



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港單位信託基金)

(股份代號：823)

截至2007年3月31日止年度末期業績公布

領匯管理有限公司(「管理人」，作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)之董事會(「董事會」)欣然公布領匯及其附屬公司(「本集團」)截至2007年3月31日止財政年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2007年3月31日止財政年度之末期業績及經審核財務報表已由管理人之審核委員會審閱，並於2007年6月8日舉行之董事會會議上獲董事會批准。

可分派收入總額

根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為領匯之受託人(「受託人」)與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約(經補充契約不時修訂)(「信託契約」)，管理人以領匯及其附屬公司就本財政年度基金單位持有人應佔綜合經審核除稅後溢利，作出調整以撇除綜合損益表錄得之若干非現金調整之影響，計算可分派收入總額。

根據信託契約，綜合損益表內呈列之非現金收入／利潤，如「投資物業公平值之變動」已被調整，以撇除有關之影響。截至2007年3月31日止財政年度，可分派收入總額為港幣14.41億港元，而截至2006年3月31日止期間則為4.67億港元。

管理人目前之政策為向基金單位持有人派發領匯截至2007年3月31日止財政年度可分派收入總額之100%。領匯已派發每基金單位之中期分派0.3281港元，而董事會批准每基金單位之末期分派為0.3462港元，故此本財政年度每基金單位之分派總額為0.6743港元。本財政年度每基金單位之分派0.6743港元(截至2006年3月31日止期間：0.2181港元)以最終首次公開發售價10.30港元計算之分派收益率为6.55%。較發售通函所示截至2007年3月31日止財政年度每基金單位之承諾分派0.6176港元高出9.2%。

領匯將向基金單位持有人提供分派再投資計劃，而基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取截至2007年3月31日止財政年度之分派。請參閱下文「分派再投資計劃」一節了解更多資料。

管理層討論與分析

營運回顧

領匯為香港首個及目前最大型的房地產投資信託基金，擁有180項物業組合，分佈各地區，包括149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。

於2007年3月31日，物業組合提供內部樓面面積約1,015,000平方米之零售空間及約80,000個泊車位。於2007年3月31日，零售設施之租用率为90.3%(2006年：91.2%)。停車場設施之使用率，以已售出月票佔可供月租泊車位總數之百分比計算為71.6%(2006年：72.0%)。

管理人

管理人領有證券及期貨事務監察委員會所發牌照，以進行有關資產管理之受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。於2007年3月31日，管理人僱用340名(2006年：288名)職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資、資金管理和相關之企業服務。

資產提升

領匯於物業組合內選定進行資產提升之首三個主要商場，為慈雲山中心、龍翔中心及厚德商場，工程大致上已完成，餘下工程將於2008年3月或之前完成。在資產提升項目，與積極開拓新商戶之租賃策略配合下，領匯一方面實行持續改進旗下物業組合之商戶組合，另一方面現有租戶主動改善店舖設計及運作模式，為此等商場增添活力，為顧客提供更多選擇，並改善整體營商環境，令新租戶及現有租戶同樣受惠。

根據香港理工大學進行之調查顯示，於完成資產提升項目後，顧客整體滿意評分躍升超過60%。此外，超過八成受訪顧客表示，他們支持領匯為旗下其他物業進行同類提升工程。有鑒於此，領匯已為另外23個商場展開工程及／或調動租約，以配合資產提升工程。

於此等物業進行之資產提升工程，將專注於優化／改善設施佈局，創造更多零售空間，改善人流及重整商戶組合。領匯將致力提高可出租的內部樓面面積，同時透過組成最合適商戶組合，提供更多購物及飲食選擇，為租戶及顧客改良業務環境。由於此等商場幾乎已全部租出，翻新工程需要分階段施行，確保對租戶及顧客滋擾減至最低。由於加速實行資產提升項目，在從租金增加獲益前，租金收入損失將無可避免。但分階段施工能減少施工期間暫時出現之租金損失。

領匯會繼續重新評估旗下物業組合，從中確選有潛質之其他物業以進行資產提升。領匯已選定其他16個可供進行資產提升／地區改善之商場，並已著手展開詳細可行性研究。待財務及投資委員會審閱及批准後，領匯將展開工程，實現此等商場之收益增值潛力。

租賃

回顧本財政年度內，管理人繼續採納靈活之租賃策略，以吸引及挽留租戶，並同時調動租約以配合實行資產提升計劃，分期進行修葺／翻新。在這情況下部分租戶以少於三年之租期續訂租約(商業租約一般為期三年)。

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

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

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

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

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

物業組合管理

主要房地產代理及營辦商

領匯於截至2007年3月31日止財政年度內概無向任何房地產代理支付佣金。本財政年度內本集團與五大營辦商訂立之服務合約總值為3.28億港元。

五大營辦商

截至2007年3月31日止財政年度，五大營辦商及其提供之服務總值分別如下：

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

物業估值

於2007年3月31日，領匯之物業組合由獨立專業物業估值師重估，並較於2006年3月31日之估值錄得重估增長達35.14億港元。獲委任的估值師世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）主要運用了現金流量折現分析和收入資本化計算法兩個方式，並輔以直接比較法，得出物業組合內每項個別物業之市值估值。

公平值變動見下表：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於年初	29,098	6,674	35,772
增加	239	32	271
公平值變動	2,914	600	3,514
於年末	32,251	7,306	39,557
變動百分比	+10.8%	+9.5%	+10.6%

財務回顧

收益及物業收入淨額

截至2007年3月31日止財政年度，物業組合之收益及物業收入淨額分別為39.54億港元（截至2006年3月31日止期間：13.54億港元）及23.61億港元（截至2006年3月31日止期間：8.13億港元）。總零售收益為28.32億港元（截至2006年3月31日止期間：9.68億港元），8.81億港元（截至2006年3月31日止期間：3.05億港元）來自停車場收入，而其他收入為2.41億港元（截至2006年3月31日止期間：8,100萬港元）。扣除物業管理成本和其他物業營運開支，物業收入淨額相當於總收益的60%，據此所得之開支對收入比率則約為40%。

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

資金及融資

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

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

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

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

此等再融資安排已成功延長本集團借貸之到期日。於2007年3月31日，本集團借貸總額其中須於兩年內償還之貸款總額約21.96億港元（相當於約18%），而其餘99.81億港元（相當於約82%）須於二至五年內償還。本集團貸款融資額於2007年3月31日之平均未償還年期為38個月。

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

就本集團於2007年3月31日之可動用財務資源而言，本集團之未動用銀行貸款額為4億港元，而銀行存款及手頭現金共15.28億港元。本集團已小心計劃存款之到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本方法，確保靈活地應付本集團營運所需。此外，本集團之投資物業組合產生龐大經常性現金流量，讓本集團享有穩健之財務狀況，為領匯就主要修葺、改善工程及其他策略性提升價值措施而可能產生之任何資本開支提供資金。

資本負債比率

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

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

信貸評級

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

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

總負債及資產淨值

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

已發行基金單位

於2005年11月25日上市時，領匯發行基金單位合共2,137,454,000個。回顧本財政年度內，基金單位一直交投活躍。於2007年3月31日，基金單位之最後成交價為18.80港元(2006年：16.80港元)，總市值達401.84億港元(2006年：359.09億港元)。最後成交價與每基金單位資產淨值12.53港元(2006年：11.09港元)比較，有50%(2006年：51%)之溢價。

人力資源發展

人力資源是領匯成功不可或缺之環節，而管理人致力吸引具潛質之人才，同時挽留現有能幹員工。本財政年度內大部分新增員工乃屬於物業管理及項目管理部門。管理人已計劃並向員工提供一系列全面課程，涉及專業及個人發展。例如，本集團舉辦多項入職訓練及進修課程，確保員工配備其日常工作使用之操作系統之所需知識或最新資料，並提供其他知識技能課程，如時間管理、聆聽與了解、溝通技巧與處理投訴等，並為員工於辦公地點以外安排團隊組織課程，促使同事團結一致，互相信任。有意提升個人能力之員工，亦可申請專業及教育資助。領匯定期為物業管理代理與停車場營辦商之前線員工安排包括儀容及個人衛生、禮貌、待人接物與提供服務等的服務準則培訓。

未來展望

領匯未來仍然充滿機遇與挑戰。我們已成功提升經營效率，並會繼續努力減低經營成本。此外，我們亦透過續租租金調升、開拓新商戶以為顧客提供更多選擇及提升資產去逐步增加租金收入。我們將繼續推行這些業務策略。隨著租金於租務週期調升，這些策略將會帶來收入。我們會審慎處理資產提升項目，盡量避免不當的干擾。三項已完成的工程獲得顧客與租戶擊節讚賞，可見領匯工作之成果。

商場人流數目增加及顧客之反應正面，均顯示顧客全力支持我們已完工之資產提升項目，此充分印證領匯物業組合之潛力，並給予管理團隊重大鼓舞。建基於領匯已有的成就，我們將繼續致力推行各項業務計劃，務求迎合顧客對領匯物業提供更吸引的消閒及購物體驗之需求。領匯將繼續為基金單位持有人、租戶及社區努力創出最佳成績。

財務報表

綜合損益表

截至2007年3月31日止財政年度

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

附註：每基金單位收益(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位平均數計算)載於綜合財務報表附註6。

分派報表

截至2007年3月31日止財政年度

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

綜合資產負債表

於2007年3月31日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業		39,557	35,772
物業、廠房及設備		52	32
		<u>43,597</u>	<u>39,792</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	7	92	122
按金及預付款項		18	10
短期銀行存款		1,475	453
現金及現金等價物		53	314
		<u>1,638</u>	<u>899</u>
資產總值		<u>45,235</u>	<u>40,691</u>
流動負債			
應付賬款、預收款項及應計項目	8	738	332
保證金		318	288
帶息負債	9	—	12,169
		<u>1,056</u>	<u>12,789</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>582</u>	<u>(11,890)</u>
資產總值減流動負債		<u>44,179</u>	<u>27,902</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
帶息負債	9	12,177	—
遞延稅項負債		5,102	4,187
其他非流動負債		111	—
		<u>17,390</u>	<u>4,187</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>18,446</u>	<u>16,976</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,789</u>	<u>23,715</u>
已發行基金單位		<u>2,137,454,000</u>	<u>2,137,454,000</u>
每基金單位資產淨值		<u>12.53港元</u>	<u>11.09港元</u>

綜合權益／基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2007年3月31日止財政年度

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

綜合財務報表附註

1 編製基準

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

現行會計政策與編製由2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日期間的經審核財務報表所披露者貫徹一致，兩者之間並無重大轉變。

2 收益

年／期內確認之收益包括：

	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日 止期間 百萬港元
來自零售物業之租金收入	2,832	968
來自停車場之總租金收入	881	305
	<u>3,713</u>	<u>1,273</u>
其他收益		
空調服務費	236	80
其他物業相關收入	5	1
	<u>241</u>	<u>81</u>
總收益	<u>3,954</u>	<u>1,354</u>

與租戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金3,200萬港元(截至2006年3月31日止期間：900萬港元)已計入租金收入內。

3 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2007年3月31日止年度				
收益	<u>3,073</u>	<u>881</u>	<u>—</u>	<u>3,954</u>
分部業績	1,889	472	(88)	2,273
投資物業公平值變動	2,914	600	—	3,514
利息收入				60
帶息負債之財務成本				(578)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 稅項				<u>5,269</u> <u>(915)</u>
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>4,354</u>
資本開支	239	32	29	300
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
於2007年3月31日				
分部資產	32,294	7,340	85	39,719
商譽				3,988
短期銀行存款				1,475
現金及現金等價物				53
				<u>45,235</u>
分部負債	830	112	114	1,056
帶息負債				12,177
遞延稅項負債				5,102
其他非流動負債				111
				<u>18,446</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>26,789</u>
截至2006年3月31日止期間				
收益	<u>1,049</u>	<u>305</u>	<u>—</u>	<u>1,354</u>
分部業績	660	153	(42)	771
投資物業公平值變動	1,821	128	—	1,949
利息收入				5
帶息負債之財務成本				(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 稅項				<u>2,524</u> <u>(443)</u>
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>2,081</u>
資本開支	20	1	9	30
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
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
				<u>40,691</u>
分部負債	509	19	92	620
帶息負債				12,169
遞延稅項負債				4,187
				<u>16,976</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>23,715</u>

4 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

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

5 稅項

年內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備（截至2006年3月31日止期間：無）。
自綜合損益表扣除之稅額指：

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

6 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

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

7 應收賬款及其他應收款項

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

附註：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，而租戶並無獲授特定信貸期。應收賬款一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收賬款之賬齡分析如下：

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

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

8 應付賬款、預收款項及應計項目

包括在應付賬款、預收款項及應計項目內的應付賬款之賬齡分析如下：

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

9 帶息負債

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
流動		
無抵押一年期過渡銀行融資額	—	12,169
	—	12,169
	-----	-----
非流動		
擔保票據	3,591	—
銀團貸款	4,586	—
其他貸款	4,000	—
	<u>12,177</u>	—
	-----	-----
	<u>12,177</u>	<u>12,169</u>

帶息負債須按以下年期償還：

一年內到期

無抵押一年期過渡銀行融資額

—	12,169
-----	-----

一年至兩年到期

擔保票據

2,196	—
-----	-----

兩年至五年到期

擔保票據

1,395

銀團貸款

4,586

其他貸款

4,000

9,981	—
-----	-----

<u>12,177</u>	<u>12,169</u>
---------------	---------------

附註：於結算日之帶息負債實際年利率為4.66% (2006年：4.74%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

10 本集團貸款融資之抵押

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

11 或然負債

The Link Holdings Limited (一間附屬公司) 及領匯受託人就一間銀行為一間附屬公司向公用事業公司發出銀行擔保而共同及個別地簽立擔保。信貸融資額為7,000萬港元 (2006年：7,000萬港元)，而於2007年3月31日已動用金額為5,200萬港元 (2006年：5,200萬港元)。

購買、出售或贖回基金單位

於截至2007年3月31日止財政年度內，管理人及領匯之附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之基金單位。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以促使領匯獲妥善管理及以透明方式營運。

截至2007年3月31日止財政年度內，管理人及領匯已遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例有關條文、適用於領匯之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人使用之規管手冊所載列之規定及程序。管理人及領匯亦已符合上市規則附錄14所載有關企業管治常規守則之適用於領匯有關守則條文。

物業業權轉讓進度報告

作為領匯獲准修訂房地產投資信託基金守則第4.2(k)、5.2(c)及7.7條（有關法定業權規定）之條件，領匯須於其年報及截至2007年3月31日止財政年度的業績公布中就180項物業之法定及實益業權轉讓進度作出報告。於2007年6月8日，領匯持有111項物業之法定及實益業權及69項物業之實益業權。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2007年3月31日止財政年度之分派記錄日期為2007年6月26日。為了安排分派事宜，領匯將於2007年6月25日至26日期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為享有分派，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2007年6月22日下午4時30分前送交領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（「基金單位過戶登記處」），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。該分派將於2007年8月22日或前後派付予基金單位持有人。

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

分派再投資計劃

說明分派再投資計劃進一步資料之公布將於2007年6月27日或前後刊發。載有詳情的通函及選擇表格將於2007年7月7日或前後寄發予基金單位持有人。

刊發年報

2007年年報將於2007年6月28日或前後刊登及寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

領匯之基金單位持有人週年大會擬於2007年7月23日舉行。基金單位持有人週年大會通告將於稍後時間刊登並寄發予基金單位持有人。

承董事會命
領匯管理有限公司
（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）
主席
蘇兆明

香港，二零零七年六月八日

於本公布日期，管理人董事會成員如下：主席（兼任獨立非執行董事）為蘇兆明先生。執行董事為蘇慶和先生及周福安先生。非執行董事為何志安先生、廖文良先生及潘錫源先生。獨立非執行董事為Michael Ian ARNOLD先生、趙之浩先生、周永健先生、馮鈺斌博士、高鑑泉先生、李乃燊博士、辛定華先生及盛智文博士。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。