

綜合財務報表附註

1 公司資料

領匯房地產投資信託基金（「基金」或「領匯」）為根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託基金。領匯由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、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約及於2007年7月23日訂立之第六份補充契約所修訂）規管。

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樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

領匯已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、信託契約之相關條文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（「香港會計準則」）及詮釋之統稱。

(b) 會計法及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及衍生金融工具之重估作出修訂，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，投資物業及衍生金融工具乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

(c) 新訂及經修訂香港財務報告準則的應用

截至2008年3月31日止年度，本集團已採納現時已頒布並對本集團於2007年4月1日開始之會計期間生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。然而，採納此等新準則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

2 編製基準 (續)

(c) 新訂及經修訂香港財務報告準則的應用 (續)

此外，領匯未有於此等綜合財務報表中提前採納以下已公布但未生效之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋須於本集團於2008年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈報，於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效；
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本，於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效；
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及單獨財務報表，於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效；
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份形式付款－歸屬條件及註銷，於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效；
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併，於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效；
香港財務報告準則第8號	營運分部，於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效；
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第12號	服務經營權安排，於2008年1月1日或之後開始的會計期間生效；
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃，於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效；及
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及兩者的互動關係，於2008年1月1日或之後開始的會計期間生效。

本集團將於上述準則、準則修訂本及詮釋生效時採納該等準則、準則修訂本及詮釋。管理人尚未能指出採納該等準則、準則修訂本及詮釋會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。除另有指明外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司於2008年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領匯有權規管其財務及經營政策，並一般擁有過半數投票權之持股量之所有實體。目前可行使或兌換之潛在投票權之存在及影響於評估本集團於另一實體是否有控制權時予以考慮。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日期起作全面綜合，並於終止控制之日期起不再綜合。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務(業務分部)或於特定經濟環境從事提供服務(地區分部)之可區分部分，而該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團之內部財務報告相一致，業務分部為主要分部報告形式。分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。由於在本年度所有物業均位於香港，故並無提供地區分部資料。

(c) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼有為目的而持有且並非由本集團佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(即具充分資訊之自願人士在公平交易之原則下將資產交換之金額)列賬。投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

投資物業公平值所出現之變動於綜合損益表內確認。

綜合財務報表附註 (續)

3 重要會計政策摘要 (續)

(c) 投資物業 (續)

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可列入有關資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均於其產生之年度，在綜合損益表內列作開支。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本均於其產生之年度，在綜合損益表內列作開支。

物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可用年限或租賃期（如適用），兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減累計減值虧損計算如下：

租賃改善	5年
設備	3至5年
汽車	5年

資產之剩餘價值及可用年限於各結算日檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

(e) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則須就應收貿易賬款及其他應收款項之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值（按實際利率折現）兩者間之差額。撥備數額在綜合損益表內確認。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

綜合財務報表附註 (續)

3 重要會計政策摘要 (續)

(g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。商務合併產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽為減值測試之目的乃分配至現金產生單位。

本集團收購資產淨值之成本超出公平值之金額來自確認遞延稅項，而遞延稅項乃根據已收購資產淨值之稅務基礎與公平值之差額計算。

(h) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領匯須於每個財政年度向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入總額。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，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金分類為金融負債而非權益，於資產負債表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合損益表確認。

(i) 應付貿易賬款及撥備**(i) 應付貿易賬款**

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任很有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠估算情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率（須反映現時市場對資金之時間價值及該責任特定風險之評估），按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

綜合財務報表附註 (續)

3 重要會計政策摘要 (續)

(j) 經營租約

凡資產擁有權之大部分風險及回報仍歸出租公司所有之租約，均列作經營租約。有關確認經營租約租金收入之詳情載於下文附註3(n)(i)。

(k) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於結算日已實行或大致已實行並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

(l) 帶息負債

帶息負債初步按公平值（扣除所產生交易成本）確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在帶息負債期間於綜合損益表確認。

(m) 資產之減值

資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時，將被檢討其減值。減值虧損按資產之賬面值所超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減除銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。出現減值之非金融資產（商譽除外）於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

(n) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金收入

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入（指超過基本租金之收入）例如按營業額訂定之租金，於賺取該等收入的會計期間，該金額能可靠計算時根據租賃協議條款確認。所提供之租約優惠（如免租期等）於有關租約年內，按直線基準攤銷並確認為租金收入之減少。

綜合財務報表附註 (續)

3 重要會計政策摘要 (續)

(n) 收益確認 (續)

(ii) 來自停車場業務之總收入

來自停車場業務之總收入按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及收費 (如空調收入等) 於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 開支

開支 (包括物業相關支出及其他費用) 按應計基準予以確認。

(p) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。就截至結算日止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任已作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。為僱員就強制性公積金所作供款於作出供款時支銷。

(q) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員 (包括董事)。

授出的長期獎勵計劃獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時按公平值確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合損益表扣除。直至負債獲償付前，負債的公平值於各結算日及償付日期重新計算，而任何公平值變動於該年度在綜合損益表確認。於各結算日，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合損益表確認。

綜合財務報表附註 (續)

3 重要會計政策摘要 (續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

本集團利用利率掉期對沖其利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係分類為現金流對沖。

本集團在訂立對沖交易之時記錄對沖工具與被對沖項目之間之關係、其風險管理目標，以及進行各項對沖交易之策略。本集團並會在對沖交易訂立之時及之後持續地評估用於對沖交易之衍生工具能否有效地抵銷被對沖項目之現金流量之變動，並記錄評估結果。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動將於對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在損益表內確認。

當被對沖項目影響盈利，對沖儲備所累計之金額將於同期內撥往綜合損益表。但當被對沖的非常可能發生之預期交易導致一項非金融資產或非金融負債的確認，之前列入對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備撥出，並於計算該資產或負債之初始成本或賬面金額時計算在內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計之規定時，其保留在對沖儲備上之任何累計收益或虧損將待預期交易最終在損益表確認時，同時計入損益表。若預期交易預計不再發生，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合損益表。

綜合財務報表附註 (續)

4 金融風險管理

4.1 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險（包括利率風險及貨幣風險）、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具例如利率掉期管理金融風險。

(a) 市場風險

(i) 利率風險

利率風險為市場利率變動影響本集團收益之風險。本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。

本集團現金流量的利率風險主要來自其長期浮息借貸，至於定息借貸則使本集團面對公平值利率風險。

本集團以浮息與定息互換掉期管理其現金流量利率風險。有關利率掉期具有將借貸由浮息轉換至定息之經濟效益。根據利率掉期，本集團同意與對手方協定按特定相隔期間（主要為按季）交換參照協定名義本金額計算之定浮息息差。

年內，倘帶浮息負債的利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年度溢利（扣除與基金單位持有人交易前）會減少／增加4,500萬港元（2007年：3,100萬港元），主要由於浮息借貸利息開支增加／減少。於2008年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少1.32/1.35億港元（2007年：1.37/1.41億港元），主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(ii) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。於2008年3月31日概無持有以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。

(b) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其現金及現金等價物及於銀行及財務機構之存款，以及應收貿易賬款及其他應收款項面對信貸風險。

綜合財務報表附註 (續)

4 金融風險管理 (續)

4.1 金融風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於任何信貸評級低於「A」級之對手方存放存款之水平管理其於銀行及財務機構之存款。此外，存放於任何個別對手方之存款不得超過事先釐定百分比以限制於任何個別對手方之總風險。於2008年3月31日，銀行存款為18.70億港元(2007年：15.26億港元)，其中82.2%(2007年：91.9%)存放於外界信貸評級不低於「A」級之財務機構。

就因租戶而面對之信貸風險而言，信貸風險透過與大量對手方進行交易及對準租戶進行信用審查減至最低。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項應收貿易賬款之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。本集團並無重大集中信貸風險。

最高信貸風險為各項金融資產於結算日扣除任何減值撥備後之賬面值。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為5,800萬港元(2007年：5,100萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為18.70億港元(2007年：15.26億港元)，載於附註17。

(c) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承擔信貸融資及經營現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2008年3月31日，本集團的現金及現金等價物為1.17億港元(2007年：5,300萬港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為126億港元(2007年：126億港元)，其中122億港元(2007年：122億港元)於2008年3月31日已提取。於2008年3月31日，循環銀行貸款形式之未提取已承擔融資總額為4億港元(2007年：4億港元)。

於2008年3月31日，本集團的現有流動負債超逾其現有流動資產14.74億港元(2007年：零)，主要由於帶息負債21.99億港元將於結算日後12個月內到期。本集團目前正進行審閱以尋求可供再融資該金額之若干替代方法。本集團將繼續注視市況並評估以更優惠利率安排較長期再融資，並延長其債務之到期日的可能性。

綜合財務報表附註 (續)

4 金融風險管理 (續)

4.1 金融風險因素 (續)

(c) 變現風險 (續)

下表按於結算日至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為合約未折現現金流量，包括利息及本金現金流量。

	1年以下 百萬港元	1年至2年 百萬港元	2年至5年 百萬港元	5年以上 百萬港元
於2008年3月31日				
帶息負債	2,522	1,641	8,839	—
衍生金融工具	126	126	198	—
應付貿易賬款及應計項目	797	—	—	—
保證金	376	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	30,558
於2007年3月31日				
帶息負債	559	2,709	10,703	—
衍生金融工具	35	35	90	—
應付貿易賬款及應計項目	679	—	—	—
保證金	318	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	26,789

4.2 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運，為基金單位持有人尋求最大利益。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下負債比率不超過45%之限制。該比率按綜合資產負債表所示之總借貸(包括流動及非流動借貸)除以資產總值計算。

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
帶息負債(附註19)	12,185	12,177
資產總值	50,348	45,235
負債比率	24.2%	26.9%

綜合財務報表附註 (續)

4 金融風險管理 (續)

4.3 公平值估計

應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值減去減值撥備，以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款及短期帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約，原因是其屬短期屆滿期。

長期帶息負債之公平值根據市價釐定或按市場利率折現預期日後付款估計。

利率掉期之公平值參考估計日後現金流量之現值，並以從市場觀察所得之現時利率計算。

5 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值以現有用途獨立評估。估值師依賴現金流量折現分析及收益資本法為主要估值方法，並以市場比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估計及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值亦按類似基準反映任何預期有關物業之現金流出。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用到估值技巧例如交易商報價及現金流量折現分析。本集團亦根據各結算日之現行市況作出假設。

綜合財務報表附註 (續)

5 關鍵會計估計及判斷 (續)

(c) 長期獎勵計劃估值

所授出獎勵之公平值根據管理層進行的估值而估計。估值根據對基金單位價格、獎勵年限及分派派付率之多項假設而進行，管理層認為該等假設為對該等獎勵於結算日之負債公平值之最佳估計。

(d) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2008年及2007年3月31日進行之測試結果顯示無須作出減值撥備。

為進行減值測試，商譽之可收回金額乃根據主要估值師進行投資物業估值的現金流量預測而釐定。釐定主要假設以用於現金流量預測涉及判斷，例如收入及開支增長率、折現率、收益資本化比率等。收入及開支增長率由預測租用率、續租租金調整率、資產提升項目進度和通脹帶動。進行現金流量預測時，折現率及收益資本化比率分別界乎8.25%至11.5%和5.85%至9.5%。此等主要假設的變動，對現金流量預測有重大影響，繼而影響減值測試結果。

6 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	934	881
	3,951	3,713
其他收益		
空調服務費	243	236
其他物業相關收入	5	5
	248	241
總收益	4,199	3,954

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)

7 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	3,265	934	—	4,199
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				6,174
稅項				(1,035)
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				5,139
資本開支	439	46	10	495
折舊	—	—	14	14
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				117
資產總值				50,348
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
長期獎勵計劃應付款項				20
其他非流動負債				327
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				19,790
基金單位持有人應佔資產淨值				30,558

綜合財務報表附註 (續)

7 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	3,073	881	—	3,954
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				5,269
稅項				(915)
年內溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)				4,354
資本開支	239	32	29	300
折舊	—	—	9	9
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
資產總值				45,235
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
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				18,446
基金單位持有人應佔資產淨值				26,789

綜合財務報表附註 (續)

8 物業經營開支

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	563	581
員工成本(附註11)	122	101
地租及差餉	106	113
維修及保養	227	236
公用事業開支	363	370
宣傳及市場推廣開支	86	62
屋邨公用地方開支	104	55
其他物業經營開支	91	75
	1,662	1,593

9 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(附註11)	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

綜合財務報表附註 (續)

10 帶息負債之財務成本

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支(附註19)	604	578

11 員工成本

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
工資及薪金	152	133
強制性公積金計劃供款	4	3
長期獎勵計劃獎勵(附註21)	20	—
	176	136

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	122	101
計入一般及行政開支	54	35
	176	136

綜合財務報表附註 (續)

11 員工成本 (續)

(b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼及其他		退休金計劃 與表現相關 之非固定		小計	長期獎勵 計劃獎勵(x)	總計 2008年	總計 2007年
	袍金 千港元	福利(i) 千港元	供款(ix) 千港元	薪酬 千港元				
蘇兆明先生(ii)	1,785	—	—	—	1,785	605	2,390	—
鄭明訓先生(iii)	—	—	—	—	—	—	—	1,000
羅爾仁先生(iv)	—	1,850	5	—	1,855	4,886	6,741	—
蘇慶和先生(v)	—	3,693	8	1,803	5,504	—	5,504	6,866
周福安先生	—	4,257	12	170	4,439	1,162	5,601	708
紀達夫先生(vi)	260	—	—	—	260	—	260	—
何志安先生	—	—	—	—	—	—	—	—
紀德坤先生(vi)	—	—	—	—	—	—	—	—
潘錫源先生	—	—	—	—	—	—	—	—
廖文良先生(vii)	—	—	—	—	—	—	—	—
Michael Ian ARNOLD先生	600	—	—	—	600	210	810	400
趙之浩先生	450	—	—	—	450	158	608	325
周永健先生	500	—	—	—	500	174	674	301
馮鈺斌博士	600	—	—	—	600	210	810	400
高鑑泉先生	525	—	—	—	525	158	683	325
王于漸教授(vi)	317	—	—	—	317	—	317	—
盛智文博士	500	—	—	—	500	174	674	350
李乃熺博士(viii)	172	—	—	—	172	—	172	375
辛定華先生(viii)	172	—	—	—	172	—	172	375
	5,881	9,800	25	1,973	17,679	7,737	25,416	11,425

附註：

- (i) 其他福利包括有新假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 於2007年4月1日獲委任。
- (iii) 於2007年4月1日辭任。
- (iv) 於2007年12月21日獲委任，其薪酬包括獲委任加入董事會前的酬金。
- (v) 於2007年11月30日辭任。
- (vi) 於2007年9月3日獲委任。
- (vii) 於2007年9月3日辭任。
- (viii) 於2007年7月23日退任。
- (ix) 截至2007年3月31日止年度，退休金計劃供款合共為14,000港元。
- (x) 於2008年3月31日，概無長期獎勵計劃之獎勵歸屬，亦無就該計劃發行領匯基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(q)所載確認的撥備。最終支付金額視乎能否達致若干表現指標及服務歸屬條件而定。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合損益表扣除之金額將予撥回。本集團長期獎勵計劃之詳情載於附註21。

綜合財務報表附註 (續)

11 員工成本 (續)

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2007年：一名)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付予其餘兩名(2007年：四名)人士之酬金如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	5	7
酌情花紅	—	1
長期獎勵計劃獎勵	1	—
總計	6	8

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

酬金範圍	2008年 人數	2007年 人數
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	—	2
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	—	1
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	2	1
5,500,001 港元 – 6,000,000 港元	2	—
6,500,001 港元 – 7,000,000 港元	1	1

(d) 退休金 – 定額供款計劃

本集團營運一項退休金計劃 – 強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之定額供款計劃。定額供款計劃為僱主向一獨立實體(基金)作出定額供款之退休金供款計劃。本集團支付供款後即無進一步之供款責任。

綜合財務報表附註 (續)

12 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
	1,035	915

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
扣除稅項前溢利	6,174	5,269
按香港利得稅率17.5%計算之預期稅項支出	1,081	922
不可扣稅開支之稅務影響	6	3
毋須課稅收入之稅務影響	(14)	(10)
確認先前未確認的暫時差異	(38)	—
稅項	1,035	915

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。

綜合財務報表附註 (續)

13 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)	5,139百萬港元	4,354百萬港元
年內基金單位加權平均數	2,146,299,236	2,137,454,000
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	2.39港元	2.04港元

14 投資物業

(a) 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
增加	239	32	271
公平值變動	2,914	600	3,514
於2007年3月31日	32,251	7,306	39,557
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

(b) 政府租契

於綜合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。於2008年3月31日，180項物業中120項物業之法定業權已授予本集團。該等獲授政府租契物業之餘下政府租約期介乎35至50年。

憑藉與香港房屋委員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，猶如其為法定擁有人。

綜合財務報表附註 (續)

14 投資物業 (續)

(c) 公平值

獨立專業合資格估值行萊坊測計師行有限公司 (獲領匯新委任為主要估值師) 按公開市值基準於2008年3月31日為投資物業進行重估。截至2007年3月31日止年度之獨立估值由世邦魏理仕有限公司進行。

為重估投資物業之市值，萊坊測計師行有限公司已使用附註5(a)所詳載之多項估值方法，對各物業於結算日之市值進行個別估值。儘管於結算日，若干物業仍未獲授法定業權，在達致市值之過程中，萊坊測計師行有限公司已假設 (其中包括) 領匯於物業估值日期已擁有該等物業之法定業權 (見上文附註(b))。

(d) 房地產投資信託基金守則限制

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。於2008年3月31日，概無投資物業須受此項限制規限。

(e) 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) 已為本集團貸款融資作出抵押。

綜合財務報表附註 (續)

15 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
於2006年4月1日	4	2	26	32
增加	16	2	11	29
年內折舊開支	(1)	(1)	(7)	(9)
於2007年3月31日	19	3	30	52
於2007年3月31日				
成本	21	4	39	64
累計折舊	(2)	(1)	(9)	(12)
賬面淨值	19	3	30	52
於2007年4月1日	19	3	30	52
增加	3	1	6	10
出售	—	—	(2)	(2)
年內折舊開支	(3)	(1)	(10)	(14)
於2008年3月31日	19	3	24	46
於2008年3月31日				
成本	24	4	42	70
累計折舊	(5)	(1)	(18)	(24)
賬面淨值	19	3	24	46

16 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	(5)	(2)
應收貿易賬款－淨值	58	51
其他應收款項	54	41
	112	92

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)

16 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
	63	53

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。

以上呈報之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3,000萬港元(2007年：3,300萬港元)及應計按營業額分成租金1,300萬港元(2007年：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。

已逾期但未減值的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
	15	13

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。

已減值的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	5	2

綜合財務報表附註 (續)

16 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
年內撇銷不可收回之應收款項	(2)	—
於3月31日	5	2

新增及撥回之應收款項減值撥備已計入綜合損益表之物業經營開支內(附註8)。計入撥備賬之金額將於預期不可能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。

17 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
手頭現金	—	2
銀行現金	10	22
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	107	29
現金及現金等價物	117	53
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,753	1,475
	1,870	1,528

現金及現金等價物以港元計值。於結算日之短期銀行存款於結算日後約94日到期(2007年：96日)。於結算日之實際年利率為2.92%(2007年：4.09%)。

綜合財務報表附註 (續)

18 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
	858	738

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
	62	64

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。

19 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)	4,000	4,000
	12,185	12,177
減：帶息負債之流動部分	(2,199)	—
帶息負債之非流動部分	9,986	12,177

綜合財務報表附註 (續)

19 帶息負債 (續)

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。
- (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，其中已抵押物業於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及領匯受託人匯豐機構信託服務(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之選擇權。於2008年3月19日，本集團行使其選擇權將貸款延期一年，因此該筆貸款之到期日延至2010年11月。
- (d) 於結算日之帶息負債(包括利率掉期)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。

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)	4,000	4,000
	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
	12,185	12,177

綜合財務報表附註 (續)

20 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按主要稅率17.5%(2007年:17.5%)按暫時差異全數計算。

遞延稅項負債淨額分析:

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
遞延稅項資產	—	(21)
遞延稅項負債	5,976	5,123
	5,976	5,102

年內遞延稅項資產及負債變動如下:

	暫時差異 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總計 百萬港元
於2006年4月1日	4,360	(173)	4,187
在綜合損益表確認:			
投資物業公平值增加	614	—	614
已申報加速折舊免稅額	149	—	149
已動用稅項虧損	—	152	152
			915
於2007年3月31日	5,123	(21)	5,102
於2007年4月1日	5,123	(21)	5,102
在綜合損益表確認:			
投資物業公平值增加	747	—	747
已申報加速折舊免稅額	106	—	106
已動用稅項虧損	—	21	21
			874
於2008年3月31日	5,976	—	5,976

綜合財務報表附註 (續)

21 長期獎勵計劃應付款項

於本年度內，管理人採納長期獎勵計劃(「該計劃」)，該計劃已於2007年7月23日舉行之基金單位持有人週年大會上獲基金單位持有人以普通決議案批准。該計劃由採納日期起計10年內有效。

根據該計劃，管理人可向本集團合資格僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵(「受限制基金單位獎勵」)、基金單位認購權及有條件現金獎勵(「有條件現金獎勵」)(統稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批。

年內，若干僱員以零代價獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據該計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般在授出日期後三至五年內完全歸屬。而受限制基金單位獎勵最終將予授出之基金單位數目根據以基金單位持有人總回報(「基金單位持有人總回報」)衡量之領匯表現及若干歸屬條件而定，將佔已授出基金單位之20%至300%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人收取現金款項之有條件權利，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出之每基金單位分派乘以最終將予歸屬之基金單位數目之總額。

於歸屬期內，確認之負債乃根據於結算日已授出之獎勵之估計公平值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。因此，2,000萬港元(2007年：零)開支於本年度在綜合損益表扣除。倘未能符合歸屬條件，先前於綜合損益表扣除之金額將會相應撥回。

在受限制基金單位獎勵歸屬後，基金單位將按遞進比例發行予僱員，視乎基金單位持有人總回報之表現而定，惟須達到人力資源及薪酬委員會所釐定表現評估之最低標準。

綜合財務報表附註 (續)

21 長期獎勵計劃應付款項 (續)

年內授出基金單位獎勵數目之變動及將予發行之最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2007年 4月1日 已授出	年內授出	年內失效	於2008年 3月31日 已授出	歸屬日期 將予發行之 最高數目
2007年7月24日	2007年7月24日 至2010年7月23日	—	2,038,500	(175,500)	1,863,000	5,584,500
2007年12月24日	2007年12月24日 至2010年7月23日	—	764,000	—	764,000	2,292,000
	2007年12月24日 至2011年7月23日	—	545,000	—	545,000	1,635,000
	2007年12月24日 至2012年7月23日	—	545,000	—	545,000	1,635,000
2008年1月10日	2008年1月10日 至2010年7月23日	—	68,500	—	68,500	205,500
	2008年1月10日 至2011年7月23日	—	68,500	—	68,500	205,500
	2008年1月10日 至2012年7月23日	—	68,500	—	68,500	205,500
總計		—	4,098,000	(175,500)	3,922,500	11,763,000

截至2008年3月31日止年度領匯授出受限制基金單位獎勵之每基金單位加權平均公平值為24.17港元(2007年：零)。

綜合財務報表附註 (續)

22 其他非流動負債

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
利率掉期－現金流量對沖	327	111

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率變動而產生之風險。由於對沖項目之餘下到期日超過12個月，故此等現金流量對沖之全數公平值被歸類為非流動項目。現金流量對沖實際部分之任何公平值變動確認於對沖儲備。年內於對沖儲備扣除之金額為2.16億港元（2007年：1.11億港元）。

於2008年3月31日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由結算日起計，平均到期日為3.6年（2007年：4.6年）。未結算利率掉期合約於2008年3月31日之名義本金額及平均固定利率分別為40億港元（2007年：40億港元）及5.05%（2007年：5.05%）。

於2008年3月31日於對沖儲備（附註24）確認之利率掉期合約盈虧將繼續撥入綜合損益表直至償還帶息負債（附註19）。

23 已發行基金單位

	基金單位數目
於2006年4月1日及2007年4月1日 根據分派再投資計劃發行之基金單位	2,137,454,000 21,223,767
於2008年3月31日	2,158,677,767

基金單位於2008年3月31日之買賣市值為每基金單位17.26港元（2007年：18.80港元）。按於2008年3月31日已發行之2,158,677,767個基金單位（2007年：2,137,454,000個基金單位）計算，市值為372.59億港元（2007年：401.84億港元）。

綜合財務報表附註 (續)

24 儲備

	對沖儲備 百萬港元	現金流量對沖 調整之保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2006年4月1日	—	—	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(111)	—	(111)
	(111)	—	(111)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	111	111
於2007年3月31日	(111)	111	—
於2007年4月1日	(111)	111	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(247)	—	(247)
— 轉撥入綜合損益表之金額(附註)	31	—	31
	(216)	—	(216)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	216	216
於2008年3月31日	(327)	327	—

附註：就現金流量對沖而轉撥入綜合損益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」(附註10)。

綜合財務報表附註 (續)

25 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得現金淨額

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	6,174	5,269
撤銷物業、廠房及設備之虧損	2	—
折舊開支	14	9
利息收入	(78)	(60)
帶息負債之財務成本	604	578
投資物業公平值變動	(4,265)	(3,514)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少	(27)	32
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加	128	412
保證金增加	58	30
長期獎勵計劃應付款項增加	20	—
已付香港利得稅	(113)	—
營運活動所得現金淨額	2,517	2,756

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為3.61億港元。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
關於現有投資物業改善工程		
已授權但未訂約	695	752
已訂約但未撥備	302	422
	997	1,174

綜合財務報表附註 (續)

26 承擔 (續)

(b) 經營租約承擔

於2008年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應付之最低租金支出如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
1年內	3	2
1年至5年	4	—
	7	2

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2008年3月31日關連人士／關聯方（定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號「關聯方披露」）之名稱及與領匯關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）*	領匯之受託人
香港上海匯豐銀行有限公司及其聯繫人（「匯豐集團」）*	受託人之關聯方
嘉德置地有限公司（「策略夥伴」）*	領匯之策略夥伴兼共同董事
萊坊測計師行有限公司（「主要估值師」）	領匯之主要估值師(i)
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

綜合財務報表附註 (續)

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質 (續)

關連人士／關聯方	與本集團之關係
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行」)*	共同董事
凱達環球有限公司*	共同董事
寶鼎管理顧問有限公司／寶鼎中國有限公司(「寶鼎」)*	共同董事

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

附註：

(i) 截至2007年9月30日止期間領匯之主要估值師為世邦魏理仕有限公司。

(b) 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：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人酬金(ii)	(3)	(3)
已付及應付策略夥伴之費用(iii)	(3)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用(iv)	(4)	(4)
已付寶鼎之顧問費用(v)	—	(1)
與匯豐集團之交易(vi)		
就帶息負債支付匯豐集團之利息開支	(29)	(323)
就醫療／團體人壽保險支付匯豐集團之員工開支	(3)	—
就租賃零售單位收取自匯豐集團之租金收入	13	13
就短期銀行存款收取自匯豐集團之利息收入	7	53
與中國工商銀行之交易(vi)		
就帶息負債支付中國工商銀行之利息開支	(8)	—
就租賃零售單位收取自中國工商銀行之租金收入	3	—
已付及應付凱達環球有限公司之建築／翻新顧問服務費用(v)	(4)	—

綜合財務報表附註 (續)

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易 (續)

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於正常業務過程中按一般商業條款進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人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，惟不得低於每月150,000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及業績表現費。
- (iv) 萊坊測計師行有限公司自2008年1月21日起取代世邦魏理仕有限公司為主要估值師。本年度已付及應付世邦魏理仕有限公司及萊坊測計師行有限公司之估值費用分別為60萬港元及350萬港元(2007年：已付世邦魏理仕有限公司350萬港元)。
- (v) 與寶鼎及凱達環球有限公司之交易乃按協定價格進行。
- (vi) 與匯豐集團及中國工商銀行之交易乃按市場價格進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
來自匯豐集團之帶息負債	(598)	(598)
來自匯豐集團之保證金	(1)	—
於匯豐集團之短期銀行存款及儲蓄	34	497
應收匯豐集團之利息淨額	—	6
來自中國工商銀行之帶息負債	(184)	—
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用(附註)	(3)	(1)

附註：

該結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註 (續)

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
袍金	6	4
基本薪金、津貼及其他福利	22	16
長期獎勵計劃獎勵	10	—
	38	20

28 日後應收之最低租金

於2008年3月31日，本集團根據不可撤銷之經營租約，日後應收之最低租金收入如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
1年內	1,884	1,807
1年至5年	1,476	1,585
5年後	11	20
	3,371	3,412

大多數經營租約為固定年期，為期3年（2007年：3年）。

綜合財務報表附註 (續)

29 附屬公司

於2008年3月31日，領匯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
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
領匯管理有限公司	香港，有限公司／香港	資產管理	5,000,001港元	100%
<i>間接持有：</i>				
領匯物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限公司／香港	融資	1港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%

30 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2008年6月6日授權刊發。