



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2008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2008年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2008年3月31日止財政年度之末期業績及財務報表已由管理人之審核委員會審閱，並於2008年6月6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2008年3月31日止年度，可分派收入總額為16.02億港元，而截至2007年3月31日止年度則為14.41億港元。

管理人目前之政策為向基金單位持有人派發領匯截至2008年3月31日止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36.11港仙，而董事會批准每基金單位之末期分派為38.29港仙，故此本年度每基金單位之分派總額為74.40港仙(2007年: 67.43港仙)。根據本年度每基金單位之分派74.40港仙及2008年3月31日之最後成交價17.26港元計算，分派收益率為4.3%。

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2008年3月31日止年度之末期分派。有關詳情請參閱下文「分派再投資計劃」一節。

財務報表

綜合損益表

截至2008年3月31日止年度

	附註	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
收益	2	4,199	3,954
物業經營開支		<u>(1,662)</u>	<u>(1,593)</u>
物業收入淨額		2,537	2,361
一般及行政開支		(102)	(88)
投資物業公平值變動		<u>4,265</u>	<u>3,514</u>
營運溢利	4	6,700	5,787
利息收入		78	60
帶息負債之財務成本		<u>(604)</u>	<u>(578)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		6,174	5,269
稅項	5	<u>(1,035)</u>	<u>(915)</u>
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)		5,139	4,354
已向基金單位持有人派付			
2006年末期分派		—	(467)
2007年中期分派		—	(702)
2007年末期分派		(739)	—
2008年中期分派		<u>(776)</u>	<u>—</u>
		<u>3,624</u>	<u>3,185</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括發行新基金單位)		3,408	3,074
現金流量對沖儲備變動產生之金額		<u>216</u>	<u>111</u>
		<u>3,624</u>	<u>3,185</u>

附註：

- (i) 可分派收入總額於分派報表釐定。分派報表所載的本年度已宣派末期分派將於2008年8月19日或前後派付予基金單位持有人。
- (ii) 每基金單位收益(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位平均數計算)載於綜合財務報表附註6。

分派報表

截至2008年3月31日止年度

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	5,139	4,354
調整：		
投資物業公平值變動	(4,265)	(3,514)
投資物業公平值變動之遞延稅項	747	614
其他非現金收入	(19)	(13)
可分派收入總額(附註(i))	<u>1,602</u>	<u>1,441</u>
中期分派(已派付)	776	702
末期分派(將向基金單位持有人派付)	<u>826</u>	<u>739</u>
年內分派總額(附註(ii))	<u>1,602</u>	<u>1,441</u>
佔可分派收入總額之百分比	<u>100%</u>	<u>100%</u>
於3月31日已發行基金單位	<u>2,158,677,767</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)(附註(iii))	36.11港仙	32.81港仙
每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iv))	<u>38.29港仙</u>	<u>34.62港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>74.40港仙</u>	<u>67.43港仙</u>

附註：

- (i) 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項後溢利(相等於年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前))，並作出調整以撇除在有關年度之綜合損益表所記錄之若干非現金調整之影響。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須確保每個財政年度基金單位持有人所獲分派之總額不少於可分派收入總額之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2008年3月31日止年度，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。中期分派已於2008年1月15日向基金單位持有人派付。末期分派將於2008年8月19日或前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 每基金單位中期分派36.11港仙乃根據期內已派付中期分派7.76億港元及於2007年9月30日已發行的2,148,434,317個基金單位計算(2007年：7.02億港元及2,137,454,000個基金單位)。
- (iv) 每基金單位末期分派38.29港仙乃根據期內將派付予基金單位持有人的末期分派8.26億港元及於2008年3月31日已發行的2,158,677,767個基金單位計算(2007年：7.39億港元及2,137,454,000個基金單位)。

綜合資產負債表
於2008年3月31日

	附註	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業		44,307	39,557
物業、廠房及設備		46	52
		<u>48,341</u>	<u>43,597</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	112	92
按金及預付款項		25	18
短期銀行存款		1,753	1,475
現金及現金等價物		117	53
		<u>2,007</u>	<u>1,638</u>
資產總值		<u>50,348</u>	<u>45,235</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	858	738
保證金		376	318
稅項撥備		48	—
帶息負債	9	2,199	—
		<u>3,481</u>	<u>1,056</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(1,474)</u>	<u>582</u>
資產總值減流動負債		<u>46,867</u>	<u>44,179</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	9,986	12,177
遞延稅項負債		5,976	5,102
應付長期獎勵計劃		20	—
其他非流動負債		327	111
		<u>16,309</u>	<u>17,390</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>19,790</u>	<u>18,446</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>30,558</u>	<u>26,789</u>
已發行基金單位		<u>2,158,677,767</u>	<u>2,137,454,000</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>14.16港元</u>	<u>12.53港元</u>

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2008年3月31日止年度

	儲備總額 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2006年4月1日基金單位 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日基金單位 持有人應佔資產淨值	—	26,789	26,789
於2007年4月1日基金單位 持有人應佔資產淨值	—	26,789	26,789
根據分派再投資計劃發行基金單位	—	361	361
截至2008年3月31日止年度溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)	—	5,139	5,139
向基金單位持有人分派			
2007年末期分派	—	(739)	(739)
2008年中期分派	—	(776)	(776)
現金流量對沖之公平值變動	(247)	—	(247)
轉撥入綜合損益表之金額	31	—	31
現金流量對沖儲備變動產生之金額	216	(216)	—
截至2008年3月31日止年度基金單位 持有人應佔資產淨值變動(不包括 發行新基金單位)	—	3,408	3,408
於2008年3月31日基金單位 持有人應佔資產淨值	—	30,558	30,558

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(「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(「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截至2007年3月31日止年度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

年內確認之收益包括:

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	3,017	2,832
來自停車場之總租金收入	<u>934</u>	<u>881</u>
	<u>3,951</u>	<u>3,713</u>
其他收益		
空調服務費	243	236
其他物業相關收入	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>248</u>	<u>241</u>
總收益	<u><u>4,199</u></u>	<u><u>3,954</u></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5,200萬港元(2007年: 3,200萬港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

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2008年3月31日止年度				
收益	<u>3,265</u>	<u>934</u>	<u>—</u>	<u>4,199</u>
分部業績	2,025	512	(102)	2,435
投資物業公平值變動	3,415	850	—	4,265
利息收入				78
帶息負債之財務成本				(604)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 稅項				<u>6,174</u> <u>(1,035)</u>
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>5,139</u>
資本開支	439	46	10	495
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
於2008年3月31日				
分部資產	36,180	8,234	76	44,490
商譽				3,988
短期銀行存款				1,753
現金及現金等價物				<u>117</u>
資產總值				<u>50,348</u>
分部負債	975	137	122	1,234
帶息負債				12,185
稅項撥備				48
遞延稅項負債				5,976
應付長期獎勵計劃				20
其他非流動負債				<u>327</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<u>19,790</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>30,558</u>

綜合財務報表附註(續)

3. 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
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				<u>(578)</u>
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				<u>53</u>
資產總值				<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				<u>111</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>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>26,789</u>

綜合財務報表附註(續)

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

	2008年 百萬港元	2007年 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	176	136
物業、廠房及設備折舊	14	9
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2	—
策略夥伴費用	3	1
受託人酬金	3	3
估值費用	4	4
核數師酬金		
—核數服務	3	3
—非核數服務	1	1
銀行服務手續費用	1	—
經營租約支出	5	4
其他法律及專業費用	3	6
	<u>3</u>	<u>6</u>

5. 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及17.5%之稅率計提撥備。截至2007年3月31日止年度，本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備。

自綜合損益表扣除之稅額指：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
當期稅項	161	—
遞延稅項	874	915
	<u>1,035</u>	<u>915</u>

綜合財務報表附註(續)

5. 稅項(續)

本集團採用香港利得稅率計算的預期稅項支出與本集團年內稅項的差額如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>6,174</u>	<u>5,269</u>
按香港利得稅率17.5%計算的預期稅項支出	1,081	922
不可扣稅開支的稅務影響	6	3
毋須課稅收入的稅務影響	(14)	(10)
確認先前未確認的暫時性差異	<u>(38)</u>	<u>—</u>
稅項	<u>1,035</u>	<u>915</u>

於2008年2月27日，財政司司長建議利得稅率自2008/2009年財政年度起由17.5%降低至16.5%。於2008年3月31日，建議降低之利得稅率實質上並未實行，因此對本年度概無財務影響。

6. 按除稅項後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

	2008年	2007年
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	<u>5,139百萬港元</u>	<u>4,354百萬港元</u>
年內基金單位加權平均數	<u>2,146,299,236</u>	<u>2,137,454,000</u>
按除稅項後扣除與基金單位持有人交易前 溢利計算之每基金單位收益，基本及攤薄	<u>2.39港元</u>	<u>2.04港元</u>

7. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
應收貿易賬款	63	53
減：應收款項減值撥備	<u>(5)</u>	<u>(2)</u>
應收貿易賬款 — 淨值	58	51
其他應收款項	<u>54</u>	<u>41</u>
	<u>112</u>	<u>92</u>

應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註(續)

7. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金全數收回。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
0至30日	53	47
31至90日	3	3
超過90日	7	3
	<u>63</u>	<u>53</u>

零售物業之基本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。

以上呈報的5,800萬港元(2007年：5,100萬港元)應收貿易賬款淨值包括應計停車場收入的3,000萬港元(2007：3,300萬港元)及按營業額分成租金的1,300萬港元(2007：500萬港元)，於2008年3月31日尚未到期。其餘1,500萬港元(2007年：1,300萬港元)經已逾期但未減值。

已逾期應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
0至30日	10	9
31至90日	3	3
超過90日	2	1
	<u>15</u>	<u>13</u>

於2008年3月31日，500萬港元(2007年：200萬港元)應收貿易賬款被視為已減值並已計提減值撥備。個別減值應收款項為不確定是否可收回的款項。

已減值應收貿易款項之賬齡分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
超過90日	<u>5</u>	<u>2</u>

綜合財務報表附註(續)

7. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於4月1日	2	—
應收貿易賬款減值撥備	5	2
年內作為不可收回而撇銷之應收款項	(2)	—
	<u>5</u>	<u>2</u>
於3月31日	<u>5</u>	<u>2</u>

新增及撥回之應收款項減值撥備已計入綜合損益表的物業經營開支內。計入撥備賬的金額將於預期不可再收回額外現金時撇銷。

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之公平值。

8. 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
應付貿易賬款	62	64
預收款項	61	59
應計項目	735	615
	<u>858</u>	<u>738</u>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
0至30日	53	60
31至90日	8	3
超過90日	1	1
	<u>62</u>	<u>64</u>

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註(續)

9. 帶息負債

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
擔保票據(附註a)	3,596	3,591
銀團貸款(附註b)	4,589	4,586
其他貸款(有抵押)(附註c)	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
	12,185	12,177
減:帶息負債之流動部分	<u>(2,199)</u>	<u>—</u>
帶息負債之非流動部分	<u><u>9,986</u></u>	<u><u>12,177</u></u>

帶息負債以港元計值，須按以下年期償還：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
第一年內到期 擔保票據	----- 2,199	----- —
第二年內到期 擔保票據	----- 1,397	----- 2,196
第三年內到期 擔保票據	----- —	----- 1,395
其他貸款(有抵押)	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
	----- 4,000	----- 5,395
第四年內到期 銀團貸款	----- 4,589	----- —
第五年內到期 銀團貸款	----- —	----- 4,586
	<u><u>12,185</u></u>	<u><u>12,177</u></u>

附註：

- (a) 於2006年8月4日，本集團之附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited發行總額為36億港元之三份擔保票據(「該等票據」)。該等票據(於香港聯合交易所有限公司上市及由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保)分為三組，分別為於2009年到期之14億港元5.12%擔保票據、於2008年到期之14億港元5.00%擔保票據及於2008年到期之8億港元浮息擔保票據。

綜合財務報表附註(續)

9. 帶息負債(續)

附註：(續)

- (b) 於2006年8月4日，本集團安排50億港元之五年期浮息銀團有期／循環銀行貸款融資，由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保。於2008年3月31日未動用之融資額為4億港元(2007年：4億港元)。
- (c) 於2006年11月27日，領匯物業有限公司與The Link Finance Limited訂立40億港元之三年期浮息按揭貸款融資(「按揭貸款融資」)。若干投資物業已就此作出抵押，已抵押物業於2008年3月31日之賬面值約為48億港元(2007年：44億港元)。按揭貸款融資其後以40億港元代價出售予香港按揭證券有限公司。按揭貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保。按揭貸款融資載有讓本集團將貸款延期一年的選擇權。於2008年3月19日，本集團行使其選擇權將貸款延期一年，因此該筆貸款的到期日延至2010年11月。
- (d) 於結算日之帶息負債實際利率為4.10%(2007年：4.94%)。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2008年3月31日，本集團若干投資物業約48億港元(2007年：44億港元)為本集團貸款融資作出抵押。

管理層討論與分析

營運回顧

領匯為香港首個而且仍然是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。

於2008年3月31日，物業組合提供內部樓面面積（「內部樓面面積」）約11,007,000平方呎之零售空間及約80,000個泊車位。分布於港島、九龍及新界之內部樓面面積分別佔總額約8%、33%及59%。於2008年3月31日，零售設施之租用率為89.3%（2007年：90.3%）。停車場設施之使用率，以已售出月票總數佔可供月租泊車位總數之百分比計算為71.2%（2007年：71.6%）。

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2008年3月31日，管理人僱用423名（2007年：340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

資產提升繼續成為推動基金單位持有人回報增長的基本因素之一。年內成功完工的多項項目／分期工程如下：

已完成項目 — 龍翔中心第二期、慈雲山中心第三期、明德商場、彩明商場及頌安商場

局部完成項目 — 樂富中心第一期、厚德商場第三期及黃大仙中心第一期

於進行資產提升工程時，我們之主要目標是優化及改善設施佈局、盡量提高可出租內部樓面面積、改善外觀和進出商場通道，並優化商戶和租戶組合。根據上述宗旨，我們已重新間隔頌安商場的店面佈局，製造更多零售空間。同樣地，我們已在彩明商場原來的空置位置策略性地增設一條購物廊，為購物人士提供更多購物選擇。通過明德商場空置街市改建為商舖工程，人流及收益均已取得改善。

龍翔中心及慈雲山中心的翻新工程於2008年3月31日已全面完成，而租賃部門仍持續檢討該等商場的商戶及租戶組合。

隨著樂富中心及黃大仙中心等其他商場繼續進行資產提升項目，若干租金收入損失將無可避免。然而，通過成功地分階段施工，於享有租金增加前，我們致力減少對租戶及顧客的影響，以及在裝修期間出現之租金損失。

我們亦在多項物業繼續進行一連串小型改善工程，例如改善廁所設施、設置新指示牌、改善進出口通道及空調等改善環境和購物體驗的工程。所有上述措施均受到顧客和租戶的好評。

若干熟食檔位的改善工程目前亦正在動工，預期可為顧客帶來全新面貌、更多選擇和更理想的進餐環境。

租賃

回顧年度內，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，領匯持續改善及規劃商戶組合。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，領匯亦可分享其業績增長之成果。附有該條款之租戶數目已增加至976戶(2007年：561戶)，而本年度按營業額分成的租金則由截至2007年3月31日止年度之3,200萬港元增至5,200萬港元，年度增幅約達62.5%。

截至2008年3月31日止年度每個泊車位每月的停車場收入約為979港元(2007年：923港元)，年度增幅為6.1%。

類別	總內部 樓面面積		已出租內部 樓面面積		空置內部 樓面面積	
	2008年 3月31日 (平方呎)	2007年 3月31日 (平方呎)	2008年 3月31日 (平方呎)	2007年 3月31日 (平方呎)	2008年 3月31日 (平方呎)	2007年 3月31日 (平方呎)
	零售	8,661,156	8,561,739	7,901,282	7,898,425	759,874
街市	872,648	886,458	683,600	687,433	189,048	199,025
熟食檔位	152,677	152,773	97,651	99,169	55,026	53,604
教育／福利	928,373	919,020	861,077	865,576	67,296	53,444
房署辦事處及配套設施	279,035	297,216	185,248	213,689	93,787	83,527
總計(不包括自用辦事處)	10,893,889	10,817,206	9,728,858	9,764,292	1,165,031	1,052,914
自用辦事處	112,710	111,246	不適用	不適用	不適用	不適用
總計(包括自用辦事處)	11,006,599	10,928,452				
僅不包括自用辦事處、教育／福利	9,965,516	9,898,186	8,867,781	8,898,716	1,097,735	999,470
不包括自用辦事處、教育／福利、 房署辦事處及配套設施	9,686,481	9,600,970	8,682,533	8,685,027	1,003,948	915,943

類別	租用率		空置率		已出租內部 樓面面積之 平均每月基本租金	
	2008年 3月31日	2007年 3月31日	2008年 3月31日	2007年 3月31日	2008年 3月31日 (每平方呎 港元)	2007年 3月31日 (每平方呎 港元)
		(%)	(%)	(%)	(%)	
零售	91.2%	92.3%	8.8%	7.7%	25.1	23.3
街市	78.3%	77.5%	21.7%	22.5%	57.6	54.3
熟食檔位	64.0%	64.9%	36.0%	35.1%	32.1	30.7
教育／福利	92.8%	94.2%	7.2%	5.8%	4.4	4.3
房署辦事處及配套設施	66.4%	71.9%	33.6%	28.1%	15.8	11.5
總計(不包括自用辦事處)	89.3%	90.3%	10.7%	9.7%	25.4	23.6
僅不包括自用辦事處、教育／福利	89.0%	89.9%	11.0%	10.1%	27.5	25.5
不包括自用辦事處、教育／福利、 房署辦事處及配套設施	89.6%	90.5%	10.4%	9.5%	27.7	25.9

綜合續租租金調整率	截至3月31日止年度	
	2008年 %	2007年 %
零售	24.78	11.09
街市	12.67	6.38
熟食檔位	8.88	7.21
教育／福利	3.03	0.82
房署辦事處及配套設施	38.58	11.22
整體	22.48	9.87
整體(不包括教育／福利)	22.64	10.28

收益	截至3月31日止年度		增加／(減少) 百分比
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	
零售	2,346	2,166	8.3%
街市	466	460	1.3%
熟食檔位	36	40	(10.0%)
教育／福利	46	47	(2.1%)
房署辦事處及配套設施	74	86	(14.0%)
推廣場地	49	33	48.5%
停車場	934	881	6.0%
其他收益	248	241	2.9%
總計	<u>4,199</u>	<u>3,954</u>	6.2%

物業組合管理

管理人不斷致力降低經營成本。截至2008年3月31日止年度，若不計及屋邨公用地方開支，領匯物業組合的開支對收入比率為37.1% (2007年：38.9%)。管理人會盡力控制成本。然而，隨著更多表二物業業權轉讓予領匯，政府地租開支定將增加。我們目前預期所有業權將於2010年年初完成轉讓。

年內，若干指定物業開展能源效益活動。獲頒第二屆香港能源效益獎是對此等努力的認同。除向租戶和公眾人士推廣節省能源效益外，領匯的獲獎物業已實行多項節省能源措施以加強其員工對能源效益的意識。

領匯於截至2008年3月31日止年度內概無向任何房地產代理支付佣金(2007年:零)。本年度內本集團與五大營辦商訂立之服務合約總值為3.84億港元(2007年:3.28億港元)。截至2008年3月31日止年度,五大營辦商及其各自提供之服務價值如下:

營辦商	服務性質	服務價值 百萬港元	有關成本之 百分比 %
新昌管理服務有限公司	物業及停車場管理	90	6.1%
中國海外物業服務有限公司	物業及停車場管理	85	5.8%
佳定物業管理有限公司	物業及停車場管理	71	4.8%
Jetline Company Limited	項目及維修	70	4.8%
信和物業管理有限公司	物業管理	68	4.6%
		384	26.1%

物業估值

根據房地產投資信託基金守則,世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)於連續三年為領匯之房地產進行估值後,退任領匯主要估值師。領匯已委任萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)出任領匯主要估值師。於2008年3月31日,領匯之物業組合由萊坊重估,並較於2007年3月31日之估值錄得公平值增長達42.65億港元(2007年:35.14億港元)。萊坊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2007年4月1日	32,251	7,306	39,557
增加	439	46	485
公平值變動	3,415	850	4,265
於2008年3月31日	36,105	8,202	44,307
變動百分比	+11.95%	+12.26%	+12.01%

財務回顧

收益及物業收入淨額

截至2008年3月31日止年度，物業組合之收益及物業收入淨額分別為41.99億港元(2007年：39.54億港元)及25.37億港元(2007年：23.61億港元)。總零售收益為30.17億港元(2007年：28.32億港元)，9.34億港元(2007年：8.81億港元)來自停車場收入，而其他收入為2.48億港元(2007年：2.41億港元)。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約60.4%，據此所得之開支對收入比率則約為39.6%(2007年：40.3%)。

	截至3月31日止年度			
	2008年		2007年	
	百萬元	佔收益之百分比	百萬元	佔收益之百分比
物業管理成本	685	16.3%	682	17.3%
其他物業營運開支	977	23.3%	911	23.0%
總物業開支	1,662	39.6%	1,593	40.3%
物業收入淨額	2,537	60.4%	2,361	59.7%
開支對收入比率		39.6%		40.3%
開支對收入比率(不包括公用地方開支)		37.1%		38.9%

資金及融資

本集團年內繼續採取審慎的財務管理策略。於2008年3月31日，本集團銀行存款及手頭現金淨額共18.70億港元，未動用銀行貸款總額為4億港元。存款的到期日由本集團小心計劃，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，本集團之投資物業組合產生龐大經常性現金流量，為本集團建立穩健的財務狀況，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。

於2006年，本集團與香港按揭證券有限公司訂立協議，買賣40億港元按揭貸款。貸款原訂於2009年償還，並包括一項選擇權以供本集團將貸款延期一年。本集團於2008年3月19日行使該項選擇權將貸款延期一年，故將是項貸款的到期日延至2010年11月。

本集團擔保票據中約22億港元將於2008年8月到期。本集團現正進行檢討，評估就該等款項進行再融資的多項可行方案。本集團將留意市況並評估以較優惠利率安排較長期再融資，並延長其貸款的到期日的可能性。

本集團借貸於2008年3月31日的到期日如下：

	2008年3月31日		2007年3月31日	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
於第一年到期	2,199	18%	—	—
於第二年到期	1,397	11%	2,196	18%
於第三年到期	4,000	33%	5,395	44%
於第四年到期	4,589	38%	—	—
於第五年到期	—	—	4,586	38%
總計	<u>12,185</u>	<u>100%</u>	<u>12,177</u>	<u>100%</u>

本集團貸款融資額於2008年3月31日之平均未到期年期為30個月(2007年：38個月)。

於2008年3月31日，本集團持有尚未到期利率掉期合約總額為40億港元(2007年：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%(2007年：54%)為固定利率融資。

資本負債比率

於2008年3月31日，經萊坊(2007年：世邦魏理仕)為物業組合進行重估後，按借貸總額121.85億港元(2007年：121.77億港元)及資產總值503.48億港元(2007年：452.35億港元)計算，本集團之貸款與資產比率為24.2%(2007年：26.9%)。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2008年3月31日無抵押貸款佔可動用融資總額約68.3%(2007年：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2007年10月23日，穆迪投資者服務將領匯的「A3」級企業家族及高級無抵押債務評級展望從穩定調升為正面。前景評級得到提升，肯定了領匯在資產提升項目方面的進展，以及所採取的穩健審慎財務管理策略。於2007年12月30日，標準普爾亦再次確定領匯之企業評級為「A」級，前景為穩定。

總負債及資產淨值

於2008年3月31日，負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)為197.90億港元(2007年：184.46億港元)，相當於資產總值之39.3%(2007年：40.8%)。於2008年3月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為305.58億港元或每基金單位14.16港元(2007年：267.89億港元或每基金單位12.53港元)。

已發行基金單位

領匯已分別就截至2007年3月31日及2008年3月31日止年度之末期及中期分派採納分派再投資計劃。根據分派再投資計劃，基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取分派。於2007年8月22日，領匯就截至2007年3月31日止年度根據上述分派再投資計劃發行10,980,317個基金單位，每基金單位作價17.09港元。其後於2008年1月15日就截至2008年3月31日止年度的中期分派發行另外10,243,450個基金單位，每基金單位作價16.84港元。因此，年內合共發行21,223,767個基金單位，而於2008年3月31日合共已發行2,158,677,767個基金單位。

回顧本年度內，基金單位一直交投活躍。於2008年3月31日，基金單位之收市價為17.26港元(2007年：18.80港元)，總市值達372.59億港元(2007年：401.84億港元)。收市價與每基金單位資產淨值14.16港元(2007年：12.53港元)比較，約有21.9%(2007年：50.0%)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。管理人向員工提供一系列全面及綜合課程，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。

致謝

本人謹此代表董事會向管理層和員工致以衷心謝意，他們的專業表現和工作熱誠是領匯成功的關鍵。

蘇慶和先生年內辭任管理人之執行董事及行政總裁。蘇先生對管理人之長遠持續發展建立及奠定了堅實根基，董事會謹此向蘇先生對管理人作出之傑出貢獻致以衷心謝意，並謹祝彼日後一切順遂。

李乃熺博士及辛定華先生於2007年基金單位持有人週年大會上輪值退任，不再出任管理人董事會之獨立非執行董事。於年內，管理人之策略夥伴嘉德置地有限公司之代表廖文良先生辭任管理人之非執行董事及紀德坤先生獲提名替代廖先生。本人謹此代表董事會對李博士、廖先生及辛先生於就任董事期間對管理人及領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。

年內，王于漸教授及紀達夫先生分別獲委任為管理人之獨立非執行董事及非執行董事。

董事會亦謹此歡迎羅爾仁先生加入管理人董事會，接替蘇慶和先生擔任管理人之執行董事及行政總裁。

管理人同時歡迎區道賢先生於年結日後加入管理人出任首席營運總監。

未來展望

領匯未來仍然充滿機遇與挑戰。我們的資產提升項目成效斐然，印證了我們繼續循正確方向為業務定位。領匯將會通過此項策略，繼續盡力審慎進行其餘計劃中的資產提升項目，盡量避免不當的干擾。此外，我們亦將會進行可行性研究，在物業組合內找出其他可能進行改善工程的項目，爭取提高租金及人流量。

建基於領匯已有的成就，我們將繼續推行各項業務計劃，務求迎合顧客對領匯物業提供更吸引的購物體驗之需求。領匯將繼續調整和改善商戶組合。我們將會緊貼市場趨勢，並利用市場研究掌握顧客需要。通過擴大租戶組合及為商場引入更多元化的租戶而提高人流量，務求使租戶業務與人流數目與日俱增。因而幫助我們的商場作為購物飲食的熱點，為物業組合爭取更高的長期價值。

最後，憑藉領匯現有物業組合的成功以及穩健的財務狀況，如物色到具備潛力的機遇，我們將會考慮擴展物業組合，加入其他增值投資，為基金單位持有人取得最高回報。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

截至2008年3月31日止年度內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。管理人已同意不會回購領匯之任何基金單位，除非獲證券及期貨事務監察委員會頒布之指引批准。

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2008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條文、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已在重大條款上遵守。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。

投資者關係

為促進良好企業管治及透明度，領匯已於回顧年度內與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通。自2007年4月1日以來，管理人已參加以下路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2007年5月	亞洲及澳洲物業會議	德意志銀行	香港
2007年6月	末期業績後路演	高盛	香港
2007年6月	亞洲最佳會議	瑞銀	波士頓、紐約、倫敦
2007年6月	地區物業企業日	摩根士丹利	香港
2007年7月	末期業績後路演	大和證券	東京
2007年10月	大中華投資者會議2007	花旗集團	澳門
2007年11月	中期業績後路演	雷曼兄弟	香港
2007年12月	中期業績後路演	高盛	倫敦、紐約、波士頓、三藩市
2008年1月	大中華會議2008	瑞銀	上海
2008年3月	亞洲投資會議2008	瑞士信貸	香港

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

管理人及領匯採納之企業管治常規之進一步詳情載於領匯之2008年年報。

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2008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2008年6月6日，領匯持有122項物業之法定及實

益業權及58項物業之實益業權。目前預期該58項物業的全部法定業權將於2010年年初轉讓予領匯。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2008年3月31日止年度之分派記錄日期為2008年6月24日。為了安排分派事宜，領匯將於2008年6月20日至2008年6月24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2008年6月19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2008年8月19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2008年7月24日至2008年7月29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2008年7月23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2008年6月24日或前後刊發。一份載有詳情的通函連同相關的選擇表格或分派通知書將於2008年7月3日或前後寄發予基金單位持有人。

刊發年報

2008年年報將於2008年6月27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2008年7月29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，2008年6月6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)

蘇兆明

執行董事

羅爾仁(行政總裁)

周福安(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

何志安

紀德坤

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

王于漸

盛智文