

管理層討論與分析



翻新前



煥然一新

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

管理層討論與分析

營運回顧

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

在2007年3月31日，物業組合提供內部樓面面積約1,015,000平方米的零售樓面及約80,000個泊車位。分布於香港、九龍及新界之內部樓面面積，分別佔總額之8%、33%及59%。在2007年3月31日，零售設施的平均租用率為90.3%(2006年：91.2%)。停車場設施的使用率，以已售出月票佔月租泊車位總數的百分比計算為71.6%(2006年：72.0%)。

管理人

管理人獲證監會發牌，以進行有關資產管理的受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。在2007年3月31日，管理人僱用340名(2006年：288名)職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資及基金管理和相關的企業服務。

租賃

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

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

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

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

管理層討論與分析

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

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

管理層討論與分析

物業管理

主要房地產代理及營辦商

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

五大營辦商

截至2007年3月31日止財政年度內，五大營辦商及其提供服務的總值如下：

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

財務概要

收益及物業收入淨額

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

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

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

管理層討論與分析

可分派收入總額

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

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

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

6.55%，較發售通函所示截至2007年3月31日止年度之每基金單位所承諾分派61.76港仙高出9.2%。最後分派之記錄日期將為2007年6月26日，而領匯將於2007年6月25日至2007年6月26日期間(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。該分派將於2007年8月22日前後分派予基金單位持有人。

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

物業估值

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

公平值變化見下表：

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

管理層討論與分析

財務回顧

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

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

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

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

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

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

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

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

管理層討論與分析

資本負債比率

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

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

信貸評級

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

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

總負債及資產淨值

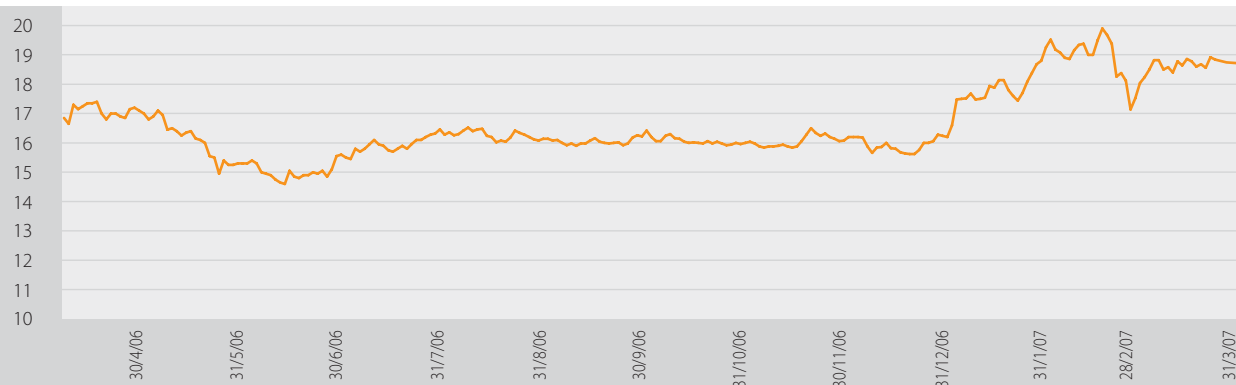
於2007年3月31日，總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)為184.46億港元(2006年：169.76億港元)，相當於資產總值的40.8%(2006年：41.7%)。於2007年3月31日，基金單位持有人應佔的資產淨值為267.89億港元或每基金單位12.53港元(2006年：237.15億元或每基金單位11.09港元)。

已發行的基金單位

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

領匯房地產基金 (0823) 股價表現

港元



管理層討論與分析

薪酬政策

獨立非執行董事

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

非執行董事

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

執行董事及一般員工

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

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

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

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

人力資源發展

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

管理層討論與分析

領匯擁有香港最大的多元化零售及停車場設施組合



黃大仙中心

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



厚德商場

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



樂富中心

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



赤柱廣場

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

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

管理層討論與分析

二十六項資產提升項目之總計劃

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

管理層討論與分析

二十六項資產提升項目之總計劃

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

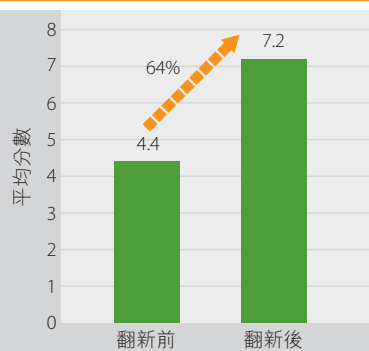
* 須經財務及投資委員會批准

管理層討論與分析

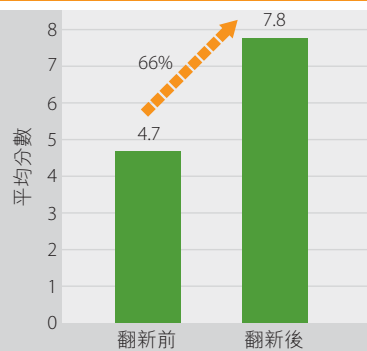
三項已完成的資產提升項目

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

顧客滿意分數-
慈雲山



顧客滿意分數-
厚德



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



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

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目

二十三項進行中的項目包括：

樂富中心

- 翻新工程將分段進行，已竣工的地下將為租戶及訪客呈獻耳目一新的環境



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

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目

赤柱廣場

- 領匯於港島南的旗艦商場
- 工程完成後，將成為旅客與居民必經之地



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

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目

黃大仙中心

- 連接黃大仙地鐵站
- 位於九龍中人口稠密的地區



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

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目



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

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目



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

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目



1. 瀝源商場

- 連接九鐵沙田站的骨幹商場之一。翻新工程將改善商場環境，吸引更多顧客蒞臨

2. 禾輦商場

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

3. 蝴蝶商場

- 翻新工程即將展開，為顧客帶來時尚的花園主題

管理層討論與分析

二十三項進行中的資產提升項目



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

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

管理層討論與分析

商場的小規模改善工程



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

管理層討論與分析

商戶心聲



三聯書店店長
招頌貞小姐
慈雲山中心分店於 2007 年 1 月開業

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

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



正興隆魚檔東主
蔡傑先生
自 1997 年起在慈雲山中心街市經營

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



保民中西大藥房負責人
蔡建榕先生
自 2002 年起在寶達商場經營

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



S135 負責人
郭振雄先生
自 2001 年起在龍翔中心經營

管理層討論與分析

物業組合摘要

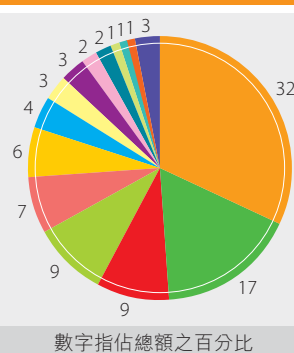
物業組合概述

佔總收益約23%之10大物業

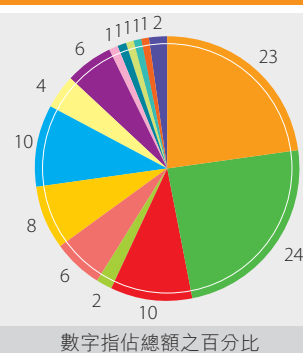
零售及停車場業務	來自零售業務之租金收入 百萬港元	來自停車場業務之總收入 百萬港元	總收益 百萬港元	總收益 %	佔總收益之累計百分比 %
10大物業					
樂富	143.9	12.9	156.8	4.0	4.0
天頌(頌富商場)	98.5	7.3	105.8	2.7	6.7
秀茂坪	96.2	5.4	101.6	2.6	9.3
慈樂(慈雲山中心)	88.5	12.6	101.1	2.5	11.8
尚德	72.4	14.8	87.2	2.2	14.0
啟田	67.4	6.8	74.2	1.9	15.9
厚德二	60.1	11.4	71.5	1.8	17.7
龍翔	64.7	6.5	71.2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

零售概述 – 多元化之商戶基礎

行業組合佔已出租內部樓面面積百分比



行業組合佔每月基本租金百分比

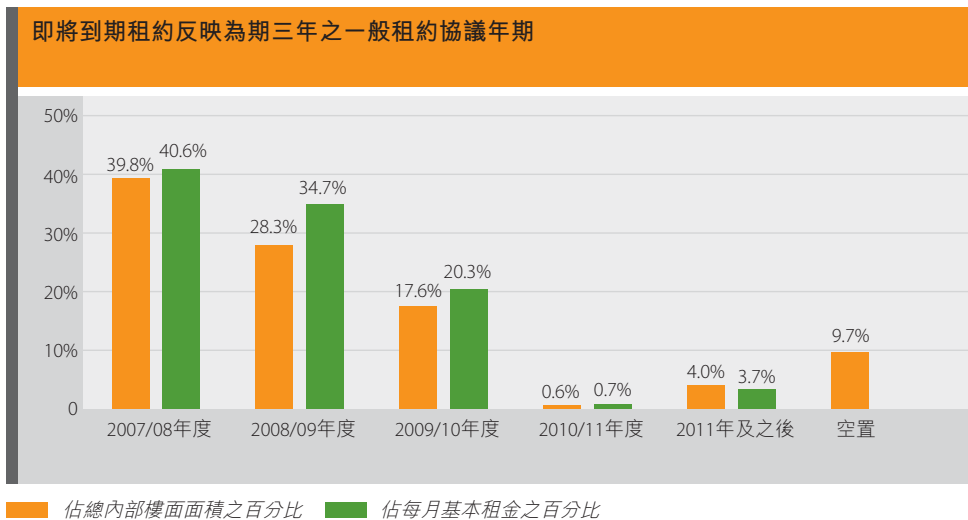


- | | | |
|---------|---------------------------|------------|
| 飲食 | 個人護理、醫療、貴重物業、光學產品、書籍及文儀用品 | 房署辦事處及配套设施 |
| 超級市場及食品 | 街市 | 消閒及娛樂 |
| 服務 | 服裝、鞋具及關連產品 | 熟食檔位 |
| 教育/福利 | 街市營辦商 | 商場營辦商 |
| 電氣及家居產品 | 百貨公司 | 其他 |

管理層討論與分析

物業組合摘要

即將到期租約資料



租戶及租約資料

零售設施之十大租戶（按每月基本租金計算）佔每月基本租金總額之 33%。

零售設施之 10 大租戶

租戶	行業類別
牛奶有限公司	 超級市場、 保健及美容、 便利店
屈臣氏集團（香港）有限公司	 超級市場、 個人護理、酒窖
麥當勞有限公司	 飲食營辦商
大家樂集團有限公司	 飲食營辦商
美心食品有限公司	 飲食營辦商
利揚投資有限公司	 街市營辦商
宏集策劃有限公司	 街市營辦商
華潤創業有限公司	 超級市場、個人護理
永旺（香港）百貨有限公司	 百貨店、超級市場 及其他
大快活快餐有限公司	 飲食營辦商

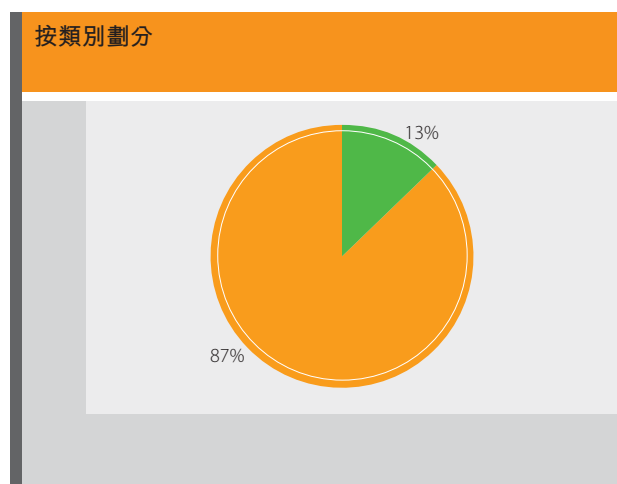
管理層討論與分析

物業組合摘要

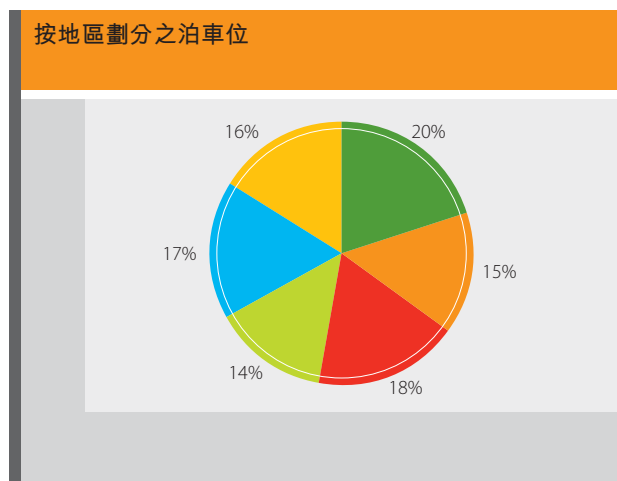
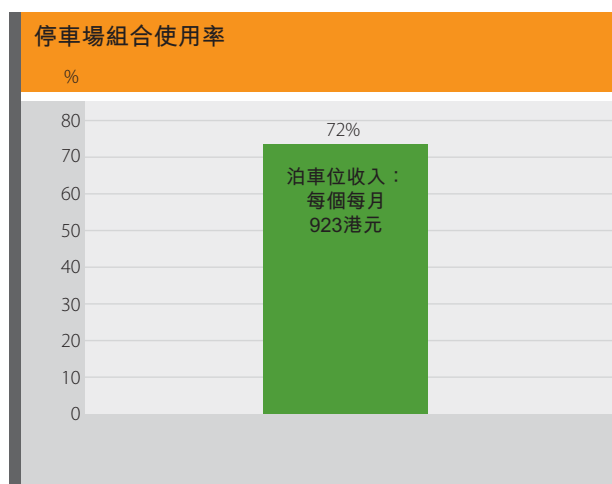
	內部 樓面面積 (平方米)	佔可供 出租內部 樓面面積 之百分比	佔已出租 內部樓面 面積之 百分比	租約 數目	佔每月 基本 租金總額 之百分比
10大租戶	212,164	21.1	23.4	466	32.6
其他租戶	694,961	69.2	76.6	11,169	67.4
租戶	907,125	90.3	100.0	11,635	100.0
空置	97,818	9.7			
小計	1,004,943	100.0			
自用辦事處	10,335				
整體	1,015,278				

停車場組合概述

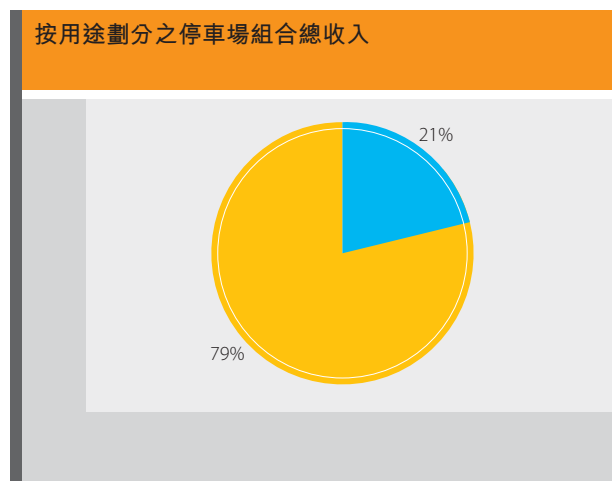
- 為香港單一業主持有的最大停車場組合
- 約80,000個泊車位持續佔全港停車場總泊車位數量約13%
- 149個與零售設施結合的停車場設施及29個獨立停車場設施



時租 指定月租



新界東 九龍中
九龍東、港島 黃大仙、葵青及荃灣及離島
將軍澳 元朗及屯門



時租 指定月租