

中期報告
2006/07



詞彙

獨立非執行董事	獨立非執行董事
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
該期間	2006年4月1日至2006年9月30日
房地產投資 信託基金守則	房地產投資信託基金守則
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	證券及期貨條例(第571章)
領匯	領匯房地產投資信託基金
管理人	領匯管理有限公司，領匯之管理人
信託契約	於2005年9月6日訂立並構成領匯之成立之信託契約(經不時補充)
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，領匯之受託人
基金單位	領匯之基金單位
基金單位持有人	領匯之基金單位持有人

目錄

2	分派及表現摘要
3	主席報告書
4	管理層討論及分析
9	企業管治
10	關連人士交易
12	核數師審閱報告
13	簡明綜合中期損益表
14	簡明綜合中期資產負債表
15	簡明綜合中期基金單位持有人應佔資產淨值變動表
16	分派報表
17	簡明綜合中期現金流量表
18	簡明綜合中期財務報表附註
29	表現報表
30	物業組合
32	公司資料

分派及表現摘要

分派	截至 2006年9月30日 止六個月	2005年11月25日 至 2006年3月31日
可分派收入	7.02億港元	4.67億港元
每基金單位分派	0.3281港元	0.2181港元
按發售價計算的每基金單位收益率(按年度化基準計算)	6.37%	6.09%
按收市價計算的每基金單位收益率(按年度化基準計算)	4.05%	3.73%

財務摘要	於 2006年9月30日	於 2006年3月31日
物業估值	365.15億港元	357.72億港元
基金單位持有人應佔資產淨值	245.40億港元	237.15億港元
每基金單位資產淨值	11.48港元	11.09港元
每基金單位收益	0.60港元	0.97港元
借貸總額佔資產總值的百分比	28.9%	29.9%
負債總額佔資產總值的百分比	41.7%	41.7%
每基金單位價格較資產淨值的溢價的百分比	41.3%	51.5%

營運表現		
內部樓面面積	966,442平方米	964,430平方米
開支對收入比率	40.5%	40.0%
租用率	92.3%	91.0%
平均基本租金	每平方米253港元	每平方米252港元

根據香港會計準則第40號「投資物業」，投資物業須按其於各結算日的公平值列賬。於2006年9月30日，領匯投資物業的價值已由管理人採用收入資本化計算法進行評估。

暫停辦理基金單位
過戶登記手續： 2006年12月12日至14日(包括首尾兩日)

分派日期： 2006年12月21日

我很高興呈報領匯自2005年11月25日上市以來的首份中期報告。於截至2006年9月30日止六個月，未經審核可分派收入約為7.02億港元或每基金單位分派0.3281港元，按年度化基準計算較首次公開發售時發售通函所披露之承諾分派超出約6.3%。

收入增長成功達致預計目標，而過渡貸款亦成功獲再融資。在董事會的支持下，管理層繼續努力透過精選資產提升計劃，締造機會以增加回報。我們透過改善設施佈局優化商戶及行業組合，同時透過出租以往使用率偏低或空置的商舖開發額外收入。我們亦成功改善停車場的使用率。

針對降低營運開支的措施漸見成效。我們成功削減物業管理代理及停車場營辦商數目，僅與表現最優秀的代理及營辦商保持合作。同時，亦在適當及合宜的情況下安裝節省能源設備。以上種種措施均為繼續向顧客提供優質服務而實行。根據香港理工大學進行的顧客意見調查顯示，顧客滿意度在資產提升項目完成後上升逾60%。光顧率、平均逗留時間及平均消費均有所提升。在廣受歡迎的新商戶及其他新租戶加入後，顧客現時所享受的選擇更多元化、價格更相宜，大大優化整體消費體驗。

有鑑於此，董事會贊同管理層的建議，在另外七間商場進行資產提升計劃。我們亦將進行深入可行性研究，繼續發掘物業組合其餘部份的優化潛力。我們將集中於有潛力實現長期收入及資本增長、並可獲取持續回報的物業。

繼續向前邁進，我們定必謹記領匯不僅是香港首個上市房地產投資信託基金，更是政府至今以來最大型的私有化項目。領匯的商場與停車場遍佈全港各地區，服務廣大市民。我們在設施及服務提升上均取得良好進展。隨着現正進行及籌劃當中的資產提升項目完成後，再加上商戶組合的優化，將為各界創造多贏局面。

藉此機會，我希望感謝管理層及各位董事同袍在這個起步和轉型期間的熱誠投入。此外，領匯最近在Euromoney最新一屆的亞洲最佳管理公司調查中獲選為「2006亞洲最佳新上市公司」，更是令人鼓舞。

鄭明訓 JP

主席

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2006年11月21日

期內可分派收入總額

管理人之政策為分派領匯根據領匯之信託契約所界定可分派收入總額之100%予基金單位持有人。經撇除若干非現金調整之影響後，截至2006年9月30日止該期間之可分派收入總額為7.02億港元。按年度化基準計算，此分派額較發售通函所示截至2007年3月31日止年度之承諾分派增加6.3%。

每基金單位分派

每基金單位分派為0.3281港元，按最終發售價10.30港元計算之年度化分派收益率為6.37%或按截至2006年9月30日之最後成交價16.22港元計算之實際分派收益率為4.05%。

領匯將於2006年12月12日至14日（包括首尾兩日）期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。領匯將於2006年12月21日派付分派予基金單位持有人。

營運回顧

物業組合

領匯的物業投資組合分佈廣泛，包括180項物業，其中有149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。

於2006年9月30日，物業組合提供內部樓面面積約1,000,000平方米的零售樓面及約80,000個泊車位。

管理人

管理人負責管理物業組合內180項物業。於2006年9月30日，管理人僱用326名職員，主要從事租務管理、物業管理、資產提升及物業保養、投資及基金管理和相關的企業服務。

租務管理

按照既定策略，管理人繼續重整及優化商戶組合，以配合顧客的期望。多個受歡迎品牌已在領匯旗下商場內開展新業務或開設更多店舖。這些措施成功增加顧客流量及相鄰停車場的使用率。

該期間內，管理人將出租率由91%提升至92.3%。大部份新租戶所租用的商舖為之前空置的零售地方。新租約中約30%（其中以飲食及零售為主）附有按營業額訂定租金的條款。

厚德商場、龍翔中心及慈雲山中心經重新裝修部份已全數出租予廣受歡迎的租戶，以特色零售及飲食業為主，以相宜價格提供多元化購物及飲食選擇。管理人亦為啟田商場引入吉之島超級市場作為重點租戶，為該中心重新定位為藍田區內的家庭購物中心，帶來一番新氣象。

該期間內，物業組合的平均續租租金調整率為8.3%，零售商場空間的平均續租租金調整率則為9.3%。由於租金水平受個別商場地區的營商環境及質素所影響，各商場的續租租金調整率差異甚大。此外，短期續約亦對續租租金調整率造成影響，原因是此類續約乃為配合已計劃的按階段商戶組合調整以及提升資產項目而簽訂，所以租金調整幅度不大。

物業組合管理

管理人已按地區的劃分完成外聘物業管理代理及停車場營辦商的重新組合及編配，以提供更有效益與效率的服務，並在管理費上節省成本約11%。於2006年7月，共有九名物業管理代理及三名停車場營辦商為領匯零售及停車場設施提供管理服務。該等及其他成本效率措施成功控制營運成本。該期間內，開支對收入比率為40.5%，儘管夏季月份的能源消耗較大。

管理人已因應地區情況上調收費、引入彈性收費制，並在個別停車場實施免費泊車優惠，以鼓勵在相鄰商場消費。後者已獲證實可有效促進顧客流量，每月均有超過十萬宗換領泊車優惠。同

時，領匯亦針對刺激停車場使用率推出地區性優惠計劃，力求發掘泊車配套的新商機，例如藉着香港濕地公園的開幕、昂坪纜車及屯門至珠海九洲港的跨境渡輪服務的啟用等發掘新商機。

領匯旗下136個停車場已完成裝置節省能源設備，有助該等停車場減低電費達16.5%。另外停車場資訊管理及自動化系統已完成採購，並將於2006年底開始安裝。這個新系統將連同經優化及劃一化的閉路電視系統進一步提升營運效率、顧客服務，並減低營運成本。

推廣和宣傳

管理人一直致力舉辦節日裝飾及富娛樂性的舞台表演節目等各項推廣及宣傳計劃，以提升消閒購物氣氛及促進光顧率、逗留時間及增加顧客消費。於2006年10月首次進行萬聖節宣傳活動，內容包括全新設計吉祥物、萬聖節造型設計比賽及慈善「鬼屋」，提高對顧客的吸引力。

管理人的零售設施擁有廣大客戶基礎，亦成功吸引多個知名服裝及消費產品品牌及其他營辦商選擇在商場舉行推廣活動或設立宣傳攤位，一方面帶來額外租金收入，同時亦可豐富顧客的體驗。

另外管理人亦與租戶合作舉行推廣活動，早前在慈雲山中心、厚德商場、頌富商場及富東商場合辦宣傳推廣活動，有助領匯租戶提升其品牌知名度及促進業務。

資產提升

管理人仍然主力透過資產提升，從而優化物業組合質素、重整現有租約及引入新商戶組合，以增加租金收入。慈雲山中心、龍翔中心及厚德商場的資產提升計劃首階段已告完成，並採取積極租賃策略引進新商戶，帶動商場氣象、為顧客提供更多元化選擇，同時為新增及現有商戶優化營商環境。計劃其他階段將於2007/08年完成。

厚德商場的東翼已經重新裝修，當中的商戶組合已獲改善，而商場的設計優美新穎，使其與現有的西翼形成強烈對比。在競爭能力及租金水平上，商場的東翼足以媲美鄰近的購物設施。提升計劃下一階段將擴展至西翼及地下，為顧客帶來更多選擇及方便。

龍翔中心內新開幕的商店，促使現有商戶重新裝修其店舖，並優化其產品系列。餘下的改善工程完成後，商場內遍佈具吸引力的店舖，可帶旺人流，令商場進一步發揮其毗鄰黃大仙廟的優勢，提升租金水平。

慈雲山中心引入了全新受歡迎品牌，其營運表現出色。全新推出的「購物街」購物環境吸引更多品牌在慈雲山中心開設零售店。提升計劃餘下階段將擴展至七樓，將空置的管理處改為服務及零售店。

根據香港理工大學進行的調查顯示，在資產提升項目完成後，整體的顧客滿意度評分大幅躍升逾60%。管理人將繼續在這三個商場內進行餘下階段的改善工程，並預期工程將於2007/08財政年度大致完成。

於首次公開發售時已規劃的五個其他商場內，管理人亦已展開了工程。這些商場為：

- **赤柱廣場** — 第一期工程經已展開，工程進度良好。改善設施佈局將增加零售舖位，政府就海傍沿岸的改善工程及毗鄰美利樓的碼頭竣工後，廣場將更有優勢。於工程完成後，將吸引更多遊客及港島南區居民到廣場消費；

- **頌安及彩明商場** – 兩個商場已全數租出，潛在商戶正在輪候零售舖位。改善工程將致力於優化設施佈局以增加零售舖位、同時改善設施效率及為顧客提供更多選擇。有關工程現在於頌安商場進行；
- **太和商場**位於九廣東鐵太和站上蓋，但其作為「車站商場」的潛力尚未獲充分發揮。第一期工程將設置美食區，有關工程的進展良好。餘下的重新裝修工程將重點改善通道及對零售舖位的佈局，並為顧客提供更多選擇，全力促使商場更加興旺；
- **樂富中心**為領匯物業組合中最大型的商場。商場入口附近的工程經已展開，以期為顧客帶來煥然一新的面貌，並成為商場的全新標誌。規劃正在進行中，務求透過重整乾貨市場的面積及重新編排商戶組合，以增加零售舖位，為顧客提供更多選擇及改善商場的通道。於工程完成後，商場將成為中九龍居民的購物及飲食熱點。
- **明德商場**毗鄰厚德商場，現正重新裝修。於2007年3月完成裝修後，可望為區內顧客提供更多選擇，並加強其作為坑口地鐵站購物環其中一員的吸引力；
- **長發及蝴蝶商場**經重新裝修後的增長潛力優厚。商場內將展開工程，以將兩個商場升級，加強其面對鄰近新落成設施的競爭力，力求爭取已失去的市場佔有率；
- **黃大仙中心**位於黃大仙地鐵站上蓋，服務地鐵站四周及黃大仙廟景點逾400,000人次的人流。商場內已展開工程，為商場重新注入活力，目的為充份運用黃大仙中心及毗鄰龍翔中心的設施，令兩個商場一併締造一個大型購物中心；
- **頌富商場**是十個為天水圍區服務的零售及停車設施中最大的一個。商場現正重新裝修，可望匯聚更多潛在顧客，成為該區的旗艦商場。

領匯已選定以下七個其他資產提升項目，並已委任顧問推展項目，冀望於下個租務週期完成：

- **瀝源商場及禾輦商場**位處於九廣東鐵沙田站附近的購物中心其中。隨著經濟氣候好轉及區內其他商場的擴張，管理人正重新裝修瀝源及禾輦的購物設施，以配合多個營運商欲將其業務擴展至沙田市中心的需求；

管理人亦已選定另外約15個將進行資產提升的商場，並正進行詳細的可行性研究。管理人乃因應商場可賺取更多利潤的附加潛力，選定這些商場作為優先進行資產提升的商場。已選定的商場將成為租金收入增長的主要動力。管理人認為，這些項目圓滿完成後，其租金收入將在兩個租務週期內逐步增加。

人力資源發展

該期間內僱員人數增加13%，大部份為物業管理前線人員及項目管理職位。管理人向領匯的員工以及物業管理及停車場營運商的前線員工提供一系列全面的綜合培訓，重點包括有關儀容、個人衛生、禮貌、打招呼及提供服務、聆聽與了解、溝通技巧及投訴處理等服務準則。

財務回顧

收益及物業收入淨額

該期間內物業組合的收益及物業收入淨額分別為19.56億港元及11.64億港元，相當於每月平均收益及物業收入淨額分別3.26億港元及1.94億港元。

總收益中，14.01億港元來自零售租金、4.35億港元來自停車場收入及1.2億港元來自其他收入。

扣除物業管理成本和其他物業經營開支，物業收入淨額相當於總收益約59.5%。開支對收入比率由預算的42%改善至40.5%。

再融資

該期間內，管理人已為領匯現有的125億港元過渡貸款（「過渡貸款」）作出所需的再融資安排，過渡貸款須於2006年11月全數償還。

於2006年8月，領匯透過其附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited發行三批有擔保票據，為期兩年及三年，以為36億港元的過渡貸款再融資。有擔保票據已獲穆迪投資者服務公司評定為「A3」及標準普爾評級服務公司評定為「A」級。於2006年8月，領匯已安排從國際銀行取得50億港元的五年期銀團貸款，作為部份再融資安排。於2006年9月，The Link Finance Limited與香港按揭證券有限公司就買賣40億港元的按揭貸款訂立協議，並預期將於2006年11月完成，而此舉令過渡貸款的再融資亦告完成。此乃香港房地產投資信託基金歷來首次對按揭貸款進行銷售。

領匯大部份借貸均為利率掉期對沖或定息安排。管理人會密切監察利率風險並就此持續檢討貸款組合。

由於資金來源分散及借貸到期日延長，故領匯現已處於良好的財政及風險管理狀況。此舉連同領匯穩健的信貸評級（於2006年6月獲標準普爾授予「A」級及獲穆迪授予「A3」級），令領匯已於國際金融市場上確立強健地位，並為日後業務發展奠下重要基石。

該期間內，領匯並無抵押任何集團資產。

資本負債比率

於該期間末，領匯的借貸及有擔保票據總額佔領匯資產總值的28.9%。

總負債及資產淨值

於2006年9月30日，總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）為175.69億港元，或資產總值的41.7%。基金單位持有人應佔的資產淨值為245.4億港元，或每基金單位11.48港元。

物業估值

管理人已對物業組合於2006年9月30日的公平值進行內部評估。管理人乃採用以收入資本化計算法為基準的方式，得出估計公平值。

主要估值師世邦魏理仕有限公司已為投資物業進行重估，其於2006年3月31日的估值為357.72億港元。根據內部估值，投資物業公平值增值為7.07億港元，已計入該期間的損益表。

現金情況

在該期間末，領匯的現金結餘和銀行存款總計14.81億港元，領匯並已小心計劃存款的到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本的做法，以確保靈活地應付領匯的營運所需。

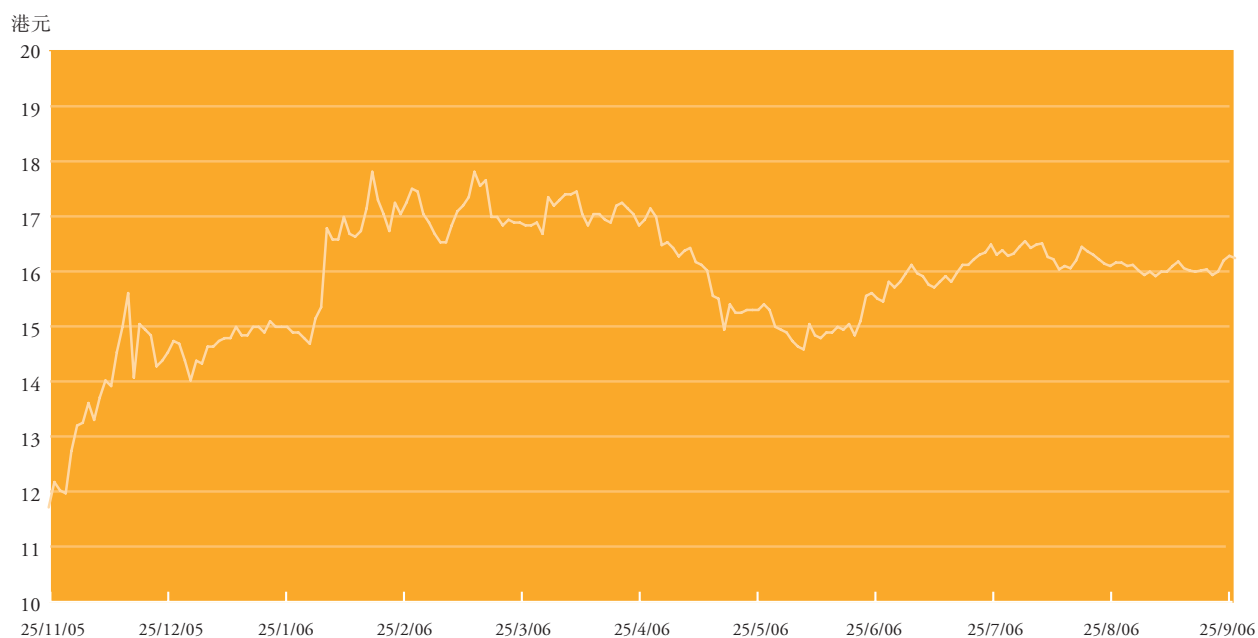
已發行基金單位

在 2005 年 11 月 25 日上市時，總計發行 2,137,454,000 個基金單位。在回顧該期間內，基金單位一直交投活躍。截至 2006 年 9 月 30 日的最後成交價為 16.22 港元，較認購價 10.30 港元有 57.5% 的溢價。最後成交價亦反映其較每基金單位的資產淨值 11.48 港元有 41.3% 的溢價。

前景

管理人將繼續專注於其物業組合的資產提升及改善商戶組合，務求提升零售設施的潛力。為進一步改善營運效率及控制成本，管理人將建立及實行精簡的管理架構及營運模式，以配合領匯的需要。若有可收購的合適設施，管理人亦會探究及考慮任何附帶收益的收購。

領匯 (0823) 股價表現



認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集合投資計劃，受房地產投資信託基金守則之規定監管。管理人乃成立以管理領匯之物業組合，並經獲證監會根據證券及期貨條例發牌可從事資產管理之受規管活動。受託人在香港註冊成為信託公司，負責保管領匯之資產。

領匯採納內部化管理架構，據此，受託人為管理人全部已發行股份之登記擁有人。

作為香港首個房地產投資信託基金，領匯承諾在符合其基金單位持有人之利益下保持高水準企業管治。

規管事宜

該期間內，管理人及領匯均已一直遵守證監會頒佈之房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之有關條文、上市規則適用於領匯之有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人採納使用之規管手冊所載列之規定及程序。

管理人已採納一套規管董事進行領匯之證券買賣的守則(相當於上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》)。經作出特別查詢後，各董事已確認，彼等於該期間內一直遵守管理人所採納守則所載之規定標準。

董事會

董事會主要監督管理人之日常事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向，而其職能與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。

根據管理人之企業管治政策，大部份董事須為獨立非執行董事。現時，董事會由13名成員組成，其中九名為獨立非執行董事、三名為非執行董事，而行政總裁則為執行董事。主席(須為獨立非執行董事)及行政總裁之職位須由兩名不同人士擔任，以維持有效之職權分工。

發行、購回、出售或贖回基金單位

該期間內，領匯並無發行任何新基金單位。

管理人及領匯確認，彼等於回顧該期間內並無直接或間接購買、出售或贖回領匯之基金單位。

財務業績之審閱

領匯於截至2006年9月30日止六個月之中期業績已經由管理人之審核委員會審閱，及經董事會於2006年11月21日舉行之會議上批准。

中期財務報表亦已經由領匯之核數師根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱。

關連人士交易

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

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

以下載列有關領匯與其關連人士進行之關連人士交易資料：

關連人士交易 — 收入

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	該期間內所產生收入 百萬港元
滙豐集團 ¹	受託人之關連人士	領匯物業之租約 ²	6.8 ³
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人之關連人士	利息收入	27.9

¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，而除本文另有表明外，不包括受託人及其專有附屬公司。

² 有關位於不同位置之商舖及自動櫃員機。

³ 金額不包括已收按金。

關連人士交易 — 支出

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	該期間內所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人 ¹	管理費	61.1
滙豐機構信託服務 (亞洲)有限公司	受託人 ²	受託人費用	1.4
嘉德置地有限公司	策略夥伴	策略夥伴費用	1.0
滙豐集團 ³	受託人之關連人士	貸款利息及收費	263.4
寶鼎管理顧問有限公司/ 寶鼎中國有限公司	管理人董事之 聯繫人 ⁴	人力資源顧問	0.5

¹ 管理人作為領匯內部化管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。

² 受託人有權收取年度費用，金額按獨立估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，每月最少15萬港元。

³ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，而除本文另有表明外，不包括受託人及其專有附屬公司。

⁴ 管理人之獨立非執行董事高鑑泉先生亦為寶鼎管理顧問有限公司及寶鼎中國有限公司各自之共同董事。

關連人士交易

與關連人士之間的租賃交易

該期間內，領匯與滙豐集團訂立租賃合約，以在領匯多項物業內租賃零售店及安裝自動櫃員機。

就日常銀行服務與滙豐集團之間的關連人士交易

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

根據於上市時就收購香港房屋委員會之物業組合而安排之貸款融資，香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司為領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited之貸款人。

與滙豐集團之間的企業財務交易

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

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

銀團貸款 — 香港上海滙豐銀行有限公司為向The Link Finance Limited提供50億港元銀團貸款之獲授權主要安排人及貸款人之一。

關連人士於領匯持有之基金單位

於作出合理查詢及根據管理人所獲得之資料，以下人士(作為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))於2006年9月30日持有領匯之基金單位：

名稱	基金單位數目	所持百分比
The Children's Investment Master Fund	392,279,500	18.35%
嘉德置地有限公司	90,874,000	4.25%
滙豐集團	3,199,000	0.15%
永亨銀行有限公司	100,000	0.00%

附註：

- 由於The Children's Investment Master Fund為領匯之重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，故The Children's Investment Master Fund屬關連人士。
- 由於嘉德置地有限公司為管理人之策略夥伴，而嘉德置地有限公司之董事廖文良先生亦為領匯管理人之董事，故嘉德置地有限公司屬關連人士。
- 由於香港上海滙豐銀行有限公司之間接附屬公司滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領匯之受託人，故香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司屬關連人士。
- 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士亦為領匯管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬關連人士。

管理人確認，上述所有關連人士交易均於一般業務過程中按一般商業條款進行。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致領匯管理有限公司(「管理人」)董事之 獨立審閱報告

緒言

本核數師已遵照管理人之指示審閱第13至第28頁所載領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之中期財務報告。

管理人之董事及核數師各自之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，領匯之中期財務報告須遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及其相關條文而編製。管理人之董事須對領匯之中期財務報告負責，而該報告亦已獲彼等批准。

本核數師之責任是根據審閱之結果，就領匯之中期財務報告作出獨立結論，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向 貴董事(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

已進行之審閱工作

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」進行審閱。審閱工作主要包括向管理人作出查詢及對中期財務報告應用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否已獲貫徹採用(惟已另行披露者除外)。審閱並不包括監控測試以及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範疇遠較審核為小，故其所提供之保證程度亦較審核為低。因此，本核數師不會就領匯之中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

根據本核數師審閱(並不構成審核)之結果，本核數師並無發現有任何須對領匯截至2006年9月30日止六個月之中期財務報告作出之重大修訂。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2006年11月21日

簡明綜合中期損益表

截至2006年9月30日止六個月

	附註	截至 2006年9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	3	1,956
物業經營開支	5	(792)
物業收入淨額		1,164
利息收入		28
一般及行政開支		(41)
投資物業公平值變動		707
營運溢利	6	1,858
銀行借貸及有擔保票據之財務成本	7	(292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		1,566
稅項	9	(274)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	10	1,292
已向基金單位持有人派付之分派		(467)
基金單位持有人應佔資產淨值變動		825

上述簡明綜合中期損益表應與此等簡明綜合中期財務報表隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 根據信託契約，領匯須於每個財政期間向基金單位持有人分派不少於90%之可分派收入。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金之合約責任，須支付現金股息予其基金單位持有人，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於終止日在信託基金所佔權益之比例，收取出售或變現信託基金資產所產生之所有現金款項減任何負債後淨額之應佔部份。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：披露及呈列，基金單位持有人之基金分類為金融負債而非權益。向基金單位持有人之分派被分類為財務成本之一部份，該財務成本會在損益表確認，該分類與基金單位持有人之基金分類為金融負債是一致的。
- (ii) 截至2006年9月30日止六個月之可分派收入總額在簡明綜合中期財務報表附註11釐定。有關本財政期間之已宣派分派載於分派報表，並將於2006年12月21日向基金單位持有人派付。
- (iii) 每基金單位收益(按扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位平均數計算)載於簡明綜合中期財務報表附註10。
- (iv) 領匯於2005年9月6日(成立日期)至2005年9月30日期間並無經營活動。因此，領匯並無呈列簡明綜合中期損益表之比較數字。

簡明綜合中期資產負債表

於2006年9月30日

	附註	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業	12	36,515	35,772
物業、廠房及設備	13	36	32
		40,539	39,792
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	14	64	122
按金及預付款項		25	10
短期銀行存款	15	1,230	453
現金及現金等價物	15	251	314
		1,570	899
資產總值		42,109	40,691
流動負債			
預收款項、應計項目及其他應付款項		650	332
保證金		300	288
銀行借貸	16	8,569	12,169
		9,519	12,789
流動負債淨額		7,949	11,890
資產總值減流動負債		32,590	27,902
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
有擔保票據	16	3,589	—
遞延稅項負債		4,461	4,187
		8,050	4,187
負債總額		17,569	16,976
基金單位持有人應佔資產淨值	12(a)	24,540	23,715
已發行基金單位		2,137,454,000	2,137,454,000
每基金單位資產淨值	12(a)	11.48港元	11.09港元

上述簡明綜合中期資產負債表應與此等簡明綜合中期財務報表隨附之附註一併閱讀。

代表董事會
領匯管理有限公司(作為管理人)

主席
鄭明訓
2006年11月21日

行政總裁
蘇慶和
2006年11月21日

簡明綜合中期基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2006年9月30日止六個月

	附註	百萬港元
於2006年4月1日		23,715
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)		1,292
已派付之分派		(467)
基金單位持有人應佔資產淨值變動		825
於2006年9月30日	12(a)	24,540

上述簡明綜合中期基金單位持有人應佔資產淨值變動表應與此等簡明綜合中期財務報表隨附之附註一併閱讀。

分派報表

截至2006年9月30日止六個月

	附註	截至 2006年9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
可分派收入總額	11	702
期內將向基金單位持有人派付可分派之金額		702
佔可分派收入總額之百分比		100%
已發行基金單位		2,137,454,000
每基金單位分派		32.81港仙

上述分派報表應與此等簡明綜合中期財務報表隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 根據信託契約，領匯須確保每個財政年度／期間基金單位持有人所獲分派之總額不少於「可分派收入總額」之90%，另加管理人酌情決定為可分派之任何其他額外款項。截至2006年9月30日止中期報告期間，管理人擬分派可分派收入總額之100%為可分派金額。分派將於2006年12月21日向基金單位持有人派付。
- (ii) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔綜合除稅後溢利，並作出調整以撇除有關期間之損益表所記錄若干非現金調整之影響。本中期報告期間可分派收入總額之調整載於簡明綜合中期財務報表附註11。

簡明綜合中期現金流量表

截至2006年9月30日止六個月

截至
2006年9月30日止
六個月
(未經審核)
百萬港元

來自經營活動之現金流量	1,491
<hr/>	
投資活動	
添置投資物業	(36)
添置物業、廠房及設備	(8)
已收利息收入	19
原有到期日超過3個月之定期存款增加	(777)
<hr/>	
投資活動之現金流出	(802)
<hr/>	
融資活動	
發行有擔保票據集資款項	3,588
償還銀行借貸	(3,600)
已付銀行借貸及有擔保票據之利息開支	(273)
已向基金單位持有人派付之分派	(467)
<hr/>	
融資活動之現金流出	(752)
<hr/>	
現金及現金等價物減少淨額	(63)
財政期間初之現金及現金等價物	314
<hr/>	
財政期間末之現金及現金等價物	251

上述簡明綜合中期現金流量表應與此等簡明綜合中期財務報表隨附之附註一併閱讀。

1 公司資料

領匯是按照2005年9月6日訂立之信託契約（「信託契約」）（經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約及於2006年1月16日訂立之第三份補充契約所修訂）構成之房地產投資信託基金（「信託基金」或「領匯」），並為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之單位信託基金。領匯於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

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

2 編製基準

簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務報表應與於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日期間之經審核財務報表一併閱覽。

簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日期間之經審核財務報表所載者貫徹一致。

此外，以下由香港會計師公會頒佈之新訂準則、準則之修訂及詮釋將強制應用於本集團2006年4月1日或其後開始之會計期間。

- 香港會計準則第19號（修訂本）「僱員福利 — 精算盈虧、集團界定福利計劃和披露」；
- 香港會計準則第21號（修訂本）「匯率變動之影響 — 於外國業務之投資淨額」；
- 香港會計準則第39號（修訂本）「金融工具：確認及計量 — 公平值之選擇」；
- 香港會計準則第39號（修訂本）「金融工具：確認及計量 — 預測集團內交易之現金流量對沖會計處理」；
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「金融工具：確認、計量及保險合約 — 財務擔保合約」；
- 香港財務報告準則第6號「礦物資源之勘探與評估」；
- 香港財務報告準則詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」；
- 香港財務報告準則詮釋第5號「解除、恢復及環境修復基金所產生權益之權利」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第6號「因參與特定市場所產生之責任 — 電氣及電子設備廢料」；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第7號「應用根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟之財務報告的重列模式」。

2 編製基準 (續)

採納上述各項將不會對此等簡明綜合中期財務報表構成重大影響。

以下新訂準則、準則之修訂及詮釋已經公佈但仍未於本集團在2006年4月1日開始之會計期間生效及未獲提早採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第8號「香港財務報告準則第2號之範疇」，於2006年5月1日或之後開始之年度期間生效；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第9號「重新評估勘入式衍生工具」，於2006年6月1日或之後開始之年度期間生效；
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」，於2007年1月1日或之後開始之年度期間生效；及
- 香港會計準則第1號(修訂本)「編製財務報表－資本披露」，於2007年1月1日或之後開始之年度期間生效。

管理人預期，香港(國際財務報告詮釋委員會)第8號及第9號與本集團無關。本集團已評估香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號(修訂本)之影響，並認為新增之主要披露將為對市場風險之敏感度分析及香港會計準則第1號(修訂本)所規定之資本披露。本集團將由2007年4月1日開始之會計期間起應用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號(修訂本)。

3 收益

期內確認之收益包括：

	百萬港元
來自零售物業之租金收入	1,401
來自停車場之總租金收入	435
	1,836
其他收益	
空調服務費	118
其他物業相關收入	2
	120
總收益	1,956

與商戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。以業務營業額為基準之額外租金為1,200萬港元，並已列入租金收入內。

簡明綜合中期財務報表附註

4 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總辦事處 百萬港元	總計 百萬港元
截至2006年9月30日止六個月				
收益	1,521	435	—	1,956
分部業績	932	232	(41)	1,123
投資物業公平值變動	706	1	—	707
利息收入				28
銀行借貸及有擔保票據之財務成本				(292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				1,566
稅項				(274)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				1,292
資本開支	31	5	8	44
折舊	—	—	(4)	(4)
於2006年9月30日				
分部資產	29,871	6,686	83	36,640
商譽				3,988
短期銀行存款				1,230
現金及現金等價物				251
				42,109
分部負債	754	78	118	950
銀行借貸及有擔保票據				12,158
遞延稅項負債				4,461
				17,569
基金單位持有人應佔資產淨值				24,540
於2006年3月31日				
分部資產	29,114	6,726	96	35,936
商譽				3,988
短期銀行存款				453
現金及現金等價物				314
				40,691
分部負債	509	19	92	620
銀行借貸				12,169
遞延稅項負債				4,187
				16,976
基金單位持有人應佔資產淨值				23,715

5 物業經營開支

	百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	302
員工成本 (附註8)	48
地租及差餉	54
維修及保養	101
公用事業開支	211
宣傳及市場推廣開支	22
其他物業經營開支	54
	792

6 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額

	百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額乃經扣除以下項目後列賬：	
員工成本 (附註8)	64
物業、廠房及設備折舊	4
策略夥伴費用	1
受託人酬金	1
核數師酬金	1
其他法律及專業費用	8

7 銀行借貸及有擔保票據之財務成本

	百萬港元
須於一年內全數償還之銀行借貸利息開支 (附註16)	263
須於五年內全數償還之有擔保票據利息開支 (附註16)	29
	292

8 員工成本

	百萬港元
工資及薪金	63
強制性公積金計劃供款	1
	64

員工成本可進一步分析如下：

	百萬港元
計入物業經營開支	48
計入一般及行政開支	16
	64

9 稅項

期內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備。

自簡明綜合中期損益表扣除之稅額指：

	百萬港元
當期稅項	—
遞延稅項	274
	274

10 按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	1,292百萬港元
期末已發行基金單位數目	2,137,454,000
按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益 (基本及攤薄)	0.60港元

11 分派

	百萬港元
截至2006年9月30日止六個月基金單位持有人應佔除稅後溢利	1,292
調整：	
投資物業公平值變動	(707)
投資物業公平值變動之遞延稅項	124
其他非現金收入	(7)
截至2006年9月30日止六個月可分派收入總額	702
期內將向基金單位持有人派付可分派之金額	702
佔可分派收入總額之百分比	100%
每基金單位分派	32.81港仙

於2006年11月21日舉行之會議上，管理人建議分派每基金單位32.81港仙。該建議分派並不會於簡明綜合中期財務報表中反映為應付分派，並將會於截至2007年3月31日止年度之綜合財務報表中反映。

12 投資物業

投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2006年4月1日	29,098	6,674	35,772
添置	31	5	36
公平值變動	706	1	707
於2006年9月30日	29,835	6,680	36,515

(a) 公平值

根據香港會計準則第40號「投資物業」，投資物業乃按其於各結算日之公平值列賬。於2006年9月30日，投資物業之公平值已由管理人主要採用收入資本化計算法進行評估。在達致估值時，管理人已假設(其中包括)該等物業於物業估值日期已擁有法定業權，儘管如下文附註(b)所述，於結算日，若干物業仍未獲授法定業權。

於2006年3月31日，投資物業已由獨立專業合資格估值師行世邦魏理仕有限公司(根據房地產投資信託基金守則為領匯之主要估值師)(「世邦魏理仕」)重新估值。投資物業於2006年3月31日之估值為357.72億港元。倘採納於2006年3月31日之獨立估值以計算資產淨值，則基金單位持有人於2006年9月30日應佔領匯之資產淨值將約為240億港元，而每基金單位資產淨值則為11.2港元。於2006年9月30日，世邦魏理仕並無就該等物業進行獨立估值。

(b) 政府租契

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

憑藉與香港房屋委員會(房委會)訂立有關收購零售及停車場業務之物業協議，本集團作為實益擁有人，有法定權力經營所有該等物業，猶如其為法定及實益擁有人。

(c) 房地產投資信託基金守則之限制

根據房地產投資信託基金守則，本集團購入物業後，由購入日期起計最少兩年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

13 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
財政期間初	4	2	26	32
添置	6	—	2	8
期內折舊開支	(1)	—	(3)	(4)
期末之賬面淨值	9	2	25	36
於2006年9月30日				
成本	11	2	30	43
累計折舊	(2)	—	(5)	(7)
賬面淨值	9	2	25	36

簡明綜合中期財務報表附註

14 應收賬款及其他應收款項

	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
應收賬款 (附註a)	22	66
應收香港房屋委員會 (房委會) 款項淨額 (附註b)	7	37
其他應收款項	35	19
	64	122

(a) 應收款項以港元計值，而該等應收租金之賬面值與其公平值相若。

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

	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	16	64
31至90日	6	2
	22	66

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

(b) 應收房委會款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15 現金及現金等價物及短期存款

	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	2	2
銀行現金	17	9
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	232	303
現金及現金等價物	251	314
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,230	453
	1,481	767

於結算日之短期銀行存款於中期財政期間結束後約69日 (2006年3月：66日) 到期。於結算日之實際年利率為4.30% (2006年3月：4.07%)。

16 銀行借貸及有擔保票據

	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
流動		
無抵押一年期過渡貸款融資 (附註a)	8,569	12,169
非流動		
有擔保票據 (附註b)	3,589	—
借貸總額 (附註c)	12,158	12,169

- (a) 一年期過渡貸款將於2006年11月全數償還。
- (b) 於2006年8月4日，本集團附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited發行三份有擔保票據(「票據」)，合共36億港元。票據由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保，並分為三批，即14億港元之2009年到期5.12%有擔保票據、14億港元之2008年到期5.00%有擔保票據及8億港元之2008年到期浮息有擔保票據。
- (c) 於結算日，借貸之實際利率為4.84%(2006年3月：4.74%)，並於兩個月至三年(2006年3月：八個月)內到期。借貸之賬面值與其公平值相若。
- (d) 於2006年8月4日，本集團安排一筆50億港元之五年期浮息銀團定期／循環銀行貸款融資。於2006年9月30日仍未動用該項融資。於2006年10月27日已提取46億港元之款項。
- (e) 於2006年9月4日，本集團與香港按揭證券有限公司訂立協議，以取得40億港元之貸款融資。於2006年9月30日，該項交易尚未完成。

17 已發行基金單位

	2006年9月30日 (未經審核)	2006年3月31日 (經審核)
於財政期末已發行之基金單位	2,137,454,000	2,137,454,000

基金單位於2006年9月30日之買賣市值為每基金單位16.22港元。按2,137,454,000個基金單位計算，市值為346.70億港元。

18 資本承擔

	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
對現有投資物業之改善工程		
已授權但未訂約	58	84
已訂約但未撥備	254	116
	312	200

19 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

下表概述於2006年9月30日關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之名稱,及與領匯關係之性質:

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

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

(a) 與關連人士/關聯方之交易

下列交易乃與關連人士/關聯方進行:

	百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(i) (ii)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用(i) (iii)	(1)
與滙豐集團之交易(i) (iv)	
就銀行借貸支付滙豐集團之利息開支	(263)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	7
就短期存款收取自滙豐集團之利息收入	28

附註:

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付),金額按由管理人不時推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算,惟不得少於每月15萬港元。
- (iii) 策略夥伴有權由上市日期至根據合作協議終止其任命止收取一筆相等於策略夥伴根據合作協議履行職務及責任時合理產生之成本及開支之基本款項。

19 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(a) 與關連人士／關聯方之交易 (續)

附註：(續)

(iv) 與滙豐集團之交易乃按市場價格進行。

(v) 根據銀行借貸協議，受託人已就本集團之責任，向提供融資之銀行訂立擔保。

(b) 與關聯方之結餘

下列為與關聯方進行之結餘：

	2006年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之借貸 (附註16)	8,569	12,169
於滙豐集團之短期存款及儲蓄	1,461	746
應付滙豐集團之利息淨額	30	50
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用 (附註)	1	1

附註：

該等結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

20 附屬公司

於2006年9月30日，本集團持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質/ 營運地點	主要活動	已發行 股本詳情	所持 權益
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島， 有限責任公司／香港	投資控股公司	1美元	100%
領匯管理有限公司	香港， 有限責任公司／香港	資產管理公司	5,000,001 港元	100%
間接持有：				
領匯物業有限公司	開曼群島， 有限責任公司／香港	物業控股公司	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港， 有限責任公司／香港	融資公司	1港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島， 有限責任公司／香港	融資公司	1美元	100%

21 批准簡明綜合中期財務報表

簡明綜合中期財務報表獲管理人於2006年11月21日授權刊發。

表現報表

於2006年9月30日

	截至2006年 9月30日止六個月	2005年9月6日至 2006年3月31日
基金單位持有人應佔資產淨值	245.40億港元	237.15億港元
每基金單位資產淨值	11.48港元	11.09港元
成交價與資產淨值比較之最高溢價 (附註a)	5.97港元	6.96港元
每基金單位淨收益率 (附註b)	3.73%	5.79%
每基金單位淨收益率 (按年度化基準計算) (附註b)	7.46%	16.65%
已發行基金單位數目	2,137,454,000	2,137,454,000

附註：

- (a) 最高溢價乃按於2006年4月1日至2006年9月30日止期間於香港聯交所之最高成交價17.45港元計算。期內最低成交價為14.50港元，高於2006年9月30日之資產淨值。因此，並無呈列成交價較資產淨值之折讓。
- (b) 每基金單位淨收益率乃按截至2006年9月30日止中期報告期間之除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利，除以最後成交價16.22港元計算。

物業組合

I. 於2006年9月30日領匯持有法定及實益業權之物業

1. 蝴蝶商場	35. 建生商場	71. 天澤商場
2. 長發商場	36. 瓊麗苑之停車場	72. 天馬苑商場
3. 長安邨之商舖與停車場	37. 景林商場	73. 天平商場
4. 祥華邨商場	38. 高俊苑之商舖與停車場	74. 天盛商場
5. 青華苑之商舖與停車場	39. 葵興商場	75. 天宏苑之商舖與停車場
6. 青宏苑之停車場	40. 葵康苑之停車場	76. 天祐苑之停車場
7. 彩霞邨之商舖與停車場	41. 廣田商場	77. 天耀商場
8. 彩明商場	42. 廣源商場	78. 唐明苑之商舖與停車場
9. 彩園商場	43. 李鄭屋商場	79. 青衣商場
10. 竹園北邨之停車場	44. 利東商場	80. 翠林商場
11. 頌富商場	45. 良景商場	81. 翠屏(北)購物商場
12. 頌安商場	46. 樂雅苑之商舖與停車場	82. 翠灣邨之商舖與停車場
13. 富昌商場	47. 朗屏邨商場	83. 慈愛苑之商舖與停車場
14. 富亨商場	48. 黃大仙下邨(一)之停車場	84. 東熹苑之商舖與停車場
15. 富善商場	49. 美松苑之商舖與停車場	85. 東頭邨之商舖與停車場
16. 富泰商場	50. 明雅苑之停車場	86. 華貴商場
17. 鳳禮苑之停車場	51. 南昌邨之商舖與停車場	87. 華荔邨之停車場
18. 鳳德商場	52. 寧峰苑之停車場	88. 華明商場
19. 峰華邨之商舖與停車場	53. 愛民商場	89. 運頭塘商場
20. 厚德(二)商場	54. 愛東商場	90. 宏福苑之停車場
21. 恒安商場	55. 安蔭商場	91. 和明苑之商舖與停車場
22. 顯徑商場	56. 鵬程苑之停車場	92. 欣明苑之商舖與停車場
23. 興田商場	57. 寶熙苑商場	93. 欣盛苑之商舖與停車場
24. 曉麗商場	58. 寶林商場	94. 油美及高翔(鯉魚門廣場)
25. 何文田廣場	59. 寶雅苑之商舖與停車場	95. 怡閣苑之停車場
26. 海富商場	60. 寶珮苑之停車場	96. 怡雅苑之停車場
27. 康強苑之停車場	61. 新圍苑之停車場	97. 賢麗苑購物中心
28. 康栢苑之商舖與停車場	62. 山景商場	98. 盈福苑之商舖與停車場
29. 康瑞苑之商舖與停車場	63. 兆禧苑商場	99. 英明苑之停車場
30. 康逸苑之商舖與停車場	64. 兆麟商場	100. 羅安商場
31. 嘉田苑之停車場	65. 兆安苑之商舖與停車場	101. 愉翠商場
32. 錦鞍苑之停車場	66. 穗禾苑商場	102. 漁安苑之停車場
33. 錦泰商場	67. 太平邨之商舖與停車場	103. 雍盛商場
34. 錦英苑商場	68. 太和商場	
	69. 德田商場	
	70. 田景邨之停車場	

II. 於2006年9月30日領匯持有實益業權之物業

104. 鴨脷洲邨之商舖與停車場	130. 樂富中心	157. 新田圍商場
105. 長亨商場	131. 樂華商場	158. 大興商場
106. 長康商場	132. 樂華南邨之商舖與停車場	159. 大窩口商場
107. 長宏苑之商舖與停車場	133. 黃大仙中心	160. 大元商場
108. 彩輝邨之商舖與停車場	134. 隆亨商場	161. 天瑞商場
109. 彩雲商場	135. 赤柱廣場	162. 天慈商場
110. 竹園商場	136. 美林商場	163. 天華邨之商舖與停車場
111. 秦石商場	137. 明德商場	164. 田灣商場
112. 幸福商場	138. 安定商場	165. 天逸邨之商舖與停車場
113. 富東商場	139. 平田商場	166. 天悅邨之停車場
114. 興民商場	140. 寶達商場	167. 翠屏(南)邨之停車場
115. 興東商場	141. 寶田商場	168. 慈正商場(一)期及(二)期
116. 興華商場	142. 三聖商場	169. 慈樂(慈雲山中心)
117. 紅磡邨之商舖與停車場	143. 秀茂坪商場	170. 慈民邨之停車場
118. 嘉福商場	144. 秀茂坪邨第一期之停車場	171. 元洲商場
119. 啟田商場	145. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	172. 牛頭角上邨之停車場
120. 啟業商場	146. 沙角商業中心	173. 龍翔中心
121. 健明邨之停車場	147. 石籬商場一期	174. 華心商場
122. 高怡邨之商舖與停車場	148. 石籬商場二期	175. 環翠商場
123. 葵芳商場	149. 石圍角商場	176. 橫頭磡(宏輝中心)
124. 葵盛東商場	150. 石蔭商場	177. 和峯商場
125. 廣福商場	151. 尚德商場	178. 逸東商場
126. 麗閣商場	152. 順利商場	179. 友愛商場
127. 麗安邨之停車場	153. 順安商場	180. 耀東商場
128. 利安商場	154. 順天邨之商舖與停車場	
129. 瀝源商場	155. 小西灣商場	
	156. 新翠商場	

公司資料

管理人董事會

主席

(兼獨立非執行董事)

鄭明訓

執行董事兼行政總裁

蘇慶和

非執行董事

何志安

廖文良

潘錫源

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

趙之浩

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

李乃熺

辛定華

盛智文

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

管理人公司秘書

林韻婷

領匯之核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

世邦魏理仕有限公司

香港法律顧問

年利達律師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

管理人之註冊辦事處

香港

皇后大道中8號18樓

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716室

投資者關係聯絡資料

如有查詢，請聯絡：

投資關係主任

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1900

電郵：ir@thelinkreit.com

網址

www.thelinkreit.com



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



領匯房地產投資信託基金

