單一變數中反映。

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

以下是各種估值方法的概要：

### 現金流量折現分析

吾等以十年投資期進行現金流量折現分析，並假設該物業於現金流量第十一年開始時出售。此分析方式可使投資者或業主在假設的投資期內，從租金增長和資本增長的合併角度評估來自一項物業的長期回報。在進行該分析時，需要作出多項假設，包括目標的或預設的內部收益回報率、租金增長、投資期結束後的物業售價、最初購置物業的相關成本以及於投資期結束後出售物業的成本。

吾等乃依據以下假設，進行現金流量分析（包括每年收入流）：

- 吾等估計在今後十年內年通貨膨脹率將以每年1.90%至2.68%之幅度增長，反映預測期內

現金流量的每年平均增長率為2.45%。吾等所採用之通貨膨脹率與市場顧問報告中詳載之一致預測相符。

- 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三年，並假設租金不會按年增加。
- 其他收入，如廣告費、宣傳費、臨時及雜項收入等，已預測根據收入增幅按年增加。
- 吾等預測所有總開支及可收回開支都將隨著通貨膨脹增加。此外，吾等已扣除差餉和政府地租，而兩者都會根據收入增長預測按年增加。
- 組合中多個物業均有預留每年空置撥備和壞賬撥備。這些撥備會作為總收入的一部份計算(停車場收入不計算在內)，並在整個現金流量內予以扣除。這些撥備的上限幅度為25%，以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卓德測計師行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，扣除三個月租金作出租前空置撥備，另預留半個月租金作為租戶獎勵。吾等並假設現時租戶的續租率為80%至85%。對於現時空置單位，預留十二個月總租金作為出租前空置撥備。
- 物業在第十年年底出售，其售價按第十一年的預測收入及餘下物業租賃期內的最終收益率估算。吾等選取以上最終收益率時，已考慮預期未來市場狀況、預計租賃和現金流量概況及建築物在十年內的整體狀況，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，吾等認為投資者會於其代價中反映此等事項。
- 物業是以現金購入，並無預留任何利息或其他融資成本撥備。
- 吾等以每年現金流量收入之中間點折現，即假設有各六個月的前期及後期應付租金。

吾等曾調查市場上目前對十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，當中包括商場的業主及投資者。根據以上調查所得，目前市場預期領匯組合之內

估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

部收益回報率介乎8.75%至9.75%。吾等已將這個數字應用於計算內。而組合之內部收益回報率大約為9.27%。

吾等注意到目前香港的十年外匯基金票據息率約為4%，顯示組合的風險溢價介乎4.75%至5.75%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領匯組合的性質、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狀況。

#### 資本還完法

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

所採用的全租賃後淨收入，會就物業由估值日起計算之尚餘批租期，按適當投資收益率作資本化，以產生一個核心資本價值。吾等已經將個別收益率應用於物業的零售及停車場部份，以反映經營停車場業務的較高風險。至於吾等採用的各收益率，零售部份介乎5.5%至9.0%，停車場部份介乎8.0%至9.0%，而組合的平均初期收益率為6.82%。這些收益率反映不同物業的性質、地點和租賃概況，以及目前市場的投資基準，並以相關市場數據為證。吾等亦在現有空置物業的租出成本、租金逆轉調整以及資本性開支需求等項目上，作出適當的資本調整。

#### 直接比較法

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

#### 單項物業細目概要

下文是組合中30項最大價值的物業的詳細情況，並有吾等對組合中所有物業的評估簡介。吾等注意到，以下詳細說明的30項物業，其總價值略高於組合總價值的一半。領匯將擁有所有物業的100%權益。

估值及諮詢服務



樂富中心，九龍橫頭磡聯合道  
1,664,500,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		38,556.1	停車位數目 . . . . .		793
現時總收入(港元) . . . . .	287	132,992,273	總收入(港元) . . . . .	1,103	10,491,652
現時淨收入(港元) . . . . .	171	79,184,377	淨收入(港元) . . . . .	845	8,040,699
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	182	84,011,192	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		5.50%	評估價值(港元) . . . . .		91,500,000
評估價值(港元) . . . . .		1,573,000,000	停車位價值(港元) . . . . .		115,383
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		40,798			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.64% 4.70% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		87,225,076
最終收益率 . . . . .		6.69%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		92,051,892
內部收益回報率目標 . . . . .		8.75%	資本化比率 . . . . .		5.69%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.26%	現時初期收益率 . . . . .		5.24%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		6.46%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		43,171
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		6.21%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		2.50%

簡介

該物業包括一幢四層高連地庫的商場(1號中心)，一幢毗連的四層高停車場大廈(1號停車場)，一幢六層高連地庫的商場(2號中心)以及一幢兩層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於一九八三年落成。1號中心地庫、2號中心地庫至地下以及各停車場大廈，合共提供793個停車位。該物業內的租戶包括吉之島百貨公司、樂福門酒家、實惠、惠康超級市場以及351個專門租位(包括30個空置租位)。

秀茂坪商場，九龍觀塘秀茂坪道  
1,029,100,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		15,006.5	停車位數目 . . . . .		611
現時總收入(港元) . . . . .	318	93,327,391	總收入(港元) . . . . .	791	5,801,967
現時淨收入(港元) . . . . .	377	67,814,279	淨收入(港元) . . . . .	690	5,056,132
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	390	70,281,654	資本化比率 . . . . .		9.00%
資本化比率 . . . . .		6.50%	評估價值(港元) . . . . .		51,300,000
評估價值(港元) . . . . .		977,800,000	停車位價值(港元) . . . . .		83,961
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		65,158			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.89% 3.95% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		72,870,411
最終收益率 . . . . .		7.63%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		75,337,786
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	資本化比率 . . . . .		6.63%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.81%	現時初期收益率 . . . . .		7.08%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		7.12%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		68,577
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		2.59%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		無

簡介

該物業包括一幢四層高商舖/停車場大廈以及一幢八層高附屬設施大廈。該物業於二零零二年落成。商場第一層和第二層以及附屬設施大廈地下至第三層，合共提供611個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、秀茂坪街市、豪華大酒樓以及84個專門租位(包括7個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

頌富商場，新界元朗天水圍天榮路3號  
962,900,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		21,299.3	停車位數目 . . . . .		1,177
現時總收入(港元) . . . . .	357	91,242,013	總收入(港元) . . . . .	395	5,574,056
現時淨收入(港元) . . . . .	220	56,315,505	淨收入(港元) . . . . .	360	5,082,430
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	227	57,951,178	資本化比率 . . . . .		9.00%
資本化比率 . . . . .		6.50%	評估價值(港元) . . . . .		76,800,000
評估價值(港元) . . . . .		886,100,000	停車位價值(港元) . . . . .		65,251
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		41,602			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.39% 4.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		61,397,936
最終收益率 . . . . .		7.66%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		63,033,608
內部收益回報率目標 . . . . .		9.00%	資本化比率 . . . . .		6.66%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.91%	現時初期收益率 . . . . .		6.38%
批地租契到期日 . . . . .		二零四九年 一月七日	復歸收益率 . . . . .		7.07%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		45,208
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		5.77%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		4.00%

## 簡介

該物業包括一幢九層高商場(第一期)以及一幢三層高商場(第二期)，兩幢大廈由設於一樓的行人天橋相連。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一層之幼稚園及託兒所。第一期及第二期分別於一九九九年及二零零四年落成。該物業第一期第三層至第八層，以及分別位於該物業北面及東南面路旁的兩個有蓋停車區，合共提供1,177個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、實惠、敘福大酒樓、美心大酒樓、惠康超級市場以及127個專門租位(包括13個空置租位)。

慈樂(慈雲山中心)，九龍慈雲山雙鳳街  
955,200,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		20,266.0	停車位數目 . . . . .		940
現時總收入(港元) . . . . .	254	61,700,111	總收入(港元) . . . . .	1,158	13,064,312
現時淨收入(港元) . . . . .	112	27,283,702	淨收入(港元) . . . . .	919	10,370,057
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	211	51,379,199	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		6.00%	評估價值(港元) . . . . .		119,100,000
評估價值(港元) . . . . .		836,100,000	停車位價值(港元) . . . . .		126,702
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		41,256			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.39% 4.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		37,653,759
最終收益率 . . . . .		7.33%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		61,749,256
內部收益回報率目標 . . . . .		9.00%	資本化比率 . . . . .		6.33%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.93%	現時初期收益率 . . . . .		3.94%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		6.96%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		47,133
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		29.17%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		1.00%

## 簡介

該物業包括一幢八層高商場及一幢毗連的四層高停車場大廈、一幢四層高停車場大廈(第一期停車場)、一幢三層高停車場大廈(第二期停車場)以及一幢三層高停車場大廈連附屬設施(第三期停車場)。該物業於一九九七年落成。八層高商場第二層、第一期停車場、第二期停車場以及第三期停車場，合共提供940個停車位。該物業內的租戶包括金鑽石酒樓、鳳德樓海鮮酒家、百佳超級市場、好眼光有限公司及174個專門租位(包括9個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

尚德商場，新界西貢將軍澳唐明街  
889,000,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) .....		12,142.2	停車位數目 .....		1,280
現時總收入(港元) .....	515	75,032,200	總收入(港元) .....	821	12,616,847
現時淨收入(港元) .....	331	48,223,128	淨收入(港元) .....	551	8,470,610
全租賃後淨收入(港元) .....	331	48,265,424	資本化比率 .....		8.75%
資本化比率 .....		6.25%	評估價值(港元) .....		104,400,000
評估價值(港元) .....		784,600,000	停車位價值(港元) .....		81,563
內部樓面面積每平方米 價值(港元) .....		64,618			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 .....	零售一		現時淨收入(港元) .....		56,693,738
	五年平均值	4.39%	全租賃後淨收入(港元) .....		56,736,034
	十年平均值	4.45%	資本化比率 .....		6.55%
	停車場一		現時初期收益率 .....		6.38%
	五年平均值	3.00%	復歸收益率 .....		6.93%
	十年平均值	3.00%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) .....		73,216
最終收益率 .....		7.55%	當前空置率(以收入計算) .....		0.57%
內部收益回報率目標 .....		9.00%	空置撥備(以收入計算) .....		0.50%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) .....		8.77%			
批地租契到期日 .....		二零五五年 九月三十日			

## 簡介

該物業包括一幢四層高商場，三幢四層高停車場大廈以及一幢單層停車場大廈。該物業於一九九八年落成。四幢停車場大廈以及位於尚美樓對面的多個露天停車位，合共提供1,280個停車位。該物業內的租戶包括麗東閣海鮮酒店、尚德街市、香港金伯爵飲食集團、惠康超級市場、百佳超級市場以及82個專門租位(包括3個空置租位)。

啟田商場，九龍藍田德田街及啟田道  
735,100,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) .....		17,242.0	停車位數目 .....		461
現時總收入(港元) .....	323	66,918,026	總收入(港元) .....	792	4,378,867
現時淨收入(港元) .....	183	37,800,234	淨收入(港元) .....	515	2,851,184
全租賃後淨收入(港元) .....	228	47,171,378	資本化比率 .....		8.50%
資本化比率 .....		6.50%	評估價值(港元) .....		40,000,000
評估價值(港元) .....		695,100,000	停車位價值(港元) .....		86,768
內部樓面面積每平方米 價值(港元) .....		40,314			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 .....	零售一		現時淨收入(港元) .....		40,651,418
	五年平均值	4.39%	全租賃後淨收入(港元) .....		50,022,562
	十年平均值	4.45%	資本化比率 .....		6.59%
	停車場一		現時初期收益率 .....		5.53%
	五年平均值	3.00%	復歸收益率 .....		7.05%
	十年平均值	3.00%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) .....		42,634
最終收益率 .....		7.59%	當前空置率(以收入計算) .....		15.90%
內部收益回報率目標 .....		9.00%	空置撥備(以收入計算) .....		4.00%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) .....		8.92%			
批地租契到期日 .....		二零五五年 九月三十日			

## 簡介

該物業包括一幢五層高商場連一幢三層高新翼以及一幢六層高停車場大廈。該物業於一九九九年落成，新翼於二零零三年落成。停車場大廈連同位於頂層的若干露天停車位，合共提供461個停車位。該物業內的租戶包括美心大酒樓、啟田(萬有)街市、惠康超級市場及91個專門租位(包括15個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

逸東商場，新界大嶼山東涌松仁路  
700,800,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米)		17,916.3	停車位數目		1,900
現時總收入(港元)	286	61,499,728	總收入(港元)	84	1,904,823
現時淨收入(港元)	189	40,635,371	淨收入(港元)	15	334,412
全租賃後淨收入(港元)	193	41,573,154	資本化比率		9.00%
資本化比率		7.00%	評估價值(港元)		92,000,000
評估價值(港元)		608,000,000	停車位價值(港元)		48,842
內部樓面面積每平方米 價值(港元)		33,936			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	零售一 4.39% 4.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元)		40,969,783
最終收益率		8.01%	全租賃後淨收入(港元)		41,907,566
內部收益回報率目標		9.00%	資本化比率		7.01%
十年內部收益回報率目標 (按顯示)		9.06%	現時初期收益率		5.85%
批地租契到期日		二零五五年 九月三十日	復歸收益率		6.39%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元)		39,115
			當前空置率(以收入計算)		4.98%
			空置撥備(以收入計算)		3.50%

## 簡介

該物業包括一幢三層高商場及一幢四層高商場(統稱為逸東商場)以及兩幢六層高停車場大廈(1號及2號停車場)。該物業於二零零一年至二零零三年分期落成。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五層，合共提供1,900個停車位。該物業內的租戶包括牛奶公司、逸東海鮮酒家、好眼光有限公司以及76個專門租位(包括9個空置租位)。

厚德(二)商場，新界將軍澳寶寧路  
682,600,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米)		16,357.5	停車位數目		623
現時總收入(港元)	288	56,594,376	總收入(港元)	1,248	9,326,370
現時淨收入(港元)	171	33,541,708	淨收入(港元)	765	5,719,664
全租賃後淨收入(港元)	208	40,906,758	資本化比率		8.50%
資本化比率		6.50%	評估價值(港元)		67,300,000
評估價值(港元)		615,300,000	停車位價值(港元)		108,026
內部樓面面積每平方米 價值(港元)		37,616			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	零售一 3.89% 3.93% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元)		39,261,372
最終收益率		7.70%	全租賃後淨收入(港元)		46,626,422
內部收益回報率目標		9.25%	資本化比率		6.70%
十年內部收益回報率目標 (按顯示)		8.82%	現時初期收益率		5.75%
批地租契到期日		二零五五年 十月十三日	復歸收益率		7.42%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元)		41,730
			當前空置率(以收入計算)		16.25%
			空置撥備(以收入計算)		5.00%

## 簡介

該物業包括一幢兩層高商場(東翼)、一幢三層高商場(西翼)、一幢毗連東翼的四層高停車場大廈及一幢毗連西翼的五層高停車場大廈。該物業於一九九三年落成。兩幢停車場大廈，以及邨內路邊的多個露天停車位，合共提供623個停車位。該物業內的租戶包括屈臣氏集團(香港)有限公司、稻香集團、宏集策劃有限公司及61個專門租位(包括8個空置租位)。於二零零五年九月三十日，該物業屬於表二物業，其屬於將軍澳地段99號的待定政府租契，將由二零零五年十月十四日起為期50年。該物業目前屬表一物業。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

龍翔中心，九龍黃大仙黃大仙道  
648,100,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		11,824.5	停車位數目 . . . . .		473
現時總收入(港元) . . . . .	416	58,988,243	總收入(港元) . . . . .	949	5,387,958
現時淨收入(港元) . . . . .	232	32,988,257	淨收入(港元) . . . . .	771	4,375,089
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	241	34,170,397	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		5.50%	評估值(港元) . . . . .		47,200,000
評估價值(港元) . . . . .		600,900,000	停車位價值(港元) . . . . .		99,789
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		50,818			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.64% 4.70% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		37,363,346
最終收益率 . . . . .		6.77%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		38,545,486
內部收益回報率目標 . . . . .		8.75%	資本化比率 . . . . .		5.77%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.33%	現時初期收益率 . . . . .		5.77%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		6.41%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		54,810
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		1.99%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		無

## 簡介

該物業包括一幢四層高連地庫的商場以及一幢毗連的四層高停車場大廈。該物業於二零零一年落成。商場第三層以及停車場大廈，合共提供473個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、實惠、金龍翔海鮮酒家、富滿樓海鮮酒家及62個專門租位(包括兩個空置租位)。

黃大仙中心，九龍黃大仙黃大仙道  
639,700,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		14,408.4	停車位數目 . . . . .		688
現時總收入(港元) . . . . .	313	54,063,891	總收入(港元) . . . . .	1,099	9,072,302
現時淨收入(港元) . . . . .	188	32,526,067	淨收入(港元) . . . . .	914	7,549,234
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	197	33,976,689	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		6.00%	評估值(港元) . . . . .		85,100,000
評估價值(港元) . . . . .		554,600,000	停車位價值(港元) . . . . .		123,692
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		38,491			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.64% 4.70% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		40,075,301
最終收益率 . . . . .		7.36%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		41,525,923
內部收益回報率目標 . . . . .		8.75%	資本化比率 . . . . .		6.36%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.64%	現時初期收益率 . . . . .		6.26%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		6.90%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		44,398
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		5.23%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		2.50%

## 簡介

該物業包括一幢四層高連一層地庫的商場、一幢毗連的五層高停車場大廈、一幢單層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。該物業於一九八二年至一九八三年分期落成。商場地庫、兩幢停車場大廈以及位於龍泰樓北面的多個露天停車位，合共提供688個停車位。該物業內的租戶包括紋福樓海鮮酒家、百貨公司、美心酒樓集團、百佳超級市場及202個專門租位(包括31個空置租位)。

## 估值及諮詢服務



天澤商場，新界元朗天水圍天瑞路及天秀路  
593,800,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		12,693.8	停車位數目 . . . . .		302
現時總收入(港元) . . . . .	395	60,100,456	總收入(港元) . . . . .	526	1,905,933
現時淨收入(港元) . . . . .	254	38,743,614	淨收入(港元) . . . . .	430	1,559,195
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	259	39,429,543	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		7.00%	評估價值(港元) . . . . .		18,500,000
評估價值(港元) . . . . .		575,300,000	停車位價值(港元) . . . . .		61,258
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		45,321			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 . . . . .	3.89%	現時淨收入(港元) . . . . .		40,302,809
	十年平均值 . . . . .	3.95%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		40,988,738
	停車場一 五年平均值 . . . . .	3.00%	資本化比率 . . . . .		7.06%
	十年平均值 . . . . .	3.00%	現時初期收益率 . . . . .		6.79%
最終收益率 . . . . .		8.06%	復歸收益率 . . . . .		7.56%
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		46,779
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.86%	當前空置率(以收入計算) . . . . .		5.16%
批地租賃到期日 . . . . .		二零五五年 十月十三日	空置撥備(以收入計算) . . . . .		4.00%

## 簡介

該物業包括一幢於二零零一年落成的四層高商場以及一幢七層高商舖/停車場大廈。邨內商舖/停車場大廈的地下至第三層，合共提供302個停車位。該物業內的租戶包括天澤(萬有)街市、中式酒樓、惠康超級市場及83個專門租位(包括6個空置租位)。於二零零五年九月三十日，該物業屬表二物業，其屬於天水圍市地段37號的待定政府租契，由二零零五年十月十四日起為期50年。該物業目前屬表一物業。

太和商場，新界大埔大埔太和路  
553,200,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		13,917.1	停車位數目 . . . . .		454
現時總收入(港元) . . . . .	286	47,747,381	總收入(港元) . . . . .	1,297	7,065,243
現時淨收入(港元) . . . . .	155	25,802,947	淨收入(港元) . . . . .	1,007	5,485,188
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	195	32,493,070	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		6.25%	評估價值(港元) . . . . .		64,800,000
評估價值(港元) . . . . .		488,400,000	停車位價值(港元) . . . . .		142,731
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		35,094			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 . . . . .	4.64%	現時淨收入(港元) . . . . .		31,288,134
	十年平均值 . . . . .	4.70%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		37,978,257
	停車場一 五年平均值 . . . . .	3.00%	資本化比率 . . . . .		6.52%
	十年平均值 . . . . .	3.00%	現時初期收益率 . . . . .		5.66%
最終收益率 . . . . .		7.52%	復歸收益率 . . . . .		7.19%
內部收益回報率目標 . . . . .		8.75%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		39,750
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.63%	當前空置率(以收入計算) . . . . .		14.94%
批地租賃到期日 . . . . .		二零五零年 二月九日	空置撥備(以收入計算) . . . . .		2.50%

## 簡介

該物業包括一幢三層高速地庫的商場(第一期)以及一幢兩層高速地庫的商場(第二期)，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。該物業於一九八九年落成。該物業的第一期地庫以及第二期地庫及地下，合共提供454個停車位。該物業內的租戶包括美心大酒樓、麥當勞、百佳超級市場、匯閣閣火鍋海鮮酒家及160個專門租位(包括33個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

油美及高翔(鯉魚門廣場)，九龍油塘鯉魚門道80號  
519,700,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米)		9,088.0	停車位數目		不適用
現時總收入(港元)	640	69,816,952	總收入(港元)		不適用
現時淨收入(港元)	425	46,298,516	淨收入(港元)		不適用
全租賃後淨收入(港元)	425	46,367,693	資本化比率		不適用
資本化比率		6.50%	評估價值(港元)		不適用
評估價值(港元)		519,700,000	停車位價值(港元)		不適用
內部樓面面積每平方米 價值(港元)		57,185			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.39% 4.45%	現時淨收入(港元)		46,298,516
最終收益率		7.50%	全租賃後淨收入(港元)		46,367,693
內部收益回報率目標		9.00%	資本化比率		6.50%
十年內部收益回報率目標 (按顯示)		8.91%	現時初期收益率		8.91%
批地租契到期日		二零五五年 六月二日	復歸收益率		6.59%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元)		57,185
			當前空置率(以收入計算)		2.62%
			空置撥備(以收入計算)		2.50%

## 簡介

該物業包括一幢於二零零一年落成的四層高商場。該物業主要為油塘邨的3,196個住戶服務，同時亦可滿足毗鄰油美苑住戶的購物需要。該物業內的租戶包括惠康超級市場、鳳德樓海鮮酒家、鯉魚門街市及60個專門租位(包括5個空置租位)。

彩明商場，新界西貢將軍澳彩明街1號  
515,300,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米)		8,686.4	停車位數目		765
現時總收入(港元)	512	53,393,937	總收入(港元)	610	5,599,824
現時淨收入(港元)	282	29,332,336	淨收入(港元)	376	3,449,898
全租賃後淨收入(港元)	293	30,548,307	資本化比率		8.75%
資本化比率		6.75%	評估價值(港元)		41,700,000
評估價值(港元)		473,600,000	停車位價值(港元)		54,510
內部樓面面積每平方米 價值(港元)		54,522			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.39% 4.45%	現時淨收入(港元)		32,802,234
最終收益率		7.92%	全租賃後淨收入(港元)		33,998,205
內部收益回報率目標		9.00%	資本化比率		6.92%
十年內部收益回報率目標 (按顯示)		8.98%	現時初期收益率		6.37%
批地租契到期日		二零五一年 五月三日	復歸收益率		7.41%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元)		59,323
			當前空置率(以收入計算)		6.31%
			空置撥備(以收入計算)		4.00%

## 簡介

該物業包括一幢四層高連地庫的商場(彩明商場)、一幢六層高商舖/停車場大廈的地下(彩明商場新翼)以及一幢八層高停車場大廈。彩明商場於二零零一年落成，而新翼則於二零零三年落成。彩明商場地庫至地下、八層高停車場大廈及位於停車場大廈對面的多個露天停車位，合共提供765個停車位。位於新翼內的停車位並不屬於該物業的一部份。該物業內的租戶包括彩明海鮮火鍋酒家、彩明街市、百佳超級市場、惠康超級市場及67個專門租位(包括7個空置租位)。

## 估值及諮詢服務


**蝴蝶商場，新界屯門湖翠路**  
**498,200,000港元**


零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		15,291.1	停車位數目 . . . . .		313
現時總收入(港元) . . . . .	290	53,155,685	總收入(港元) . . . . .	690	2,590,233
現時淨收入(港元) . . . . .	183	33,550,503	淨收入(港元) . . . . .	515	1,934,435
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	198	36,344,748	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		7.75%	評估價值(港元) . . . . .		23,900,000
評估價值(港元) . . . . .		474,300,000	停車位價值(港元) . . . . .		76,358
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		31,018			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.39% 3.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		35,484,938
最終收益率 . . . . .		8.80%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		38,279,183
內部收益回報率目標 . . . . .		9.50%	資本化比率 . . . . .		7.80%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.28%	現時初期收益率 . . . . .		7.12%
批地租賃到期日 . . . . .		二零五五年 十月十三日	復歸收益率 . . . . .		8.44%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		32,581
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		9.88%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		5.00%

## 簡介

該物業包括一幢三層高商場、一幢四層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於蝶翎樓及蝶心樓內的多個舖面單位。該物業於一九八三年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供313個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、登峰投資有限公司、美景百貨超級市場及217個專門租位(包括29個空置租位)。於二零零五年九月三十日，該物業屬表二物業，其屬於屯門市地段473號的待定政府租契，由二零零五年十月十四日起為期50年。該物業目前屬表一物業。

**良景商場，新界屯門田景路31號**  
**492,400,000港元**


零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		18,637.0	停車位數目 . . . . .		616
現時總收入(港元) . . . . .	234	52,350,414	總收入(港元) . . . . .	720	5,320,589
現時淨收入(港元) . . . . .	161	36,045,031	淨收入(港元) . . . . .	483	3,570,806
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	163	36,472,856	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		7.75%	評估價值(港元) . . . . .		37,500,000
評估價值(港元) . . . . .		454,900,000	停車位價值(港元) . . . . .		60,877
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		24,408			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.39% 3.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		39,615,837
最終收益率 . . . . .		8.83%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		40,043,662
內部收益回報率目標 . . . . .		9.50%	資本化比率 . . . . .		7.83%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.38%	現時初期收益率 . . . . .		8.05%
批地租賃到期日 . . . . .		二零五一年 二月七日	復歸收益率 . . . . .		8.63%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		26,421
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		3.35%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		2.50%

## 簡介

該物業包括一幢於一九八八年落成的四層高商場以及一幢毗連的五層高停車場大廈。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供616個停車位。該物業內的租戶包括京都大酒樓、實惠、凱勝家居天地、惠康超級市場及171個專門租位(包括12個空置租位)。

估值及諮詢服務



長發商場，新界青衣牙鷹洲街  
445,700,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		13,951.1	停車位數目 . . . . .		590
現時總收入(港元) . . . . .	311	52,039,981	總收入(港元) . . . . .	1,048	7,418,944
現時淨收入(港元) . . . . .	171	28,593,704	淨收入(港元) . . . . .	900	6,374,952
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	172	28,740,352	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		8.00%	評估價值(港元) . . . . .		75,000,000
評估價值(港元) . . . . .		370,700,000	停車位價值(港元) . . . . .		127,119
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		26,571			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.39% 3.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		34,968,656
最終收益率 . . . . .		9.09%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		35,115,304
內部收益回報率目標 . . . . .		9.50%	資本化比率 . . . . .		8.09%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.31%	現時初期收益率 . . . . .		7.85%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		8.62%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		31,947
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		12.53%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		12.00%

簡介

該物業包括一幢於一九八九年落成的連地庫六層高商場。該物業的地庫至第二層，合共提供590個停車位。該物業內的租戶包括長發大酒樓、百佳超級市場、華潤超級市場及172個專門租位(包括10個空置租位)。

竹園商場，九龍黃大仙竹園道  
429,500,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		12,994.7	停車位數目 . . . . .		1,103
現時總收入(港元) . . . . .	283	44,099,443	總收入(港元) . . . . .	531	7,030,499
現時淨收入(港元) . . . . .	189	29,484,740	淨收入(港元) . . . . .	290	3,838,830
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	194	30,312,098	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		8.25%	評估價值(港元) . . . . .		67,700,000
評估價值(港元) . . . . .		361,800,000	停車位價值(港元) . . . . .		61,378
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		27,842			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.14% 3.20% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		33,323,570
最終收益率 . . . . .		9.30%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		34,150,928
內部收益回報率目標 . . . . .		9.75%	資本化比率 . . . . .		8.30%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.57%	現時初期收益率 . . . . .		7.76%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		8.35%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		33,052
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		4.37%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		2.50%

簡介

該物業包括一幢五層高商場、一幢四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。該物業於一九八四年落成。商場地下以及四層高停車場大廈，合共提供1,103個停車位。該物業內的租戶包括貴賓投資有限公司、惠康超級市場、屈臣氏大藥房及242個專門租位(包括14個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

赤柱廣場，香港赤柱環角道  
429,200,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		8,576.9	停車位數目 . . . . .		426
現時總收入(港元) . . . . .	361	37,148,483	總收入(港元) . . . . .	1,642	8,396,122
現時淨收入(港元) . . . . .	164	16,855,097	淨收入(港元) . . . . .	1,341	6,855,683
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	175	17,970,962	資本化比率 . . . . .		8.25%
資本化比率 . . . . .		6.00%	評估價值(港元) . . . . .		85,600,000
評估價值(港元) . . . . .		343,600,000	停車位價值(港元) . . . . .		200,939
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		40,061			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.64% 4.70% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		23,710,779
最終收益率 . . . . .		7.52%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		24,826,645
內部收益回報率目標 . . . . .		8.75%	資本化比率 . . . . .		6.52%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.92%	現時初期收益率 . . . . .		5.52%
批地租賃到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		6.74%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		50,041
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		2.93%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		無

## 簡介

該物業包括一幢六層高商舖/停車場大廈(赤柱廣場)、一幢三層高商場(美利樓)以及一幢兩層高停車場大廈。該物業還包括位於良馬樓內的兩間商舖單位。該物業從一九九九年到二零零零年分期落成。商舖/停車場大廈的第二至第四層、停車場大廈低層地下第一層至低層地下第二層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供426個停車位。該物業內的租戶包括御苑酒家、屈臣氏酒窖、百佳超級市場及40個專門租位(包括5個空置租位)。

天耀商場，新界元朗天水圍天耀路  
417,000,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		7,911.3	停車位數目 . . . . .		480
現時總收入(港元) . . . . .	446	42,356,126	總收入(港元) . . . . .	884	5,091,771
現時淨收入(港元) . . . . .	268	25,458,321	淨收入(港元) . . . . .	685	3,945,621
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	286	27,184,997	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		7.25%	評估價值(港元) . . . . .		44,000,000
評估價值(港元) . . . . .		373,000,000	停車位價值(港元) . . . . .		91,667
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		47,148			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.89% 3.95% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		29,403,942
最終收益率 . . . . .		8.42%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		31,130,617
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	資本化比率 . . . . .		7.42%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.09%	現時初期收益率 . . . . .		7.05%
批地租賃到期日 . . . . .		二零五五年 九月十六日	復歸收益率 . . . . .		7.87%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		52,709
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		5.54%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		1.50%

## 簡介

該物業包括一幢於一九九二年落成的兩層高連兩層地庫的商場。商場兩層地庫以及位於邨內路旁的三個露天停車區，合共提供480個停車位。該物業內的租戶包括美心大酒樓、惠康超級市場、美心快餐及123個專門租位(包括15個空置租位)。

## 估值及諮詢服務


**何文田廣場，九龍何文田常富街**  
 416,200,000港元


零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		9,256.0	停車位數目 . . . . .		299
現時總收入(港元) . . . . .	328	36,436,385	總收入(港元) . . . . .	1,383	4,962,837
現時淨收入(港元) . . . . .	160	17,740,207	淨收入(港元) . . . . .	1,061	3,805,740
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	191	21,203,706	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		6.25%	評估價值(港元) . . . . .		49,100,000
評估價值(港元) . . . . .		367,100,000	停車位價值(港元) . . . . .		164,214
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		39,661			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	4.64% 4.70% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		21,545,948
最終收益率 . . . . .		7.53%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		25,009,446
內部收益回報率目標 . . . . .		8.75%	資本化比率 . . . . .		6.53%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		8.92%	現時初期收益率 . . . . .		5.18%
批地租契到期日 . . . . .		二零四八年 十一月十九日	復歸收益率 . . . . .		6.88%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		44,965
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		15.70%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		7.50%

## 簡介

該物業包括一幢四層高商場及一幢毗連的三層高停車場大廈。該物業於二零零零年落成。停車場大廈提供299個停車位。該物業內的租戶包括華潤超級市場、何文田廣場街市、新榕記海鮮酒家及56個專門租位(包括11個空置租位)。

**寶達商場，九龍觀塘寶琳路**  
 405,100,000港元


零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		6,881.3	停車位數目 . . . . .		1,083
現時總收入(港元) . . . . .	414	34,207,167	總收入(港元) . . . . .	343	4,455,517
現時淨收入(港元) . . . . .	271	22,398,983	淨收入(港元) . . . . .	253	3,284,683
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	305	25,216,415	資本化比率 . . . . .		9.00%
資本化比率 . . . . .		7.00%	評估價值(港元) . . . . .		68,300,000
評估價值(港元) . . . . .		336,800,000	停車位價值(港元) . . . . .		63,066
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		48,944			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.89% 3.95% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		25,683,666
最終收益率 . . . . .		8.19%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		28,501,098
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	資本化比率 . . . . .		7.19%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.23%	現時初期收益率 . . . . .		6.34%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		7.07%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		58,870
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		14.71%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		7.50%

## 簡介

該物業包括一幢六層高商場以及兩幢三層高停車場大廈。該物業於二零零二年落成。商場的地下至第一層及第三層至第六層、各停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供1,083個停車位。該物業內的租戶包括永生貿易有限公司(德馨苑海鮮酒家)、百佳超級市場、太平街市管理有限公司及42個專門租位(包括9個空置租位)。

## 估值及諮詢服務


**禾輦商場，新界沙田火炭路**  
**404,600,000港元**


零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		17,343.4	停車位數目 . . . . .		828
現時總收入(港元) . . . . .	192	39,922,598	總收入(港元) . . . . .	971	9,647,889
現時淨收入(港元) . . . . .	104	21,592,539	淨收入(港元) . . . . .	793	7,882,129
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	115	23,868,544	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		7.75%	評估價值(港元) . . . . .		87,700,000
評估價值(港元) . . . . .		316,900,000	停車位價值(港元) . . . . .		105,918
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		18,272			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.39% 3.45% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		29,474,668
最終收益率 . . . . .		8.93%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		31,750,673
內部收益回報率目標 . . . . .		9.50%	資本化比率 . . . . .		7.93%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.43%	現時初期收益率 . . . . .		7.28%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		8.49%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		23,329
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		12.77%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		7.50%

## 簡介

該物業包括一幢四層高商舖／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商舖。該物業於一九七七年落成。停車場大廈、住宅大廈平台下的四個停車場以及邨內露天停車區，合共提供828個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、惠康超級市場、美心快餐及200個專門租位(包括20個空置租位)。

**小西灣廣場，香港小西灣小西灣道**  
**393,600,000港元**


零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		9,291.3	停車位數目 . . . . .		558
現時總收入(港元) . . . . .	350	39,025,988	總收入(港元) . . . . .	813	5,442,360
現時淨收入(港元) . . . . .	211	23,545,266	淨收入(港元) . . . . .	593	3,971,971
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	220	24,532,709	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		7.25%	評估價值(港元) . . . . .		47,400,000
評估價值(港元) . . . . .		346,200,000	停車位價值(港元) . . . . .		84,946
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		37,261			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長 . . . . .	零售一 五年平均值 十年平均值 停車場一 五年平均值 十年平均值	3.89% 3.95% 3.00% 3.00%	現時淨收入(港元) . . . . .		27,517,237
最終收益率 . . . . .		8.43%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		28,524,679
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	資本化比率 . . . . .		7.43%
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.18%	現時初期收益率 . . . . .		6.99%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	復歸收益率 . . . . .		7.75%
			內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		42,362
			當前空置率(以收入計算) . . . . .		6.72%
			空置撥備(以收入計算) . . . . .		4.00%

## 簡介

該物業包括一幢五層高商場、一幢六層高停車場大廈以及另一幢兩層高停車場大廈。該物業於一九八九九年落成。兩幢停車場大廈以及位於邨內道路旁的多個露天停車位，合共提供558個停車位。該物業內的租戶包括佳秋發展有限公司、君臨海鮮酒家、惠康超級市場及114個專門租位(包括10個空置租位)。

估值及諮詢服務



天盛商場，新界元朗天水圍天靖街3號  
391,600,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米)		7,418.0	停車位數目		1,458
現時總收入(港元)	388	34,570,086	總收入(港元)	522	9,131,468
現時淨收入(港元)	238	21,158,546	淨收入(港元)	429	7,498,631
全租賃後淨收入(港元)	238	21,158,546	資本化比率		8.75%
資本化比率		7.00%	評估價值(港元)		89,000,000
評估價值(港元)		301,800,000	停車位價值(港元)		61,591
內部樓面面積每平方米 價值(港元)		40,685			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長:	零售一		現時淨收入(港元)		28,657,177
	五年平均值	3.89%	全租賃後淨收入(港元)		28,657,177
	十年平均值	3.95%	資本化比率		7.40%
	停車場一		現時初期收益率		7.32%
	五年平均值	3.00%	復歸收益率		7.66%
	十年平均值	3.00%	內部樓面面積每平方米 價值(港元)		52,791
最終收益率		8.40%	當前空置率(以收入計算)		0.00%
內部收益回報率目標		9.25%	空置撥備(以收入計算)		無
十年內部收益回報率目標 (按顯示)		9.33%			
批地租契到期日		二零四七年 十一月二十七日			

簡介

該物業包括一幢八層高商場、天盛苑內一間幼稚園及遊樂場以及一間幼兒園。該物業於二零零零年落成。停車場大廈第二層至第七層共提供1,458個停車位。該物業內的租戶包括新榕記海鮮酒家、天盛(萬有)街市、百佳超級市場及41個專門租位。

愛民商場，九龍何文田忠孝街  
382,600,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米)		15,562.5	停車位數目		808
現時總收入(港元)	223	41,712,560	總收入(港元)	646	6,260,378
現時淨收入(港元)	135	23,151,540	淨收入(港元)	486	4,716,841
全租賃後淨收入(港元)	140	26,062,352	資本化比率		8.75%
資本化比率		8.00%	評估價值(港元)		52,400,000
評估價值(港元)		330,200,000	停車位價值(港元)		64,851
內部樓面面積每平方米 價值(港元)		21,218			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長:	零售一		現時淨收入(港元)		29,868,381
	五年平均值	3.39%	全租賃後淨收入(港元)		30,779,193
	十年平均值	3.45%	資本化比率		8.11%
	停車場一		現時初期收益率		7.81%
	五年平均值	3.00%	復歸收益率		8.61%
	十年平均值	3.00%	內部樓面面積每平方米 價值(港元)		24,585
最終收益率		9.11%	當前空置率(以收入計算)		12.20%
內部收益回報率目標		9.50%	空置撥備(以收入計算)		10.00%
十年內部收益回報率目標 (按顯示)		9.63%			
批地租契到期日		二零四三年 三月三十一日			

簡介

該物業包括一幢三層高商場、一幢毗連之三層高停車場大廈、一幢三層高停車場大廈、一幢單層街市大樓及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於昭民樓、康民樓及頌民樓住宅大廈內的多個商舖單位。該物業於一九七五年落成。兩幢停車場大廈合共提供808個停車位。該物業內的租戶包括愛民酒樓有限公司、傑穎有限公司、愛民超級市場及200個專門租位(包括47個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

德田商場，九龍藍田碧雲道223號  
369,600,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		8,363.8	停車位數目 . . . . .		754
現時總收入(港元) . . . . .	352	35,371,954	總收入(港元) . . . . .	1,017	9,202,010
現時淨收入(港元) . . . . .	195	19,572,272	淨收入(港元) . . . . .	696	6,294,715
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	199	19,980,873	資本化比率 . . . . .		8.50%
資本化比率 . . . . .		7.25%	評估價值(港元) . . . . .		69,200,000
評估價值(港元) . . . . .		300,400,000	停車位價值(港元) . . . . .		91,777
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		35,917			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長: . . . . .	零售一		現時淨收入(港元) . . . . .		25,866,987
	五年平均值	3.89%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		26,275,588
	十年平均值	3.95%	資本化比率 . . . . .		7.52%
	停車場一		現時初期收益率 . . . . .		7.00%
	五年平均值	3.00%	復歸收益率 . . . . .		8.16%
	十年平均值	3.00%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		44,190
最終收益率 . . . . .		8.52%	當前空置率(以收入計算) . . . . .		1.19%
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	空置撥備(以收入計算) . . . . .		無
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.17%			
批地租賃到期日 . . . . .		二零四九年 三月十七日			

## 簡介

該物業包括一幢四層高商場、一幢七層高停車場大廈(1號停車場)、一個六層高停車場大廈(2號停車場)以及位於德康樓內的一幢兩層高停車平台(3號停車場)。此外，該物業還包括位於德敬樓住宅大廈內的多個商舖單位。該物業於一九九一年落成。1號停車場的地下至第五層、2號停車場的地下至第三層、3號停車場地下及位於邨內路旁及邨內三個露天停車區，合共提供754個停車位。該物業內的租戶包括新輝海鮮酒家、屈臣氏集團(香港)有限公司及175個專門租位(包括兩個空置租位)。

彩園商場，新界上水彩園路  
362,200,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		12,120.0	停車位數目 . . . . .		536
現時總收入(港元) . . . . .	203	29,574,139	總收入(港元) . . . . .	1,946	12,516,002
現時淨收入(港元) . . . . .	115	16,695,621	淨收入(港元) . . . . .	1,607	10,337,983
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	118	17,122,332	資本化比率 . . . . .		8.25%
資本化比率 . . . . .		7.50%	評估價值(港元) . . . . .		127,800,000
評估價值(港元) . . . . .		234,400,000	停車位價值(港元) . . . . .		238,433
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		19,340			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長: . . . . .	零售一		現時淨收入(港元) . . . . .		27,033,604
	五年平均值	3.89%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		27,460,315
	十年平均值	3.95%	資本化比率 . . . . .		7.77%
	停車場一		現時初期收益率 . . . . .		7.46%
	五年平均值	3.00%	復歸收益率 . . . . .		7.85%
	十年平均值	3.00%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		29,884
最終收益率 . . . . .		8.77%	當前空置率(以收入計算) . . . . .		1.43%
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	空置撥備(以收入計算) . . . . .		無
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.48%			
批地租賃到期日 . . . . .		二零五五年 九月十六日			

## 簡介

該物業包括一幢五層高連地庫的商場。此外，該物業還包括位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位。該物業於一九八二年落成。商場低層地下第一層至第二層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供536個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場及屈臣氏、實惠、惠康超級市場、彩城皇宮酒樓、遵理學校及94個專門租位(包括6個空置租位)。

## 估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

天瑞商場，新界元朗天水圍天瑞路  
315,500,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		7,106.6	停車位數目 . . . . .		577
現時總收入(港元) . . . . .	375	31,953,637	總收入(港元) . . . . .	854	5,913,242
現時淨收入(港元) . . . . .	223	18,988,666	淨收入(港元) . . . . .	678	4,691,505
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	241	20,533,214	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		7.25%	評估價值(港元) . . . . .		51,500,000
評估價值(港元) . . . . .		264,000,000	停車位價值(港元) . . . . .		89,255
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		37,149			
<b>現金流量折現分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長： . . . . .	零售一 五年平均值 . . . . .	3.89%	現時淨收入(港元) . . . . .		23,680,171
	十年平均值 . . . . .	3.95%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		25,224,719
	停車場一 五年平均值 . . . . .	3.00%	資本化比率 . . . . .		7.50%
	十年平均值 . . . . .	3.00%	現時初期收益率 . . . . .		7.51%
最終收益率 . . . . .		8.50%	復歸收益率 . . . . .		8.02%
內部收益回報率目標 . . . . .		9.25%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		44,395
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.09%	當前空置率(以收入計算) . . . . .		5.15%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	空置撥備(以收入計算) . . . . .		0.50%

## 簡介

該物業包括一幢於一九九二年落成的兩層高商場以及一個毗連的四層高商舖/停車場大廈。商舖/停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供577個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、新榕記海鮮酒家、街市及44個專門租位(包括7個空置租位)。

順利商場，九龍觀塘順利邨道  
308,700,000港元



零售	每月每平方米 (港元)	總額 (每年港元)	停車場	每月每停車位 (港元)	總額 (每年港元)
總內部樓面面積(平方米) . . . . .		18,926.3	停車位數目 . . . . .		731
現時總收入(港元) . . . . .	124	28,187,463	總收入(港元) . . . . .	602	5,278,811
現時淨收入(港元) . . . . .	58	13,085,734	淨收入(港元) . . . . .	406	3,565,328
全租賃後淨收入(港元) . . . . .	99	22,433,218	資本化比率 . . . . .		8.75%
資本化比率 . . . . .		8.50%	評估價值(港元) . . . . .		53,400,000
評估價值(港元) . . . . .		253,300,000	停車位價值(港元) . . . . .		73,051
內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		13,489			
<b>折現現金流量分析</b>			<b>總體分析</b>		
收入增長： . . . . .	零售一 五年平均值 . . . . .	3.14%	現時淨收入(港元) . . . . .		16,651,063
	十年平均值 . . . . .	3.20%	全租賃後淨收入(港元) . . . . .		25,998,546
	停車場一 五年平均值 . . . . .	3.00%	資本化比率 . . . . .		8.53%
	十年平均值 . . . . .	3.00%	現時初期收益率 . . . . .		5.39%
最終收益率 . . . . .		9.53%	復歸收益率 . . . . .		9.14%
內部收益回報率目標 . . . . .		9.75%	內部樓面面積每平方米 價值(港元) . . . . .		16,311
十年內部收益回報率目標 (按顯示) . . . . .		9.89%	當前空置率(以收入計算) . . . . .		30.95%
批地租契到期日 . . . . .		二零五五年 九月三十日	空置撥備(以收入計算) . . . . .		7.50%

## 簡介

該物業由一幢三層高商場(購物大樓一期)、一幢五層高尚未開業的商場(購物大樓二期)，兩幢三層高停車場大廈和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。該物業於一九七八年落成。三幢停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供731個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場及萬寧、香港金伯爵飲食集團、屈臣氏集團(香港)有限公司以及182個專門租位(包括44個空置租位)。

## 估值及諮詢服務



## 價值附表

序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
1.	樂富中心 九龍北	38,556.1	793	87.23M	5.69%	1,724.4M	8.75%	1,604.6M	1,664.5M	5.24%	8.26%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高連地庫的商場(1號中心)，一幢毗連的四層高停車場大廈(1號停車場)，一幢六層高連地庫的商場(2號中心)以及一幢兩層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於一九八三年落成。1號中心地庫，2號中心地庫至地下以及各停車場大廈，合共提供793個停車位。該物業內的租戶包括吉之島百貨公司、樂福門酒家、實惠、惠康超級市場以及351個專門租位(包括30個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
2.	秀茂坪商場 九龍東	15,006.5	611	72.87M	6.63%	1,059.6M	9.25%	998.5M	1,029.1M	7.08%	8.81%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高商舖/停車場大廈以及一幢八層高附屬設施大廈。該物業於二零零二年落成。商場第一層和第二層以及附屬設施大廈地下至第三層，合共提供611個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、秀茂坪街市、豪華大樓以及84個專門租位(包括7個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
3.	頌富商場 天水圍	21,299.3	1,177	61.40M	6.66%	969.0M	9.00%	956.8M	962.9M	6.38%	8.91%
<p>簡介：該物業包括一幢九層高商場(第一期)以及一幢三層高商場(第二期)，兩幢大廈由設於一樓的行人天橋相連。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一層之幼稚園及托兒所。第一期及第二期分別於一九九九年及二零零四年落成。該物業第一期第三層至第八層，以及分別位於該物業北面及東南面的路旁的兩個有蓋停車區，合共提供1,177個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、實惠、敘福大酒樓、美心大酒樓、惠康超級市場以及127個專門租位(包括13個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於天水圍市地段18號內，根據政府租契持有，由一九九九年一月八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年十二月二十八日的公契及批地契約(註冊摘要編號YL889084)(天水圍市地段18號餘段)。</p>											
4.	慈樂(慈雲山中心) 九龍北	20,266.0	940	37.65M	6.33%	959.9M	9.00%	950.5M	955.2M	3.94%	8.93%
<p>簡介：該物業包括一幢八層高商場及一幢毗連的四層高停車場大廈、一幢四層高停車場大廈(第一期停車場)、一幢三層高停車場大廈(第二期停車場)以及一幢三層高停車場大廈連附屬設施(第三期停車場)。該物業於一九九七年落成。八層高商場第二層、第一期停車場、第二期停車場以及第三期停車場，合共提供940個停車位。該物業內的租戶包括金鑽石酒樓、鳳德樓海鮮酒家、百佳超級市場、好眼光有限公司及174個專門租位(包括9個空置租位)。</p> <p>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。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
5.	尚德商場 將軍澳	12,142.2	1,280	56.69M	6.55%	903.6M	9.00%	874.4M	889.0M	6.38%	8.77%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場，三幢四層高停車場大廈以及一幢單層停車場大廈。該物業於一九九八年落成。四幢停車場大廈以及位於尚美樓對面的多個露天停車位，合共提供1,280個停車位。該物業內的租戶包括麗東閣海鮮酒店、尚德街市、香港金伯爵飲食集團、惠康超級市場、百佳超級市場以及82個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
6.	啟田商場 九龍東	17,242.0	461	40.65M	6.59%	739.1M	9.00%	731.0M	735.1M	5.53%	8.92%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場連一幢三層高新翼以及一幢六層高停車場大廈。該物業於一九九九年落成，新翼於二零零三年落成。停車場大廈連同位於頂層的若干露天停車位，合共提供461個停車位。該物業內的租戶包括美心大酒樓、啟田(萬有)街市、惠康超級市場及91個專門租位(包括15個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
7.	逸東商場 東涌	17,916.3	1,900	40.97M	7.01%	697.9M	9.00%	703.7M	700.8M	5.85%	9.06%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場及一幢四層高商場(統稱為逸東商場)以及兩幢六層高停車場大廈(1號及2號停車場)。該物業於二零零一年至二零零三年分期落成。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五層，合共提供1,900個停車位。該物業內的租戶包括牛奶公司、逸東海鮮酒家、好眼光有限公司以及76個專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
8.	厚德(二)商場 將軍澳	16,357.5	623	39.26M	6.70%	703.0M	9.25%	662.1M	682.6M	5.75%	8.82%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場(東翼)、一幢三層高商場(西翼)、一幢毗連東翼的四層高停車場大廈及一幢毗連西翼的五層高停車場大廈。該物業於一九九三年落成。兩幢停車場大廈，以及邨內路邊的多個露天停車位，合共提供623個停車位。該物業內的租戶包括屈臣氏集團(香港)有限公司、稻香集團、宏集策劃有限公司及61個專門租位(包括8個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於將軍澳市地段99號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
9.	龍翔中心 九龍北	11,824.5	473	37.36M	5.77%	667.4M	8.75%	628.7M	648.1M	5.77%	8.33%
簡介：		該物業包括一幢四層高速地庫的商場以及一幢毗連的四層高停車場大廈。該物業於二零零一年落成。商場第三層以及停車場大廈，合共提供473個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、實惠、金龍翔海鮮酒家、富滿樓海鮮酒家及62個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
10.	黃大仙中心 九龍北	14,408.4	688	40.08M	6.36%	644.6M	8.75%	634.7M	639.7M	6.26%	8.64%
簡介：		該物業包括一幢四層高速一層地庫的商場、一幢毗連的五層高停車場大廈、一幢單層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於龍樂樓及龍安樓內的多間商舖單位。該物業於一九八二年至一九八三年分期落成。商場地庫、兩幢停車場大廈以及位於龍泰樓北面的多個露天停車位，合共提供688個停車位。該物業內的租戶包括鉅福樓海鮮酒家、百貨公司、美心酒樓集團、百佳超級市場及202個專門租位(包括31個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
11.	天澤商場 天水圍	12,693.8	302	40.30M	7.06%	609.7M	9.25%	577.8M	593.8M	6.79%	8.86%
簡介：		該物業包括一幢於二零零一年落成的四層高商場以及一幢七層高商舖/停車場大廈。邨內商舖/停車場大廈的地下至第三層，合共提供302個停車位。該物業內的租戶包括天澤(萬有)街市、中式酒樓、惠康超級市場及83個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於天水圍市地段37號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。									
12.	太和商場 大埔	13,917.1	454	31.29M	6.52%	557.1M	8.75%	549.2M	553.2M	5.66%	8.65%
簡介：		該物業包括一幢三層高速地庫的商場(第一期)以及一幢兩層高速地庫的商場(第二期)，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。該物業於一九八九年落成。該物業的第一期地庫以及第二期地庫及地下，合共提供454個停車位。該物業內的租戶包括美心大酒樓、麥當勞、百佳超級市場、匯榕閣火焗海鮮酒家及160個專門租位(包括33個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於大埔市地段176號內，根據政府租契持有，自二零零零年二月十日起為期50年。產權負擔包括二零零零年四月五日的公契(註冊摘要編號TP627775)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部		二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
							收益回報率	價值(港元)			
13.	油美及高翔(鯉魚門廣場) 九龍東	9,088.0		46.29M	6.50%	522.9M	9.00%	516.4M	519.7M	8.91%	8.91%
簡介：		該物業包括一幢於二零零一年落成的四層高商場。該物業主要為油塘邨的3,196個住戶服務，同時亦可滿足毗鄰油美苑住戶的購物及停車需要。該物業內的租戶包括惠康超級市場、鳳德樓海鮮酒家、鯉魚門街市及60個專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6459號內，根據政府租契持有，自二零零五年六月三日起為期50年。產權負擔包括二零零五年六月十六日的公契(註冊摘要編號05070602640019)。									
14.	彩明商場 將軍澳	8,686.4	765	32.80M	6.92%	515.9M	9.00%	514.6M	515.3M	6.37%	8.98%
簡介：		該物業包括一幢四層高連地庫的商場(彩明商場)、一幢六層高商舖/停車場大廈的地下(彩明商場新翼)以及一幢八層高停車場大廈。彩明商場於二零零一年落成，而新翼則於二零零三年落成。彩明商場地庫至地下、八層高停車場大廈及多個露天停車位，合共提供765個停車位。位於新翼內的停車位並不屬於該物業的一部份。該物業內的租戶包括彩明海鮮火鍋酒家、彩明街市、百佳超級市場、惠康超級市場及67個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於將軍澳市地段82號內，根據政府租契持有，自二零零一年五月四日起為期50年。產權負擔包括二零零一年七月九日的公契(註冊摘要編號SK481396)。									
15.	蝴蝶商場 屯門	15,291.1	313	35.48M	7.80%	505.8M	9.50%	490.6M	498.2M	7.12%	9.28%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢四層高停車場大廈以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於蝶翎樓及蝶心樓內的多個商舖單位。該物業於一九八三年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供313個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、登峰投資有限公司、美景百貨超級市場及217個專門租位(包括29個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於屯門市地段473號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。									
16.	良景商場 屯門	18,637.0	616	39.62M	7.83%	496.1M	9.50%	488.3M	492.4M	8.05%	9.38%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場以及一幢毗連的五層高停車場大廈。該物業於一九八八年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供616個停車位。該物業內的租戶包括京都大酒樓、實惠、凱勝家居天地、惠康超級市場及171個專門租位(包括12個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於屯門市地段458號內，根據政府租契持有，自二零零一年二月八日起為期50年。產權負擔包括於二零零一年四月二日的公契(註冊摘要編號TM986516)、於二零零一年二月八日訂立的公共業權契約(註冊摘要編號TM980543)(屯門市地段458號)、二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號TM1120032)之核證副本，該函件於二零零五年七月十九日重新簽訂(註冊摘要編號05082000660016)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
17.	長發商場 青衣	13,951.1	590	34.97M	8.09%	451.4M	9.50%	439.9M	445.7M	7.85%	9.31%
簡介：		該物業包括一幢於一九八九年落成的連地庫六層高商場。該物業的地庫至第二層，合共提供590個停車位。該物業內的租戶包括長發大酒樓、百佳超級市場、華潤超級市場(香港)有限公司及172個專門租位(包括10個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
18.	竹園商場 九龍北	12,994.7	1,103	33.32M	8.30%	434.5M	9.75%	424.4M	429.5M	7.76%	9.57%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場、一幢四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。該物業於一九八四年落成。商場地下以及四層高停車場大廈，合共提供1,103個停車位。該物業內的租戶包括貴寶投資有限公司、惠康超級市場、屈臣氏大藥房及242個專門租位(包括14個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
19.	赤柱廣場 香港南	8,576.9	426	23.71M	6.52%	424.1M	8.75%	434.3M	429.2M	5.52%	8.92%
簡介：		該物業包括一幢六層高商舖/停車場大廈(赤柱廣場)、一幢三層高商場(美利樓)以及一幢兩層高停車場大廈。該物業還包括位於良馬樓內的兩間商舖單位。該物業從一九九九年到二零零零年分期落成。商舖/停車場大廈的第二至第四層、停車場大廈低層地下第一層至低層地下第二層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供426個停車位。該物業內的租戶包括御苑酒家、屈臣氏酒窖、百佳超級市場及40個專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
20.	天耀商場 天水圍	7,911.3	480	29.40M	7.42%	421.4M	9.25%	412.5M	417.0M	7.05%	9.09%
簡介：		該物業包括一幢於一九九二年落成的兩層高連兩層地庫的商場。商場兩層地庫以及位於邨內路旁的三個露天停車區，合共提供480個停車位。該物業內的租戶包括美心大酒樓、惠康超級市場、美心快餐及123個專門租位(包括15個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於天水圍地段38號內，根據政府租契持有，自二零零五年九月十七日起為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
21.	何文田廣場 九龍中	9,256.0	299	21.55M	6.53%	411.1M	8.75%	421.3M	416.2M	5.18%	8.92%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場及一幢毗連的三層高停車場大廈。該物業於二零零零年落成。停車場大廈提供299個停車位。該物業內的租戶包括華潤超級市場(香港)有限公司、何文田廣場街市、新榕記海鮮酒家及56個專門租位(包括11個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於九龍內地段11119號內，根據政府租契持有，自一九九八年十一月二十日起為期50年。產權負擔包括一九九九年二月一日的公契及公共地役權批約及其他權利(註冊摘要編號UB7688751)(九龍內地段KIL11119號A段及餘段)、二零零零年五月二十二日的公契及公共地役權批約及其他權利(註冊摘要編號UB8098307，再次註冊之註冊摘要編號UB9247041)(九龍內地段KIL11119號B段及餘段)以及一九九九年二月一日的公契及其他權利(註冊摘要編號UB7688752，再次註冊之註冊摘要編號UB7740726)(九龍內地段KIL11119號A段)。									
22.	寶達商場 九龍東	6,881.3	1,083	25.68M	7.19%	405.6M	9.25%	404.6M	405.1M	6.34%	9.23%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場以及兩幢三層高停車場大廈。該物業於二零零二年落成。商場的地下至第一層及第三層至第六層、各停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供1,083個停車位。該物業內的租戶包括永生貿易有限公司(德馨苑海鮮酒家)、百佳超級市場、太平街市管理有限公司及42個專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
23.	禾輦商場 沙田	17,343.4	828	29.47M	7.93%	406.4M	9.50%	402.7M	404.6M	7.28%	9.43%
簡介：		該物業包括一幢四層高商舖/停車場大廈、住宅大廈平台的四個停車場、三個獨立熟食檔以及富和樓及泰和樓地下多個零售店舖。該物業於一九七七年落成。商舖/停車場大廈、住宅大廈平台的四個停車場以及邨內露天停車區，合共提供828個停車位。該物業內的租戶有中式酒樓、惠康超級市場、美心快餐及200個專門租位(包括20個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
24.	小西灣商場 香港東	9,291.3	558	27.52M	7.43%	395.5M	9.25%	391.7M	393.6M	6.99%	9.18%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場、一幢六層高停車場大廈以及另一幢兩層高停車場大廈。該物業於一九八九年落成。兩幢停車場大廈以及位於邨內道路旁的多個露天停車位，合共提供558個停車位。該物業內的租戶包括佳秋發展有限公司、君臨海鮮酒家、惠康超級市場及114個專門租位(包括10個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年／港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
25.	天盛商場 天水圍	7,418.0	1,458	28.66M	7.40%	389.4M	9.25%	393.7M	391.6M	7.32%	9.33%
簡介：		該物業包括一幢八層高商場、天盛苑內一間幼稚園及遊樂場以及一間幼兒園。該物業於二零零零年落成。停車場大廈第二層至第七層，合共提供1,458個停車位。該物業內的租戶包括新榕記海鮮酒家、天盛(萬有)街市、百佳超級市場及41個專門租位。									
業權詳情：		該物業位於天水圍市地段17號內，根據政府租契持有，自一九九七年十一月二十八日起為期為50年。產權負擔包括二零零零年一月五日的公契及業權批約(註冊摘要編號YL888866)以及二零零零年一月五日的公契(註冊摘要編號YL888867)(天水圍市地段17號餘段)。									
26.	愛民商場 九龍中	15,562.5	808	29.87M	8.11%	379.3M	9.50%	385.9M	382.6M	7.81%	9.63%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢毗連之三層高停車場大廈、一幢三層高停車場大廈、一幢單層街市大樓及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於昭民樓、康民樓及頌民樓內的多個商舖單位。該物業於一九七五年落成。兩幢停車場大廈，合共提供808個停車位。該物業內的租戶包括愛民酒樓有限公司、傑穎有限公司、愛民超級市場及200個專門租位(包括47個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於九龍內地段9826號內，根據批地條件10562號持有，自一九六八年四月一日起為期75年。									
27.	德田商場 九龍東	8,363.8	754	25.87M	7.52%	371.8M	9.25%	367.4M	369.6M	7.00%	9.17%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場、一幢七層高停車場大廈(1號停車場)、一個六層高停車場大廈(2號停車場)以及位於德康樓住宅大廈內的一幢兩層高停車平台(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。該物業於一九九一年落成。1號停車場的地下至第五層、2號停車場的地下至第三層、3號停車場地下及位於邨內路旁及邨內三個露天停車區，合共提供754個停車位。該物業內的租戶包括新輝海鮮酒家、屈臣氏集團(香港)有限公司及175個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6326號內，根據政府租契持有，自一九九九年三月十八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年五月五日的公契(註冊摘要編號UB7762675)。									
28.	彩園商場 粉嶺／上水	12,120.0	536	27.03M	7.77%	354.8M	9.25%	368.0M	362.2M	7.46%	9.48%
簡介：		該物業包括一幢五層高速地庫的商場。此外，該物業還包括位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位。該物業於一九八二年落成。商場低層地下第一層至第二層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供536個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場及屈臣氏、實惠、惠康超級市場、彩城皇宮酒樓、遵理學校及94個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於粉嶺上水市地段230號內，根據政府租契持有，自二零零五年九月十七日起為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
									31. 愛東商場 香港東		
29.	天瑞商場 天水圍	7,106.6	577	23.68M	7.50%	318.8M	9.25%	312.1M	315.5M	7.51%	9.09%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場以及一個毗連的四層高商舖/停車場大廈。該物業於一九九二年落成。商舖/停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供577個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、新榕記海鮮酒家、街市檔位及44個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
30.	順利商場 九龍東	18,926.3	731	16.65M	8.53%	305.6M	9.75%	311.8M	308.7M	5.39%	9.89%
簡介：		該物業由一幢三層高商場(購物大樓一期)、一幢五層高尚未開業的商場(購物大樓二期)，兩幢三層高停車場大廈和一幢單層高停車場大廈。此外，該物業還包括利富樓、利康樓、利溢樓和利業樓內的多個商舖單位。該物業於一九七八年落成。三幢停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供731個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場及萬寧、香港金伯爵飲食集團、屈臣氏集團(香港)有限公司以及182個專門租位(包括44個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
31.	愛東商場 香港東	7,536.0	634	20.88M	6.94%	302.4M	9.00%	305.3M	303.9M	6.87%	9.07%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場以及位於愛善樓內的一幢六層高停車場平台。該物業於二零零零年落成。停車場平台提供634個停車位。該物業內的租戶包括華潤超級市場(香港)有限公司、鳳德樓海鮮酒家及42個門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於筲箕灣內地段849號內，根據政府租契持有，自二零零五年九月十七日起為期50年。									
32.	彩雲商場 九龍北	15,888.1	859	23.31M	8.10%	303.9M	9.50%	295.1M	299.5M	7.78%	9.30%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場(1號商場)、一幢七層高商場(2號商場)、一幢五層高停車場大廈、一幢兩層高街市大廈(二期街市)、飛鳳樓的多個商舖以及多個熟食檔。該物業於一九八零年落成。1號商場的地下第一層到第一層，2號商場的第三層到第六層以及停車場大廈，合共提供859個停車位。該物業內的租戶包括彩龍酒樓有限公司、好彩酒樓有限公司、百佳超級市場以及211個專門租位(包括17個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
33.	富東商場 東涌	9,261.0	537	19.83M	7.23%	297.4M	9.25%	298.3M	297.9M	6.66%	9.27%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場以及一幢三層高停車場大廈。該物業於一九九七年落成。停車場大廈的地下到第二層，合共提供537個停車位。該物業內的租戶包括 Billion Power Development Ltd、惠康超級市場、富東(萬有)街市及35個專門租位。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
34.	恒安商場 馬鞍山	10,544.0	585	24.18M	8.13%	292.7M	9.50%	294.1M	293.0M	8.25%	9.56%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場，於一九八七年落成。大廈地庫及第一層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供585個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、中式酒樓及160個專門租位(包括22個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段500號內，根據政府租契持有，自一九九八年四月八日起為期50年。產權負擔包括一九九八年四月十四日的公契及公共地役權及其他業權批約(註冊摘要編號ST1030915)(沙田市地段500號的全部)及一九九八年四月十四日的公契(註冊摘要編號ST1030916)(沙田市地段500號餘段)。									
35.	沙角商業中心 沙田	10,247.5	662	23.32M	8.56%	289.6M	9.75%	295.4M	292.5M	7.97%	9.90%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場及三個獨立熟食檔。此外，該物業還包括位於漁鷹樓及沙燕樓內的多個商舖單位。該物業於一九八零年落成。商場地下至第一層及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供662個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、中式酒樓及141個專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
36.	寶林商場 將軍澳	9,239.9	398	23.31M	8.31%	295.3M	9.75%	288.8M	292.1M	7.98%	9.58%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場(寶林商場)、一幢兩層高街市大樓以及一幢三層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於寶勤樓內的多個商舖單位。該物業於一九八九年落成。停車場大廈以及位於邨內的三個露天停車區，合共提供398個停車位。該物業內的租戶包括紫荊大酒樓、百佳超級市場及128個專門租位(包括16個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於將軍澳市地段88號內，根據政府租契持有，自二零零四年十月十九日起為期50年。產權負擔包括二零零四年十二月十日的公契(註冊摘要編號 SK624652)以及二零零四年十二月十日的業權批約及地役權契約(註冊摘要編號 SK624653)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	10年內部 收益回報率 (按顯示)	
									初 期 收 益 率		
37.	廣源商場 沙田	6,964.0	736	23.84M	8.18%	287.6M	9.50%	293.6M	290.6M	8.20%	9.65%
簡介：		該物業包括五幢兩層高商場(1-5號商業樓)、一幢五層高停車場大廈連同第五層之街市(1號停車場)以及一幢六層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於一九九一年落成。1號及2號停車場的第一層至第四層，合共提供736個停車位。該物業內的租戶包括大快活快餐店有限公司、豪發海鮮酒家、惠康超級市場及113個專門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段506號內，根據政府租契持有，自二零零一年二月八日起為期50年。產權負擔包括二零零一年四月二日的公契(註冊摘要編號ST1218869)、二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號ST1395635)之核證副本，該函件於二零零五年七月十九日重新簽訂(註冊摘要編號05082000660016)。									
38.	頌安商場 馬鞍山	7,448.0	995	22.88M	8.22%	283.6M	9.50%	292.8M	288.2M	7.94%	9.73%
簡介：		該物業包括一幢於一九九六年落成的五層高商場。大廈第二層至第四層及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供995個停車位。該物業內的租戶包括新光明珠海鮮酒家、頌安(萬有)街市、惠康超級市場及58個專門租位。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段544號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。									
39.	山景商場 屯門	11,550.6	638	17.29M	8.75%	287.3M	9.75%	283.7M	285.5M	6.06%	9.66%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場，一幢四層高停車場大廈以及靠近景業樓及景樂樓的多個熟食檔。該物業於一九八三年落成。零售大樓的第一層至第三層以及停車場大廈的地下至第二層，合共提供638個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場，King Shing Restaurant Ltd 及139個專門租位(包括18個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於屯門市地段469號內，根據政府租契持有，自二零零四年八月二十日起為期50年。產權負擔包括二零零四年十月十九日的公契(註冊摘要編號 TM1112458)。									
40.	富善商場 大埔	9,110.5	525	20.98M	8.10%	287.3M	9.50%	279.4M	283.4M	7.40%	9.29%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場及多個熟食檔。該物業於一九八六年落成。商場及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供525個停車位。該物業內的租戶包括 Business Rank Ltd、華潤超級市場及142個專門租位(包括32個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於大埔市地段189號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。									
41.	翠屏(北)購物商場 九龍東	10,092.5	421	18.63M	8.07%	273.7M	9.50%	273.2M	273.4M	6.81%	9.49%
簡介：		該物業包括位於住宅大廈內一幢兩層高商場及一幢四層高停車場大廈。該物業於一九九零年落成。該物業的商場地下、停車場大廈及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供421個停車位。該物業內的租戶包括百好酒樓、惠康超級市場及206個專門租位(包括46個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於觀塘內地段754號內，根據政府租契持有，自二零零二年一月二十四日起為期50年。產權負擔包括二零零二年三月二十日的公契(註冊摘要編號UB8648744)、二零零二年三月二十日的通行權批約(註冊摘要編號UB8648743)及二零零二年一月二十四日的通行權批約(註冊摘要編號UB8613234)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
42.	鳳德商場 九龍北	6,763.5	487	17.88M	7.89%	271.6M	9.50%	268.4M	270.0M	6.62%	9.41%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場及一幢毗連的六層高停車場大廈。該物業於一九九一年落成。商場的地下、第一層及第四層以及停車場大廈，合共提供487個停車位。物業內的租戶包括中式酒樓、大家樂、百佳超級市場以及108個專門租位(包括12個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6318號內，根據政府租契持有，自一九九八年四月八日起為期50年。產權負擔包括一九九八年四月十四日的公契及共同地役權及其他業權批約(註冊摘要編號UB7474723)(新九龍內地段6318號的全部)、一九九八年四月十四日的公契(註冊摘要編號UB7475704)(新九龍內地段6318號餘段)、香港特別行政區地政總署於二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號UB9428710)，該函件於二零零五年七月十九日重新簽訂(註冊摘要編號05082000660016)。									
43.	富泰商場 屯門	5,825.0	635	15.89M	7.22%	258.6M	9.25%	253.5M	256.1M	6.20%	9.10%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢毗連的六層高停車場大廈以及一幢七層高商場(連接三層高商場的第三層)。該物業於二零零零年落成。停車場大廈提供635個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、富泰海鮮酒家、富泰街市及33個專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於屯門市地段418號內，根據政府租契持有，自二零零一年三月十二日起為期50年。									
44.	利東商場 香港西	9,126.0	687	16.23M	8.33%	248.8M	9.75%	240.5M	244.7M	6.63%	9.50%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場(一期)以及一幢四層高連三層地庫的商舖/停車場大廈(二期)，並以兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連。此外，該物業還包括一幢兩層高停車場大廈(1號停車場)及一幢三層高停車場(2號停車場)。該物業於一九八八年落成。二期的三層地庫、1號停車場及2號停車場的地下至第一層，合共提供687個停車位。該物業內的租戶包括鴻福海鮮酒家、百佳超級市場及158個專門租位(包括56個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於鴨利洲內地段133號內，根據政府租契持有，自二零零四年十二月二十日起為期50年。產權負擔包括二零零五年二月七日的公契(註冊摘要編號05022600850093)。									
45.	顯徑商場 沙田	8,988.6	636	19.50M	8.54%	237.0M	9.75%	234.4M	235.2M	8.29%	9.70%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場(A座)、一幢三層高商場(B座)以及三個獨立熟食檔。該物業於一九八七年落成。該物業A座第三層到第五層及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供636個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、Welfare Investment Ltd、華潤超級市場及139個專門租位(包括9個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段503號內，根據政府租契持有，自二零零零年二月十日起為期50年，並按二零零零年二月十七日的批地條款修訂書修訂(註冊摘要編號 ST1138743)。產權負擔包括二零零零年四月三日訂立的公契(註冊摘要編號 ST1149443，再次註冊之註冊摘要編號 ST11318226)、二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號ST1395635)之核證副本，該函件於二零零五年七月十九日重新簽訂(註冊摘要編號05082000660016)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部		二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
							收益回報率	價值(港元)			
46.	友愛商場 屯門	9,386.6	780	17.71M	8.78%	230.1M	9.75%	228.1M	229.1M	7.73%	9.69%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢毗連的單層商場(新附翼)、一幢五層高連街市的停車場大廈、一幢四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。該物業於一九八零年落成。五層高停車場大廈的第一層至第四層以及三層高停車場，合共提供780個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、牛奶公司及119個專門租位(包括28個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
47.	隆亨商場 沙田	6,477.0	440	17.88M	8.12%	227.4M	9.50%	226.2M	226.8M	7.89%	9.46%
簡介：		該物業包括連地庫與一個單層街市大樓相連的一幢三層高商場、一幢單層停車場大廈以及三個熟食檔。此外，該物業還包括位於榮心樓內的多間商舖單位。該物業於一九八三年落成。商場低層地下第一層、停車場大廈及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供440個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、惠康超級市場及124個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
48.	愉翠商場 沙田	9,126.0	1,175	21.10M	7.27%	221.6M	9.25%	230.5M	226.1M	9.33%	9.54%
簡介：		該物業包括一幢七層高商場以及一幢獨立四層高附屬設施大廈。該物業於二零零一年落成。商場第三層至第六層、附屬設施大廈地下至第四層及位於邨內道路旁的多個露天停車位，合共提供1,175個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、君臨海鮮酒家、宏安策劃有限公司及31個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段462號內，根據政府租契持有，自二零零一年五月十八日起為期50年。產權負擔包括二零零一年七月十九日的公契(註冊摘要編號ST1233262)及二零零三年八月六日的臨時豁免書函件(註冊摘要編號ST1333682)。									
49.	大元商場 大埔	10,544.8	594	16.06M	8.15%	225.0M	9.50%	217.7M	221.4M	7.26%	9.26%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場(1號商場)、一幢兩層高商場(附樓)及與其連接的一幢兩層高連地庫的商場(2號商場)，以及一幢獨立四層高停車場大廈。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。該物業於一九八零年落成。2號商場、停車場大廈及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供594個停車位。該物業內的租戶包括 Million Join Ltd、惠康超級市場、日本城(香港)有限公司及156個專門租位(包括35個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年／港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
									2005年 9月30日 之價值 (港元)	8.13%	9.64%
50.	富亨商場 大埔	5,175.0	517	17.82M	8.13%	217.3M	9.50%	221.3M	219.3M	8.13%	9.64%
簡介：		該物業包括一幢三層高速地庫的商場以及一幢獨立兩層高停車場大廈。該物業於一九九零年落成。商場地庫及地下、停車場大廈及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供517個停車位。該物業內的租戶包括君臨海鮮酒家、富亨街市、百佳超級市場及21個專門租位。									
業權詳情：		該物業位於大埔市地段178號內，根據政府租契持有，自二零零零年二月十日起為期50年。產權負擔包括二零零零年四月十二日的公契(註冊摘要編號TP627944)、二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號TP735810)之核證副本，該函件於二零零五年七月十九日重新簽訂(註冊摘要編號05082000660016)。									
51.	瀝源商場 沙田	10,697.2	438	17.92M	8.69%	215.5M	9.75%	219.9M	217.7M	8.23%	9.90%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢連街市及零售區的附屬三層高商場(1號附屬大廈)、數個鄰近街市的熟食檔以及鄰近榮瑞樓連一間中式酒樓的一幢三層高商場(2號附屬大廈)。此外，該物業還包括位於福海樓、華豐樓及富裕樓的多個商舖單位。該物業於一九七六年落成。商場的地下及邨內路旁的多個露天停車位，合共提供438個停車位。該物業內的租戶包括敦豪海鮮酒家、銘可達家電中心、日本城、華潤超級市場(香港)有限公司及167個專門租位(包括25個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
52.	大窩口商場 荃灣／葵涌	7,278.6	609	16.27M	8.57%	214.9M	9.75%	220.0M	217.5M	7.48%	9.92%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場(1號商場)、一幢單層商場(2號商場)、一幢四層高停車場大廈、在大窩口體育館下一個單層高停車場及大窩口社區中心下的一個兩層高停車場。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。該物業由一九八四年至一九九三年分期落成。1號商場的地下、三幢停車場大廈及位於邨內富華樓外的多個露天停車位，合共提供609個停車位。該物業內的租戶包括 Po Hong Restaurant Ltd、惠康超級市場及174個專門租位(包括44個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年／港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
53.	葵盛東商場 荃灣／葵涌	10,296.1	583	9.30M	7.69%	211.6M	9.25%	215.3M	213.5M	4.36%	9.37%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高商場(購物商場)、一幢獨立單層商場、盛家樓內的一個單層停車場平台以及在地區維修站第四層的停車層。該物業於一九九九年落成。購物商場第二層至第四層、地區維修辦事處第四層及盛家樓停車場平台，合共提供583個停車位。該物業內的租戶包括東盛海鮮酒家、葵盛街市、惠康超級市場以及52個專門租位(包括8個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
54.	長康商場 青衣	12,633.9	709	16.18M	8.33%	211.4M	9.75%	208.1M	209.8M	7.71%	9.64%
<p>簡介：該物業包括第一期的一幢五層高商場(1號商場)、一幢四層高商場(2號商場)、一幢毗連的兩層高商場(在2號商場第三層有人行天橋連接)以及第二期的一幢三層高停車場大廈。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。該物業於一九八零年落成。1號商場低層地下第一層、停車場大廈，及兩層高商場地下，合共提供709個停車位。該物業內的租戶包括長康酒樓、菁華火鍋海鮮酒家、牛奶公司及171個專門租位(包括45個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
55.	華明商場 粉嶺／上水	6,226.0	295	17.12M	8.08%	209.3M	9.50%	209.8M	209.5M	8.17%	9.52%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商場及一幢毗連的三層高商舖／停車場大廈，並由一條行人天橋連接兩幢大廈第二層。該物業於一九九零年落成。商場的第三層及商舖／停車場大廈的第一層及第二層，合共提供295個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、中式酒樓及66個專門租位(包括3個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於粉嶺上水市地段204號內，根據政府租契持有，自一九九九年三月十八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年五月十日的公契(註冊摘要編號N439130)及二零零一年十一月二十三日的反對修訂公函(註冊摘要編號N521184)。</p>											
56.	新翠商場 沙田	6,362.6	620	15.07M	8.55%	202.6M	9.75%	201.4M	202.0M	7.46%	9.71%
<p>簡介：該物業包括與一幢單層街市大樓相連的一幢兩層高商場、一幢六層高停車場大廈、兩幢單層停車場大廈以及三個獨立熟食檔。此外，該物業還包括位於新義樓內的 M.A.C. 辦公室單位。該物業於一九八三年落成。三幢停車場大廈及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供620個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、百佳超級市場及107個專門租位(包括13個空置租位)。</p> <p>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。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
57.	樂華商場 九龍東	10,211.0	650	12.43M	8.12%	196.0M	9.50%	198.9M	197.5M	6.29%	9.60%
簡介：		該物業包括一幢三層高商舖/停車場大廈以及一幢毗連的四層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於信華樓及寧華樓地下的多個商舖單位。該物業於一九八五年落成。該物業的商場地下、停車場大廈以及位於商場外的多個露天停車位，合共提供650個停車位。該物業內的租戶包括一個個人租戶、百佳超級市場及61個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
58.	錦泰商場 馬鞍山	4,292.0	758	13.07M	7.71%	190.5M	9.25%	196.8M	193.7M	6.75%	9.48%
簡介：		該物業包括一幢於二零零零年落成的七層高商舖/停車場大廈。商場第二層至第六層合共提供758個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、牛奶公司及21個專門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段447號A段內，根據政府租契持有，自一九九八年六月二十九日起為期50年。產權負擔包括二零零零年十一月九日的公契及業權契約(註冊摘要編號ST1192976)(沙田市地段447號全部)。									
59.	廣福商場 大埔	6,500.0	461	15.60M	8.50%	193.4M	9.75%	193.8M	193.6M	8.06%	9.77%
簡介：		該物業包括連平台休憩區的一幢五層高商場、位於廣仁樓內的多間商舖單位及多個熟食檔。該物業於一九八三年落成。該物業之地下及第一層合共提供461個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、華潤萬家超級市場及134個專門租位(包括29個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
60.	石籬商場二期 荃灣/葵涌	7,838.1	179	13.18M	7.62%	192.0M	9.25%	194.4M	193.2M	6.82%	9.33%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場。該物業於一九九九年落成。商場的第四層至第五層及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供179個停車位。該物業內的租戶包括海霸燒鵝海鮮酒家、牛奶公司及76個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
61.	利安商場 馬鞍山	4,630.5	390	15.32M	8.17%	191.4M	9.50%	191.0M	191.2M	8.01%	9.48%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場，於一九九三年落成。商場低層地下第三層及低層地下第二層及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供390個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、美心快餐、百佳超級市場以及70個專門租位(包括11個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
62.	興華商場 香港東	7,206.0	268	11.43M	7.24%	191.3M	9.25%	189.8M	190.6M	6.00%	9.19%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場以及一幢八層高停車場大廈。該物業於二零零零年落成。停車場大廈的地下至第五層及位於商場平台上的多個露天停車位，合共提供268個停車位。該物業內的租戶包括新榕記海鮮酒家、興華街市、PNS 116 Ltd 以及35個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
63.	石圍角商場 荃灣/葵涌	10,694.6	578	12.42M	8.92%	181.1M	9.75%	187.9M	184.5M	6.73%	10.02%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場、一幢毗連的三層高停車場大廈(1號停車場大廈)以及一幢四層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業還包括位於石芳樓及石荷樓內的多間商舖單位。該物業於一九八零年落成。1號停車場大廈第一層、2號停車場大廈及位於零售大樓旁的多個露天停車位，合共提供578個停車位。該物業內的租戶包括 Toplead Investment Ltd、惠康超級市場及115個專門租位(包括40個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
64.	大興商場 屯門	10,741.0	672	13.96M	8.94%	180.7M	9.75%	188.2M	184.5M	7.57%	10.05%
簡介：		該物業包括兩幢兩層高商場，於一九七七年落成。邨內的多個露天停車區，合共提供672個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、Ming Kong International Trading Co Ltd 及143個專門租位(包括41個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
65.	景林商場 將軍澳	5,367.0	418	14.77M	8.36%	180.7M	9.75%	179.7M	180.2M	8.19%	9.71%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高商舖/停車場大廈，其中包括位於景松樓內的多間商舖單位。該物業於一九九零年落成。在商舖/停車場大廈的第一層至第三層，合共提供418個停車位。該物業內的租戶包括 Rich Success Holdings Ltd、百佳超級市場及85個專門租位(包括10個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於將軍澳市地段83號內，根據政府租契持有，自二零零一年二月八日起為期50年。產權負擔包括二零零一年四月三日的公契(註冊摘要編號SK463468)及於二零零四年八月二十七日的反對修訂公函(註冊摘要編號05040601910019)。</p>											
66.	運頭塘商場 大埔	4,404.3	438	14.92M	8.18%	178.7M	9.50%	176.3M	177.5M	8.40%	9.40%
<p>簡介：該物業包括一幢單層高速地庫的商場、一幢獨立四層高停車場大廈以及運來樓地下一個商舖單位。該物業於一九九一年落成。商場地庫及停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供438個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、惠康超級市場及75個專門租位(包括16個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於大埔市地段172號內，根據政府租契持有，自一九九八年四月八日起為期50年，並按二零零一年三月五日的批地條款修訂書修訂或更改(註冊摘要編號TP660443)(與大埔市地段172號A段有關)。產權負擔包括一九九八年四月十四日的公契及公共地役權及其他業權批約(註冊摘要編號TP568443)(大埔市地段172號全部)及一九九八年四月十四日的公契(註冊摘要編號TP569350)(大埔市地段172號餘段)。</p>											
67.	鴨脷洲邨之商舖及停車場 香港西	4,493.8	325	14.12M	8.50%	174.2M	9.75%	179.1M	176.7M	7.99%	9.96%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高街市大樓以及一幢六層高停車場大廈。該物業還包括位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓內的多個商舖單位。該物業於一九八零年落成。停車場大廈第一層至第五層及位於邨內毗鄰利福樓及利怡樓路旁的多個露天停車位，合共提供325個停車位。該物業內的租戶包括屈臣氏集團(香港)有限公司、Kontin Investments Ltd及87個專門租位(包括4個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
68.	雍盛商場 粉嶺/上水	5,470.0	283	11.17M	7.49%	174.6M	9.25%	174.6M	174.6M	6.40%	9.25%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商場及一幢毗連的七層高商舖/停車場大廈。該物業於一九九九年落成。商舖/停車場大廈合共提供283個停車位。該物業內的租戶包括佳秋發展有限公司、華潤超級市場、雍盛街市及28個專門租位(包括7個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於粉嶺上水市地段207號內，根據政府租契持有，自一九九九年七月十六日起為期50年。產權負擔包括二零零零年四月七日的公契(註冊摘要編號N475938)，並以註冊摘要編號N487458重新登記。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
69.	翠林商場 將軍澳	8,397.5	711	14.34M	8.56%	174.7M	9.75%	170.1M	172.6M	8.31%	9.53%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場、鄰近商場的兩個熟食檔、秀林樓地下的多間零售商店及一幢兩層高停車場大廈。該物業於一九八九年落成。商場的第二層至第三層及停車場大廈的低層地下至高層地下，合共提供711個停車位。該物業內的租戶包括一個個人租戶、屈臣氏集團(香港)有限公司及111個專門租位(包括18個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
70.	石蔭商場 荃灣/葵涌	6,729.0	424	14.42M	8.15%	170.8M	9.50%	173.8M	172.3M	8.37%	9.63%
簡介：		該物業包括一幢七層高商舖/停車場大廈及一幢毗連的兩層高停車場大廈。該物業於二零零零年落成。商場第一層至第四層以及停車場大廈，合共提供424個停車位。該物業內的租戶包括敘福大酒樓、太平街市及45個專門租位(包括5個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
71.	葵芳商場 荃灣/葵涌	5,450.0	483	11.37M	8.25%	168.9M	9.50%	172.4M	170.7M	6.66%	9.64%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場、一幢三層高停車場大廈及一幢四層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於葵健樓內的多個商舖單位。該物業自一九九五年至二零零零年分期落成。該物業的兩幢停車場大廈，合共提供483個停車位。該物業內的租戶包括 Huge Bright (Hong Kong) Ltd、惠康超級市場及103個專門租位(包括28個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
72.	環翠商場 香港東	7,591.2	359	12.01M	8.30%	171.9M	9.75%	165.8M	168.9M	7.11%	9.49%
簡介：		該物業由一幢五層高商場、一幢單層高連地庫的商場(街市大樓)、一幢鄰近喜翠樓的單層高停車場大廈以及一幢位於澤翠樓內的兩層高停車場平台。該物業還包括位於怡翠樓及盛翠樓內的多間商舖單位以及利翠樓下的一個政府診所。該物業於一九七九年落成。街市大樓的地庫、停車場大廈及停車場平台的低層地下、低層地下第二層及第一層以及位於靠近澤翠樓及蕙翠樓旁兩個露天停車區，合共提供359個停車位。物業內的租戶包括牛奶公司、大家樂及113個專門租位(包括27個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
73.	朗屏邨商場 元朗	8,782.1	564	12.68M	8.33%	171.3M	9.75%	165.9M	168.6M	7.52%	9.52%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場以及一幢兩層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位。該物業於一九八七年落成。在商場的地下及閣樓、停車場大廈及位於邨內的多個露天停車區，合共提供564個停車位。物業內的租戶包括惠康超級市場、朗景酒樓有限公司及110個專門租位(包括34個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
74.	耀安商場 馬鞍山	4,953.7	547	14.61M	8.55%	168.2M	9.75%	167.7M	168.0M	8.69%	9.73%
簡介：		該物業包括一幢於一九八九年落成之六層高商場。該物業第一層至第五層的停車位以及位於頂層的多個露天停車位，合共提供547個停車位。該物業內的租戶包括中式酒樓、百佳超級市場、恒耀街市及27個專門租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段505號內，根據政府租契持有，自一九九九年三月十八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年五月十日的公契(註冊摘要編號ST1090674)。									
75.	啟業商場 九龍中	7,116.4	383	11.89M	8.31%	168.8M	9.75%	163.9M	166.4M	7.14%	9.54%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場以及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於啟業社區會堂及啟賢樓及啟樂樓內的多間商舖單位。該物業於一九八一年落成。商場第一層至第三層，合共提供383個停車位。該物業內的租戶包括華潤超級市場、中式酒樓及98個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
76.	海富商場 九龍西	3,302.3	225	11.29M	7.37%	158.5M	9.25%	160.0M	159.3M	7.09%	9.31%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場以及一幢兩層高停車場大廈。該物業於一九九九年落成。該物業的停車場大廈合共提供225個停車位。該物業內的租戶包括花園海鮮酒家、海富街市及21個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段11141號內，根據政府租契持有，自一九九九年七月十六日起為期50年。產權負擔包括二零零零年二月二十五日的公契(註冊摘要編號UB8022190)，並且以註冊摘要編號UB8104720及UB8136594重新登記。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
									157.5M	8.57%	9.98%
77.	曉麗商場 九龍東	3,113.0	637	13.50M	8.31%	152.3M	9.50%	162.6M	157.5M	8.57%	9.98%
簡介：		該物業包括一幢九層高商舖/停車場大廈，連同兩個位於曉天閣及曉安閣的幼稚園單位。該物業於一九九六年落成。商舖/停車場大廈第一層至第八層，合共提供637個停車位。該物業內的租戶包括 Pacific Commercial Co Ltd 及3個專門租位。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6205號內，根據政府租契持有，租期自一九九四年十一月十一日至二零四七年六月三十日。產權負擔包括一九九七年二月五日的公契及批地契約(註冊摘要編號UB6938708)(新九龍內地段6205號餘段)。									
78.	順天邨之商舖與停車場 九龍東	5,164.6	581	9.80M	8.57%	152.9M	9.75%	156.6M	154.8M	6.33%	9.92%
簡介：		該物業包括一幢四層高停車場大廈(1號停車場)、另一幢三層高停車場大廈、一幢單層高街市大樓及多個熟食檔。此外，該物業還包括位於天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓內的多間商舖單位。該物業於一九八一年落成。停車場大廈合共提供581個停車位。該物業內的租戶包括順天海鮮酒家，惠康超級市場及94個專門租位(包括29個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									
79.	華貴商場 香港西	3,948.0	413	11.20M	8.04%	153.5M	9.50%	154.3M	153.9M	7.28%	9.54%
簡介：		該物業包括一幢兩層高連兩層地庫的商場及位於華愛樓內的多間商舖單位。該物業於一九九一年落成。該商場的兩層地庫，合共提供413個停車位。該物業內的租戶包括新輝海鮮酒家、華貴街市、大家樂、百佳超級市場以及22個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於香港仔內地段443號內，根據政府租契持有，由一九九八年四月八日起為期50年。產權負擔包括一九九八年四月十四日的公契及公共地役權及其他業權批約(註冊摘要編號UB7476388)、一九九八年四月十四日的公契(註冊摘要編號UB7476389)(香港仔內地段443號餘段)以及二零零二年二月七日的反對修訂公函(註冊摘要編號UB8609598)(香港仔內地段443號餘段)。									
80.	富昌商場 九龍西	6,148.0	547	8.14M	8.15%	153.6M	9.50%	153.3M	153.5M	5.30%	9.48%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場以及一幢4層高停車場大廈。該物業於二零零二年落成。停車場大廈合共提供547個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、花城大酒樓及55個專門租位(包括22個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6437號內，根據政府租契持有，自二零零五年九月十七日起為期50年。									
81.	寶田商場 屯門	5,190.9	62	8.14M	7.08%	156.0M	9.25%	148.2M	152.1M	5.35%	8.89%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場，於二零零零年落成。位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供62個露天停車位。該物業內的租戶包括新榕記海鮮酒家、屈臣氏集團(香港)有限公司、寶田街市及22個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	10年內部 收益回報率 (按顯示)	
									初期 收益率		
82.	李鄭屋商場 九龍西	7,294.0	461	10.35M	8.63%	143.5M	9.75%	147.8M	145.7M	7.11%	9.96%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場及一幢毗連的兩層高停車場大廈。該物業於一九八四年落成。位於商場內共3層的停車場與毗連的停車場大廈，合共提供461個停車位。該物業內之租戶包括惠康超級市場、Train Well Investments Ltd 及27個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6416號內，根據政府租契持有，自二零零二年一月二十四日起為期50年。產權負擔包括二零零二年三月二十一日之公契(註冊摘要編號UB8649658)、二零零三年四月四日的豁免書函件(註冊摘要編號UB8909681)、二零零二年一月二十四日訂立的成本分攤契約(註冊摘要編號UB8613238)、豁免書函件(註冊摘要編號UB9419882)及香港特別行政區政府地政總署於二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號UB9428710)，該函件於二零零五年七月十九日重新簽訂(註冊摘要編號05082000660016)。									
83.	安定商場 屯門	9,442.6	546	10.91M	8.11%	146.8M	9.50%	142.9M	144.9M	7.53%	9.31%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、另一幢3層高商場(新附翼)以及一幢5層高商場/停車場大廈。此外，該物業還包括位於定祥樓內的多間商舖單位。該物業於一九八零年落成。商舖/停車場大廈的第一層至第四層，合共提供546個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、中式酒樓、大家樂及122個專門租位(包括18個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租約假設自估值日起計為期50年。									
84.	美林商場 沙田	8,057.0	375	10.08M	8.33%	144.3M	9.75%	138.1M	141.2M	7.14%	9.43%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢毗連的四層高停車場大廈(連地下的街市檔位)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。該物業於一九八一年落成。停車場大廈的第一層至第三層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供375個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場、美林海鮮酒家及132個專門租位(包括30個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
85.	元洲商場 九龍西	4,391.0	213	10.15M	7.54%	140.7M	9.25%	141.0M	140.9M	7.20%	9.26%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場、一幢兩層高停車場大廈以及一幢單層高停車場大廈。該物業於一九九九年落成。各停車場大廈合共提供213個停車位。該物業內的租戶包括德誼有限公司、牛奶公司及41個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
86.	石籬商場一期 荃灣/葵涌	3,665.0	459	9.96M	8.19%	139.0M	9.50%	139.7M	139.4M	7.15%	9.53%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高商場以及一幢兩層高的停車場大廈(連地下零售店舖)。此外，該物業還包括位於石寧樓及石秀樓內的多間商舖單位。該物業於一九九三年落成。商場第一層到第三層以及停車場大廈，合共提供459個停車位。該物業內的租戶包括牛奶公司、惠康超級市場及124個專門租位(包括17個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
87.	穗禾苑商場 沙田	5,893.6	980	12.10M	8.88%	134.7M	9.75%	138.8M	136.8M	8.85%	9.97%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高商場、兩幢三層高停車場大廈，以及一幢六層高停車場大廈。該物業於一九八零年落成。三幢停車場大廈以及位於兩層高商場頂層的多個露天停車位，合共提供980個停車位。該物業中的租戶包括百佳超級市場及71個專門租位(包括12個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於沙田市地段43號A段內，根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起為期99年減最後三日，並已根據《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。</p>											
88.	秦石商場 沙田	5,757.2	583	10.16M	8.39%	135.4M	9.75%	135.2M	135.3M	7.51%	9.74%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高商場、一幢毗連的四層高停車場大廈(1號停車場)(連地下街市檔位)以及鄰近豐盛苑的一幢兩層高停車場大廈(2號停車場)。此外，該物業還包括位於石晶樓內之多間商舖單位。該物業於一九八四年落成。1號停車場第一層至第三層及2號停車場以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供583個停車位。該物業內之租戶包括惠康超級市場、奧斯卡餐廳及86個專門租位(包括13個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
89.	天平商場 粉嶺/上水	5,520.6	471	10.36M	8.41%	132.2M	9.75%	131.3M	131.8M	7.86%	9.69%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高連地庫的商場及一個熟食檔。此外，該物業還包括位於天明樓內的多個商舖單位。該物業於一九八九年落成。商場之低層地下以及第三層至第五層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供471個停車位。該物業內的租戶包括百佳超級市場、富滿樓海鮮酒家、大快活快餐店及67個專門租位(包括31個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於粉嶺上水市地段208號內，根據政府租契持有，自二零零零年二月十日起為期50年。產權負擔包括公契(註冊摘要編號N474338)，並且以二零零零年四月三日之註冊摘要編號N487787重新登記。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
90.	廣田商場 九龍東	5,641.0	53	8.05M	7.80%	130.1M	9.50%	126.5M	128.3M	6.28%	9.29%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商場。該物業於一九九三年落成。商場第一層合共提供53個停車位。該物業內之租戶包括金怡火鍋海鮮酒家、惠康超級市場、好眼光有限公司及33個專門租位(包括8個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6445號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。</p>											
91.	安蔭商場 荃灣/葵涌	3,792.0	347	7.97M	8.66%	125.9M	9.75%	128.4M	127.2M	6.27%	9.90%
<p>簡介：該物業包括一幢七層高商場。該物業於一九九四年落成。商場第一層至第六層以及位於德蔭樓以東的多個露天停車位，合共提供347個停車位。該物業內的租戶包括惠康超級市場及63個專門租位(包括18個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於葵涌市地段497號內，根據政府租契持有，自二零零五年十月十四日起為期50年。該物業屬表一物業。</p>											
92.	興東商場 香港東	4,659.0	420	8.03M	8.23%	120.4M	9.50%	125.8M	123.1M	6.52%	9.82%
<p>簡介：該物業包括一幢六層高商場。該物業於一九九五年落成。該物業低層地下第三層至第一層以及位於邨內路旁之多個露天停車位，合共提供420個停車位。該物業內的租戶包括屈臣氏集團(香港)有限公司、Tanho Development Ltd及31個專門租位(包括7個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
93.	天慈商場 天水圍	3,608.0	289	10.65M	8.53%	121.1M	9.75%	121.6M	121.4M	8.77%	9.77%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高商場、一幢毗連的4層高停車場大廈以及位於慈屏樓內之多間商舖單位。該物業於一九九七年落成。停車場大廈以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供289個停車位。該物業內之租戶包括惠康超級市場、寶翠海鮮火鍋酒家、大家樂及20個專門租位(包括1個空置)。</p> <p>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。</p>											
94.	葵興商場 荃灣/葵涌	2,356.0	277	8.88M	8.11%	117.0M	9.50%	120.7M	118.9M	7.47%	9.72%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高商場及一幢三層高停車場大廈。該物業於一九九一年落成。停車場大廈以及位於停車場大廈旁的多個露天停車位，合共提供277個停車位。該物業內之租戶包括 Rich Capital International Ltd、惠康超級市場及42個專門租位(包括10個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於葵涌市地段489號內，根據政府租契持有，自二零零二年一月二十四日起為期50年。產權負擔包括二零零二年三月二十二日之公契(註冊摘要編號TW1476548)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年／港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
95.	長亨商場 青衣	5,649.0	327	8.69M	8.75%	109.9M	9.75%	111.7M	110.8M	7.84%	9.87%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場以及一幢獨立四層高停車場大廈。該物業於一九九零年落成。商場的低層地下第三層至第二層以及獨立停車場大廈，合共提供327個停車位。該物業內之租戶包括金伯爵海鮮酒家、惠康超級市場、大快活快餐店及80個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
96.	祥華邨商場 粉嶺／上水	6,238.0	353	7.72M	8.67%	105.4M	9.75%	108.1M	106.8M	7.23%	9.91%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢四層高停車場大廈(1號停車場)、一幢兩層高停車場大廈(2號停車場)以及位於祥禮樓及祥頌樓內之多個商舖單位。該物業於一九八四年落成。1號停車場地下至第二層、2號停車場地下至第一層以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供353個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場、金明苑海鮮酒家及80個專門租位(包括29個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於粉嶺上水地段226號內，根據政府租契持有，自二零零四年六月十六日起為期50年，產權負擔包括於二零零四年八月九日的公契(註冊摘要編號N567381)。									
97.	耀東商場 香港東	6,200.0	685	7.04M	8.27%	102.3M	9.50%	102.0M	102.2M	6.89%	9.47%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢兩層高停車場大廈(1號停車場)以及一幢八層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於一九九四年落成。1號停車場及2號停車場的地下至第五層，合共提供685個停車位。該物業內之租戶包括惠康超級市場、豪苑海鮮酒家及66個專門租位(包括31個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
98.	新田圍商場 沙田	5,140.6	320	5.19M	8.37%	101.8M	9.75%	99.7M	100.8M	5.15%	9.59%
簡介：		該物業包括一幢六層高商場及多個獨立熟食檔。該物業於一九八一年落成。商場以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供320個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場及111個專門租位(包括57個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
99.	嘉福商場 粉嶺/上水	5,076.0	312	6.16M	8.56%	100.3M	9.75%	100.7M	100.5M	6.13%	9.78%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高商舖/停車場大廈以及一幢兩層高商場，經第一層的行人天橋連接。該物業於一九九五年落成。商舖/停車場大廈第二層至第四層及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供312個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場、太平街市及28個專門租位(包括7個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
100.	華心商場 粉嶺/上水	2,480.0	356	8.61M	8.19%	96.0M	9.50%	97.2M	96.6M	8.92%	9.59%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高商場及一幢毗連的四層高停車場大廈，於一九九五年落成。停車場大廈及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供356個停車位。該物業內之租戶包括 Pacific Commercial Co Ltd 及3個專門租位。</p> <p>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。</p>											
101.	兆麟商場 屯門	2,621.0	463	7.74M	7.72%	94.8M	9.25%	96.2M	95.5M	8.11%	9.36%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高商場以及兩幢四層高停車場大廈。該物業於一九九三年落成。兩幢停車場大廈合共提供463個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場、大快活快餐店及8個專門租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於屯門市地段357號內，根據政府租契持有，租期自一九九一年九月六日起至二零四七年六月三十日。</p>											
102.	慈正商場(一)期及(二)期 九龍北	1,679.0	882	5.01M	7.77%	99.5M	9.25%	89.1M	94.3M	5.31%	8.47%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商舖/停車場大廈(購物商場一期)、一幢三層高連地庫的商舖/停車場大廈(購物商場二期)，以及一幢獨立5層高停車場大廈。該物業由一九九六至二零零一年分期落成。購物商場一期地庫第二層至地庫第一層、購物商場二期地庫第一層及第一層至第二層，以及停車場大廈第一層至第四層，合共提供882個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場及13個專門租位。</p> <p>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。</p>											
103.	錦英苑商場 馬鞍山	3,102.0	492	7.64M	8.37%	91.6M	9.50%	94.2M	92.9M	8.23%	9.71%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商場，該物業於一九九一年落成。商場低層地下第三層及低層地下第二層，以及地下的多個露天停車位，合共提供492個停車位。該物業內之租戶包括大家樂、百佳超級市場、馬鞍山街市及10個專門租位(包括1個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於沙田市地段305號內，根據政府租契持有，租期自一九九零年五月十六日至二零四七年六月三十日。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
									3,483.0	383	5.59M
104.	橫頭磡(宏輝中心) 九龍北	2,333.1	290	6.87M	8.75%	85.9M	9.75%	89.1M	87.5M	7.85%	10.02%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢單層高街市大廈以及一幢五層高停車場大廈，該物業於一九八二年落成。停車場大廈及位於宏顯樓及宏光樓外的多個露天停車位，合共提供290個停車位。該物業內之租戶包括大快活快餐店及98個專門租位(包括33個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
105.	明德商場 將軍澳	3,483.0	383	5.59M	8.11%	85.0M	9.50%	85.2M	85.1M	6.57%	9.51%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場以及一幢四層高停車場大廈。該物業於一九九九年落成。停車場大廈第一層至第三層以及邨內路旁的多個露天停車位，合共提供383個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場、東煌酒樓及33個專門租位(包括3個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
106.	東頭邨之商舖與停車場 九龍北	3,587.1	493	5.69M	8.89%	82.2M	9.75%	85.4M	83.8M	6.79%	10.02%
簡介：		該物業包括一幢兩層高連地庫之商場以及一幢三層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓內之多間商舖單位。該物業於一九八二年落成。商場地庫第一層、停車場大廈以及靠近盈東樓和逸東樓的多個露天停車位，合共提供493個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場、金伯爵海鮮酒家及91個專門租位(包括44個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6413號內，根據政府租契持有，自二零零二年一月二十四日起為期50年。產權負擔包括二零零二年三月二十二日的公契(註冊摘要編號UB8651081)以及香港特別行政區政府地政總署發出的豁免書函件。									
107.	青衣商場 青衣	4,239.0	344	5.00M	8.22%	82.9M	9.75%	83.5M	83.2M	6.01%	9.81%
簡介：		該物業包括一幢四層高商場(包括一樓多間熟食檔)、一幢四層高停車場大廈(1號停車場)(地下有一個零售商舖)以及一幢三層高停車場大廈(2號停車場)。該物業於一九八六年落成。1號停車場及2號停車場以及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供344個停車位。該物業內之租戶包括惠康超級市場、花城大酒樓及60個專門租位(包括20個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於青衣市地段167號內，根據政府租契持有，自二零零一年二月八日起為期50年。產權負擔包括二零零一年四月四日的公契(註冊摘要編號TW1400073)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
108.	青宏苑之商舖與停車場 青衣	1,067.0	333	6.56M	9.00%	82.1M	9.75%	83.3M	82.7M	7.93%	9.85%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高停車場平台，於二零零一年落成，以及一幢剛落成的單層高商場。停車場平台及位於邨內路旁的多個露天停車位，合共提供333個停車位。該物業有6個零售/商業租位。</p> <p>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。</p>											
109.	康柏苑之商舖與停車場 九龍東	1,668.0	549	5.03M	8.54%	77.7M	9.75%	80.7M	79.2M	6.35%	10.03%
<p>簡介：該物業包括一幢七層高停車場大廈連位於第六層的兩個幼稚園單位。該物業於一九九三年落成。該停車場大廈地下至第五層合共提供549個停車位。該物業有兩個零售/商業租位(其中1個空置租位)。</p> <p>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，租期自一九九一年九月二十五日起至二零四七年六月三十日。</p>											
110.	樂華南邨之商舖與停車場 九龍東	1,574.6	226	5.19M	9.00%	78.4M	9.75%	77.9M	78.2M	6.64%	9.69%
<p>簡介：該物業包括一幢單層高街市大廈、一幢四層高停車場大廈、多間熟食檔以及位於展華樓地下之多間商舖單位。該物業於一九八二年落成。停車場大廈地下至第三層合共提供226個停車位，該物業有91個零售/商業租位(包括24個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
111.	平田商場 九龍東	2,032.0	406	5.71M	8.09%	76.7M	9.50%	78.3M	77.5M	7.37%	9.65%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商場、一幢四層高停車場大廈以及一幢七層高附屬設施大廈。該物業於一九九七年落成。停車場大廈及附屬設施大廈之地下至第一層，合共提供406個停車位。該物業內之租戶包括 Wang On Shopping Centre Management Ltd 及1個專門租位。</p> <p>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。</p>											
112.	建生商場 屯門	3,609.0	273	5.84M	8.57%	77.2M	9.75%	77.6M	77.4M	7.55%	9.79%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商場以及一幢毗連的三層高停車場大廈。該物業於一九九零年落成。停車場大廈之地下到頂樓合共提供273個停車位。該物業內之租戶包括惠康超級市場、新彩海鮮酒家及58個專門租位(包括15個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於屯門市地段441號內，根據政府租契持有，自一九九八年四月八日起為期50年。產權負擔包括一九九八年四月十四日的公契及公共地役權及其他業權批約(註冊摘要編號TM842254)(屯門市地段441號全段)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
113.	興田商場 九龍東	2,762.3	387	4.64M	8.75%	75.0M	9.75%	76.0M	75.5M	6.15%	9.85%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場、一幢四層高停車場大廈(1號停車場)、一幢兩層高停車場大廈(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之多個商舖單位。該物業於一九八八年落成。各停車場大廈合共提供387個停車位。該物業內之租戶包括牛奶公司及71個專門租位(包括20個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段6377號內，根據政府租契持有，自二零零一年二月八日起為期50年，產權負擔包括二零零一年四月二日的公契(註冊摘要編號UB8363003)。									
114.	賢麗苑購物中心 荃灣/葵涌	981.0	150	4.93M	7.34%	72.7M	9.25%	74.5M	73.6M	6.70%	9.43%
簡介：		該物業包括一幢四層高商舖/停車場大廈，於一九九一年落成。商舖/停車場大廈低層地下第三層至低層地下第一層合共提供150個停車位。該物業內之租戶包括 China Resources Purchasing Co Ltd 及兩個專門租位。									
業權詳情：		該物業位於葵涌市地段389號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九零年九月二十一日起至二零四七年六月三十日。									
115.	田灣商場 香港西	3,331.0	417	4.34M	8.29%	66.2M	9.50%	68.1M	67.2M	6.45%	9.68%
簡介：		該物業包括一幢五層高商場、一幢毗連之五層高停車場大廈以及長者單位之地下。該物業於一九九七年落成。停車場大廈之第一層至第四層以及長者單位之地下，合共提供417個停車位。該物業內之租戶包括 Formluck Development Ltd、百佳超級市場及25個專門租位(包括6個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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	7,276.0	140	4.07M	8.61%	63.6M	9.75%	64.6M	64.1M	6.35%	9.86%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場、一幢三層高停車場大廈及一幢單層高街市大樓。此外，該物業還包括位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓內的多間商舖單位。該物業於一九八一年落成。該停車場大廈合共提供140個停車位。該物業內之租戶包括君好海鮮酒家及92個專門租位(包括51個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、無產權負擔、無溢價、無限制與無繁重開支的妥善合法業權。該租契假設自估值日起計為期50年。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
117.	天馬苑商場 九龍北	3,619.2	585	4.34M	8.49%	62.4M	9.75%	62.4M	62.4M	6.95%	9.74%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場以及一幢毗連的五層高停車場大廈。該物業於一九八六年落成。商場地下以及停車場大廈合共提供585個停車位。該物業內之租戶包括百佳超級市場、Grace Wise Ltd、天馬街市及14個專門租位(包括兩個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於新九龍內地段5994號內，根據政府租契持有，自一九八八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日。產權負擔包括一份二零零四年七月十九日發出的豁免書函件(註冊摘要編號UB9282331)。									
118.	長安邨之商舖與停車場 青衣	363.0	484	4.80M	8.71%	56.1M	9.75%	61.4M	58.8M	8.17%	10.43%
簡介：		該物業包括一幢四層高停車場大廈(第一期)，一幢兩層高停車場大廈(第二期)以及安濤樓內之多間商舖單位。該物業於一九八八年落成。兩幢停車場大廈合共提供484個停車位。該物業有7個零售/商業租位。									
業權詳情：		該物業位於青衣市地段160號D段、F段及餘段內，根據政府租契持有，自一九九八年四月八日起為期50年。產權負擔包括一九九八年四月十四日之契約及公共地役權及其他業權批約(註冊摘要編號TW1205993)(青衣市地段160號整段)以及一九九八年四月十四日的公契(註冊摘要編號TW1205994)(青衣市地段160號餘段)。									
119.	順安商場 九龍東	6,251.1	459	3.06M	8.65%	52.2M	9.75%	53.1M	52.7M	5.81%	9.87%
簡介：		該物業包括一幢兩層高商場及一幢毗鄰4層高停車場大廈以及位於安澤樓及安群樓內之多個商舖單位。該物業於一九七八年落成。停車場大廈第一層至頂層及旁邊的多個露天停車位，合共提供459個停車位。該物業內之租戶包括順安酒樓及37個專門租位(包括7個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									
120.	三聖商場 屯門	6,652.3	176	4.36M	8.94%	49.0M	9.75%	49.5M	49.3M	8.85%	9.81%
簡介：		該物業包括一幢三層高商舖/停車場大廈，一幢毗連之單層高街市大樓，多間熟食檔及多間商舖攤檔。此外，該物業還包括位於進漁樓、豐漁樓及滿漁樓內之多間商舖單位。該物業於一九八零年落成。商舖/停車場大廈地下至第二層以及位於邨內路旁之多個露天停車位，合共提供176個停車位。該物業內之租戶包括家彩魚村酒家、Team York Investment Ltd及99個專門租位(包括14個空置租位)。									
業權詳情：		該物業列為政府租契及公契待定的表二物業。吾等假定香港房委會將轉讓予買方可轉讓、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。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
121.	健明邨之停車場 將軍澳		763	1.05M	9.00%	47.6M	9.50%	48.0M	47.8M	2.20%	9.57%
<p>簡介：該物業包括一幢六層高商舖/停車場大廈(彩明商場新翼)，地下除外。該物業於二零零三年落成。商舖/停車場大廈合共提供763個停車位。</p> <p>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。</p>											
122.	幸福商場 九龍西	2,250.0	153	2.40M	8.57%	46.5M	9.75%	45.7M	46.1M	5.22%	9.61%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高商場以及一幢四層高停車場大廈。該物業於二零零零年落成。停車場大廈合共提供153個停車位。該物業有26個零售/商業租位(包括6個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
123.	麗安邨之停車場 九龍西		181	3.84M	9.00%	42.2M	9.50%	48.8M	45.5M	8.43%	10.57%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九九三年落成。停車場大廈以及位於麗正樓東南之多個露天停車位，合共提供181個停車位。</p> <p>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。</p>											
124.	高俊苑之商舖與停車場 九龍東	681.0	323	3.48M	8.50%	42.9M	9.75%	46.4M	44.7M	7.79%	10.32%
<p>簡介：該物業包括一幢六層高商舖/停車場大廈以及位於高俊苑C座之一個幼稚園單位，於一九九三年落成。停車場大廈合共可提供323個停車位。該物業有3個零售/商業租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6189號餘段及A段內，根據政府租契持有，租期自一九九三年六月三日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九五年七月十三日之公契及批地契約(註冊摘要編號UB6357422)(新九龍內地段6189號餘段)，以及二零零三年三月十八日的豁免書函件(註冊摘要編號UB8900953)。</p>											
125.	寶熙苑商場 九龍西	1,271.0		3.11M	8.00%	43.3M	9.50%	42.6M	43.0M	7.24%	9.37%
<p>簡介：該物業包括一幢單層高零售平台，於一九九三年落成。該物業主要為有390個住宅單位的寶熙苑的住戶提供服務。該物業有13個零售/商業租位(包括1個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6117號內，根據政府租契持有，租期自一九九二年七月十七日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九三年九月二十四日的公契以及批地契約(註冊摘要編號UB5816607)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部		二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
							收益回報率	價值(港元)			
126.	美松苑之商舖與停車場 沙田	100.0	385	3.48M	8.55%	36.9M	9.25%	41.0M	39.0M	8.92%	9.99%
簡介：		該物業包括一幢四層高停車場大廈，及第一層的一間商舖單位，於一九九六年落成。停車場大廈合共提供385個停車位。該物業有1間7-Eleven便利店。									
業權詳情：		該物業位於沙田市地段396號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九四年十一月十一日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九八年九月八日的批准書(註冊摘要編號：ST1074094)、一九九九年十月五日的豁免書函件(註冊摘要編號：ST1116541)，以及二零零二年八月二十日的反對修訂公函(註冊摘要編號：ST1303684)。									
127.	兆禧苑商場 屯門	2,175.8	560	3.27M	8.42%	40.0M	9.50%	35.9M	38.0M	8.62%	8.77%
簡介：		該物業包括一幢三層高商場以及一幢四層高停車場大廈，於一九八六年落成。停車場大廈合共提供560個停車位。該物業有35個零售/商業租位(包括1個空置租位)。									
業權詳情：		該物業位於屯門市地段255號A段內，根據政府租契持有，租期自一九八八年七月一日起為期99年減最後3天，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括二零零四年五月三十一日的豁免書函件(註冊摘要編號TM1098431)以及二零零四年十一月四日的批地條款修訂書(註冊摘要編號TM1113061)。									
128.	唐明苑之商舖與停車場 將軍澳	1,977.0	291	3.12M	8.46%	36.2M	9.50%	38.8M	37.5M	8.31%	10.01%
簡介：		該物業包括一幢五層高停車場大廈，以及位於唐煌閣、唐富閣及停車場大廈地下的多個商舖單位，於一九九九年落成。停車場大廈之第一層至第四層合共提供291個停車位。該物業有4個零售/商業租位。									
業權詳情：		該物業位於將軍澳市地段54號內，根據政府租契持有，租期自一九九七年六月二十六日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九九年三月三日的公契及批地契約(註冊摘要編號SK365381)(將軍澳地段54號餘段)以及於二零零五年一月七日註冊之二零零四年十一月二十三日的豁免書函件(註冊摘要編號SK626196)(將軍澳地段54號A段)。									
129.	華荔邨之停車場 荃灣/葵涌		411	3.16M	9.00%	34.1M	9.50%	39.5M	36.8M	8.59%	10.58%
簡介：		該物業包括一幢五層高停車場平台，於二零零一年落成。停車場平台合共提供411個停車位。									
業權詳情：		該物業位於葵涌市地段445號A段內，根據政府租契持有，租期自二零零一年五月二十五日起為期50年。產權負擔包括二零零一年十月九日的公契及公共業權批約(註冊摘要編號TW1430643)以及二零零一年六月二十一日的通行權批約(註冊摘要編號TW1411192)。									
130.	青華苑之商舖與停車場 青衣	1,102.0	348	3.15M	8.75%	34.8M	9.75%	38.0M	36.4M	8.65%	10.40%
簡介：		該物業包括一幢兩層高連地庫之停車場大廈。停車場大廈之地下及第一層分別有兩個商舖單位及一個辦公室單位。該物業於一九八四年落成。停車場大廈及位於頂層之多個露天停車位，合共提供348個停車位。該物業有3個零售/商業租位。									
業權詳情：		該物業位於青衣市地段100號A段內，根據政府租契持有，租期自一九八八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括二零零四年七月十二日的豁免書函件(註冊摘要編號TW1586889)。									

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
131.	田景邨之停車場 屯門		380	3.09M	9.00%	32.6M	9.50%	36.3M	34.5M	8.95%	10.26%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高停車場大廈之地下至第二層，於一九八九年落成。停車場大廈第三層及第四層的室內娛樂中心不屬於該物業之部份。停車場大廈地面至第二層及邨內路旁的多個露天停車位，合共提供380個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於屯門市地段444號內，根據政府租契持有，租期自一九九九年三月十八日起為期50年。產權負擔包括於一九九九年五月四日以註冊摘要編號TM911914重新登記之公契(註冊摘要編號TM903291)。</p>											
132.	翠灣邨之商舖與停車場 香港東	1,262.0	182	2.76M	8.56%	33.7M	9.75%	34.6M	34.2M	8.08%	9.90%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高商舖/辦公室大廈(辦公大樓)、一幢單層高停車場大廈、三幢單層高商場以及多個商舖攤位(翠灣商場)。該物業於一九九三年落成。停車場大廈及位於邨內路旁之多個露天停車位，合共提供182個停車位。該物業有11個零售/商業租位(包括1個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於柴灣內地段166號內，根據政府租契持有，租期自一九九九年三月十八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年五月十一日的公契(註冊摘要編號UB7761533)以及香港特別行政區政府地政總署發出之二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號UB9428710)。</p>											
133.	興民商場 香港東	3,044.0	226	0.90M	8.62%	33.5M	9.50%	31.7M	32.6M	2.77%	9.10%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高商舖/停車場大廈，於一九八二年落成。商舖/停車場大廈低層地下第三層至低層地下第一層合共提供226個停車位。該物業有44個零售/商業租位(包括26個空置租位)。</p> <p>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。</p>											
134.	慈民邨之停車場 九龍北		364	2.76M	9.00%	29.7M	9.50%	34.6M	32.2M	8.58%	10.61%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高停車場大廈，於一九九四年落成。停車場大廈合共提供364個停車位。</p> <p>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。</p>											
135.	嘉田苑內之停車場 沙田		348	2.72M	9.00%	30.1M	9.50%	34.2M	32.2M	8.46%	10.43%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九八八年落成。停車場大廈合共提供348個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於沙田市地段290號A段內，根據政府租契持有，租期自一九八八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括二零零四年十一月二十四日的臨時豁免書函件(註冊摘要編號ST1396882)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
136.	樂雅苑之商舖與停車場 九龍東	1,172.0	265	1.69M	8.52%	31.7M	9.75%	31.6M	31.7M	5.34%	9.71%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高停車場大廈，於一九八四年落成。停車場大廈低層地下第二層至第二層及位於雅平閣以西的多個露天停車位，合共提供265個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段5969號A段及餘段內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九八三年十月十三日的公契(註冊摘要編號UB2483152)(新九龍內地段5969號餘段)。</p>											
137.	天悅邨之停車場 天水圍		560	1.66M	9.00%	26.4M	9.50%	36.1M	31.3M	5.31%	11.53%
<p>簡介：該物業包括一幢分為兩個部份之四層高停車場大廈，於二零零零年落成。停車場大廈合共提供560個停車位。</p> <p>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。</p>											
138.	和明苑之商舖與停車場 將軍澳	682.0	379	2.33M	8.72%	29.0M	9.75%	32.0M	30.5M	7.65%	10.50%
<p>簡介：該物業包括一幢六層高停車場大廈以及位於和逸閣內之一個幼稚園單位。該物業於一九九九年落成。停車場大廈合共提供379個停車位。該物業有一個幼稚園租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於將軍澳市地段52號內，根據政府租契持有，租期自一九九七年十一月二十八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年六月二十二日的公契及批地契約(註冊摘要編號SK382315)(將軍澳市地段52號餘段)。</p>											
139.	怡閣苑之停車場 九龍西		240	2.28M	9.00%	27.9M	9.50%	32.1M	30.0M	7.60%	10.55%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高速地庫的停車場大廈，於一九八一年落成。停車場大廈合共提供240個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段5911號A段內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。</p>											
140.	天逸邨之商舖與停車場 天水圍	816.0	446	1.22M	8.67%	29.3M	9.75%	29.6M	29.5M	4.12%	9.80%
<p>簡介：該物業包括一幢七層高停車場大廈連同地下一個商舖單位，於二零零一年落成。該物業合共提供446個停車位。</p> <p>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。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
141.	慈愛苑之商舖與停車場 九龍北	1,236.0	199	2.47M	8.50%	28.3M	9.75%	30.2M	29.3M	8.43%	10.21%
<p>簡介：該物業包括一幢六層高停車場大廈，以及第五層的一個幼稚園租位和一間獨立式幼稚園。該物業自一九九七年至二零零零年分期落成。停車場大廈合共提供199個停車位。該物業有兩個幼稚園租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6211號A段及新九龍內地段6265號內，分別根據政府租契持有，前者租期自一九九五年六月九日起至二零四七年六月三十日止；後者租期自一九九九年五月七日起為期50年。產權負擔包括二零零零年十月三日的公契(註冊摘要編號UB8214080)(新九龍內地段6265號)。</p>											
142.	寶珮苑之停車場 九龍東		277	2.17M	9.00%	26.9M	9.50%	31.1M	29.0M	7.49%	10.57%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九九五年落成。停車場大廈之地下至第二層合共提供277個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於觀塘內地段728號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九四年二月八日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
143.	欣盛苑之商舖與停車場 粉嶺/上水	902.0	252	1.65M	8.53%	27.0M	9.50%	29.2M	28.1M	5.89%	10.04%
<p>簡介：該物業包括一幢六層高停車場大廈以及地下的多個商舖單位和場所。該物業於一九九三年落成。停車場大廈及位於頂樓之多個露天停車位合共提供252個停車位。該物業有4個零售/商業租位(包括3個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於粉嶺上水市地段39號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九二年九月十日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
144.	南昌邨之商舖與停車場 九龍西	753.0	156	2.08M	8.66%	26.3M	9.75%	28.1M	27.2M	7.66%	10.26%
<p>簡介：該物業包括一幢單層高停車場大廈。此外，該物業還包括位於昌遜樓、昌逸樓及昌賢樓內之多個商舖單位及位於邨內的多個露天停車位。該物業於一九八九年落成。停車場大廈及邨內的多個露天停車位合共提供156個停車位。該物業有11個零售/商業租位(包括4個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6427號內，根據政府租契持有，租期自二零零五年八月十七日起為期50年。產權負擔包括二零零五年十月十八日的公契及二零零五年十月十七日的告慰函件。</p>											
145.	寶雅苑之商舖與停車場 大埔	1,296.0	246	2.33M	8.56%	26.3M	9.75%	27.9M	27.1M	8.60%	10.18%
<p>簡介：該物業包括一幢三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，於一九八九年落成。停車場大廈及位於頂層的多個露天停車位合共提供246個停車位。該物業有2個零售/商業租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於大埔市地段73號內，根據政府租契持有，租期自一九八八年三月二十九日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九八八年十二月二十一日的公契及批地契約(註冊摘要編號TP292250)(大埔市地段73號餘段)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
146.	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場 九龍東	140.0	205	2.17M	8.12%	25.8M	9.50%	26.8M	26.3M	8.24%	9.76%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高停車場大廈及位於地下的一個商舖單位，於一九九六年落成。停車場大廈之地下至第三層合共提供205個停車位。該物業有1個7-Eleven便利店租位。</p> <p>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。</p>											
147.	盈福苑之商舖與停車場 九龍北	73.0	163	1.81M	8.57%	24.8M	9.75%	26.3M	25.6M	7.05%	10.16%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高停車場大廈及位於地下的一個商舖單位，於二零零一年落成。停車場大廈合共提供163個停車位。該物業有1個OK便利店租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6266號餘段內，根據政府租契持有，租期自一九九九年五月七日起為期50年。產權負擔包括二零零一年二月十五日的公契及公共業權批約(註冊摘要編號UB8327006)(新九龍內地段6266號全部)。</p>											
148.	康逸苑之商舖與停車場 九龍東	654.0	355	1.98M	8.65%	23.3M	9.50%	26.1M	24.7M	8.03%	10.32%
<p>簡介：該物業包括一幢七層高停車場大廈及位於第六層之一個商舖單位，於一九九三年落成。停車場大廈地下至第五層合共提供355個停車位。該物業有1個幼稚園租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6329號內，根據政府租契持有，租期自二零零一年二月五日起為期50年。產權負擔包括一份二零零一年四月二十五日的公契(註冊摘要編號UB8374347)。</p>											
149.	宏福苑內之停車場 大埔		408	2.09M	9.00%	21.9M	9.50%	25.3M	23.6M	8.84%	10.60%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高連地庫之停車場大廈，於一九八三年落成。該物業合共提供408個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於大埔市地段27號A段內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括二零零四年五月十七日的豁免書函件(註冊摘要編號TP724905)。</p>											
150.	欣明苑之商舖與停車場 將軍澳	652.0	262	1.88M	8.70%	20.8M	9.75%	22.7M	21.8M	8.63%	10.36%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈及位於地下的商舖單位，於一九九零年落成。停車場大廈合共提供262個停車位。該物業有2個零售/商業租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於將軍澳市地段9號內，根據政府租契持有，租期自一九八七年一月二十二日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
151.	英明苑之停車場 將軍澳		274	1.74M	9.00%	19.7M	9.50%	22.9M	21.3M	8.17%	10.53%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高停車場大廈，於一九八九年落成。停車場大廈合共提供274個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於將軍澳市地段4號A段內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括於二零零五年四月十四日註冊之二零零四年十一月二十五日的臨時豁免書函件(註冊摘要編號05041403590137)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	10年內部 收益回報率 (按顯示)	
									初期 收益率		
152.	兆安苑之商舖與停車場 屯門	1,587.0	273	1.78M	8.85%	20.6M	9.75%	21.8M	21.2M	8.40%	10.18%
<p>簡介：該物業包括一幢四層高停車場大廈以及定禧閣、定安閣及定賢閣內之多個商舖單位。該物業於一九八一年落成。停車場大廈合共提供273個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於屯門市地段216號內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年減最後3天，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九八一年六月二十二日的公契(註冊摘要編號TM204613)(屯門市地段216號餘段)。</p>											
153.	漁安苑之停車場 香港南		296	1.97M	9.00%	19.4M	9.50%	22.8M	21.1M	9.35%	10.60%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高停車場大廈，於一九八八年落成。停車場大廈合共提供296個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於鴨脷洲內地段117號A段內，根據政府租契持有，租期自一九八二年二月一日起為期75年，期滿後可再續期75年。</p>											
154.	秀茂邨第一期之停車場 九龍東		395	0.58M	9.00%	20.6M	9.50%	21.2M	20.9M	2.77%	9.67%
<p>簡介：該物業包括位於秀明樓內之一幢三層高停車場平台，於二零零二年落成。停車場大廈之地下至第二層合共提供395個停車位。</p> <p>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。</p>											
155.	彩霞邨之商舖與停車場 九龍東	1,744.0	205	1.26M	8.32%	20.3M	9.75%	19.1M	19.7M	6.42%	9.37%
<p>簡介：該物業包括一幢五層高停車場大廈及位於第四層之一間幼稚園。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。該物業於一九八九年落成。停車場大廈合共提供205個停車位。該物業有9個零售/商業租位(包括1個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6348號內，根據政府租契持有，租期自二零零零年二月十日起為期50年。產權負擔包括二零零零年四月六日之公契(註冊摘要編號UB8057462)。</p>											
156.	峰華邨之商舖與停車場 香港東	834.0	161	1.56M	8.83%	18.7M	9.75%	20.2M	19.5M	8.02%	10.28%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高停車場大廈及位於曉峰樓及秀峰樓內之多個商舖單位。該物業於一九九三年落成。停車場大廈及邨內路旁之多個露天停車位，合共提供161個停車位。該物業有6個零售/商業租位(包括1個空置租位)。</p> <p>業權詳情：該物業位於柴灣內地段169號內，根據政府租契持有，租期自二零零零年二月十日起為期50年。產權負擔包括二零零零年四月七日之公契(註冊摘要編號UB8057464)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
157.	瓊麗苑之停車場 九龍北		158	1.61M	9.00%	17.1M	9.50%	19.6M	18.4M	8.77%	10.43%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九八九年落成。停車場大廈及靠近停車場大廈的多個露天停車位，合共提供158個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段5943號A段內，根據政府租契持有，租期自一九八五年三月四日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括二零零四年十一月二十二日的豁免書函件(註冊摘要編號UB9392407)。</p>											
158.	東熹苑之商舖與停車場 香港東	589.0	146	1.60M	8.50%	17.2M	9.75%	19.0M	18.1M	8.83%	10.45%
<p>簡介：該物業包括景熹閣地下的一個商舖單位及一幢兩層高停車場大廈。該物業於一九九五年落成。停車場大廈合共提供146個停車位。該物業有1個幼稚園租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於筲箕灣內地段834號A段及餘段內，根據政府租契持有，租期自一九八九年六月二十日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九五年十二月十一日之公契及批地契約(註冊摘要編號UB6480015)(筲箕灣內地段834號餘段)。</p>											
159.	天華邨之商舖與停車場 天水圍	145.0	287	0.99M	8.85%	17.3M	9.25%	18.3M	17.8M	5.54%	9.63%
<p>簡介：該物業包括一幢七層高附屬設施大廈地下的一個商舖單位，及地下至第二層之停車位，於一九九九年落成。大廈之地下至第二層合共提供287個停車位。該物業有1個便利零售店租位。</p> <p>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。</p>											
160.	翠屏(南)邨之停車場 九龍東		229	1.46M	9.00%	15.9M	9.50%	18.8M	17.4M	8.38%	10.63%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場/屋邨管理處大廈，於一九九零年落成。該物業之地下至第一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。</p> <p>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。</p>											
161.	長宏苑之商舖與停車場 青衣		179	1.40M	9.00%	15.7M	9.50%	18.0M	16.9M	8.28%	10.44%
<p>簡介：該物業包括一幢位於兩幢住宅大廈下的兩層高停車場平台。該物業於二零零一年落成。停車場平台合共提供179個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於青衣市地段137號內，根據政府租契持有，租期自一九九九年四月二十日起為期50年。產權負擔包括二零零一年一月十五日的公契(註冊摘要編號TW1388698)。</p>											

## 估值及諮詢服務



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/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
					收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
162.	牛頭角上邨之停車場 九龍東		228	1.00M	9.00%	15.9M	9.50%	17.0M	16.5M	6.05%	9.93%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於二零零二年落成。停車場大廈及邨內路旁的多個露天停車位，合共提供228個停車位。</p> <p>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。</p>											
163.	新圍苑之停車場 屯門		185	1.00M	9.00%	15.0M	9.50%	16.8M	15.9M	6.27%	10.30%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九九零年落成。該停車場大廈合共可提供185個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於屯門市地段326號A段內，根據政府租契持有，租期自一九八九年一月三日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
164.	明雅苑之停車場 大埔		345	1.30M	9.00%	15.8M	9.50%	15.5M	15.7M	8.30%	9.35%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高連地庫之停車場大廈，於一九八五年落成。該物業合共提供345個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於大埔市地段36號A段內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。</p>											
165.	天祐苑之停車場 天水圍		192	1.35M	9.00%	14.3M	9.50%	15.9M	15.1M	8.93%	10.27%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九九二年落成。該停車場大廈合共提供192個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於天水圍市地段10號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九二年一月二十三日至二零四七年六月三十日止。</p>											
166.	怡雅苑之停車場 大埔		159	1.19M	9.00%	14.0M	9.50%	16.1M	15.1M	7.87%	10.45%
<p>簡介：該物業包括多個路旁有蓋停車位，於一九九三年落成。該物業內合共提供159個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於大埔市地段120號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九一年五月二十二日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
167.	寧峰苑之停車場 荃灣/葵涌		299	1.27M	9.00%	14.0M	9.50%	15.9M	15.0M	8.49%	10.39%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場平台，於二零零一年落成。停車場平台合共提供299個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於葵涌市地段477號內，根據政府租契持有，租期自一九九九年十月十五日起，為期50年。產權負擔包括二零零一年四月十八日之公契(註冊摘要編號TW1400484)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
168.	紅磡邨之商舖與停車場 九龍中	371.0	45	1.05M	8.25%	13.4M	9.75%	13.5M	13.5M	7.78%	9.78%
<p>簡介：該物業包括一幢單層高停車場平台。此外，該物業還包括位於紅磡樓內之多間商舖單位。該物業於一九九九年落成。停車場平台及邨內路旁的多個露天停車位，合共提供45個停車位。該物業有3個零售/商業租位。</p> <p>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。</p>											
169.	康瑞苑之商舖與停車場 九龍東	32.0	102	1.12M	8.50%	12.5M	9.75%	13.2M	12.9M	8.68%	10.08%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高停車場大廈及位於低層地下之一個零售/商業單位。該物業於一九九九年落成。停車場大廈合共提供102個停車位。該物業有1個零售/商業租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6227號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九八年五月十四日起為期50年。產權負擔包括一九九八年八月五日之更正契約(註冊摘要編號UB7551100)。</p>											
170.	錦鞍苑之停車場 馬鞍山		238	0.53M	9.00%	12.3M	9.50%	11.7M	12.0M	4.42%	9.12%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九八七年落成。該物業合共提供238個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於沙田市地段283號A段內，根據政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約(續期)條例續期50年至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括二零零四年九月十日的臨時豁免書函件(註冊摘要編號ST1383005)。</p>											
171.	康強苑之停車場 九龍北		93	0.58M	9.00%	9.6M	9.50%	10.6M	10.1M	5.77%	10.20%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高停車場大廈，於一九九九年落成。停車場大廈合共提供93個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6239號餘段內，根據政府租契持有，租期自一九九九年一月八日起為期50年。</p>											
172.	太平邨之商舖與停車場 粉嶺/上水	326.0	101	1.00M	8.65%	10.1M	9.75%	10.1M	10.1M	9.86%	9.80%
<p>簡介：該物業包括一幢兩層高停車場大廈，及位於平熙樓地下之2個商舖單位。該物業於一九八九年落成。停車場大廈以及邨內平治樓及平靜樓之間的多個露天停車位，合共提供101個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於粉嶺上水市地段223號內，根據政府租契持有，租期自二零零二年一月二十四日起為期50年。產權負擔包括二零零二年三月二十二日的公契(註冊摘要編號N526633)以及二零零四年十二月三日的豁免書函件(註冊摘要編號N574364)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
173.	彩輝邨之商舖與停車場 九龍北	97.0	93	0.83M	8.45%	9.1M	9.75%	10.2M	9.7M	8.60%	10.43%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，連位於彩葉樓內之一個商舖單位。該物業於一九九五年落成。停車場大廈合共提供93個停車位。該物業有1個零售/商業租位。</p> <p>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。</p>											
174.	葵康苑之停車場 荃灣/葵涌		88	0.80M	9.00%	9.0M	9.50%	10.4M	9.7M	8.29%	10.56%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九九三年落成。該停車場大廈合共提供88個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於葵涌市地段420號內，根據政府租契持有，租期自一九九零年三月一日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九三年六月十五日的公契及批地契約(註冊摘要編號TW897279)。</p>											
175.	天宏苑內之商舖與停車場 九龍北	740.0	79	0.95M	8.58%	8.7M	9.75%	9.4M	9.1M	10.45%	10.16%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，及位於第二層之一個商舖單位。該物業於一九九二年落成。停車場大廈合共提供79個停車位。該物業有1個幼稚園租位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6131號餘段內，根據政府租契持有，租期自一九九一年五月二十一日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
176.	黃大仙下邨(一)之停車場 九龍北		70	0.77M	9.00%	8.3M	9.50%	9.6M	9.0M	8.54%	10.45%
<p>簡介：該物業包括兩個露天停車區，於一九八二年落成。位於龍華樓及龍澤樓附近的兩個露天停車區合共提供70個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6373號內，根據政府租契持有，租期自二零零一年二月八日起為期50年。產權負擔包括二零零一年四月九日的公契(註冊摘要編號UB8366246)。</p>											
177.	竹園北邨之停車場 九龍北		61	0.71M	9.00%	7.5M	9.50%	8.7M	8.1M	8.72%	10.57%
<p>簡介：該物業包括兩個露天停車區，於一九八七年落成。位於松園樓及榕園樓附近之兩個露天停車區合共提供61個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6327號內，根據政府租契持有，租期自一九九九年三月十八日起為期50年。產權負擔包括一九九九年五月十日的公契(註冊摘要編號UB7760927)。</p>											
178.	鳳禮苑之停車場 九龍北		134	0.72M	9.00%	6.9M	9.50%	8.2M	7.6M	9.42%	10.65%
<p>簡介：該物業包括一幢三層高停車場大廈，於一九九七年落成。停車場大廈及位於鳳欣閣以西的多個露天停車位，合共提供134個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6240號內，根據政府租契持有，租期自一九九六年六月七日起至二零四七年六月三十日止。產權負擔包括一九九七年十二月九日之公契(註冊摘要編號UB7381549)。</p>											

## 估值及諮詢服務



序號	物業名稱 所在地區	內部		現時淨收入 每年/港元	資本化		現金流量折現分析		估價	分析	
		樓面面積 (平方米)	停車位 數目		收益率	價值(港元)	內部 收益回報率	價值(港元)	二零零五年 九月三十日 之價值 (港元)	初期 收益率	10年內部 收益回報率 (按顯示)
179.	鵬程苑之停車場 九龍北		67	0.44M	9.00%	5.2M	9.50%	6.0M	5.6M	7.89%	10.62%
<p>簡介：該物業包括一個露天停車區，於一九九一年落成。位於鵬程苑附近之露天停車區合共提供67個停車位。</p> <p>業權詳情：該物業位於新九龍內地段6121號A段內，根據政府租契持有，租期自一九九零年九月二十一日起至二零四七年六月三十日止。</p>											
180.	高怡邨之商舖與停車場 九龍東	45.0	38	0.29M	8.71%	3.8M	8.75%	4.0M	3.9M	7.41%	9.04%
<p>簡介：該物業包括一幢單層高停車場大廈及位於升降機塔之一個商舖單位，於一九九四年落成。停車場大廈以及於停車場大廈入口處附近的多個露天停車位，合共提供38個停車位，該物業有1個零售/商業租位。</p> <p>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。</p>											
組合	總計	1,001,441.5	79,485			33,921M		33,675M	33,802M	6.82%	9.27%

綜合上文所述，現謹將關鍵投資參數分析列舉如下：

## 零售設施

- 零售價值為272.57億港元
- 意味著每平方米內部樓面面積之價值為27,218港元
- 初期收益率為6.58%

## 停車場設施

- 停車場價值為65.45億港元
- 意味著每個停車位之價值為82,343港元
- 初期收益率為7.83%

## 整體組合

- 組合價值總計為338.02億港元
- 初期收益率為6.82%
- 內部收益回報率為9.27%

## 價值評估

根據吾等之全面估值報告及上述詳盡概要，吾等認為該等物業在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值為**338.02億港元**（港幣三百三十八億零二百萬元），惟受全部現有及建議租約/租賃協議及佔用安排所限。

估值及諮詢服務

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

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，會載入發售通函內。吾等謹此特別聲明，除前述該等報告及本估價報告概要內所提供之資料外，吾等對因發售通函中所載之任何遺漏、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報告概要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發售通函中之任何部份資料之準確性提供任何保證或陳述。

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

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

吾等謹此證明，編製此等估值之估值師都是獲授權註冊之估值師，並具有至少連續十五年以上之估值經驗。

此致

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

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
瑞士銀行(瑞銀投資銀行為瑞士銀行之業務集團) 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

二零零五年十一月十四日