

領匯 The Link

領匯房地產投資信託基金
股份代號：823

2008

年報

截至2008年3月31日止年度





龍翔中心
翻新前

創興銀行
誠獻
領匯信用卡



請即申請!



客戶服務熱線
8888
ank.com

領匯信用卡



請即申請!



創興信用卡客戶服務熱線
3768 8888
www.chbank.com

領匯 The Link 創興銀行 Cheung Hong Bank



請即



嶄新面貌 創新時代

黃大仙龍翔中心的資產提升工程已全部完成。我們在商場一樓開闢一條新通道，將商場中庭及新增的上落車處連接起來。通道兩旁設有零售飲食選擇。工程成功打通商場經脈，貫通人流，加強零售氣氛。

領匯透過資產提升計劃，改善商場の間隔佈局及設施環境，加強商戶組合，營造更貼合顧客要求的購物消閒體驗。我們會繼續因應各商場的特色而進行提升，發揮物業潛力，並為顧客及社區創造價值。

領匯 新氣象

目錄

公司資料	2
基金單位持有人參考資料	3
企業簡介	4
使命及價值宣言	5
財務摘要	6
里程碑	10
主席報告書	13
行政總裁報告書	18
董事會	24
管理團隊	28
管理層討論與分析	34
企業公民	68
綠色未來	72
企業管治報告	75
長期獎勵計劃	93
權益披露及關連人士持有之基金單位	97
關連人士交易	100
物業業權轉讓進度報告	105
受託人報告書	108
獨立核數師報告書	109
綜合損益表	111
分派報表	112
綜合資產負債表	113
綜合權益及基金單位持有人	
應佔資產淨值變動表	114
綜合現金流量表	115
綜合財務報表附註	116
表現報表	154
三年財務概要	155
物業摘要及資料	157
估值報告	182

公司資料

管理人之董事會

主席 (兼獨立非執行董事)

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

審核委員會

馮鈺斌 (主席)

周永健

高鑑泉

王于漸

盛智文

財務及投資委員會

蘇兆明 (主席)

Michael Ian ARNOLD

趙之浩

周福安

紀達夫

何志安

紀德坤

羅爾仁

人力資源及薪酬委員會

Michael Ian ARNOLD (主席)

何志安

高鑑泉

紀德坤

羅爾仁

王于漸

提名委員會

蘇兆明 (主席)

Michael Ian ARNOLD

周永健

羅爾仁

管理人之負責人員

羅爾仁

周福安

何鑑波

領匯之授權代表

周福安

余翠媚

管理人之合資格會計師

周福安

管理人之公司秘書

余翠媚

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

領匯之核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

高李葉律師行

年利達律師事務所

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

三菱東京UFJ銀行香港分行

法國巴黎銀行香港分行

星展銀行有限公司香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

管理人之註冊辦事處*

香港中環皇后大道中8號18樓

* 於2008年6月9日起遷至香港中環皇后大道中9號12樓
1201-1202室

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

基金單位持有人參考資料

基金單位上市

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之基金單位於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。已發行基金單位的詳情載於綜合財務報表附註23。
股份代號為823。

投資者日誌

截至2008年3月31日止年度末期業績公布	2008年6月6日
除淨分派日期	2008年6月18日
決定以新基金單位代替現金分派價之五個交易日	2008年6月18日至24日 (包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關分派)*	2008年6月20日至24日 (包括首尾兩天)
末期分派記錄日期	2008年6月24日
寄發分派再投資計劃之文件	2008年7月3日或前後
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關週年大會)**	2008年7月24日至29日 (包括首尾兩天)
2008年基金單位持有人週年大會	2008年7月29日
選擇以新基金單位代替現金分派的期限結束^	2008年8月1日
分派日期	2008年8月19日或前後
截至2008年9月30日止六個月中期業績公布	2008年11月#

* 為了安排分派事宜，領匯將於2008年6月20日至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。

** 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7月29日(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)。

^ 領匯會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日止年度的分派。解釋分派再投資計劃詳情的公布將於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。

暫定日期

投資者資料

領匯之公司新聞稿、財務報告及其他投資者資料載於其網頁www.thelinkreit.com。

投資者關係聯絡資料

如有查詢，請聯絡：

投資關係主任

地址：香港九龍黃大仙正德街108號多層停車場大廈4樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1900

電郵：ir@thelinkreit.com

網址

www.thelinkreit.com

企業簡介

領匯房地產投資信託基金（「領匯」或「領匯房地產基金」）是香港首家及最大型的房地產投資信託基金。我們的180項零售和停車場設施與香港近四成人的居所為鄰。我們的物業就是顧客們購買每日生活所需的地方。

領匯房地產基金的物業組合，由約11,007,000平方呎的零售樓面及約80,000個車位組成，擁有龐大且多元化的租戶群，包羅不同規模及行業的零售商。部分更為香港最著名的零售及食肆品牌。

領匯房地產基金由香港房屋委員會分拆出售資產而成立，於2005年11月25日在香港聯交所上市（香港股份代號：823），其全部基金單位已於首次公開發售中悉數售出。

領匯房地產基金的管理人是領匯管理有限公司（「管理人」），其現行投資策略乃投資於可獲取持續回報的本地零售和停車場物業，並透過資產提升工程，發揮物業的價值。資產提升工程涵蓋硬件結構、商戶行業組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供更佳的購物體驗及更多元化、大眾化的選擇，同時為基金持有人帶來更理想的回報。





管理物業：

180項

使命宣言

作為領匯管理人，我們會致力以市場為主導，不斷為資產增值—

- 為顧客帶來廣受歡迎的購物體驗；
- 為商戶帶來興旺的商業良機；及
- 為投資者帶來可觀的回報。

價值宣言

- 恪守誠信、專業創新
- 以客為尊、以人為本
- 與時並進、精益求精
- 群策群力、優質承諾

財務摘要

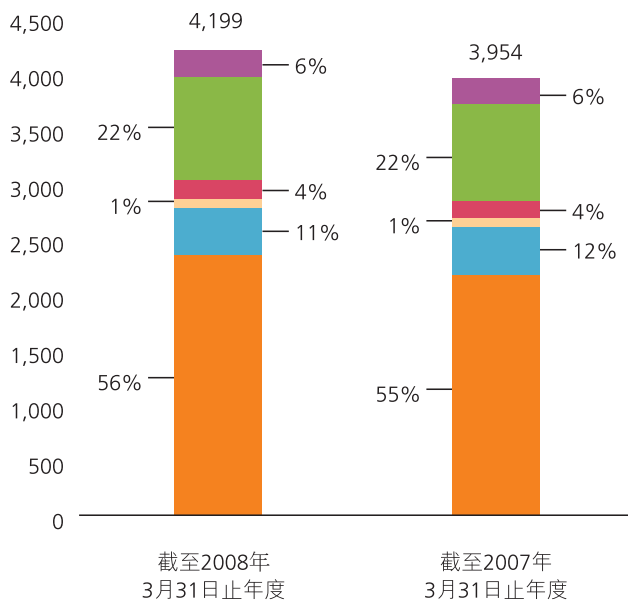
		截至2008年 3月31日止年度	截至2007年 3月31日止年度	變化 百分比
收益	百萬港元	4,199	3,954	6.2%
物業收入淨額	百萬港元	2,537	2,361	7.5%
可分派收入	百萬港元	1,602	1,441	11.2%
每基金單位分派				
中期	港仙	36.11	32.81	
末期	港仙	38.29	34.62	
合計	港仙	74.40	67.43	10.3%
按以下計算之分派收益率				
按上市價每基金單位10.30港元	%	7.2	6.6	9.1%
按年末最後成交價	%	4.3	3.6	19.4%
年內開支對收入比率	%	39.6	40.3	(1.7%)
年內開支對收入比率(不包括屋邨公用地方開支)	%	37.1	38.9	(4.6%)
年末零售設施租用率	%	89.3	90.3	(1.1%)
年內綜合續租租金調整率	%	22.5	9.9	127.3%
年內綜合續租租金調整率(不包括教育/福利)	%	22.6	10.3	119.4%
年末平均每月基本租金(不包括自用辦事處) (每平方呎)	港元	25.4	23.6	7.6%
年末平均每月基本租金(不包括自用辦事處、 教育/福利、房署辦事處及配套設施) (每平方呎)	港元	27.7	25.9	6.9%
年內續租率	%	71.9	78.7	(8.6%)
年末按營業額分成租金的租戶數目		976	561	74.0%
每個泊車位每月的收入	港元	979	923	6.1%
年末停車場使用率	%	71.2	71.6	(0.6%)

財務摘要 (續)

		於2008年 3月31日	於2007年 3月31日	變化 百分比
年末投資物業估值	百萬港元	44,307	39,557	12.0%
年末資產淨值	百萬港元	30,558	26,789	14.1%
年末每基金單位資產淨值	港元	14.16	12.53	13.0%
年末每基金單位最後成交價	港元	17.26	18.80	(8.2%)
年末市值	百萬港元	37,259	40,184	(7.3%)
年末基金單位價格較每基金單位 資產淨值的溢價百分比	%	21.9	50.0	(56.2%)
年末資產負債比率	%	24.2	26.9	(10.0%)

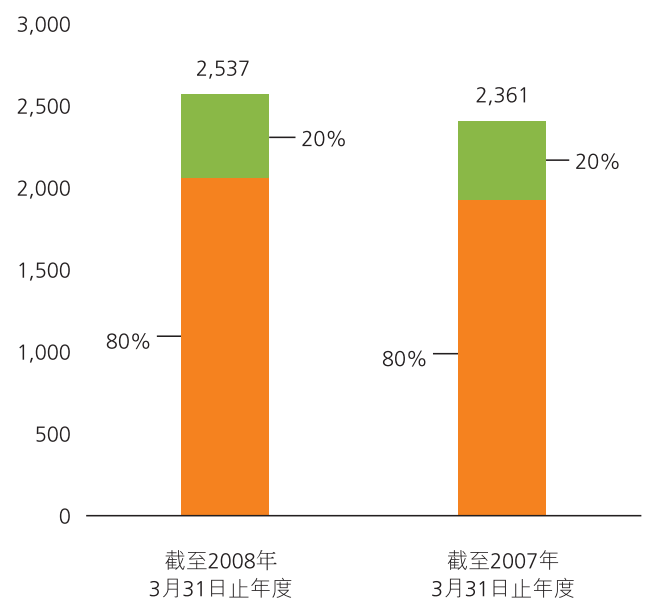
總收益

百萬港元



物業收入淨額

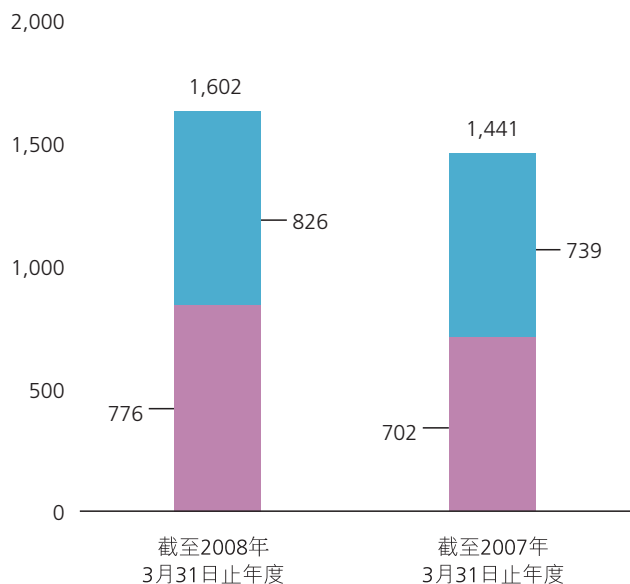
百萬港元



財務摘要 (續)

可分派收入

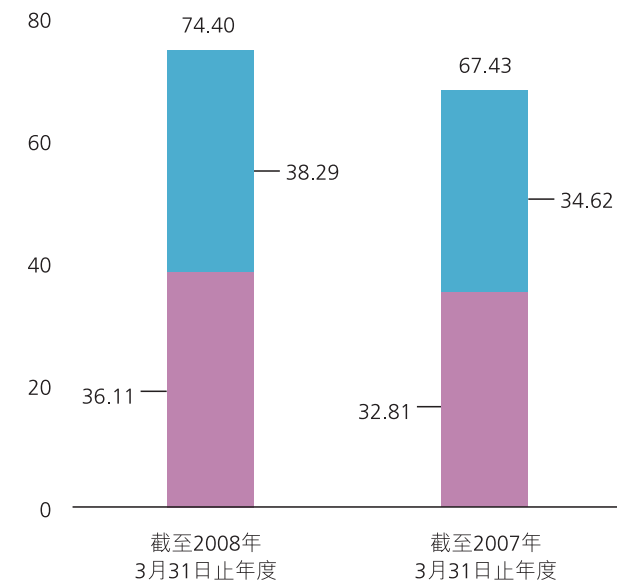
百萬港元



■ 中期 ■ 末期

每基金單位分派

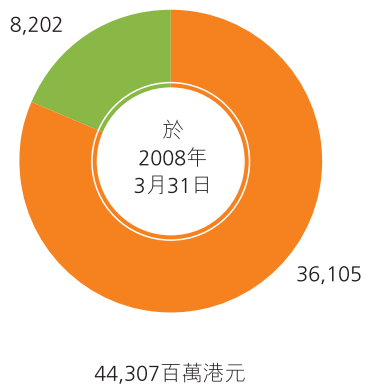
港仙



■ 中期 ■ 末期

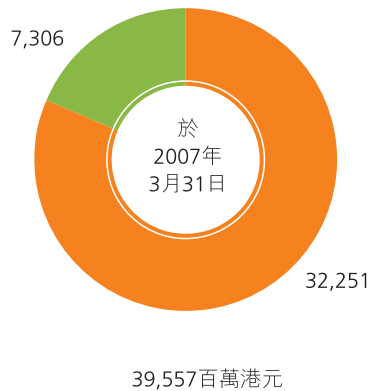
投資物業估值

百萬港元



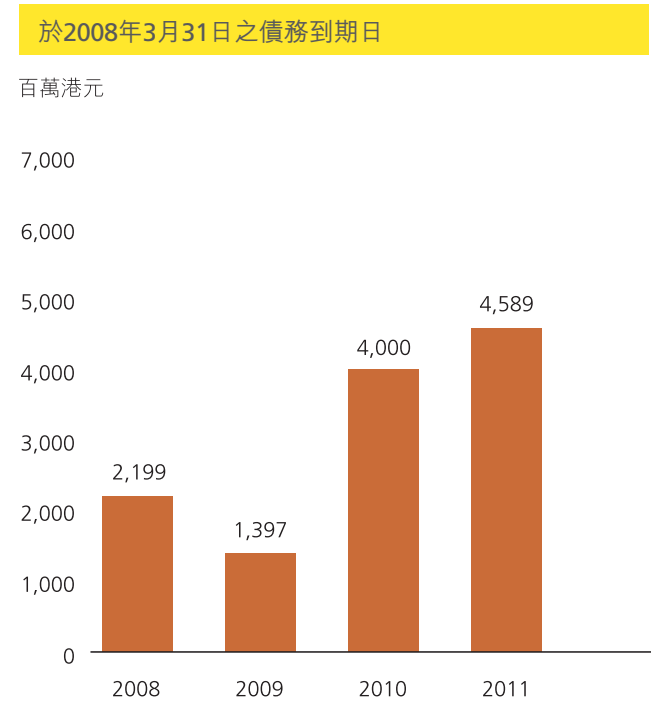
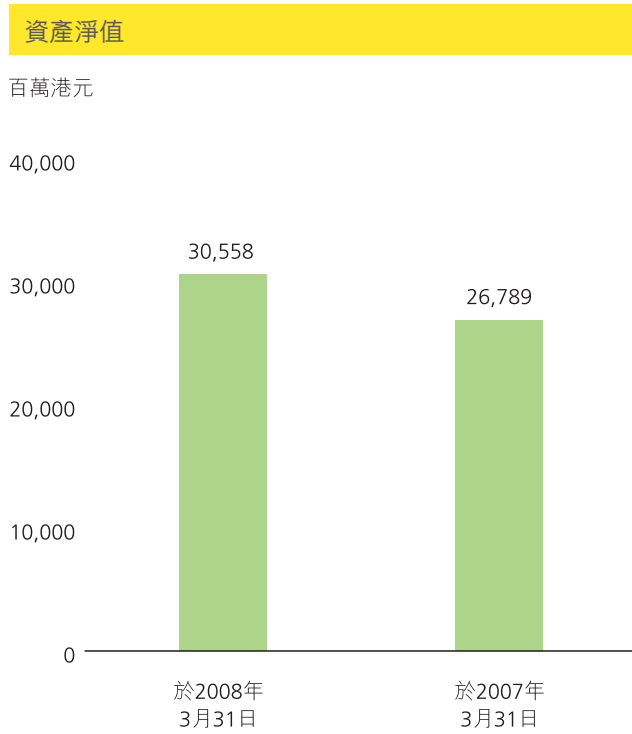
■ 零售 ■ 停車場

百萬港元



■ 零售 ■ 停車場

財務摘要 (續)



里程碑

四月



八月



十月



二零零七年

四月

- 蘇兆明先生出任領匯管理有限公司主席兼獨立非執行董事。
- 舉行「最受顧客歡迎商戶頒獎典禮」，表揚最得顧客歡心的商戶。得獎商戶是根據香港大學在旗下四個商場進行的獨立顧客意見調查結果而定。

五月

- 推出趣緻環保袋供顧客換領，所籌得的善款全數撥捐香港家庭福利會作慈善用途。
- 於啟田商場舉辦母親節活動，獻上全港最巨型環保袋拼圖，向母親致敬。

六月

- 公布2006/07財政年度業績，年內每基金單位之分派總額為67.43港仙，較首次公開發售的承諾高出9.2%。

七月

- 職員義工隊夥拍香港社區組織協會，推出一系列活動，帶領逾百基層家庭參觀香港旅遊熱點，增廣見聞。
- 推出「領匯五百萬元巨獎慶回歸」全港最多商場一起同期舉行的抽獎活動，一系列精彩節目參與人次接近50萬，帶動消費金額達6,700萬港元。

八月

- 推出全港首個商場膠袋回收計劃，三個月內回收半噸膠袋，支持環保。

十月

- 憑藉出色的業務發展及卓越的營商策略，獲《東周刊》頒發「傑出企業策略大獎」。
- 夥拍創興銀行聯手推出「領匯信用卡」，為持卡人提供更多消費優惠；商戶及停車場月租用戶憑卡繳賬，更尊享免息還款期繳賬服務，方便理財。
- 111個商場加推「消費泊車優惠」，消費額但凡滿50港元或以上，即享首小時免費泊車。

五月



七月



七月



十月



里程碑 (續)

十一月



三月



三月



二零零八年

十一月

- 領匯公布2007/08財政年度上半年業績，期內每單位分派36.11港仙，較去年同期上升10.1%。
- 「領匯非常學堂」正式成立，透過贊助藝術團體、培訓機構、社會名人於旗下物業「開班授徒」，為年青一代及家長提供具啟發性的學習機會。

十二月

- 羅爾仁先生出任領匯管理有限公司執行董事及行政總裁。
- 連續第二年榮獲《經濟一週》「香港傑出企業」獎。
- 「領匯信用卡」推出獨家街市購物優惠，憑卡到指定領匯街市購買現金券，可享折扣優惠。

一月

- 2007年年報在International Mercury Awards國際比賽中之「設計：年報封面－地方、產品、事物」組別中獲獎。



- 旗下多個商場保安人員獲警務處及分區撲滅罪行委員會嘉許，表揚優秀表現。

二月

- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，肯定我們於參與和支持社區活動所作的貢獻。



三月

- 奪得《東周刊》舉辦的「香港服務大獎」房地產投資信託基金組別獎項，表揚我們對推動社會經濟繁榮的貢獻。
- 領匯旗下八個物業榮獲「香港能源效益獎」九個獎項，省電足夠600家庭期內使用。「頌富商場」更奪得最高榮譽大獎。

十二月



十一月



十二月



一月





DOFEEL
Video Co.

FEEL 影視公司
電話：34567890
傳真：2337 9396

翻新前

嶄新面貌 創新時代

商場的主要入口之一提升為舒適亮麗的通道，
並設有宣傳燈箱，
介紹場內商戶，吸引人流。

樂富中心

主席報告書

本人很高興代表領匯管理有限公司董事會，向各位匯報領匯於截至2008年3月31日止年度的年度業績。

截至2008年3月31日止年度的財務業績

截至2008年3月31日止年度的可分派收入總額約為16.02億港元。管理人目前的政策是向基金單位持有人分派領匯於本財政年度的可分派收入總額100%。因此，管理人董事會（「董事會」）已批准末期分派每基金單位38.29港仙，連同每基金單位中期分派36.11港仙，年內的每基金單位分派總額為74.40港仙，較截至2007年3月31日止年度的每基金單位分派67.43港仙高出10.3%。

策略

我們的目標是透過穩定收入的分派將基金單位持有人價值提升至最高，以及促進長線資本增長，並繼續迎合顧客的日常生活所需。領匯透過持續的資產提升計劃，致力尋求為大眾提供更多購物及飲食選擇，令購物倍添樂趣。我們將與租戶合作，透過翻新硬件設施及重新間隔商場佈局，同時優化商戶組合，因應各商場的特色，發揮多元化組合的最大潛力。



業務

我們持續推行資產提升計劃，活化選定商場及改善客戶服務。我們逐漸改善多項物業，從而吸引更多顧客和增加顧客的滿足感，改善投資回報，以及提供就業機會。因此，租戶、顧客和基金單位持有人均能共享裨益。

於回顧年度，資產提升工程的進度令人滿意，若干項目／資產提升項目的階段按管理人的預期完成。審閱中的前期可行性研究預期會確定於其他商場進行資產提升工程的機會，發揮商場的最大潛力。

本年度的收益增長令人鼓舞，續租租約及新租約表現強勁。就成本方面，領匯致力降低經營成本。頌富商場本年度榮獲第二屆香港能源效益獎，正好印證了領匯在這方面的努力。八個領匯物業於該比賽中共贏得九個獎項，肯定了我們與租戶及公眾合作推動節約能源的努力。來年我們會繼續努力，提高收益並同時降低成本。

主席報告書 (續)

獎項

除上述外，年內領匯亦獲多個其他機構頒授多個獎項，促使我們進一步優化服務。

領匯憑藉高效的業務策略提升表現及創造價值，於2007年10月獲東週刊頒發傑出企業策略大獎。領匯亦於2007年11月第二次榮獲經濟一週頒發之「香港傑出企業」獎。

我們一直致力發揮良好企業公民精神，並於2008年2月獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷標誌。

領匯於2008年3月在東週刊舉辦的香港服務大獎房地產投資信託基金組別中脫穎而出，肯定其在推動社會經濟繁榮的貢獻。

領匯房地產投資信託基金之2007年年報在2007/08國際 Mercury Awards中之「設計：年報封面－地方、產品、事物」組別中獲獎。國際 Mercury Awards由美國MerComm, Inc.主辦，乃旨在表揚在公共關係及企業傳訊方面表現傑出的項目。

鳴謝

董事會謹此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。



黃大仙中心

主席報告書 (續)

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。



慈雲山中心

主席報告書 (續)

展望

儘管本年度董事會有若干變動，但我們的信念維持不變。我們透過分階段進行資產提升工程，發展現有物業組合，同時關注取得長遠資本增長的需要。我們憑藉穩健的財務狀況及信貸評級，可在適當時候考慮作出適當的新投資和挑戰，惟目前首要任務，是集中發揮現有物業組合的潛力，對香港市民日常生活出一分力。

領匯維持積極進取，迎接未來挑戰。我們把握機會為基金單位持有人增加回報，同時為香港市民提供更勝一籌的購物設施，改善他們的日常生活。本人相信我們實力雄厚的專業管理團隊，可把握這些機會，為基金單位持有人、顧客、租戶和香港社區創造價值。

蘇兆明

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

2008年6月6日



嶄新面貌 創新時代

翻新後的商場換上時尚色調及柔和的燈光，讓顧客在明亮簇新的環境下，享受逛街的樂趣。

慈雲山中心



翻新前



行政總裁報告書

本人很高興以領匯行政總裁的身分向基金單位持有人發表首份報告。財務業績顯示我們創下豐收的一年，管理層亦繼續盡最大努力將此成就延續下去。

財務摘要

截至2008年3月31日止年度，總收益達41.99億港元(2007年：39.54億港元)，包括來自零售設施的收入30.17億港元(2007年：28.32億港元)，來自停車場業務的收入9.34億港元(2007年：8.81億港元)以及其他來源的收入2.48億港元(2007年：2.41億港元)。商場收入、停車場收入和其他收入佔總收入的比重分別約為72%、22%及6%(2007年：72%、22%及6%)。

年內的可分派收入總額為16.02億港元(2007年：14.41億港元)。年內每基金單位的分派總額為74.40港仙，較截至2007年3月31日止年度的67.43港仙高10.3%。於2008年3月31日，物業組合的市場價值合共為443.07億港元(2007年：395.57億港元)，較去年增加約12%。

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／不同項目階段如下：

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。

該等物業的資產提升詳情已載於本報告第44至63頁。



厚德商場

行政總裁報告書 (續)

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。

年內，我們繼續分階段推行停車場自動化程序。於2008年3月31日，約75%停車場經已自動化。自動化程序將於2008年年中全面推行，為用戶帶來更多方便，提升服務質素，優化停車場管理及減低停車場的營運成本。

租務

商戶組合是商場成功的重要因素。我們繼續因應零售設施鄰近地區居民以及廣大顧客的整體需要，優化商戶組合，提供更多種類的選擇，充分發揮商場的潛力。除了因應顧客的日常所需提供必需服務外，我們積極為商場引入來自各行各業的租戶、特色商店及食肆。我們相信優化商戶組合是受到市場趨勢及顧客喜好影響的持續主動過程。我們將持續監察市場趨勢，並進行調查以迎合顧客需求及優化商戶組合。



回顧年度的收益增長令人鼓舞，續租租約及新租約表現強勁，反映持續增長動力。儘管受到資產提升工程的影響，於2008年3月31日，旗下物業的租用率仍然穩企89.3%(2007年：90.3%)。年內的續租率為71.9%(2007年：78.7%)。附有按營業額分成租金條款的商戶數目繼續增加，於2008年3月31日，附有該條款之租約數目達976(2007年：561)。

年內，旗下物業的平均綜合續租租金調整率為22.5%，相比去年的9.9%。若不計特惠租約，年內的平均綜合續租租金調整率為22.6%(2007年：10.3%)。由於租金水平受到該區的經營環境及個別商場特色及定位影響，不同商場的續租租金調整率差異甚大。為配合優化行業組合及資產提升項目的進度，部分租約續租期較短，租金調整幅度因而有限，對續租租金調整率也有影響。

行政總裁報告書 (續)

在完成資產提升工程的商場，已翻新區域的高企租用率及較高租金對商場的其他部分亦有正面申延效應，帶動商場整體平均租金上升。因此，整體物業組合的平均單位租金由2007年3月31日的每平方呎23.6港元，調升至年末的每平方呎25.4港元。若不計及福利／教育機構租約、房屋署(「房署」)辦事處及配套設施，於2008年3月31日，整體物業組合的平均單位租金為每平方呎27.7港元(2007年：每平方呎25.9港元)。

街市檔位租用率於年末繼續維持於78.3%(2007年：77.5%)，較去年稍微上升。

由2007年6月1日起，領匯所有新租約及續租租約均會將租金與管理費分開列出，此舉可確保我們的租務運作與業界保持一致。

於2008年3月31日，停車場使用率為71.2%(2007年：71.6%)。我們密切留意旗下停車場使用率，確保收費具競爭力。我們已開始推出電子繳費方法，方便月租車位用戶支付停車場費用。

物業組合管理

管理人不斷致力降低開支對收入比率。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。

領匯在富昌商場設立領匯商戶資訊中心，為租戶提供商舖設計裝修的最新資訊，讓租戶可以一站式瀏覽不同行業的示範設計、商舖裝修材料、裝修須知及其他資訊。為了讓我們的商戶得到最新的市場資訊，以及所需的營商技巧，我們開辦不同主題的講座，例如如何辨別偽鈔、如何透過廚窗擺設展示產品及店舖創新形象贏客等。該等講座提供豐富湊效的資訊，為租戶提供實際的知識和技巧，同時亦是我們的租戶分享經驗的平台，因此大受商戶歡迎。



商戶主動翻新店舖

行政總裁報告書 (續)

當停車場管理資訊及自動化系統安裝完成，以及閉路電視系統得以提升及標準化時，預期將更進一步提升營運效率，以及降低經營成本。

宣傳和推廣

管理人的宣傳和推廣工作持續為商場的業務環境注入活力。我們的推廣活動包括節慶裝飾及娛樂表演項目，吸引顧客多些到訪商場，使租戶及顧客受惠。透過安排更精彩的項目及多元化的活動，我們

將繼續為顧客的購物體驗增添活力和樂趣，讓顧客賓至如歸，提升領匯的企業形象。

年內，領匯與創興銀行攜手合作推出「領匯」品牌的首張信用卡「領匯信用卡」（「信用卡」），廣受公眾歡迎。目前已發行約12,300張信用卡。信用卡將為持卡人提供更多購物及飲食優惠，以及協助租戶推廣其產品及服務至領匯的廣大客戶基礎。

年內，領匯亦獲多個機構頒授多個獎項，為管理團隊增添士氣。



商場常設精彩的推廣活動及節日裝飾



行政總裁報告書 (續)

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，維持物業組合的長期價值。

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。

管理團隊及全體員工乃領匯繼續邁進的重要元素，本人藉此代表董事會向管理團隊及全體員工致謝。我們將繼續努力，為基金單位持有人、租戶和社區帶來最大的裨益。

羅爾仁
行政總裁
領匯管理有限公司
領匯房地產投資信託基金的管理人

2008年6月6日



嶄新面貌 創新時代

經重新規劃後，場內過往空置的地方現已變得商舖食肆林立，為顧客提供優質及方便的服務，注入新活力。

明德商場

翻新前

董事會

蘇兆明先生

主席 (兼獨立非執行董事)

蘇兆明先生，58歲，自2007年4月起出任管理人的董事會主席兼獨立非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會和提名委員會主席。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有逾31年經驗，及在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。他於2000年至2007年間曾擔任香港置地集團公司行政總裁。蘇兆明先生現為渣打銀行（東北亞區）的行政總裁。

蘇兆明先生積極參與公共服務，現任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港管弦協會有限公司董事、亞洲青年管弦樂團董事會成員、香港青年藝術協會有限公司行政委員會主席、香港總商會人力委員會成員、英基學校協會（香港總商會代表）成員及財資市場公會會議成員。

羅爾仁先生

執行董事及行政總裁

羅爾仁先生，52歲，自2007年11月起加入管理人並於2007年12月起出任管理人之執行董事及行政總裁。他為管理人之財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會和提名委員會之成員。他亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited董事。

羅爾仁先生畢業於南澳洲阿德雷得科技大學。他是特許會計師，為澳洲特許會計師公會會員。羅爾仁先生於澳洲及亞洲擁有20多年企業融資、資產及基金管理經驗，其中14年與房地產有關。在加盟管理人前，他自2006年起出任麥格理亞洲房地產有限公司之部門總監及亞洲區（香港／韓國／中國）總裁。羅爾仁先生在澳洲的經驗亦包括於德意志銀行悉尼分行擔任德意志銀行投資銀行－房地產總監及DB RREEF Funds Management Limited之資本市場總監達7年。

董事會 (續)

周福安先生

執行董事及首席財務總監

周先生，46歲，自2007年2月起出任管理人的執行董事及首席財務總監。他為管理人的財務及投資委員會成員。周先生亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited董事。

周先生為英國倫敦大學倫敦政治經濟學院之畢業生，並持有倫敦大學科學(經濟)學士學位。他是香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有豐富經驗。他於倫敦Ernst & Whinney受訓並取得特許會計師資格，並曾任職於香港安永會計師事務所。他於1996年至2004年出任嘉里建設有限公司之首席財務主管，於1998年至2004年出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，及於2004年至2007年出任Kyard Limited之執行董事，負責物業投資組合。

周先生為香港會計師公會之理事會理事及其行政及財務委員會之主席。他亦為證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會及廉政公署社區關係市民諮詢委員會委員。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，53歲，於2007年9月起加入管理人的董事會，出任非執行董事。他為管理人之財務及投資委員會成員。紀達夫先生投身建築界29年，其中25年於香港工作。他高調及成功的建築設計使他贏得廣大的國際項目及客戶。他現為凱達環球有限公司主席及香港大學建築學名譽教授。凱達環球為香港及全球最大建築師行之一，全球設有約27個辦事處及員工約2,000人。

何志安先生

非執行董事

何先生，31歲，自2006年7月起出任管理人之非執行董事。他為管理人之財務及投資委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。何先生於投資及管理全球房地產及物業業務方面擁有豐富經驗。他現任The Children's Investment Fund Management (Asia) Limited董事，主管The Children's Investment Fund Management (UK) LLP(「TCI」)於香港的辦事處，負責TCI於亞太區之投資活動。何先生並為一間於中國進行基建投資的公司Chinese Future Limited的非執行董事。TCI根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部的涵義為領匯的主要股東。

董事會 (續)

紀德坤先生

非執行董事

紀德坤先生，51歲，於2007年9月起加入管理人的董事會，出任非執行董事。他為管理人之財務及投資委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。紀先生於新加坡及其他國家之房地產業擁有超過14年之國際經驗。他現為嘉德置地有限公司之首席投資總監。他亦為嘉茂信託管理有限公司(新加坡首個上市房地產投資信託基金嘉茂信託之管理人)、嘉康產業信託管理有限公司(在新加坡上市之房地產投資信託基金嘉康產業信託之管理人)及嘉茂中國信託管理有限公司(在新加坡上市之房地產投資信託基金嘉茂中國信託之管理人)之董事。

潘錫源先生

非執行董事

潘先生，44歲，自2005年4月起出任管理人之非執行董事。他在房地產業擁有逾18年經驗，現為嘉茂信託管理有限公司(新加坡首個及最大型房地產投資信託基金嘉茂信託的管理人)之總裁。潘先生同時負責嘉德商用產業有限公司總裁之職責。

Michael Ian ARNOLD先生

獨立非執行董事

Arnold先生，64歲，自2004年9月起出任管理人的獨立非執行董事。Arnold先生為管理人之人力資源及薪酬委員會主席、財務及投資委員會和提名委員會的成員。他是特許測量師，於物業界擁有約41年經驗。

趙之浩先生

獨立非執行董事

趙先生，51歲，於2005年11月起加入董事會。他為管理人之財務及投資委員會的成員。趙先生於財務管理及零售房地產方面擁有豐富經驗。他現任Chelsea Property Group行政總裁，並主管Simon Property Group(Chelsea之母公司，於美國上市之房地產投資信託基金)之亞太區業務。

周永健先生，SBS, JP

獨立非執行董事

周先生，57歲，於2006年5月起加入董事會。他為管理人的審核委員會和提名委員會成員。周先生分別於香港和英格蘭及威爾斯獲認可為執業律師。他於香港擔任執業律師逾26年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行合夥人。周先生是中國委託公證人及廣州仲裁委員會委員。他亦為證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席。他的主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。他亦為於香港上市的信星鞋業集團有限公司之非執行董事、福田實業(集團)有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，以及於新加坡上市的惠升置業有限公司之獨立非執行董事。他為香港律師會前任會長。

董事會 (續)

馮鈺斌博士

獨立非執行董事

馮博士，61歲，自2005年8月起出任管理人的獨立非執行董事。他為管理人的審核委員會主席。馮博士是資深銀行家，擁有逾31年經驗。他自1996年起出任永亨銀行有限公司董事長兼行政總裁。他現任美麗華酒店企業有限公司非執行董事、香港銀行學會理事會主席及議會副會長及香港旅遊發展局成員。

高鑑泉先生，BBS, JP

獨立非執行董事

高先生，62歲，於2005年9月起加入董事會。他為管理人的審核委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。高先生擁有資深的商業發展及業務組合管理經驗。他現任怡中航空服務有限公司主席、Jardine Matheson Limited董事局顧問及滙富金融控股有限公司（一間香港上市公司）的獨立非執行董事。高先生為香港公開大學校董會副主席。

王于漸教授，SBS, JP

獨立非執行董事

王教授，55歲，於2007年9月起加入董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人之審核委員會和人力資源及薪酬委員會成員。他現為香港大學首席副校長及經濟學教授。他主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。王教授積極參與公共事務，並曾出任多項公職。他亦為多間香港上市公司包括鷹君集團有限公司、中國工商銀行（亞洲）有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外（國際）有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事。

盛智文博士，GBS, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，59歲，於2004年9月起加入董事會。他為管理人的審核委員會成員。盛智文博士為蘭桂坊控股有限公司及香港海洋公園主席，他亦為盈科大衍地產發展有限公司、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團有限公司（均為於香港聯交所上市的公司）之獨立非執行董事。盛智文博士是Colby International Limited之創辦人，直至2000年底前為該公司的擁有人。他是市區重建局董事會非執行董事（非官方成員）及西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會委員。

管理團隊

區道賢先生

首席營運總監

區道賢先生，40歲，自2008年5月起出任管理人的首席營運總監。

區道賢先生畢業於澳洲悉尼科技大學土地經濟學系，獲應用科學學士學位。他在零售及商業資產管理方面擁有超過20年經驗。他曾於澳洲、美國、紐西蘭、南韓、中國、波蘭及德國等地任職，涉及範疇廣泛，包括物業組合與資產管理、發展和策劃、租務管理及財務系統。

在加盟管理人前，區道賢先生任麥格理銀行部門總監及麥格理全國信託基金首席營運總監。麥格理全國信託基金為澳洲悉尼上市房地產信託基金，管理價值超過50億美元的社區零售設施。他亦曾任職於Westfield Group、Rodamco Asia、QIC Real Estate及AMP Property。

狄麟先生

企業事務總監

狄麟先生，59歲，自2007年5月起出任管理人的企業事務總監。

狄麟先生於1979年獲Council for National Academic Awards頒授管理學文憑。他於1970年加入公務員隊伍，出任行政主任，並先後於多個政策局及部門

擔任高級職位，包括於2001年3月至2003年3月借調至香港應用科技研究院，出任行政總監，協助成立該院。多年以來，狄麟先生在部門行政、人力資源管理、採購、資源策劃、財務管理、項目策劃及管理，以及其他企業支援服務等範疇擁有豐富經驗。狄麟先生加盟管理人前，曾於2003年3月至2006年11月擔任房屋署助理署長（行政）。

藍列群女士

物業組合管理總監

藍女士，50歲，自2006年12月起出任管理人之物業組合管理總監。藍女士亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司董事。藍女士畢業於英國蘇格蘭愛丁堡大學，獲城市設計及區域規劃哲學碩士學位。她是英國皇家規劃師學會及香港規劃師學會的會員。藍女士持有地產代理（個人）牌照，亦是註冊專業規劃師。

藍女士在草擬新項目及重建項目的規劃大綱及發展計劃書、推行商業及住宅建築項目，以及制定及實施政府長遠房屋策略等方面擁有豐富經驗。在加盟管理人前，藍女士在2003年至2006年出任房屋署助理署長（產業出售），作為核心成員之一，監督將物業分拆出售予領匯房地產基金的各項工作，包括財務、營運及公共關係等範疇，促成領匯房地產基金成功上市。藍女士憑藉過往在分拆上市過程的經驗，對領匯房地產基金旗下的物業組合有深入獨到的認識及了解。

管理團隊 (續)

樓進德先生

策略總監

樓進德先生，36歲，自2008年5月起出任管理人的策略總監。

樓進德先生在零售資產管理包括物業組合及資產管理、發展及策劃、租務管理及財務系統方面擁有達15年經驗。

在加盟管理人前，樓進德先生於澳洲悉尼出任麥格理全國信託基金資產管理主管(澳洲及紐西蘭)及麥格理銀行聯席總監。他亦曾任職於Lend Lease Corporation，出掌多個職位共約十年，負責管理重要商場發展、物業管理及商業規劃項目。樓進德先生亦代表麥格理銀行擔任多個房地產管理公司董事會董事職位。

樓進德先生畢業於澳洲悉尼Northern Sydney Institute Technical and Further Education College，獲商務(亞太區)副文憑。他亦於西澳洲The Real Estate Institute of Perth獲取物業(房地產)文憑。

顧其祥先生

人力資源總監

顧先生，55歲，自2006年7月起出任管理人的人力資源總監。

顧先生畢業於香港大學社會科學系，並在明尼蘇達大學Carlson School of Management修畢行政人員

人力資源管理課程。顧先生加盟管理人前，任職信和置業有限公司集團人力資源總經理。顧先生亦曾服務於香港上海滙豐銀行有限公司、富士施樂有限公司、NCR Corporation及AlliedSignal Inc. (現為Honeywell Inc.)。

顧先生是香港人力資源管理學會資深會員，在香港、美國及加拿大擁有超過30年的人力資源管理經驗。顧先生於1996年至2000年出任香港房屋委員會人力資源委員會委員。

鄔揚明先生

資金管理總監

鄔先生，37歲，自2008年1月起出任管理人的資金管理總監。

鄔先生為英國經濟發展研究所會員(MIED)及英國特許市務學會會員(MCIM)。他畢業於英國倫敦城市大學，獲經濟及會計學學士學位及船運貿易金融學碩士學位。

鄔先生在零售物業發展及資產管理方面擁有豐富經驗。在加盟管理人前，鄔先生曾任西橋國際有限公司總監(地產)，負責其以香港為基地的亞太區業務運作。鄔先生也曾任職於瑞安房地產有限公司及英國倫敦金融城公司。

管理團隊 (續)

余翠媚女士

法律及公司秘書主管

余女士，43歲，自2008年5月起出任管理人之法律及公司秘書主管。余女士是領匯房地產信託基金及領匯物業有限公司之授權代表，她亦是The Link Finance Limited之公司秘書。

余女士獲澳洲Monash University頒授經濟學士學位及法律學士學位，現為香港律師。余女士在地產界別擁有超過15年豐富經驗，熟悉各類型物業的策劃、併購、建築、發展以至銷售、租賃及管理。同時，她在商業及財務範疇亦具相關經驗，曾參與多個商業項目、海陸及鐵路之交通基建工程，與及企業、物業和項目財務等。

余女士曾為多家大型企業之律師，負責多個不同範疇。她曾任新鴻基地產集團之法律顧問及九廣鐵路公司之企業法律顧問。

歐陽厚昌先生

租賃及規管主管

歐陽先生，59歲，於2004年12月加盟管理人，自2007年4月起出任租賃及規管主管，負責租賃策略、政策、優化商場行業組合及租賃事宜管理。

歐陽先生在2002年完成美國波士頓Harvard Business School商業競爭及策略課程，並持有地產代理(個人)牌照。歐陽先生在加盟管理人前，曾任新鴻基

地產代理有限公司租賃部門總經理，主管大批優質及高尚零售物業。歐陽先生累積逾38年租賃及市場推廣經驗，是零售物業之專家，在物業界各範疇擁有豐富經驗。

鄭燕華女士

財務及投資主管

鄭女士，41歲，自2007年4月起出任管理人之財務及投資主管。

鄭女士畢業於香港理工大學並持有會計學學士學位，現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。鄭女士擁有20年會計、核數及財務方面之經驗。她於香港安永會計師事務所受訓並取得會計師資格。鄭女士加盟管理人前，擔任嘉里建設有限公司之集團財務總監。

繆美詩小姐

企業傳訊主管

繆小姐，32歲，於2005年1月加盟管理人，並自2006年7月起出任企業傳訊主管。

繆小姐獲授香港中文大學工商管理碩士學位，並於加拿大懷雅遜理工大學新聞學院取得學士學位。繆小姐於本地報章《am730》定期撰寫專欄。繆小姐加盟管理人前，為亞洲電視的重點新聞主播、時事節目主持人及高級記者，專責房地產相關新聞。

管理團隊 (續)

張建發先生

業務創議及策劃總經理

張先生，58歲，於2004年7月加盟管理人，並自2006年6月起出任業務創議及策劃總經理。

張先生於1978年獲香港大學校外進修部授予房屋管理文憑，並於1995年修畢英國伯明罕大學房屋財務及行政課程。張先生乃香港房屋經理學會的會員。張先生在商業物業組合之發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。張先生在加盟管理人前，曾任房屋署商業樓宇科總經理。

潘偉勳先生

停車場管理及支援服務總經理

潘先生，54歲，自2006年11月起出任管理人之停車場管理及支援服務總經理。

潘先生在公共行政及管理方面擁有超過30年經驗，對企業架構重整及業務流程策劃尤為熟悉。潘先生加盟管理人前，曾任香港特別行政區政府總行政主任，先後於多個政府部門擔任管理職務。

曾玉瑛女士

物業組合管理總經理

曾女士，61歲，自2006年5月起出任管理人之物業組合管理總經理。

曾女士畢業於英國布魯內爾大學，獲得工商管理碩士學位。曾女士為英國特許房屋經理學會的資深會員。她亦是物業管理師、Accredited Condominium Manager和Professional Administration Manager。曾女士在物業管理範疇擁有逾27年經驗，曾於多家大型知名企業如香港鐵路有限公司、香港置地公司及香港房屋協會擔任管理職務。曾女士加盟管理人前，任港基物業管理有限公司總經理。

曾婉然女士

財務總經理

曾女士，38歲，自2007年1月起擔任管理人之財務總經理。

曾女士畢業於香港理工大學，獲得會計學學士學位，現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。曾女士在審計、會計及財務方面擁有16年經驗。曾女士於香港安永會計師事務所受訓並取得會計師資格，並於1999年至2006年在嘉里建設有限公司擔任管理職務。曾女士加盟管理人前，任Kyard Limited財務總監。

管理團隊 (續)

黃煜新先生

項目策劃總經理

黃先生，44歲，自2008年1月起出任管理人的項目策劃總經理。

黃先生畢業於香港大學，持有建築學文學士及建築學學士學位。他為香港註冊建築師及認可人士（建築師名單），亦是香港設施管理學會資深會員、香港建築師學會會員、英國皇家建築師學會會員及澳洲皇家建築師學會會員。黃先生獲得中華人民共和國一級註冊建築師資格，並持有地產代理（個人）牌照。黃先生在商場設計、策劃及資產提升等範疇擁有超過15年豐富經驗。在加盟管理人前，黃先生任香港鐵路有限公司之工程經理（建築設計及策劃），主管其商場之發展及形象革新。

何鑑波先生

規管經理

何先生，55歲，自2004年7月起出任管理人之規管經理，負責法規監管相關事務。根據證券及期貨條例，何先生為管理人的負責人員之一。

何先生在金融業務方面擁有超過30年經驗，精通衍生工具之買賣運作及投資管理。在加盟管理人之前，何先生曾於多家香港上市公司擔任董事職位，並於1999年至2004年任AIM Group of Companies之執行董事。

嶄新面貌 創新時代

商場中庭換上時尚簡約的設計，
購物環境更具空間感。
商舖位置經重新間隔後，
也加添了更多消閒購物的選擇。

頌安商場

翻新前



管理層討論及分析

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面積約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。

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，領匯持續改進及規劃商戶組合。與租戶訂立按營業額分成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。附有該條款之租約數目已增加至976（2007年：561），本年度之按營業額分成的租金自截至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63%。

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%。



慈雲山中心

管理層討論及分析 (續)



珠寶店周大福區域經理(九龍新界東區) 周鴻輝先生

「龍翔中心座落港鐵沿線，毗鄰黃大仙廟，位置優越，加上完成資產提升工程，商場的人流相當理想，顧客的消費能力亦勝於我們預期。」

龍翔中心的資產提升工程已全部完成，打通商場經脈，吸引新商戶，為顧客提供更多選擇。

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	663,314
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



金海洋海鮮酒家常務董事總經理 陳錦祥先生

「經營食肆，最緊要了解客人口味，緊貼潮流。我們的酒樓以全新面貌開業後，不但深受街坊歡迎，更吸引到不少區外客，令人深感鼓舞。」

此酒家在鯉魚門廣場經營多年，去年進行大革新，換上時尚新裝，現門庭若市。

管理層討論及分析 (續)



領匯信用卡客戶 黃太



「通脹高企，食品物價加完又加。領匯信用卡提供的買餸優惠，正合我們這些精打細算一族的心意。」

領匯信用卡於2007年10月正式推出，首推適用於鮮活街市的購物優惠，光顧領匯商場的指定商舖食肆亦可尊享著數。

類別	租用率		空置率		已出租內部樓面面積之 平均基本租金	
	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
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

管理層討論及分析 (續)

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	4,199	3,954	6.2%



「冬菇亭歷史悠久，極具本土飲食特色。現經翻新後，冬菇亭換上令人眼前一亮的新裝，環境衛生都大大提升。而食客則可繼續無拘束地享受大排檔美食，並以行動向我們的改革投下贊成一票。」

領匯投資近三百萬元將服務附近社區達25年的黃大仙熟食檔位全面翻新。

黃大仙熟食檔位醉和里負責人 張法強先生

管理層討論及分析 (續)

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%。末期分派

記錄日期將為2008年6月24日，領匯將於2008年6月20日至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。該分派將於2008年8月19日或前後派付予基金單位持有人。

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。載有詳細資料及選擇表格的通函將於2008年7月3日或前後寄發予基金單位持有人。

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益資本法兩種方式，並輔以市場比較法，得出物業組合內每項個別物業之市值估值。



「週末假期期間，我們一家人最愛到商場閒逛。今次以親子檔參加商場活動獲獎，心情特別興奮，也是我母親節的最好禮物！」

慈雲山中心在母親節舉辦了『領匯Mum & I環保時裝設計比賽』，鼓勵家庭發揮無限創造力，融入溫馨節日。

『領匯Mum & I環保時裝設計比賽』亞軍得主 賀太

管理層討論及分析 (續)

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
變化百分比	+12.0%	+12.3%	+12.0%

於3月31日之估值參數

	2008年	2007年
內部樓面面積(平方呎)	11,006,599	10,928,452
泊車位數目	79,485	79,485
每平方呎價值(港元)	3,280	2,951
每泊車位價值(港元)	103,191	91,917
淨收益率		
收益資本法		
零售	5.78% – 8.25%	4.75% – 8.25%
停車場	6.75% – 9.50%	7.75% – 8.50%
綜合	5.85% – 9.50%	4.94% – 8.50%
加權平均	6.95%	不適用
折現率		
現金流量折現法	8.25% – 11.5%	8.25% – 9.25%



慈雲山中心顧客服務大使 亞斌

「我很高興可以時常在日常工作中幫助到居民，為他們提供殷勤的服務。居民的笑臉是我的最佳動力，他們的意見往往能幫助我們改善服務。」

領匯自2005年起在商場設顧客服務大使，為他們安排專業的前線人員培訓，向顧客提供商場最新的資訊。

管理層討論及分析 (續)

物業組合管理

主要房地產代理及營辦商

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)。本年度內領匯及其附屬公司(「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)。

五大營辦商

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%

財務摘要

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%(2007年：59.7%)，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	
	百萬港元	佔收益之百分比	百萬港元	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(不包括屋邨公用地方開支)		37.1%		38.9%

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

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(2007年：15.28億港元)，未動用銀行貸款總額為4億港元(2007年：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。

於2008年3月31日，本集團借貸的到期日如下：

	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	12,185	100%	12,177	100%

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

於2008年3月31日，本集團部分投資物業約48億港元(2007年：44億港元)已作為本集團貸款融資之抵押。

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。



管理層討論及分析 (續)

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日無抵押債務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日止年度的末期分派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，基金單位之最後成交價為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)。最後成交價與每基金單位資產淨值14.16港元(2007年：12.53港元)比較，有21.9%(2007年：50.0%)之溢價。

薪酬政策

獨立非執行董事及非執行董事

向獨立非執行董事及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。彼等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。彼等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。

管理層討論及分析 (續)

彼等符合資格參與基金單位持有人於2007年基金單位持有人週年大會上批准的長期獎勵計劃。

潘錫源先生及紀德坤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酬金花紅之金額。員工福利其中包括強制性公積金、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。他們符合資格參與基金單位持有人於2007年基金單位持有人週年大會上批准的長期獎勵計劃。

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。



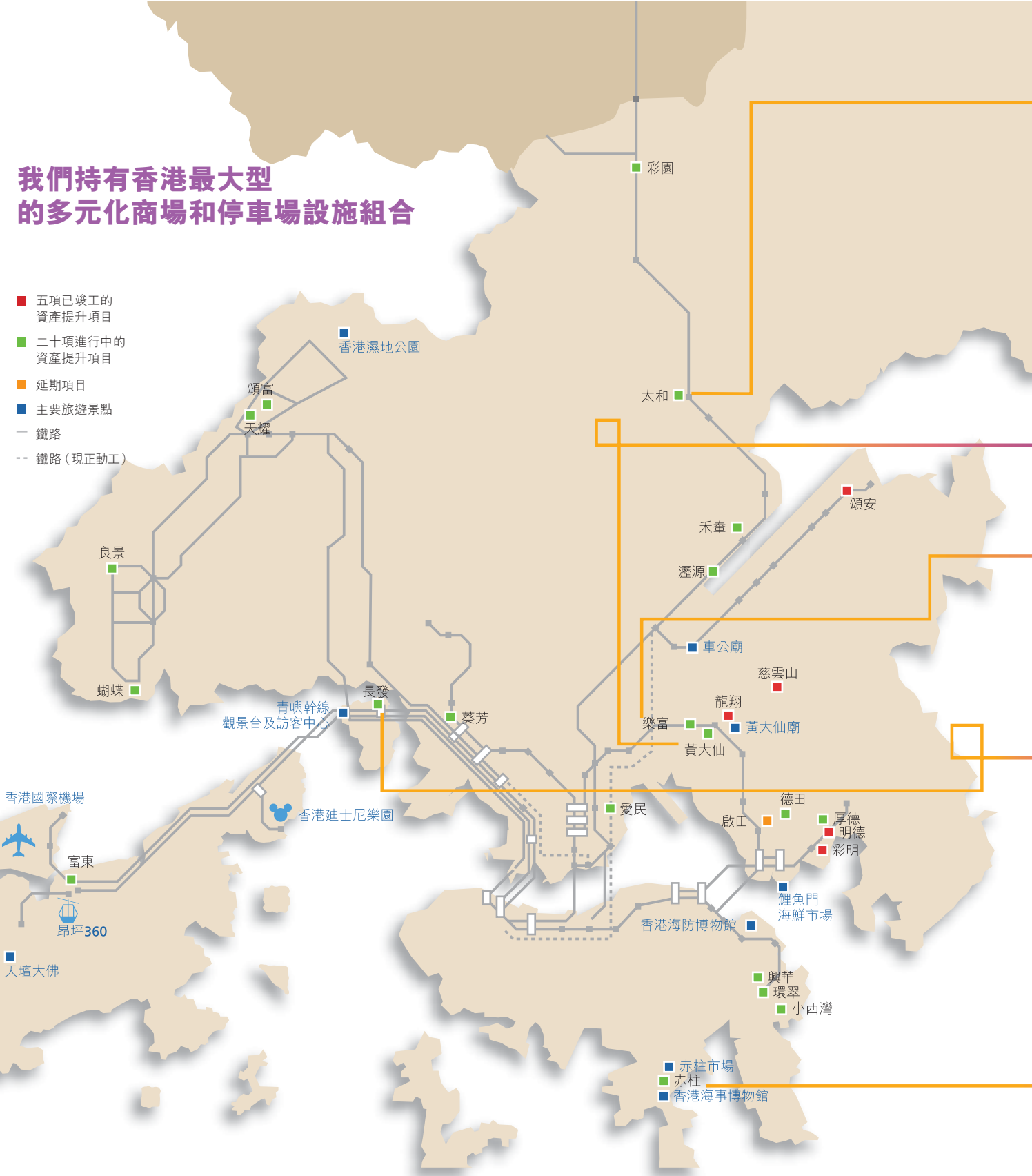
赤柱廣場

管理層討論及分析 (續)

物業組合亮點

我們持有香港最大型的
多元化商場和停車場設施組合

- 五項已竣工的資產提升項目
- 二十項進行中的資產提升項目
- 延期項目
- 主要旅遊景點
- 鐵路
- - 鐵路(現正動工)





太和商場

- 位於港鐵東鐵線太和站上蓋，附近並無大型商場。
- 本身極具潛力成為區內的「車站商場」。



黃大仙中心

- 連接黃大仙港鐵站（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。



樂富中心

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



長發商場

- 位於青衣，是鄰近長發巴士總站的主要商場。
- 優化商戶組合後，商場將會成為鄰近居民和顧客的購物熱點。



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。

管理層討論及分析 (續)

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 (平方呎)
1 慈雲山	1 慈雲山	1 慈雲山	204,440
2 厚德	2 厚德	2 厚德	173,571
3 龍翔	3 龍翔	3 龍翔	159,151
4 樂富	4 樂富	4 樂富	413,285
5 彩明	5 彩明	5 彩明	100,102
6 太和	6 太和	6 太和	149,536
7 赤柱	7 赤柱	7 赤柱	95,119
8 頌安	8 頌安	8 頌安	83,316
	9 頌富	9 頌富	230,102
	10 黃大仙	10 黃大仙	151,001
	11 蝴蝶	11 蝴蝶	165,928
	12 長發	12 長發	150,704
	13 禾峯	13 禾峯	187,105
	14 瀝源	14 瀝源	113,358
	15 明德	15 明德	39,086
		16 良景	202,258
		17 小西灣	99,291
		18 愛民	204,877
		19 葵芳	58,664
		20 富東	97,199
		21 啟田	184,607
		22 天耀	86,093
		23 彩園	130,460
		24 德田	90,418
		25 興華	78,018
		26 環翠	80,818
		總額	3,728,507

已完成資產提升階段／項目

2005年／首次公開發售宣布	2006年宣布	2007年宣布	內部樓面面積* (平方呎)
1 慈雲山 第一、二及三期	1 慈雲山 第一、二及三期	1 慈雲山 第一、二及三期	204,440
2 厚德 第一、二及三期	2 厚德 第一、二及三期	2 厚德 第一、二及三期	167,273
3 龍翔 第一及二期	3 龍翔 第一及二期	3 龍翔 第一及二期	159,151
4 樂富 第一期	4 樂富 第一期	4 樂富 第一期	26,372
5 彩明	5 彩明	5 彩明	100,102
8 頌安 第一及二期	8 頌安 第一及二期	8 頌安 第一及二期	83,316
	10 黃大仙 第一期	10 黃大仙 第一期	46,616
	15 明德	15 明德	39,086
		21 啟田一見下文附註	184,607
		總額	1,010,963

附註：由於優化商戶組合產生較高租金收入，資產提升工程因而延期

* 已完成及不受影響面積

管理層討論及分析 (續)

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	第一及二期	2005年8月	已完成	見下文
	第三期	2006年8月	已完成	見下文
2 厚德	第一及二期	2005年10月	已完成	見下文
	第三期	2006年12月	已完成	見下文
	第四期	2008年3月	2009年第一季 ^[1]	6.0
3 龍翔	第一期	2005年11月	已完成	見下文
	第二期	2006年11月	已完成	見下文
4 樂富	第一期	2006年8月	已完成	見下文
	第二至四期	2007年6月	2010年第四季 ^[3]	345.5
5 彩明		2007年4月	已完成	見下文
6 太和		2007年1月	2008年第四季 ^[1]	46.0
7 赤柱	第一期	2006年8月	2009年第二季 ^[2]	75.0
8 頌安	第一及二期	2006年10月	已完成	見下文
9 頌富		2008年9月	2009年第四季	72.0
10 黃大仙	第一期	2006年8月	已完成	見下文
	第二期	2008年4月	2009年第一季 ^[1]	92.0
11 蝴蝶	第一期	2007年10月	2009年第一季	35.0
12 長發	第一期	2006年10月	2008年第三季 ^[1]	74.5
13 禾輦		2007年5月	2009年第二季 ^[2]	50.0
14 瀝源		2007年3月	2008年第四季 ^[1]	29.0
15 明德		2006年9月	已完成	見下文
16 良景		2006年9月	2009年第三季 ^[3]	58.0
17 小西灣		2007年10月	2009年第四季 ^[3]	49.0
18 愛民		2007年10月	2009年第四季 ^[3]	75.0
19 葵芳		2008年3月	2009年第一季 ^[1]	27.5
20 富東	第一期	2007年11月	2008年第四季	28.0
21 啟田		見下文附註 ^[4]	見下文附註 ^[4]	
22 天耀		2007年3月	2008年第四季 ^[1]	32.0
23 彩園	第一期	2008年4月	2009年第三季	65.0
24 德田		2009年第一季	2010年第三季 ^[3]	31.0
25 興華		2009年4月	2010年第一季 ^[3]	53.0
26 環翠		2008年8月	2009年第四季 ^[3]	66.0
合共				1,309.5

附註：—

[1] 目標完成日期已提前

[2] 目標完成日期在修訂資產提升項目設計後已重訂

[3] 資產提升工程範圍已作出修訂，以進一步發掘市場變化帶來的投資機遇

[4] 由於優化商戶組合產生較高租金收入，資產提升工程因而延期


已完成的資產提升階段／項目

項目	展開日期	完成日期	資本開支 百萬港元	
已完成項目				
1 慈雲山	第一及二期	2005年8月	2006年5月	29.0
	第三期	2006年8月	2008年1月	29.8
3 龍翔	第一期	2005年11月	2006年3月	9.1
	第二期	2006年11月	2007年6月	10.0
5 彩明		2007年4月	2008年1月	10.0
8 頌安	第一期	2006年10月	2007年9月	9.6
	第二期	2006年10月	2008年2月	6.0
15 明德		2006年9月	2007年6月	8.0
局部完成項目				
2 厚德	第一及二期	2005年10月	2006年3月	22.0
	第三期	2006年12月	2007年12月	40.0
4 樂富	第一期	2006年8月	2007年6月	10.0
10 黃大仙	第一期	2006年8月	2008年2月	31.0
合共				214.5

管理層討論及分析 (續)

資產提升項目之時間表及資本開支

項目	階段	2008年		2008/09年												2009/10年												2010/11年																							
		資本開支 百萬港元	5月前 百萬港元	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月															
已完成		111.5	111.5																																																
厚德	1&2	22.0	22.0																																																
	3&4	46.0	40.0	6.0百萬港元																																															
樂富*	1	10.0	10.0																																																
	2-4	345.5	74.0	106.4百萬港元												83.0百萬港元												82.1百萬港元																							
太和		46.0	19.0	27.0百萬港元																																															
赤柱*	1	75.0	35.0	30.0百萬港元												10.0百萬港元																																			
頌富		72.0	2.5	10.0百萬港元												59.5百萬港元																																			
黃大仙	1	31.0	31.0																																																
	2	92.0	-	92.0百萬港元																																															
蝴蝶	1	35.0	9.5	25.5百萬港元																																															
長發	1	74.5	24.9	49.6百萬港元																																															
和峯		50.0	10.2	23.0百萬港元												16.8百萬港元																																			
瀝源		29.0	10.5	18.5百萬港元																																															
良景		58.0	8.5	20.0百萬港元												29.5百萬港元																																			
小西灣		49.0	1.5	27.0百萬港元												20.5百萬港元																																			
愛民*		75.0	1.6	18.0百萬港元												55.4百萬港元																																			
葵芳		27.5	0.7	26.8百萬港元																																															
富東	1	28.0	8.6	19.4百萬港元																																															
啟田**		-	-																																																
天耀		32.0	4.1	27.9百萬港元																																															
彩園	1	65.0	1.0	55.2百萬港元												8.8百萬港元																																			
德田*		31.0	-													4.0百萬港元												18.0百萬港元												9.0百萬港元											
興華		53.0	0.4													52.6百萬港元																																			
環翠		66.0	0.3	16.0百萬港元												49.7百萬港元																																			
		1,524.0	426.8	602.3百萬港元												403.8百萬港元												91.1百萬港元																							

 工程進行中

 前期階段 - 政府批准

* 資產提升工程範圍已作出修訂，以進一步發掘市場變化帶來的投資機遇

** 由於優化商戶組合產生較高租金收入，資產提升工程因而延期

管理層討論及分析 (續)

資產提升項目之時間表及資本開支 (續)

	商場	目標完成日期	內部樓面面積 (平方呎)			百萬港元		百萬美元	
			總計	已完成	進行中	總計	已使用	進行中	進行中
2005年/首次公開發售宣布	慈雲山	已完成	204,440	204,440	–	58.8	58.8	–	–
	頌安	已完成	83,316	83,316	–	15.6	15.6	–	–
	龍翔	已完成	159,151	159,151	–	19.1	19.1	–	–
	彩明	已完成	100,102	100,102	–	10.0	10.0	–	–
	厚德	2009年2月	173,571	167,273	6,298	68.0	62.0	6.0	0.8
	樂富	2010年11月	413,285	26,372	386,913	355.5	84.0	271.5	35.0
	太和	2008年12月	149,536	–	149,536	46.0	19.0	27.0	3.5
	赤柱	2009年5月	95,119	–	95,119	75.0	35.0	40.0	5.2
2006年宣布	明德	已完成	39,086	39,086	–	8.0	8.0	–	–
	頌富	2009年12月	230,102	–	230,102	72.0	2.5	69.5	9.0
	黃大仙	2009年3月	151,001	46,616	104,385	123.0	31.0	92.0	11.9
	蝴蝶	2009年3月	165,928	–	165,928	35.0	9.5	25.5	3.3
	長發	2008年9月	150,704	–	150,704	74.5	24.9	49.6	6.4
	和輦	2009年6月	187,105	–	187,105	50.0	10.2	39.8	5.1
	瀝源	2008年12月	113,358	–	113,358	29.0	10.5	18.5	2.4
2007年宣布	良景	2009年8月	202,258	–	202,258	58.0	8.5	49.5	6.4
	小西灣	2009年12月	99,291	–	99,291	49.0	1.5	47.5	6.1
	愛民	2009年12月	204,877	–	204,877	75.0	1.6	73.4	9.5
	葵芳	2009年3月	58,664	–	58,664	27.5	0.7	26.8	3.4
	富東	2008年12月	97,199	–	97,199	28.0	8.6	19.4	2.5
	啟田	延期	–	–	–	–	–	–	–
	天耀	2008年12月	86,093	–	86,093	32.0	4.1	27.9	3.6
	彩園	2009年9月	130,460	–	130,460	65.0	1.0	64.0	8.2
	德田	2010年9月	90,418	–	90,418	31.0	–	31.0	4.0
	興華	2010年3月	78,018	–	78,018	53.0	0.4	52.6	6.8
	環翠	2009年12月	80,818	–	80,818	66.0	0.3	65.7	8.5
2008年宣布			–	–	–	–	–	–	–
總資產提升項目			3,543,900	826,356	2,717,544	1,524.0	426.8	1,097.2	141.6
已完成百分比							28%	72%	
資產提升項目佔總零售商場百分比			32%						

管理層討論及分析 (續)

資產提升—已完成項目

慈雲山

各層公用地方改建為商舖的工程已告完工。

新增商舖擴大了賺取收入面積，中庭則進行翻新以呈現更理想的購物環境。



01

01 | 公共交通交匯處

鄰近巴士站的行人道在翻新後，吸引更多元化的商戶。



02

02 | 中庭

中庭已進行翻新，以改善不同樓層之間的視覺連繫。

03 | 一樓

翻新和改善商戶組合後令人流增加。

龍翔

附設商舖的新走廊已告完工，並成為商場與商廈之間的連繫。

重新佈局商舖，造成主廊，連接現有商場及全新購物區。

人流和購物環境得到改善。



01

01 | 中庭

舖面延伸至中庭附近範圍，改善商場的空間感。



02

02 | 主廊

主廊改善商戶行業組合後，直接吸引顧客從現有商場移步至新設購物區。

管理層討論及分析 (續)



03

04 | 全新入口及扶手電梯

新裝設扶手電梯連接3樓巴士站至5樓購物區，藉此吸引更多顧客光顧商場。



05



04

05 | 新商舖

持續優化商戶組合為商場帶來更多元化的新商舖。



06

06 | 二樓

停車場、街市和商場交匯處一帶已進行翻新並增設指示牌。

03



03 | 租戶進行裝修翻新

鼓勵不同新品牌的租戶進行裝修工程，改善購物及飲食環境。



04

04 | 上落車處

新設上落車處使顧客光顧商場時的交通更為便利。



05

05 | 匯診中心

3樓新落成的匯診中心的設施以衛生和以客為本為宗旨。

管理層討論及分析 (續)

資產提升 – 已完成項目

明德

街市轉商舖的工程於2007年6月完工，為購物環境營造煥然一新的氣象，並改善商場的設施和商戶組合。



01

01 | 街市翻新為商舖

過往使用率不足的街市經翻新後擴充為商場地下的一部分，大大提高租金收入。

彩明

通過打造更多元化的購物體驗，提高賺取收入面積的效益，商場地下的擴建部分增設全新商舖，翻新走道及廁所翻新等工程均已於2008年3月大致完成。



01

01 | 走道

走道經翻新後吸引更多顧客光顧。

管理層討論及分析 (續)

03



04



02

05



02 | 正門入口

翻新後的主要入口提升商場的整體形象及格調。

03及04 | 全新商舖

新增商舖單位及食肆以合理的價錢提供優質購物及飲食選擇，更切合本區街坊的需要。

05 | 主廊

地下直線走廊沿途配置着不同顏色及方向的燈飾和地板圖案，為商場注入生氣。



02

03



04



02 | 主要零售區

商場環境得到改善，新引入的食肆深受附近住客和學生歡迎。

03及04 | 全新商舖

購物組合多元化及商戶組合的改善為購物人士提供更多元化的產品和服務。

管理層討論及分析 (續)

資產提升－已完成項目

頌安



01

翻新工程已於2008年2月大致完工。
主要工程範圍包括店面擴充、在公用地方增設全新商舖和翻新中庭。



02

01 | 商場

自然燈光直接照入商場的主要流通區域，是改善購物環境的重要元素。

資產提升－局部完成項目

厚德



01

翻新工程為位處西翼的中庭、東翼的入口以及連接東西兩翼的行人天橋增添全新購物空間，為顧客帶來精彩購物體驗。

西翼的外牆改善工程和1樓及2樓的翻新及改善間隔工程現正動工。



02

01及02 | 位於西翼的中庭

新增的多元化商舖將商場打造為將軍澳區內主要的購物及飲食中心。

03 | 全新商舖

於西翼引入新商舖為購物人士帶來更多優質選擇，推動收入增長。

管理層討論及分析 (續)



02 | 主廊

全新店面擴充至本來過於濶落的走廊，提高可出租面積的效益。



04

03

03 | 中庭

中庭為商場帶來活潑生動、空間廣闊的形象。

04 | 入口

全新設計的指示牌，使入口位置更為顯眼。



03

05



06



04 | 行人天橋

新商舖策略性位於連接東西兩翼的行人天橋兩旁，為顧客帶來持續的購物體驗。

05 | 位於東翼的入口

經翻新後的入口發揮商場的潛在優勢，美化周遭環境，吸引購物人士光顧。

06 | 匯診中心

位於2樓的新設匯診中心匯集多家診所，為顧客提供便利和衛生的醫療設備。

04

管理層討論及分析 (續)

資產提升－局部完成項目

樂富

01



位於3樓的全新匯診中心已完工，而地面上層的新設購物區已大致完工。

連接港鐵站的全新扶手電梯／樓梯正在動工，其他工程亦即將展開。



02

01及02 | 南翼
現有南翼裝修處於規劃和設計階段。

黃大仙

全新行人通道已設立以直接連接龍翔道及正德街。

商舖正進行組合優化和重新佈局。全新入口加上新設扶手電梯及升降機將會引入以改善人流。



01

01及02 | 行人通道
重新設計間隔佈局增設新的行人通道，便利顧客從龍翔道直達正德街。

管理層討論及分析 (續)



03

05



04



03 | 地下入口

入口的公用地方經已翻新，透明燈光效果及宣傳燈箱突出租戶，吸引顧客。

04及05 | 匯診中心

翻新後的3樓匯診中心為病人及顧客提供舒適衛生的環境和設備。

03



04



02



05

03 | 全新商舖

持續的商戶組合改善為商場帶來更多元化的新商舖。

04 | 餐飲區

全新的餐飲區設於2樓西翼末段，為顧客提供多元化的飲食服務。

05 | 西面入口

計劃於2樓設置全新入口接駁現有行人天橋，增加顧客流量和提供直達龍翔中心的通道。

管理層討論及分析 (續)

資產提升－進行中項目

長發

地下及2樓零售區最近進行翻新工程，將呈現更理想的購物環境，為往來通道帶來新氣象，並計劃增設扶手電梯以利接駁和方便顧客進出。

翻新工程包括重新設定間隔佈局和翻新2樓至4樓的購物區和往來通道，並將2樓的戲院改建為商舖，工程將於2008年底展開。



01 | 新設餐飲商戶

最近翻新的區段增設照明裝飾及宣傳燈箱，將成為購物人士的聚腳點，並吸引全新商戶進駐。

02 | 翻新後的零售區

店面擴充和翻新工程將提升整體形象和營造全新購物環境。

太和

愛和樓3樓的翻新和重新設定間隔佈局工程已告完工。

連接太和港鐵站的主要中庭經已翻新，東翼的翻新工程現正進行中。

其他工程即將分期展開。



01及02 | 西翼中庭

中庭的天窗及公用流通地方經已翻新，店面已擴充以吸引顧客。

管理層討論及分析 (續)



02



05



03



04

03 | 全新店舖

翻新工程將呈現最理想的間隔佈局和優化商戶組合。

04 | 升降機大堂

商場升降機大堂區已進行徹底翻新。

05 | 主廊

已進行徹底翻新的主廊兩旁的商舖吸引顧客光臨。



02



03



04



05

03 | 愛和樓

出入愛和樓的行人通道安裝全新空調系統後，購物環境得到改善。

04及05 | 新商舖

全新食肆及主力店進駐後吸引更多顧客，帶動人流增加。

管理層討論及分析 (續)

資產提升－進行中項目

赤柱

公用地方的翻新工程已告完工，其中包括1樓至3樓的廁所設施。

地下至1樓已安裝扶手電梯，改善商場的往來通道設計。

外牆翻新和其他樓層的商舖間隔佈局工程將會展開。



01



02

01 | 新裝設扶手電梯

西面入口的兩列扶手電梯已投入運作，以改善商場的通道設計，並改善商場的營商環境。

02 | 全新店面

店面擴充方便顧客進出，加強商場整體格調及形象。

禾輦

3樓新零售區的翻新工程已告完工，現正進行租戶裝修工程。

2樓的另一新零售區正在興建中，連接2樓及3樓的新設扶手電梯已完成。

2樓其他工程將於適當時候分期展開。



01



02

01及02 | 燈光效果

商場設計加入全新的雙色燈光效果。

管理層討論及分析 (續)



03 | 全新外牆

翻新工程即將展開，為商場帶來一番新氣象。

04



04 | 客戶服務櫃檯

經翻新的客戶服務櫃檯增進顧客和服務人員的溝通。

03



05 | 全新升降機大堂

連接停車場的升降機大堂為顧客提供便捷，提升顧客光臨的體驗。

05



03

03 | 零售區

3樓的租戶正進行裝修工程，將為商場帶來全新形象。



04及05 | 建議的中庭及走廊

現有中庭和通道裝修正處於規劃和設計階段，以改善人流及購物體驗。

05

04

管理層討論及分析 (續)

地區改善工程

彩雲

地區改善提高我們的物業組合質素、優化商戶組合並增加租金收入。若干改善工程於個別商場進行，以美化環境及／或提升商場價值。



01

01 | 全新外牆

新面貌提升了商場形象，提供更佳營商環境。

利東

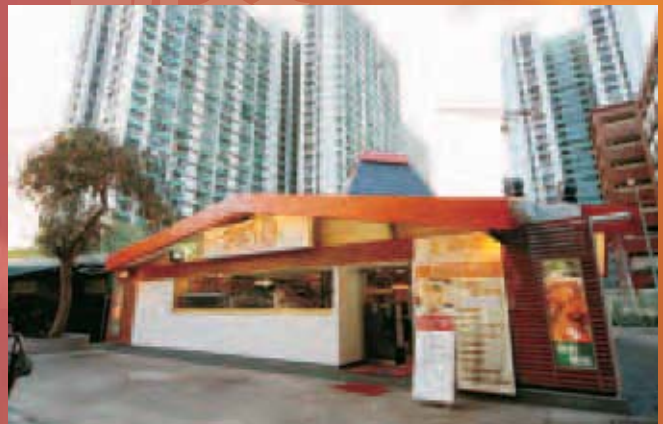


05

05 | 翻新後的入口

翻新後的入口增添燈光效果及客戶服務櫃檯，吸引顧客並增進顧客和服務人員的溝通。

新翠



06

06 | 熟食檔位

翻新後的熟食檔位安裝了空調系統，配以時尚衛生的設計。

管理層討論及分析 (續)



02

石蔭



03

愛東



04

02 | 新商場

翻新後的購物區為租戶及顧客提供全新的業務場所。

03及04 | 全新指示牌

停車場的現代化指示牌為顧客提供清晰指示。

美林



07

07 | 熟食檔位

熟食檔位改造為設計時尚的中式酒樓，為顧客提供更多餐飲選擇。

沙角



08

08 | 街市

為街市提供空調系統以改善購物環境。

管理層討論及分析 (續)

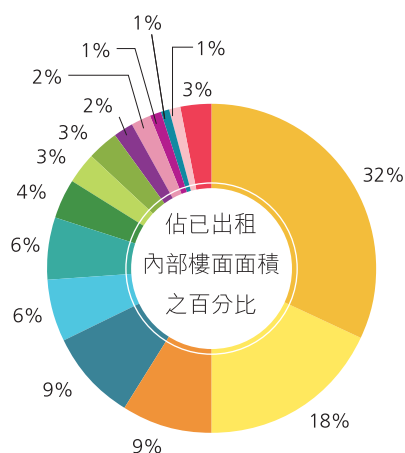
物業組合概述

以總收益計算10大物業約佔總收益之23%

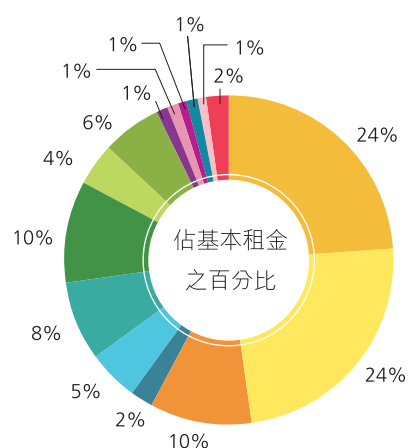
零售及停車場業務	來自零售業務之租金收入 百萬港元	來自停車場業務之總收入 百萬港元	總收益 百萬港元	總收益 (%)	佔總收益之 累計百分比 (%)
10大物業					
樂富	137.6	12.4	150.0	3.6%	3.6%
慈樂(慈雲山中心)	108.5	12.7	121.2	2.9%	6.5%
天頌(頌富商場)	104.0	7.9	111.9	2.7%	9.2%
秀茂坪	98.3	7.8	106.1	2.5%	11.7%
尚德	77.7	15.6	93.3	2.2%	13.9%
啟田	77.5	7.7	85.2	2.0%	15.9%
厚德二	70.9	12.2	83.1	2.0%	17.9%
龍翔中心	74.4	6.8	81.2	1.9%	19.8%
天澤	65.8	2.6	68.4	1.6%	21.4%
彩明	61.6	6.0	67.6	1.6%	23.0%
11-40	1,178.2	243.6	1,421.8	33.9%	56.9%
41-100	1,035.8	341.1	1,376.9	32.8%	89.7%
101-180	173.9	258.0	431.9	10.3%	100.0%
總計	3,264.2	934.4	4,198.6	100.0%	100.0%

零售概述 — 多元化之租戶基礎

於2008年3月31日商戶組合佔已出租內部樓面面積百分比



於2008年3月31日商戶組合佔基本租金百分比

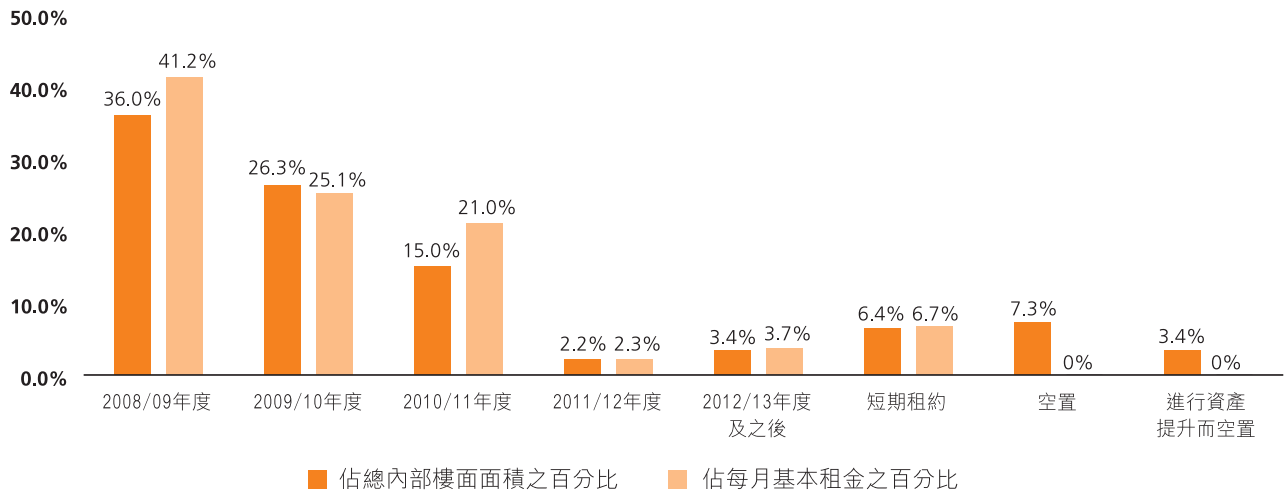


- 飲食
- 超級市場及食品
- 服務
- 教育/福利機構
- 電氣及家居產品
- 個人護理、醫療、貴重商品、光學產品、書籍及文儀用品
- 街市檔位
- 服裝、鞋具及關連產品
- 街市營辦商
- 配套設施及房署辦事處
- 百貨公司
- 消閒及娛樂
- 熟食檔位
- 商場營辦商
- 其他

管理層討論及分析 (續)

於2008年3月31日即將到期租約資料

即將到期租約反映為期三年之一般租約協議年期。



租戶及租約資料

零售設施之最大租戶 (按每月基本租金計算) 佔每月基本租金總額之33%。

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
華潤創業有限公司	超級市場、個人護理及便利店
利亞零售有限公司	便利店及麪飽店
宏集策劃有限公司	街市營辦商
大快活快餐有限公司	飲食營辦商

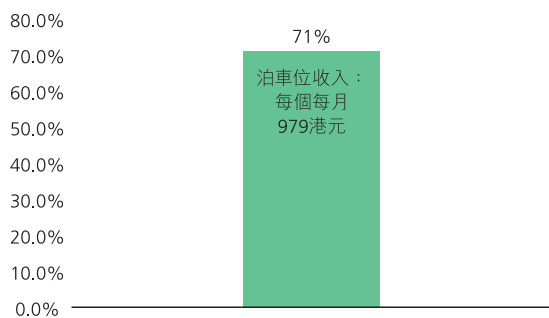
管理層討論及分析 (續)

	內部樓面面積 (平方呎)	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大租戶合共	2,277,479	20.9%	23.4%	589	33.4%
其他租戶	7,451,379	68.4%	76.6%	10,895	66.6%
租戶	9,728,858	89.3%	100.0%	11,484	100.0%
空置	1,165,031	10.7%			
小計	10,893,889	100.0%			
自用辦事處	112,710				
整體	11,006,599				

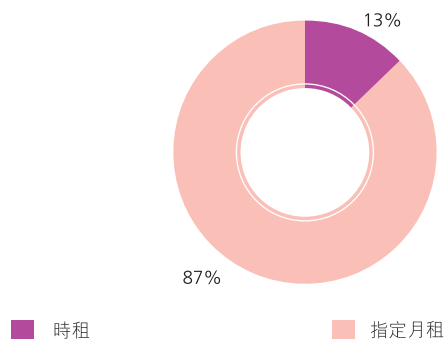
停車場組合概述

- 於香港持有最大停車場組合的單一擁有人，共有79,485個泊車位
- 149個綜合零售設施的停車場設施及29個獨立停車設施

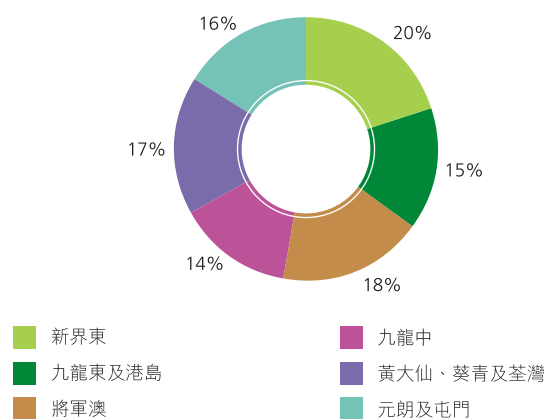
停車場組合使用率



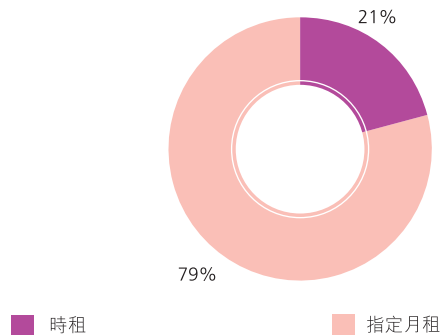
按類別劃分



按地區劃分之泊車位



按用途劃分之停車場組合總收入





彩明商場

嶄新面貌 創新時代

連接商場及住宅大廈的行人通道已換上全新面貌，新引入的商舖為顧客帶來目不暇給的新選擇。

翻新前

企業公民

企業公民

作為良好的企業公民，領匯不但持續優化旗下物業，為居民提供舒適方便的購物空間，帶動社區經濟，更推出精彩的文娛藝術活動，營造愉快和諧社區。

成立「領匯非常學堂」

我們於2007年下旬成立「領匯非常學堂」，定期邀請藝術團體、培訓機構、社會名人「開班授徒」，免費向青少年、兒童及其家人提供非一般的學習機會。學堂主題廣泛，內容充滿啟發性，包括音樂舞蹈、繪畫雕塑、戲劇電影、傳統工藝、運動特訓、歷史文化及生活智慧等。

在過去數月，「領匯非常學堂」舉辦超過30項活動，參加者多達6,000人次，深受大眾歡迎。



英語音樂劇表演訓練增強了青少年對英語運用的興趣。

領匯非常學堂活動回顧

活動名稱	主持／合辦機構
領匯百趣書齋	飲食專家蔡瀾
親子傾心談	資深演員陳寶珠
好玩水墨畫	畫家阿虫
喜怒哀樂劇場實驗室	導演張堅庭
漫畫齊齊畫	漫畫家楊學德、小克和Stella So
親子教室	親子節目主持鄧藹霖
非常親子霹靂啪嘍大派對	音樂家龍向榮博士
小小巨星手印浮雕齊齊造	藝術教育家莫一新
小作仔，大創意手工藝工作坊	Chocolate Rain設計師麥雅端
民間手藝工作坊	香港偶影藝術中心
李仁港與你分享「三國」精神	《三國之見龍卸甲》導演李仁港
「張國榮的藝術形象」分享會	戲迷學者洛楓、馬傑偉教授、林紀陶、羅展鳳
英語音樂劇培訓計劃	中英劇團
領匯足球小子計劃	香港科化足球學校、香港社區組織協會
吃喝玩樂學英文	Dramatic English、香港社區組織協會



學員在學成後將在領匯商場巡迴演出。



「領匯非常學堂」之「領匯足球小子計劃」參加者 何灝謙

「屋企附近商場多加一個仿真草足球場，更可供我們免費參加專業訓練，令我球技大增，更認識不少新波友。」

「領匯足球小子計劃」邀得香港科化足球學校向青少年提供專業足球訓練，來自基層的青少年更可優先參與。

企業公民 (續)

與商戶攜手並進

領匯一向重視與商戶的合作。我們去年舉辦多個講座，向商戶提供最新的市場資訊及營商技巧。講座極受商戶歡迎，參加者逾600人次。有見及此，我們將於今年正式推出「領匯商戶學堂」，安排一系列實用講座及工作坊，向商戶提供最新的市場資訊、管理概念、行業形勢、零售技巧、飲食品質、環保節源等。



領匯商戶資訊中心向不同行業及規模的商戶提供一站式商舖設計及裝修的最新資訊。

商戶講座回顧

講座名稱	主持／合辦機構
香港鈔票仿偽特徵	香港金融管理局及香港警務處
預防店舖盜竊	新界北總區防止罪案辦公室
店舖創新形象贏客攻略	專業室內設計顧問文樹基
樓宇消防安全	香港消防處消防設備專責隊伍
有效處理顧客投訴	領匯高級物業組合經理郭金滿
『如何接待內地自由行顧客』普通話工作坊	多位資深普通話導師

為協助商戶開業裝修或翻新商舖，我們特設立「領匯商戶資訊中心」。中心位於富昌商場，為不同行業及規模的商戶提供一站式商舖設計及裝修的最新參考，啟發商戶為自己的商舖作合適定位。中心提供食肆零售舖面設計入門資料、超過50種貨品陳列方式，以及逾百種裝修物料運用。透過商戶資訊中心這個方便及完善的平台，我們希望進一步夥拍商戶與時並進，持續提升營運，向顧客提供愉快貼心的購物體驗。

領匯非常學堂的連串活動包含了藝術及文娛康樂元素，啟發青少年的潛能。



企業公民 (續)

凝聚社區

我們透過龐大的物業組合，參與和支持社區活動。我們在年內積極鼓勵義務工作，保護環境及捐助社群，獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，肯定我們的成績。

領匯於年內向社區團體提供商場推廣場地，舉辦不同形式及主題的活動，包括慈善公益、環境保護、健康教育、招聘活動、文化推廣等，為公眾提供有益身心的節目及生活資訊。我們更撥出達928,000平方米樓面面積（佔總可出租內部樓面面積的8.5%），以特惠租金租予非牟利機構，服務居民。

義工活動

我們透過義工活動向有需要的人士表達關懷。當中包括與香港社區組織協會合作，為該協會的會員策動多次親子遊學團，參觀我們旗下的物業和具教育意義的旅遊景點，增廣見聞。



我們獲頒「商界展關懷」標誌，鼓勵我們繼續服務社區。



救世軍港澳軍區總指揮 盧明恩上校

「我們跟領匯合作舉辦多項活動，例如舊衣回收及慈善籌款等，反應均十分理想。未來，我們希望繼續夥拍領匯，透過其龐大的商場網絡，服務社群。」

領匯與救世軍在過去一年持續合辦「舊衣回收送暖大行動」，收集了超過200噸衣物，為獨居長者、露宿者及需要緊急援助的市民帶來溫馨暖意。



我們每年贊助數千項社區活動，令居民到商場即可參與其中，增添生活樂趣之餘，更獲取最新資訊。

企業公民 (續)



香港社區組織協會主任 **何喜華先生**

「基層家庭生活忙碌，資源貧乏。領匯為我們的服務對象舉辦了一系列多元化的活動，正好讓基層家庭的小朋友擴闊視野，提升自信。」

我們的義工聯同香港社區組織協會(SOCO)，帶領百多個基層家庭參觀赤柱海濱、香港濕地公園及志蓮靜苑等名勝，增廣見聞。

慈善公益

今年五月，中國四川的強烈地震造成嚴重破壞，無數人民頓失家園。領匯全體員工對此深表哀痛，除由公司捐款外，再按員工善款作等額捐款，並舉行「領匯『赤柱藝墟』賑災慈善日」，由領匯義工隊聯



濕地公園保育之旅是我們的義工同事為基層家庭悉心安排的親子活動。



在節日進行的義賣反應良好，鼓勵顧客在購物時，關注社區發展。

同多個表演團體及本地藝術家身體力行，用藝術及音樂籌集善款。總計，我們共向香港紅十字會捐出善款約112萬港元，支持該會為地震災民提供緊急援助，購置帳篷、糧食、醫療用品等。同時，我們旗下多個商場亦撥出場地，協助各團體舉辦籌款活動，全力支持賑災工作。

我們在推廣活動中經常加入義賣及慈善籌款元素，收益全數撥捐社區團體。去年的受惠機構包括香港家庭福利會、救世軍及香港社會服務聯會WiseGiving計劃內的慈善團體，支持它們的社區工作。



領匯的管理團隊在行政總裁羅爾仁先生(左二)帶領下，將支票交予「香港紅十字會」，向地震災民提供援助。

綠色未來

努力營造綠色未來

領匯一向關注環境保護。年內，我們於旗下物業舉辦了多項提倡環保的活動，實施節能減耗的措施，以及於日常業務運作採用環保物料，讓員工及公眾於生活中實踐綠色概念。



我們成立全港首隊「綠色娘子軍」，由區內婦女於商場宣揚家居環保貼士，把環保訊息推廣至家庭大小成員。



逾百位媽媽與兒女合作以環保袋拼砌出全港最巨型環保袋拼圖，宣揚環保。

環保推廣

我們舉辦各類環保活動，向大眾宣揚保護環境的三個「R」，即減少浪費(Reduce)、循環再用(Reuse)及循環再造(Recycle)。我們於去年與綠長青環保協進會及黃大仙區議會合辦全港首個商場膠袋回收計劃——「黃大仙資源回收新里程」，於黃大仙區的五個商場設立膠袋回收箱，收集舊膠袋循環再造。在三個月內回收逾半噸膠袋，成績令人鼓舞。

此外，我們與救世軍合作，每三個月巡迴在三十個商場設置收集站回收舊衣，一年內把逾200噸的舊衣送贈給有需要的人士。我們亦鼓勵使用環保袋，推出「親子動物園」環保袋供市民換領。市民在活動期間共換領了超過5,000個環保袋。其他提倡環保的活動還包括環保時裝設計比賽、廢物再造工作坊及繪畫比賽等，鼓勵創意。

小朋友於「領匯環保小手建香港」活動上，化身成小小環保藝術家，以無限創意及一雙小手，巧妙地將回收物料變成藝術品。



「我們一眾綠色娘子軍本來就是經常使用膠袋的家庭主婦。透過這次膠袋回收計劃，讓我們可以帶頭將回收膠袋的訊息宣揚開去，我覺得很有意義。」

領匯舉辦全港首個商場膠袋回收計劃，並成立全港首隊「綠色娘子軍」，把環保訊息推廣至家庭。



綠色娘子軍成員 Catherine

綠色未來 (續)



「頌富商場商戶節約能源比賽」冠軍得主—
銀龍粉麵茶餐廳負責人 **劉伯雄先生**

「推動環保絕非靠一己之力。在管理公司推動下，頌富商場的商戶各施各法，齊齊為保護環境出力。商場最終能夠獲獎，我們也深感榮幸。」

頌富商場於機電工程署主辦的「第二屆香港能源效益獎」奪得比賽最高榮譽大獎。

節能減耗

我們按商場及停車場的個別情況，節約能源，如採用節能照明及空調系統、實施停車場電子收費系統及加裝節能裝置等。

年內，我們旗下八個物業於機電工程署主辦的「第二屆香港能源效益獎」獲取九個獎項，其中「頌富商場」更奪得比賽最高榮譽——「住宅樓宇—公眾地方」組別暨「商業樓宇—公眾地方」組別大獎，以及「商業樓宇—公眾地方」組別金獎。獲獎物業於比賽指定的八個月內省下足夠約600個四人家庭同期使用的電量。



「節約能源你我做得到」繪畫及填色比賽獲得多間中小學支持，共收到過千份參賽作品。



綠色運作

我們在內部日常運作採用環保物料，如使用可循環再造的紙張及用具，以及循環再用節日的裝飾及植物擺設，身體力行，支持環保。



我們的管理團隊致力推動環保，實施各樣節能措施，成效顯著。

「第二屆香港能源效益獎」 獲獎領匯物業一覽

「住宅樓宇—公眾地方」組別暨「商業樓宇—公眾地方」組別

頌富商場及停車場

大獎

「商業樓宇—公眾地方」組別

頌富商場及停車場
太和商場及停車場

金獎

小西灣商場及停車場
逸東商場及停車場
寶達邨停車場

銅獎

葵盛東商場
德田商場
啟業停車場

優異獎

翻新前

嶄新面貌 創新時代

西翼大堂的新設計著重時代感及空間感，與商場東翼一脈相承。多間人氣商店及食肆已經進駐開業，令厚德商場成為將軍澳區的消閒飲食匯聚點。

厚德商場



企業管治報告

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。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部分概要。

認可架構

領匯為香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條認可為單位信託基金形式之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（受託人）乃一間證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則認可負責保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。管理人領有證監會根據證券及期貨條例第116條所發牌照，以進行資產管理之受規管活動。

受託人及管理人之職責

由於領匯採納內部管理架構，故受託人為基金單位持有人之利益代其以信託方式持有管理人所有股份。受託人及管理人之職能各自獨立。受託人根據信託契約負責代表基金單位持有人保管領匯之資產。管理人乃根據信託契約管理領匯，確保領匯旗下資產得到專業管理，以維護基金單位持有人之獨有權益。

管理人之董事會及其職能

董事會

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由最少九(9)名、以至最多十四(14)名董事組成。現時，董事會由十四(14)名成員組成，其中八(8)名為獨立非執行董事，四(4)名為非執行董事及兩(2)名為執行董事。

各獨立非執行董事及非執行董事之初步任期為三(3)年，其中為數三分之一(1/3)的董事須於管理人之每屆週年大會上輪席退任。各合資格獨立非執行董事可獲重新委任，任期最長為六(6)年。其他董事概無最長任期。兩(2)名非執行董事紀德坤先生及潘錫源先生（乃根據管理人與嘉德置地有限公司分別於2004年8月27日及2005年10月26日簽訂之合作協議及其補充協議獲委任）及兩(2)名執行董事行政總裁羅爾仁先生及首席財務總監周福安先生均毋須輪席退任。

於管理人之應屆週年大會上建議重選之董事概無與管理人訂立不得於一(1)年內在支付補償（法定補償除外）下可由管理人決定終止之服務合約。

企業管治報告 (續)

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席為獨立非執行董事；
- 董事會董事須具備廣泛之商業經驗，包括於基金管理及房地產之專業知識及技巧，並具有相關技巧以達致更有效益及效率之董事會審議過程；及
- 董事會至少一半(1/2)成員為獨立非執行董事。

董事會之組成將作定期檢討以確保董事會內成員具備恰當之專業知識及經驗。

董事會之角色及職能

董事會主要監督管理人之事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會之職能通常與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。董事會領導並指導管理人之企業策略及方向。董事會行使管理人之組織章程規限下之一般權力，確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理體系。董事會亦會檢討重大財務決策及管理人之表現。董事會亦確認履行編製領匯財務報表之責任。

董事會主要成員之職責如下：

- 主席－獨立非執行董事，負責董事會及管理人之整體領導，而不具備任何行政職能。
- 執行董事－負責管理人之日常營運及監督管理人之管理團隊，以確保領匯之營運合乎既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事／非執行董事－負責透過董事會監管管理人。

主席及行政總裁之職位分別由蘇兆明先生及羅爾仁先生兩(2)位人士擔任，以維持有效之職權分工。

指定由董事會作決定之事項

若干事項指定由董事會作全權決定，包括但不限於以下各項：

- i) 批准中期及末期分派、年度／中期報告及財務報表及致基金單位持有人之通函；
- ii) 就管理人之組織章程大綱及細則或信託契約之任何修改向基金單位持有人作出建議；

企業管治報告 (續)

- iii) 批准出售及／或收購物業；
- iv) 批准委任及罷免行政總裁、其他執行董事及公司秘書或經提名委員會建議之任何其他董事；
- v) 批准任何將對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- vi) 批准向不同董事委員會授出權力及職權。

董事之委任及罷免

董事可由以下人士提名委任、重新委任及／或罷免：

- i) 董事會（經提名委員會作出建議後）；或
- ii) 任何基金單位持有人（根據信託契約之條款）。

於接獲基金單位持有人根據信託契約條款提出之有效要求後，管理人須召開基金單位持有人大會，尋求基金單位持有人以普通決議案方式批准任何董事之建議委任、重新委任或罷免。該考慮經提名委員會批准或建議之董事委任、重新委任或罷免之基金單位持有人大會之法定人數為兩(2)名或以上親身或委任代表出席並登記持有不少於當時已發行流通基金單位10%之基金單位持有人，而倘該項委任、重新委任或罷免未經提名委員會批准或建議，則法定人數為兩(2)名或以上親身或委任代表出席並登記持有不少於當時已發行流通基金單位25%之基金單位持有人。除管理人之任何法定責任規限外，基金單位持有人有權根據信託契約之條款罷免在任董事。董事亦可經送達由其他董事全體簽署生效之通知予以罷免。即將離任之董事須於就有關其繼任人之委任或其重新委任之董事會會議上提呈之決議案放棄投票。

董事之獨立性

管理人年內已接獲各獨立非執行董事之獨立性年度確認書，並已評估彼等之獨立性。董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立，並符合管理人企業管治政策所載之標準。

致董事會之資料

全體董事均獲呈交定期報告，以確保彼等充分知悉領匯之業務發展及進程。為確保董事會或委員會會議之效益及效率，已訂有程序確保全體有關成員獲充分之預先通知，令各會議達致最高參與率。於各會議舉行前，

企業管治報告 (續)

亦會提供充足資料及文件予各成員。如認為有必要，董事會成員可尋求外聘專業人士之獨立意見，費用由領匯支付。

於截至2008年3月31日止年度內，合共舉行四(4)次董事會全體會議，而每名董事之出席記錄如下：

董事會	領匯2007年 基金單位持有人 週年大會	截至2008年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	1	4	2
主席(獨立非執行董事)			
蘇兆明	1/1	4/4	2/2
執行董事			
羅爾仁 ⁽¹⁾	不適用	不適用	2/2
周福安	1/1	4/4	2/2
蘇慶和 ⁽²⁾	1/1	3/4	不適用
非執行董事			
紀達夫 ⁽³⁾	不適用	0/2	2/2
何志安	1/1	1/4	1/2
紀德坤 ⁽³⁾	不適用	1/2	2/2
潘錫源	1/1	2/4	0/2
廖文良 ⁽⁴⁾	1/1	1/2	不適用
獨立非執行董事			
Michael Ian ARNOLD	0/1	3/4	2/2
趙之浩	0/1	3/4	1/2
周永健	1/1	3/4	2/2
馮鈺斌	0/1	3/4	2/2
高鑑泉	1/1	3/4	2/2
王于漸 ⁽³⁾	不適用	2/2	2/2
盛智文	1/1	4/4	1/2
李乃熿 ⁽⁵⁾	0/1	1/2	不適用
辛定華 ⁽⁵⁾	0/1	2/2	不適用

[#] 財政年度內至今已舉行之會議

(1) 羅爾仁先生於2007年12月21日加入董事會

(2) 蘇慶和先生於2007年11月30日起辭任執行董事及行政總裁

(3) 紀達夫先生、紀德坤先生及王于漸教授於2007年9月3日加入董事會

(4) 廖文良先生於2007年9月3日起辭任非執行董事

(5) 李乃熿及辛定華先生於2007年7月23日舉行的基金單位持有人週年大會上輪值退任，不再出任董事

企業管治報告 (續)

董事委員會

除特別保留予董事會處理之事務所限下，董事會已成立多個董事委員會，協助其處理職務。有關各委員會及其各自的職權範圍之詳情於下文載列：

審核委員會

審核委員會共有五(5)名成員，全部均為獨立非執行董事。根據其職權範圍，審核委員會負責檢討領匯財務報表之完整性、準確性、清晰性及公平性，並審議內部及外間賬目審查之範圍、方法及性質。其同時須就內部監控及風險管理之質素及其完整性向董事會負責，亦建議委任及／或重新委任外聘核數師、審閱外聘核數師之報告及引導管理層採取適當行動以糾正所識別之錯誤或不足。審核委員會亦負責審閱及監察關連人士交易。審核委員會一般每年最少舉行四(4)次會議，並經審核委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，審核委員會已履行以下職務：

- i) 與外聘核數師共同考慮及審閱領匯之年度及中期財務業績；
- ii) 審閱季度規管報告及風險評估報告，以考慮有關領匯之內部監控、風險管理及規管事宜；
- iii) 審閱已進行之關連人士交易，並確認該等交易乃根據房地產投資信託基金守則進行；
- iv) 審閱內部核數師提呈之內部審核報告，並批准下個財政年度之內部審核計劃；及
- v) 審閱及評估外聘核數師之獨立性以及彼等之有關費用。

企業管治報告 (續)

審核委員會之出席記錄如下：

審核委員會	截至2008年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度#
會議舉行次數	3	1
成員		
馮鈺斌 (主席)	3/3	1/1
高鑑泉 (1)	2/2	1/1
王于漸 (2)	1/2	0/1
盛智文	2/3	0/1
李乃熿 (3)	1/1	不適用
周永健 (6)	不適用	1/1
列席者		
行政總裁 (羅爾仁) (4)	1/1	1/1
行政總裁 (蘇慶和) (5)	1/2	不適用
首席財務總監 (周福安)	3/3	1/1
內部核數師	3/3	1/1
外聘核數師	3/3	1/1

財政年度內至今已舉行之會議

- (1) 高鑑泉先生獲委任為審核委員會成員，由2007年7月1日起生效
- (2) 王于漸教授獲委任為審核委員會成員，由2007年9月3日起生效
- (3) 李乃熿博士於2007年7月23日起不再擔任審核委員會成員
- (4) 羅爾仁先生獲委任為執行董事兼行政總裁，由2007年12月21日起生效
- (5) 蘇慶和先生於2007年11月30日起不再擔任執行董事兼行政總裁
- (6) 周永健先生獲委任為審核委員會成員，由2008年5月1日起生效

審核委員會之職權範圍已作出修訂，(其中包括)每年最少須召開的會議次數由四(4)次減為三(3)次。該項修訂是為配合管理人之實際業務需要，而基於同一理由，審核委員會於財政年度內舉行三(3)次會議而非規定的四(4)次會議。修訂將讓審核委員會的運作與管理人之業務日程及營運需要更為一致，並容許審核委員會具有更集中的資源分配，原因為日常事宜將由傳閱文件而非舉行實際會議處理。額外會議將按需要召開。

在披露委員會於2008年5月1日解散後，審核委員會亦已承擔披露委員會之職責。

企業管治報告 (續)

財務及投資委員會

財務及投資委員會由八(8)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事、三(3)名為非執行董事及兩(2)名為執行董事。根據其職權範圍，財務及投資委員會負責就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議、檢討領匯之預算，並對所有主要開支項目向董事會提出建議，及檢討季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面之財務職權、政策或程序之調整進行檢討及作出建議。財務及投資委員會需要每年最少舉行四(4)次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，財務及投資委員會已履行以下職務：

- i) 審閱及建議董事會批准財政年度之預算及業務計劃；
- ii) 審閱領匯之財務表現；
- iii) 審閱及考慮風險因素；
- iv) 審閱及考慮資產提升項目之審批進度；
- v) 確認及考慮各項潛在資產提升項目之可行性；及
- vi) 審閱及考慮領匯之財務管治，包括資產提升項目、財務及庫務管理策略及政策以及轉授財務權力。

企業管治報告 (續)

財務及投資委員會之出席記錄如下：

財務及投資委員會	截至2008年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度#
會議舉行次數	5	0
成員		
蘇兆明 ⁽¹⁾ (主席)	5/5	0/0
Michael Ian ARNOLD	2/5	0/0
趙之浩	5/5	0/0
周福安	5/5	0/0
紀達夫 ⁽²⁾	3/3	0/0
何志安	5/5	0/0
紀德坤 ⁽²⁾	2/3	0/0
羅爾仁 ⁽³⁾	1/1	0/0
廖文良 ⁽⁴⁾	0/2	不適用
蘇慶和 ⁽⁵⁾	3/4	不適用
辛定華 ⁽⁶⁾	2/2	不適用

財政年度內至今並無舉行會議

- (1) 蘇兆明先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2007年4月1日起生效，並自2007年7月23日起成為委員會主席
- (2) 紀達夫先生及紀德坤先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2007年9月3日起生效
- (3) 羅爾仁先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2007年12月21日起生效
- (4) 廖文良先生於2007年9月3日起不再擔任財務及投資委員會成員
- (5) 蘇慶和先生於2007年11月30日起不再擔任財務及投資委員會成員
- (6) 辛定華先生於2007年7月23日起不再擔任財務及投資委員會主席及成員

人力資源及薪酬委員會

人力資源及薪酬委員會由六(6)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事，兩(2)名為非執行董事及一(1)名為執行董事。根據其職權範圍，人力資源及薪酬委員會負責檢討全體員工及董事(人力資源及薪酬委員會成員除外，其僱傭條款及條件與薪酬均由董事會考慮)之薪酬政策與僱傭條款及條件，並提供建議。該委員會亦負責就人力調配計劃(包括用於管理層及董事會之接任人計劃)提供建議。人力資源及薪酬委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，人力資源及薪酬委員會已履行以下職務：

- i) 審閱組織架構、2007/2008年人力資源計劃、僱用條款及條件及其他有關事項，包括員工福利；

企業管治報告 (續)

- ii) 審閱支付管理人僱員之花紅；
- iii) 建議董事會確認，以供基金單位持有人批准長期獎勵計劃，以及向合資格參與人授出受限制單位獎勵；及
- iv) 審閱行政總裁繼任人鄰選招聘程序。

人力資源及薪酬委員會之出席記錄如下：

人力資源及薪酬委員會	截至2008年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	4	1
成員		
Michael Ian ARNOLD (主席)	4/4	1/1
何志安	3/4	1/1
紀德坤 ⁽¹⁾	1/1	1/1
高鑑泉	4/4	1/1
王于漸 ⁽¹⁾	1/1	0/1
羅爾仁 ⁽²⁾	0/0	1/1
周福安 ⁽⁶⁾	1/1	不適用
廖文良 ⁽³⁾	1/3	不適用
蘇慶和 ⁽⁴⁾	1/3	不適用
辛定華 ⁽⁵⁾	2/3	不適用

[#] 財政年度內至今已舉行之會議

- (1) 紀德坤先生及王于漸教授獲委任為人力資源及薪酬委員會成員，由2007年9月3日起生效
- (2) 羅爾仁先生獲委任為人力資源及薪酬委員會成員，由2007年12月21日起生效
- (3) 廖文良先生於2007年9月3日起不再擔任人力資源及薪酬委員會成員
- (4) 蘇慶和先生於2007年11月30日起不再擔任人力資源及薪酬委員會成員
- (5) 辛定華先生於2007年7月23日起不再擔任人力資源及薪酬委員會成員
- (6) 周福安先生由2007年12月1日至2007年12月20日期間以署理行政總裁身分擔任人力資源及薪酬委員會成員

在辛定華先生於2007年7月23日退任人力資源及薪酬委員會成員後，於不足兩(2)個月的一段短時間內，人力資源及薪酬委員會成員中獨立非執行董事的人數不足一半，而該等規定在王于漸教授在於2007年9月3日獲委任後已獲遵守。

提名委員會

提名委員會由四(4)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事及行政總裁。根據其職權範圍，該委員會負責持續檢討董事會及其委員會之架構、人數及組成方式，以及提名及推薦董事委任、重新委任及罷免。如果獲重新委任或被撤換之董事為提名委員會成員，則該董事將在討論該項議程時避席。提名委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

企業管治報告 (續)

於本回顧年度內，提名委員會已履行以下職務：

- i) 審閱董事會及委員會的組成及架構，包括綜合審核委員會及披露委員會的職權範圍；
- ii) 審閱董事於董事會及委員會會議的出席率；
- iii) 審閱工作安排以檢討董事會及其成員的表現；
- iv) 審閱及考慮新董事之委任建議，以供董事會批准；及
- v) 向董事會建議董事重新委任人選，以供基金單位持有人重選。

提名委員會之出席記錄如下：

提名委員會	截至2008年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	2	0
成員		
蘇兆明 ⁽¹⁾ (主席)	2/2	0/0
Michael Ian ARNOLD	2/2	0/0
周永健	2/2	0/0
羅爾仁 ⁽²⁾	1/1	0/0
李乃熺 ⁽³⁾	1/1	不適用
蘇慶和 ⁽⁴⁾	1/1	不適用

[#] 財政年度內至今並無舉行會議

- (1) 蘇兆明先生獲委任為提名委員會主席，由2007年4月1日起生效
- (2) 羅爾仁先生獲委任為提名委員會成員，由2007年12月21日起生效
- (3) 李乃熺於2007年7月23日起不再擔任提名委員會成員
- (4) 蘇慶和先生於2007年11月30日起不再擔任提名委員會成員

披露委員會

披露委員會由五(5)名成員組成，其中兩(2)名為獨立非執行董事，一(1)名為非執行董事，行政總裁及首席財務總監。根據其職權範圍，披露委員會負責審閱年報、中期報告、通函等向基金單位持有人披露之資料、向公眾發布載有財務資料之新聞稿及公布等資料，並確保該等資料準確、清晰、完整並及時。該委員會亦負責審閱定期及最新報告、委任代表聲明及送交規管機關之法定存檔。披露委員會需要每年最少舉行四(4)次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

企業管治報告 (續)

於本回顧年度內，披露委員會已履行以下職務：

- i) 審閱及考慮領匯之年度及中期報告之準確性及完整性，以及確保其符合適用法律及規例之規定；
- ii) 審閱及考慮管理人代表領匯發出之業績公布、其他公布及致基金單位持有人通函之準確性及清晰度；
- iii) 審閱及考慮領匯信託契約之修訂及致基金單位持有人之修訂通知；及
- iv) 審閱及考慮領匯根據日本證券及交易法與日本投資信託及投資公司法作為其基金單位發行人之持續披露責任。

披露委員會之出席記錄如下：

披露委員會	截至2008年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	2	不適用
成員		
蘇兆明 ⁽¹⁾ (主席)	2/2	不適用
周福安	2/2	不適用
周永健	2/2	不適用
潘錫源	1/2	不適用
羅爾仁 ⁽²⁾	0/0	不適用
蘇慶和 ⁽³⁾	1/2	不適用

[#] 財政年度內至今已舉行之會議

- (1) 蘇兆明先生獲委任為披露委員會主席，由2007年4月1日起生效
- (2) 羅爾仁先生獲委任為披露委員會成員，由2007年12月21日起生效
- (3) 蘇慶和先生於2007年11月30日起不再擔任披露委員會成員

於財務年度內，由於若干日常事宜由傳閱文件而非舉行實際會議處理故披露委員會舉行兩(2)次會議而非規定的四(4)次會議。為優化董事會營運及提高董事會及其委任委員會的效率，董事會已批准綜合披露委員會及審核委員會，由2008年5月1日起生效。

各董事委員會的職權範圍於領匯網站可供瀏覽。

企業管治報告 (續)

內部監控之審閱及業務風險之評估

在各個董事委員會之協助下，董事會已審閱領匯之內部監控及評估領匯之整體業務風險，並就已審批之預算，審閱領匯之財務表現。董事會亦已接納分別經財務及投資委員會及審核委員會所查核及採納之定期風險審閱報告及規管報告。

董事會承諾實行有效之風險管理及內部監控程序，以識別及管理可能對領匯成功經營構成不利影響之風險。

另外，審核委員會亦定期審閱重要財務、物業及法律風險。內部審核部門對涵蓋本集團物業租賃及管理程序及財務系統之內部監控進行審閱。審核委員會已審閱內部審核報告、其審核結果及提出改善之建議。

董事會整體滿意涵蓋本集團主要程序及作業系統之內部監控為有效及充分。

申報及透明性

領匯根據香港財務報告準則編製截至3月31日止財政年度及截至9月30日止六個月財政期間之財務報表。根據房地產投資信託基金守則，領匯之年報及財務報表須於各財政年度結算日後不遲於四(4)個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政期間結算日後不遲於兩(2)個月內公布及寄發予基金單位持有人。

管理人審閱及考慮領匯作出之重大披露有否任何失實及遺漏，亦已設有程序及政策確保價格敏感資料得以向市場同步發放，並於公布前保密。

根據房地產投資信託基金守則之規定，管理人應確保及時公布有關領匯之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠評估領匯之狀況。

與利益相關團體及基金單位持有人之溝通

為促進良好企業管治及透明度，領匯已透過以下途徑與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通：

- i) 每年於公布末期及中期業績時最少舉行兩次新聞發布會及分析員會議。管理層將出席解答任何提問；
- ii) 執行董事及高級行政人員將於每年舉行之基金單位持有人週年大會上解釋領匯之策略及方向，並解答基金單位持有人提出之問題；

企業管治報告 (續)

- iii) 領匯亦於其網站持續發布其最新發展。有興趣人士亦可透過電郵或一般投資者熱線聯絡管理人；及
- iv) 管理人亦將參加不同之投資者會議或路演，以推廣領匯及促進與潛在投資者之關係。

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	瑞信	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。基金單位持有人之2008年重要日期載於本年報第3頁。

基金單位持有人大會

除每年舉行之其他會議外，領匯須每年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人及管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩(2)名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位)以書面要求，管理人亦須召開大會。各基金單位持有人大會通告將於大會召開前不少於二十一(21)日送交基金單位持有人，通告將列明大會地點、日期及時間及將於會上提呈以供考慮之決議案。當時合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位之兩(2)名或多名基金單位持有人親身或以委任代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委任代表出席且合共登記持有不少於25%已發行流通基金單位之兩(2)名或多名基金單位持有人。

企業管治報告 (續)

基金單位持有人不得在其於將予處理之事務中擁有重大權益而該權益與其他基金單位持有人不同之大會上就其本身之基金單位投票，亦不得計入大會之法定人數。

根據信託契約，基金單位持有人召開基金單位持有人大會及於會上提呈決議案之程序為兩(2)名合共持有不少於10%基金單位之登記基金單位持有人有權透過向管理人送達書面要求(致公司秘書)，要求召開基金單位持有人大會及提呈決議案以供考慮。

於任何基金單位持有人大會上提呈表決之任何決議案，均須採用投票方式表決。

領匯之最近一次基金單位持有人大會為於2007年7月23日假座香港九龍尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店舉行之2007年基金單位持有人週年大會。會上討論之事項及投票贊成有關該等事項之決議案之百分比載列如下：

- i) 知悉領匯於截至2007年3月31日止財政年度之經審核財務報表連同核數師報告(毋須投票)；
- ii) 知悉領匯核數師羅兵咸永道會計師事務所之重新委任及其酬金之釐定(毋須投票)；
- iii) 重新委任蘇兆明先生(97.35%)及周福安先生(97.35%)為管理人董事；
- iv) 重選盛智文博士為管理人董事(97.35%)；
- v) 於信託契約加入新一段第8.1.6條(99.98%)；
- vi) 修訂信託契約第8.6條(99.98%)；
- vii) 於信託契約加入新一段第16.1A條(99.98%)；
- viii) 修訂信託契約第19.2.12條及信託契約附表二第2段(99.98%)；
- ix) 修訂信託契約第8.2.2條及於信託契約加入新一段第8.2.2A條(99.99%)；
- x) 修訂信託契約第8.1.4條及於信託契約加入新段第8.1.4A及8.1.4B條(99.98%)；
- xi) 修訂信託契約第1.1條(99.98%)；
- xii) 修訂信託契約第9.2條及於信託契約加入新一段第9.2.2條(99.98%)；
- xiii) 修訂信託契約第12.4.5條(99.99%)；

企業管治報告 (續)

xiv) 修訂信託契約第7.5條(99.99%)；及

xv) 批准長期獎勵計劃及根據該計劃向關連人士授出獎勵及發行基金單位(99.20%)。

所有於會上向單位基金持有人提呈之決議案均獲通過。第(v)至第(xiv)項以特別決議案通過，而其他各項則以普通決議案通過。投票表決之結果已於領匯網站、香港聯交所網站及本地報章刊載。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，與若干事項有關之決定須事先徵得基金單位持有人以特別決議案特別批准。該等事項包括：

- i) 於收購任何構成領匯資產一部分之房地產物業後兩(2)年內出售該等物業；
- ii) 受託人出售所有或任何管理人之股份；
- iii) 受託人費用之最高百分比率增加或其費用架構有任何更改；
- iv) 信託契約之任何修訂，惟信託契約所指明之若干情況除外；及
- v) 領匯終止業務或進行合併。

在若干情況下，基金單位持有人可通過特別決議案撤換受託人及／或管理人。

上市後增發基金單位

增發領匯基金單位須遵守房地產投資信託基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，增發基金單位須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位是以下列方式增發：

- i) 可合共發行最多佔於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；或
- ii) 在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須得基金單位持有人以普通決議案批准。

管理人及領匯亦須遵守房地產投資信託基金守則中有關不准向關連人士發行新基金單位之限制，除非經基金單位持有人特別批准。

根據基金單位持有人在分派再投資計劃下之選擇，領匯於2007年8月22日按每基金單位17.09港元發行10,980,317個基金單位，及於2008年1月15日按每基金單位16.84港元發行10,243,450個基金單位。

企業管治報告 (續)

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

年內，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。

根據證監會於2008年1月31日刊發之通函，證監會認可之房地產投資信託基金獲批准在符合該通函載列規定之情況下購回其單位。領匯建議於應屆基金單位持有人週年大會上，就購回基金單位採納一項一般授權通過一項普通決議案。有關購回授權之說明文件將連同領匯基金單位持有人週年大會通告一併寄發予基金單位持有人。

管理人之董事及高級行政人員於領匯證券之買賣

為監察及監督管理人之董事及高級行政人員以及彼等各自之聯繫人進行任何領匯之證券買賣，管理人已採納一套規管進行領匯之證券買賣之守則，守則載有進行買賣之規則（相當於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則）。根據此守則，有意買賣領匯之證券之管理人之董事及高級行政人員須首先顧及等同於證券及期貨條例第XIII及XIV部所載關於內幕交易及市場失當行為之規定。此外，有時即使與證券及期貨條例之規定（如適用）並無抵觸，管理人之董事及高級行政人員亦不可買賣領匯之證券。

對：

- i) 擬進行收購或出售之重要交易之任何磋商或協議；或
- ii) 任何可影響價格之資料，

知悉或知情之管理人之董事或高級行政人員，須盡快避免買賣領匯之證券，除非根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露。對有關磋商或協議或任何可影響價格之資料知情之管理人之董事或高級行政人員，應提醒對此並不知情之管理人之董事及高級行政人員，表示或會有可影響價格之資料尚未公布，而他們務必不要在相若期間買賣領匯之證券。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准領匯任何期間之業績之日期或領匯須刊發其任何期間之業績公布之期限（以較早者為準）之前一(1)個月開始，至業績公布日期止之期間內，除非在特殊情況下及已根據所採納守則載列之程序獲得書面確認及批准，否則管理人之董事及高級行政人員不得買賣領匯之證券。

管理人之董事已確認，彼等已符合就規管買賣領匯之證券而採納之守則所載之規定標準。

企業管治報告 (續)

董事之合約權益

除「關連人士交易」一節於第100頁至第104頁所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，概無任何以管理人為訂約方而管理人之董事直接或間接在其中擁有重大權益之有關本集團業務之重要合約。

利益衝突

管理人已制定嚴謹內部程序，以監察及處理利益衝突事宜，尤其：

- i) 董事須定期申報及更新彼等擔任之其他董事職務或於其他機構所擔任之職位變動資料。有關董事職務及職位登記冊亦已存置；
- ii) 董事一般不得就彼等擁有權益之事項投票，亦不得計入會議法定人數內；
- iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有與其他基金單位持有人權益有別之重大權益之事項投票，亦不得計入會議法定人數內；
- iv) 管理人為領匯之專責管理人，並無管理任何其他房地產投資信託基金；及
- v) 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、管理人之組織章程大綱及細則以及領匯所發出及採納之其他相關政策及指引所載之程序予以管理。

主要客戶及供應商

五(5)大客戶合計及五(5)大供應商合計之百分比分別佔本集團總營業額及採購額少於30%。

企業管治報告 (續)

基金單位持有人資料

截至2008年3月31日，根據自領匯基金單位持有人名冊所示之資料，對基金單位持有人之分析如下：

所持基金單位數目範圍	持有人數目	基金單位數目	百分比
0-1,000	9,553	6,691,593	0.31%
1,001-5,000	17,037	35,042,729	1.62%
5,001-10,000	787	5,304,419	0.25%
10,001-100,000	310	6,992,754	0.32%
100,001或以上	19	2,104,646,272	97.50%
總數	27,706	2,158,677,767	100.00%

規管事宜

截至2008年3月31日止年度內，管理人及領匯已遵守證監會頒布之房地產投資信託基金守則條文、證券及期貨條例有關條文、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（上文所述之若干輕微差異除外）。董事會已審閱並接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

管理人及領匯亦已符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則之適用於領匯有關守則條文。

公眾持有量

就管理人所知，截至2008年3月31日止，領匯超過25%之已發行流通基金單位由公眾人士持有。

長期獎勵計劃

基金單位持有人於2007年7月23日批准長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)，據此可向管理人之董事及主要僱員授出股權獎勵，形式為以受限制基金單位獎勵(收取基金單位之有條件權利)及以基金單位認購權(認購基金單位之認購權)授出，以及現金獎勵，以有條件現金獎勵之形式授出(此獎勵須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之總額乘以將會歸屬之基金單位數目)(個別稱為「獎勵」，合稱「該等獎勵」)。

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃之參與者(「參與者」)之利益與實現管理人制訂之長期策略目標以至基金單位持有人之整體利益看齊；
- (ii) 提高領匯吸引及留住管理人之管理層及主要職員之能力，以吸引及留住有才幹而對領匯之長期增長及興盛以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之人材；及
- (iii) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人之管理層及主要職員之方法，以鼓勵其取得超卓表現。

經人力資源及薪酬委員會(「人力資源及薪酬委員會」)全權決定，對領匯之成功有貢獻或有潛力作出貢獻之管理人董事及主要職員，為合資格參與長期獎勵計劃之人士。

根據長期獎勵計劃下授出之所有受限制基金單位獎勵及基金單位認購權而可予發行之新基金單位總數，合計不得超過採納長期獎勵計劃當日之已發行基金單位數目之10%，即213,745,400個基金單位。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位總數為201,982,400，佔已發行基金單位總數約9.36%。

除經基金單位持有人以普通決議案方式批准外，倘向某一參與者(獨立非執行董事或領匯之重大持有人或任何彼等各自之聯繫人士除外)授出獎勵，而倘有關獎勵獲全面接納及歸屬及／或行使(視情況而定)，將導致該參與者有權收取之基金單位數目，加上於緊接獎勵建議授出日期前12個月期間內，已向彼發行之基金單位或於已授出或將予授出受限制基金單位獎勵歸屬及／或基金單位認購權行使時將向彼發行之基金單位總數(包括已歸屬或已行使(視情況而定)、已註銷及尚未行使之該等獎勵)，合共超逾建議授出獎勵日期之已發行基金單位數目1%，則不得授出有關獎勵。

倘向獨立非執行董事或領匯之重大持有人或任何彼等各自之聯繫人士建議授出之獎勵，將導致於截至並包括授出該獎勵當日止12個月期間，已向彼授出及將予授出所有受限制基金單位獎勵歸屬及／或所有基金單位認購權行使後已或將向彼發行之基金單位(包括已歸屬或已行使(視情況而定)、已註銷及尚未行使之該等獎勵)：(i)合計相當於所有已發行基金單位0.1%以上；及(ii)按授出上述獎勵當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元，則進一步授出該等獎勵須得到基金單位持有人以普通決議案方式批准。

長期獎勵計劃 (續)

承授人可於認購權期間，隨時行使基金單位認購權，人力資源及薪酬委員會須於授出基金單位認購權時將認購權期間通知參與者。認購權期間由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，惟不可超過由基金單位認購權授出日期起計10年。

若人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，基金單位認購權可在以下情況成為可行使：(a)倘適用，若承授人因死亡、健康欠佳、受傷或殘障而終止為管理人之僱員或終止為董事（視情況而定）；或(b)人力資源及薪酬委員會批准之任何其他情況。

基金單位認購權之行使價由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，並須於授出基金單位認購權時通知參與者。基金單位認購權之行使價不得低於以下之較高者：(i)於授出當日（其必須為交易日）香港聯交所每日報價表所列之基金單位收市價；及(ii)緊接授出當日前五個交易日香港聯交所每日報價表所列之基金單位收市價平均值。

受限制基金單位獎勵之歸屬期為三年或人力資源及薪酬委員會可能釐定並於有關獎勵協議列明之其他期間。

人力資源及薪酬委員會可全權酌情就任何受限制基金單位獎勵施加其認為適當之任何表現目標及／或其他條件，或分階段歸屬及／或可歸屬之基金單位數目，而該等表現目標及／或條件須於歸屬前達成或獲豁免（由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定）。

由於有條件現金獎勵僅可連同受限制基金單位獎勵一併授出，該有條件現金獎勵之歸屬條件及歸屬期須與一併授出之受限制基金單位獎勵之歸屬條件及歸屬期相同。

若人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵可在以下情況成為已歸屬：(a)倘適用，若承授人因死亡、健康欠佳、受傷或殘障而終止為管理人之僱員或終止為董事（視情況而定）；或(b)人力資源及薪酬委員會批准之任何其他情況。

接納獎勵時應付代價（如有）之形式及金額須由人力資源及薪酬委員會全權酌情釐定，並於獎勵時向承授人註明。

承授人可由授出獎勵日期起14日期間（或人力資源及薪酬委員會可能訂明之其他期間）接納獎勵。承授人須於獎勵被視為獲接納前向管理人支付代價（如有）。

除按長期獎勵計劃規定之提早終止情況外，長期獎勵計劃由採納長期獎勵計劃日期（即2007年7月23日）起計為期10年。

長期獎勵計劃 (續)

截至2008年3月31日止年度內，並無授出基金單位認購權。有關上述期間已授出及仍未行使之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵之資料載列如下：

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2007年				於2008年		緊接授出日期 前基金單位 收市價 ²
			4月1日 尚未行使	年內授出 ¹	年內歸屬	年內註銷	年內失效	3月31日 尚未行使 ¹	
蘇兆明(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	294,000	—	—	—	294,000	16.78港元
羅爾仁(董事)	2007年12月24日	2007年12月24日至 2010年7月23日	不適用	2,292,000	—	—	—	2,292,000	16.98港元
	2007年12月24日	2007年12月24日至 2011年7月23日	不適用	1,635,000	—	—	—	1,635,000	16.98港元
	2007年12月24日	2007年12月24日至 2012年7月23日	不適用	1,635,000	—	—	—	1,635,000	16.98港元
周福安(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	573,000	—	—	—	573,000	16.78港元
Michael Ian ARNOLD (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	103,500	—	—	—	103,500	16.78港元
趙之浩(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	78,000	—	—	—	78,000	16.78港元
周永健(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	85,500	—	—	—	85,500	16.78港元
馮鈺斌(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	103,500	—	—	—	103,500	16.78港元
高鑑泉(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	78,000	—	—	—	78,000	16.78港元
盛智文(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	85,500	—	—	—	85,500	16.78港元

長期獎勵計劃 (續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2007年	年內授出 ¹	年內歸屬	年內註銷	年內失效	於2008年	緊接授出日期 前基金單位 收市價 ²
			4月1日 尚未行使					3月31日 尚未行使 ¹	
其他參與者合計	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	4,710,000	—	—	(526,500)	4,183,500	16.78港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2010年7月23日	不適用	205,500	—	—	—	205,500	17.20港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2011年7月23日	不適用	205,500	—	—	—	205,500	17.20港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2012年7月23日	不適用	205,500	—	—	—	205,500	17.20港元
合計			不適用	12,289,500	—	—	(526,500)	11,763,000	

附註：

1. 所列數據為根據各受限制基金單位獎勵可予歸屬之最高基金單位數目。最終將歸屬之基金單位數目由零至本文所列之最高數目不等，視乎是否已滿足相關歸屬條件及相關歸屬條件之滿足程度而定。
2. 所示數字為基金單位於緊接受限制基金單位獎勵授出日期前在香港聯交所之收市價。
3. 在受限制基金單位獎勵歸屬後，各參與者將有權收取有條件現金獎勵，有條件現金獎勵為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之總額乘以將會歸屬之基金單位數目之現金款項（假設歸屬條件獲達成或豁免，視情況而定）。於年末，各有條件現金獎勵之加權平均值為每基金單位54.37港仙。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目 11,763,000 個基金單位及領匯基金單位於年末在香港聯交所之最後成交價 17.26 港元為基準，該等基金單位於 2008 年 3 月 31 日之價值約為 2.03 億港元。根據上述受限制基金單位獎勵之授予條款，倘若在歸屬前基金單位於指定期間之平均價格維持於 17.26 港元，則受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將不會歸屬。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於歸屬期在本集團之綜合損益表內支銷。

權益披露及關連人士持有之基金單位

主要基金單位持有人及董事於領匯持有之基金單位

領匯採納遵守證券及期貨條例第XV部相關條文之披露權益機制。因此，領匯之信託契約已作出修訂，致令證券及期貨條例第XV部之有關條文須視為已應用於領匯，猶如領匯為其股份於香港聯交所上市之公司。根據信託契約附件三，任何擁有已發行領匯基金單位5%或以上權益之人士以及擁有基金單位權益之董事將有須申報權益及有責任就任何購入、沽出或更改該等權益作出披露。管理人就此存置一份登記冊，而基金單位持有人於向管理人發出合理通知後可要求於營業時間內查閱登記冊。

根據按照證券及期貨條例第XV部之條文以及管理人存置之登記冊向管理人及香港聯交所作出之權益披露，截至2008年3月31日止擁有領匯基金單位5%或以上權益之人士如下：

擁有5%或以上權益之人士	持有所披露權益之身分	基金單位數目	
		好倉(L)／淡倉(S)	百分比 ⁴ (%)
The Children's Investment Master Fund	實益擁有人	(L)392,279,500 ¹	18.35
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L)392,279,500 ¹	18.35
UBS AG	實益擁有人	(L)34,870,536 ² (S)1,061,200 ²	1.61 0.04
UBS AG	對基金單位持有保證權益之人士	(L)224,384,542 ²	10.39
UBS AG	主要基金單位持有人所控制之法團	(L)172,449 ² (S)4,126,000 ²	0.00 0.19
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	(L)8,004,403 ³ (S)10,450,672 ³	0.37 0.48
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	投資經理	(L)19,556,104 ³	0.90
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	對基金單位持有保證權益之人士	(L)222,316,900 ³ (S)11,088,000 ³	10.29 0.51
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L)146,067,480	6.76

附註：

- 根據管理人按照信託契約附件三所存置之登記冊，The Children's Investment Fund Management (UK) LLP(「TCI」)為The Children's Investment Master Fund之投資經理，因此被視為於The Children's Investment Master Fund所持有之領匯基金單位中擁有權益。就作為領匯的關連人士的權益披露而言，The Children's Investment Master Fund及The Children's Investment Fund Management (UK) LLP已分別告知管理人，表示彼等截至2008年3月31日止就領匯基金單位之權益已增至400,226,085個基金單位，相當於該日已發行基金單位之18.54%。
- UBS AG於2008年4月29日發出通告，指其於2008年4月25日擁有領匯38,344,340個基金單位之權益以及領匯1,222,070個基金單位之淡倉，分別相當於該日期已發行基金單位之1.77%及0.05%，並於該日不再為主要基金單位持有人。就38,344,340個基金單位之好倉而言，31,520,592個基金單位乃以實益擁有人之身分持有，3,117,000個基金單位以對基金單位持有保證權益之人士之身分持有，而3,706,748個基金單位以主要基金單位持有人所控制之法團之身分持有。就1,222,070個基金單位之淡倉而言，116,070個基金單位以實益擁有人之身分持有及1,106,000個基金單位以主要基金單位持有人所控制之法團之身分持有。

權益披露及關連人士持有之基金單位 (續)

- Deutsche Bank Aktiengesellschaft於2008年5月14日發出通告，指其於2008年5月7日擁有領匯180,792,165個基金單位之好倉以及領匯5,853,237個基金單位之淡倉，分別相當於該日期已發行基金單位之8.37%及0.27%。就180,792,165個基金單位之好倉而言，12,042,123個基金單位乃以實益擁有人之身分持有，21,439,604個基金單位以投資經理之身分持有及147,310,438個基金單位以對基金單位持有保證權益之人士之身分持有。就5,853,237個基金單位之淡倉而言，5,307,172個基金單位以實益擁有人之身分持有及546,065個基金單位以對基金單位持有保證權益之人士之身分持有。
- 表內所列百分比為有關權益披露表格內註明之百分比或按照於有關事件日期(註明於有關權益披露表格內)已發行之基金單位計算之百分比。

按根據證券及期貨條例第XV部條文向管理人及香港聯交所作出之權益披露，以及管理人存置之登記冊，董事根據長期獎勵計劃而持有之權益載於第95頁至第96頁「長期獎勵計劃」一節。

除上文所披露者外，就管理人所知，管理人之董事概無於領匯之基金單位中擁有權益或任何淡倉，惟管理人之獨立非執行董事馮鈺斌博士基於下文所披露其與永亨銀行有限公司之聯繫而被視為截至2008年3月31日止持有100,000個基金單位之權益者除外。

關連人士持有之基金單位

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))截至2008年3月31日止持有領匯之基金單位：

名稱	基金單位數目	百分比(%)
The Children's Investment Master Fund ¹	400,226,085	18.54
滙豐集團 ²	783,363	0.04
嘉德置地有限公司 ³	68,155,500	3.16
永亨銀行有限公司 ⁴	100,000	0.00
黃倩儀 ⁵	1,000	0.00

附註：

- 由於The Children's Investment Master Fund為重大基金單位持有人(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。管理人之非執行董事何志安先生目前亦為The Children's Investment Fund Management (Asia) Limited之董事，何先生為TCI香港辦事處之主管，負責TCI之亞太區投資活動。根據管理人之所得資料，The Children's Investment Master Fund截至2008年3月31日止之基金單位持有量較2007年3月31日增加7,946,585個基金單位。
- 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(「滙豐集團」)屬領匯關連人士。根據管理人之所得資料，滙豐集團截至2008年3月31日止之基金單位持有量較2007年3月31日減少5,517,237個基金單位。
- 由於廖文良先生在2007年9月3日辭任管理人之董事前為嘉德置地有限公司及管理人之共同董事，故嘉德置地有限公司屬關連人士。根據管理人之所得資料，嘉德置地有限公司截至2008年3月31日止之基金單位持有量與2007年3月31日相同。
- 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士為管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬關連人士。根據管理人之所得資料，其截至2008年3月31日止之基金單位持有量與2007年3月31日相同。
- 黃倩儀女士作為萊坊測計師行有限公司(領匯主要估值師)之高級行政人員申報其基金單位持有量。

權益披露及關連人士持有之基金單位 (續)

管理層員工基金單位持有量

據管理人所知，除長期獎勵計劃之基金單位下之權益外，其履歷於本年報披露之管理層員工概無於截至2008年3月31日止持有任何領匯基金單位。

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之交易，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。

嚴格遵守豁免

證監會於領匯上市時及2007年10月26日授出豁免，豁免領匯與其關連人士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（「豁免」）。授出豁免須遵守訂定之條款及條件，當中包括該等交易須經公平磋商後按一般商業條款訂立，交易金額或支付費用設有指定上限，並由核數師及審核委員會審閱及經董事會批准（「豁免條件」）。於回顧年度，領匯一直遵守豁免條件。

收入

下表載列於報告年度由關連人士交易所產生之收入。

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所產生收入 百萬港元
滙豐集團 ⁽¹⁾	受託人之關連人士	租約 ⁽³⁾	13.2 ⁽⁴⁾
滙豐集團 ⁽¹⁾	受託人之關連人士	利息收入	6.6
中國工商銀行(亞洲) ⁽²⁾	管理人董事之聯繫人	租約 ⁽³⁾	3.3 ⁽⁴⁾

(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。香港上海滙豐銀行有限公司是受託人的間接控股公司，因此滙豐集團為領匯的關連人士。

(2) 王于漸教授為中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行(亞洲)」)及管理人共同董事。在王教授於2007年9月3日獲委任為管理人之獨立非執行董事後，中國工商銀行(亞洲)成為領匯之關連人士。

(3) 有關位於不同地點之商舖及自動櫃員機。

(4) 金額不包括已收按金。

關連人士交易 (續)

支出

下表載列於報告年度由關連人士交易所產生之支出。

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人 ⁽¹⁾	管理費	203.0
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人 ⁽²⁾	受託人費用	3.2
世邦魏理仕有限公司	2008年2月14日前的 主要估值師 ⁽³⁾	估值費用	0.6
萊坊測計師行有限公司	2008年1月21日起的 主要估值師 ⁽⁴⁾	估值費用	3.5
嘉德置地有限公司	策略夥伴 ⁽⁵⁾	表現費用	2.6
滙豐集團	受託人之關連人士	貸款利息及銀行費用 員工福利 顧問費用	28.9 2.6
中國工商銀行(亞洲)	管理人董事之聯繫人	貸款利息及銀行費用	8.5
凱達環球有限公司	管理人董事之聯繫人 ⁽⁶⁾	建築及翻新顧問服務費	4.1

(1) 管理人作為領匯內部管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。

(2) 受託人收取之年度費用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) 世邦魏理仕有限公司於2008年2月14日其合約屆滿後退任領匯主要估值師前為領匯之關連人士。

(4) 萊坊測計師行有限公司於2008年1月21日獲委任為領匯之主要估值師，取代退任之主要估值師世邦魏理仕有限公司，故於2008年1月21日起成為領匯之關連人士。

(5) 由於廖文良先生在2007年9月3日辭任管理人之董事前為嘉德置地有限公司及管理人之共同董事，故嘉德置地有限公司屬領匯之關連人士。

(6) 管理人之非執行董事紀達夫先生亦為凱達環球有限公司主席。因此，在紀達夫先生於2007年9月3日獲委任為管理人之非執行董事後，凱達環球有限公司成為領匯之關連人士。

關連人士交易 (續)

與關連人士之間之租賃交易

領匯通過其附屬公司與滙豐集團及中國工商銀行(亞洲)於報告年度訂立租賃協議，在領匯多項物業內租賃商舖及／或安裝自動櫃員機空間。

下表載列與關連人士之間每年租金超過100萬港元之租賃交易資料。

關連人士 名稱(租戶)	與領匯之關係	交易性質	重要條款	每年收入 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2008年 3月31日 已收取的 租金按金 百萬港元
香港上海 滙豐銀行 有限公司 ⁽²⁾	受託人之 關連人士	於樂富中心T036號 商舖之租約	原租約續期至 2008年7月31日屆滿	2.1	零
恒生銀行 有限公司 ⁽³⁾	受託人之 關連人士	於樂富中心S031D號 商舖之租約	租約為期9.5個月， 已於2007年11月15日屆滿	1.1	0.3
		於樂富中心G202號 商舖之租約	租約為期3年，於2010年 10月31日屆滿	1.9	0.5
中國工商 銀行(亞洲)	管理人董事之 聯繫人	於愛民商場F18及 F19 A-C號商舖之租約	租約為期3年，於2009年 8月31日屆滿	1.0	零
		於太和商場216號 商舖之租約	租約為期3年，於2009年 9月15日屆滿	1.2	零

(1) 所述之每年收入指可截至2008年3月31日止財政年度開始(即2007年4月1日)起計12個月期間或根據租賃協議內訂定之租賃期(若租期少於12個月)所能收取之租金收入。

(2) 香港上海滙豐銀行有限公司是受託人的間接控股公司，因此為領匯的關連人士。

(3) 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之附屬公司，因此為領匯之關連人士。

關連人士交易 (續)

有關銀行集團在日常業務過程中提供銀行服務

領匯及其附屬公司選用受託人之間接控股公司香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司於年度內在日常業務過程中提供銀行及財務服務，服務包括銀行貸款及存款、收付款安排、員工強積金賬戶及醫療福利。領匯之附屬公司亦於管理人之一位董事之聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）－中國工商銀行（亞洲）開設銀行戶口，作收租用途。

審核委員會已審閱該等銀行及財務服務交易之一般性質及種類，並信納該等交易的一般性質及種類屬於證監會授出的豁免項下擬進行的種類，且屬一般日常業務過程中經公平磋商後按正常商業條款訂立的性質及種類，與管理人內部程序並無重大分歧而須基金單位持有人留意。

領匯與永亨銀行有限公司或其集團聯繫人（按獲授豁免所定義者，有關銀行集團成員公司亦為關連人士）並無進行任何交易。

企業財務交易

香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行（亞洲）均於2006年8月向領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited提供銀團貸款。於2008年3月31日，根據該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行（亞洲）之尚未償還餘額分別為5.98億港元及1.84億港元。

除上文所披露者外，報告年度內概無與滙豐集團進行任何企業財務交易。

核數師就若干關連人士交易進行之協議程序

根據豁免條件，管理人已聘用領匯之核數師根據香港會計師公會頒布之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協議程序的聘用協定」就於回顧年度之租賃物業及企業財務交易之關連人士交易進行若干事實調查程序。核數師已進行該等程序及向管理人之審核委員會報告其事實調查結果。

關連人士交易 (續)

審核委員會之確認

審核委員會確認已審閱所有相關關連人士交易之條款，且滿意此等交易乃於下列情況下進行：

- (a) 按公平原則及一般商業條款；
- (b) 為領匯一般及日常業務；
- (c) 為公平合理；及
- (d) 符合基金單位持有人整體之利益。

管理人之確認

董事會 (包括獨立非執行董事) 確認：

- (a) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，彼信納受託人之內部監控及規管程序證明受託人之營運乃獨立於滙豐集團其他銀行或財務職能或營運經營；
- (b) 就領匯之營運及基金單位持有架構 (包括領匯之目標及策略、物業組合之規模、地區及租賃組合以及其管理架構) 而言，該等豁免所載之企業財務顧問交易上限基礎乃屬公平合理；
- (c) 所申請之豁免之範圍及條款乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (d) 雖有所獲授之豁免，管理人並無受約束必須與滙豐集團訂立企業財務交易。

在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

審核委員會已審閱豁免之條款。審核委員會及董事會全體人員 (包括獨立非執行董事) 滿意 (根據豁免條款及現行之內部監控及程序) 在不需基金單位持有人批准下繼續上述豁免條款乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

物業業權轉讓進度報告

根據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)之豁免條件，領匯180項物業之法定及實益業權轉讓進度須於領匯之年報中作出報告。同時提述領匯於2008年6月6日有關物業業權轉讓進度之公布。

I. 於2008年6月6日由領匯持有法定及實益業權之物業

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1. 蝴蝶商場 | 35. 錦英苑商場 |
| 2. 長發商場 | 36. 建生商場 |
| 3. 長安邨之商舖與停車場 | 37. 瓊麗苑之停車場 |
| 4. 祥華邨商場 | 38. 景林商場 |
| 5. 青華苑之商舖與停車場 | 39. 高俊苑之商舖與停車場 |
| 6. 青宏苑之停車場 | 40. 葵興商場 |
| 7. 彩霞邨之商舖與停車場 | 41. 葵康苑之停車場 |
| 8. 彩明商場 | 42. 廣田商場 |
| 9. 彩園商場 | 43. 廣源商場 |
| 10. 竹園北邨之停車場 | 44. 李鄭屋商場 |
| 11. 頌富商場 | 45. 利東商場 |
| 12. 頌安商場 | 46. 良景商場 |
| 13. 富昌商場 | 47. 樂雅苑之商舖與停車場 |
| 14. 富亨商場 | 48. 朗屏邨商場 |
| 15. 富善商場 | 49. 黃大仙下邨(一)之停車場 |
| 16. 富泰商場 | 50. 美松苑之商舖與停車場 |
| 17. 鳳禮苑之停車場 | 51. 明雅苑之停車場 |
| 18. 鳳德商場 | 52. 南昌邨之商舖與停車場 |
| 19. 峰華邨之商舖與停車場 | 53. 寧峰苑之停車場 |
| 20. 厚德(二)商場 | 54. 愛民商場 |
| 21. 恒安商場 | 55. 愛東商場 |
| 22. 顯徑商場 | 56. 安蔭商場 |
| 23. 興田商場 | 57. 鵬程苑之停車場 |
| 24. 興華商場 | 58. 寶熙苑商場 |
| 25. 曉麗商場 | 59. 寶林商場 |
| 26. 何文田廣場 | 60. 寶雅苑之商舖與停車場 |
| 27. 海富商場 | 61. 寶珮苑之停車場 |
| 28. 康強苑之停車場 | 62. 新圍苑之停車場 |
| 29. 康柏苑之商舖與停車場 | 63. 秀茂坪商場 |
| 30. 康瑞苑之商舖與停車場 | 64. 秀茂坪邨第一期之停車場 |
| 31. 康逸苑之商舖與停車場 | 65. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場 |
| 32. 嘉田苑之停車場 | 66. 山景商場 |
| 33. 錦鞍苑之停車場 | 67. 尚德商場 |
| 34. 錦泰商場 | 68. 兆禧苑商場 |

物業業權轉讓進度報告 (續)

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 69. 兆麟商場 | 96. 運頭塘商場 |
| 70. 兆安苑之商舖與停車場 | 97. 宏福苑之停車場 |
| 71. 穗禾苑商場 | 98. 禾輦商場 |
| 72. 太平邨之商舖與停車場 | 99. 和明苑之商舖與停車場 |
| 73. 太和商場 | 100. 欣明苑之商舖與停車場 |
| 74. 德田商場 | 101. 欣盛苑之商舖與停車場 |
| 75. 田景邨之停車場 | 102. 油美及高翔(鯉魚門廣場) |
| 76. 天澤商場 | 103. 怡閣苑之停車場 |
| 77. 天馬苑商場 | 104. 怡雅苑之停車場 |
| 78. 天平商場 | 105. 賢麗苑購物中心 |
| 79. 天盛商場 | 106. 盈福苑之商舖與停車場 |
| 80. 天宏苑之商舖與停車場 | 107. 英明苑之停車場 |
| 81. 天祐苑之停車場 | 108. 耀安商場 |
| 82. 天耀商場 | 109. 愉翠商場 |
| 83. 唐明苑之商舖與停車場 | 110. 漁安苑之停車場 |
| 84. 青衣商場 | 111. 雍盛商場 |
| 85. 翠林商場 | 112. 小西灣商場 |
| 86. 翠屏(北)購物商場 | 113. 黃大仙中心 |
| 87. 翠灣邨之商舖與停車場 | 114. 竹園商場 |
| 88. 慈正商場(一)期及(二)期 | 115. 天慈商場 |
| 89. 慈愛苑之商舖與停車場 | 116. 大元商場 |
| 90. 東熹苑之商舖與停車場 | 117. 天瑞商場 |
| 91. 東頭邨之商舖與停車場 | 118. 瀝源商場 |
| 92. 龍翔中心 | 119. 樂富中心 |
| 93. 華貴商場 | 120. 慈樂(慈雲山中心) |
| 94. 華荔邨之停車場 | 121. 慈民邨之停車場 |
| 95. 華明商場 | 122. 新田圍商場 |

物業業權轉讓進度報告 (續)

II. 於2008年6月6日由領匯持有實益業權之物業

123. 鴨脷洲邨之商舖與停車場
124. 長亨商場
125. 長康商場
126. 長宏邨之商舖與停車場
127. 彩輝邨之商舖與停車場
128. 彩雲商場
129. 秦石商場
130. 幸福商場
131. 富東商場
132. 興民商場
133. 興東商場
134. 紅磡邨之商舖與停車場
135. 嘉福商場
136. 啟田商場
137. 啟業商場
138. 健明邨之停車場
139. 高怡邨之商舖與停車場
140. 葵芳商場
141. 葵盛東商場
142. 廣福商場
143. 麗閣商場
144. 麗安邨之停車場
145. 利安商場
146. 樂華商場
147. 樂華南邨之商舖與停車場
148. 隆亨商場
149. 赤柱廣場
150. 美林商場
151. 明德商場

152. 安定商場
153. 平田商場
154. 寶達商場
155. 寶田商場
156. 三聖商場
157. 沙角商業中心
158. 石籬商場一期
159. 石籬商場二期
160. 石圍角商場
161. 石蔭商場
162. 順利商場
163. 順安商場
164. 順天邨之商舖與停車場
165. 新翠商場
166. 大興商場
167. 大窩口商場
168. 天華邨之商舖與停車場
169. 田灣商場
170. 天逸邨之商舖與停車場
171. 天悅邨之停車場
172. 翠屏(南)邨之停車場
173. 元洲商場
174. 牛頭角上邨之停車場
175. 華心商場
176. 環翠商場
177. 橫頭磡(宏輝中心)
178. 逸東商場
179. 友愛商場
180. 耀東商場

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2008年3月31日止財政年度，領匯房地產投資信託基金之管理人在各重要方面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（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）之條文管理領匯房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
作為領匯房地產投資信託基金之受託人身分

香港，2008年6月6日

獨立核數師報告書



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
太子大廈二十二樓

致領匯房地產投資信託基金

基金單位持有人之獨立核數師報告

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第111頁至153頁領匯房地產投資信託基金(「領匯」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表,其中包括於2008年3月31日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表和分派報表以及重要會計政策概要和其他附註解釋。

管理人就財務報表須承擔之責任

領匯管理人須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表,並負責確保綜合財務報表乃按照2005年9月6日訂立之信託契約(經六份補充契約所修訂)(「信託契約」)之有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會制訂之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妥善編製。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述;選擇和應用適當之會計政策;及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表發表意見,並僅向全體基金單位持有人報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書 (續)

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程式取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價領匯管理人所採用之會計政策之適當性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，貴集團該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映於2008年3月31日的事務狀況及貴集團截至該日止財政年度之業績及現金流量，並已按照信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載之有關披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2008年6月6日

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	6	4,199	3,954
物業經營開支	8	(1,662)	(1,593)
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		4,265	3,514
營運溢利	9	6,700	5,787
利息收入		78	60
帶息負債之財務成本	10	(604)	(578)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		6,174	5,269
稅項	12	(1,035)	(915)
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	13	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		(776)	—
		3,624	3,185
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		3,408	3,074
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	216	111
		3,624	3,185

第116頁至153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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13。

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))	1,602	1,441
中期分派(已派付)	776	702
末期分派(將向基金單位持有人派付)	826	739
年內分派金額(附註(ii))	1,602	1,441
佔可分派收入總額之百分比	100%	100%
於3月31日已發行基金單位	2,158,677,767	2,137,454,000
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))	38.29港仙	34.62港仙
年內每基金單位分派	74.40港仙	67.43港仙

第116頁至153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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) 截至2007年9月30日止六個月期間，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。截至2006年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派32.81港仙乃根據期內已派付中期分派7.02億港元及於2006年9月30日已發行的2,137,454,000個基金單位計算。
- (iv) 每基金單位末期分派38.29港仙(2007年：34.62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	14	44,307	39,557
物業、廠房及設備	15	46	52
		48,341	43,597
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	112	92
按金及預付款項		25	18
短期銀行存款	17	1,753	1,475
現金及現金等價物	17	117	53
		2,007	1,638
資產總值		50,348	45,235
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	858	738
保證金		376	318
稅項撥備		48	—
帶息負債	19	2,199	—
		3,481	1,056
流動(負債)／資產淨額		(1,474)	582
資產總值減流動負債		46,867	44,179
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	19	9,986	12,177
遞延稅項負債	20	5,976	5,102
長期獎勵計劃應付款項	21	20	—
其他非流動負債	22	327	111
		16,309	17,390
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		19,790	18,446
基金單位持有人應佔資產淨值		30,558	26,789
已發行基金單位	23	2,158,677,767	2,137,454,000
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		14.16港元	12.53港元

第116頁至153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表董事會
領匯管理有限公司(作為管理人)

蘇兆明
主席
2008年6月6日

羅爾仁
行政總裁
2008年6月6日

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

	附註	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
已向基金單位持有人派付				
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	24	(111)	—	(111)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	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
已向基金單位持有人派付				
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	24	(247)	—	(247)
轉撥入綜合損益表之金額	24	31	—	31
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	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(不包括新發行基金單位)		—	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

第116頁至153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

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
營運活動			
來自經營活動之現金淨額	25(a)	2,517	2,756
投資活動			
添置投資物業	14	(485)	(271)
添置物業、廠房及設備	15	(10)	(29)
已收利息收入		78	50
原有到期日超過三個月之定期存款增長		(278)	(1,022)
用於投資活動之現金淨額		(695)	(1,272)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債集資款項		—	12,173
償還帶息負債		—	(12,169)
已支付帶息負債之利息開支		(604)	(580)
向基金單位持有人派付之分派		(1,154)	(1,169)
用於融資活動之現金淨額		(1,758)	(1,745)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		64	(261)
年初之現金及現金等價物		53	314
年末之現金及現金等價物		117	53

第116頁至153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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 供款 (ix)	與表現相關 之非固定 薪酬	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						
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
王子漸教授(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。

表現報表

於2008年3月31日

	截至2008年 3月31日止年度	截至2007年 3月31日止年度	截至2006年 3月31日止期間
基金單位持有人應佔資產淨值	30,558 百萬港元	26,789 百萬港元	23,715 百萬港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	14.16 港元	12.53 港元	11.09 港元
成交價與資產淨值比較之最高溢價(附註a)	6.04 港元	7.47 港元	6.96 港元
每基金單位分派	74.40 港仙	67.43 港仙	21.81 港仙
年/期末之市價	17.26 港元	18.80 港元	16.80 港元
每基金單位淨收益率(附註b)	4.31%	3.59%	3.73%
年/期末已發行基金單位數目	2,158,677,767	2,137,454,000	2,137,454,000

附註：

- (a) 最高溢價乃按於香港聯合交易所有限公司之年內最高成交價20.20港元(2007年：20.00港元)計算。年內最低成交價為14.20港元(2007年：14.50港元)，高於年末日期之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值。因此，並無呈列成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之折讓。
- (b) 每基金單位淨收益率乃按截至2008年3月31日止年度之每基金單位持有人分派74.40港仙(2007年：67.43港仙)，除以於2008年3月31日之最後成交價17.26港元(2007年：18.80港元)計算。

三年財務概要

財務概要

	截至2008年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2008年 3月31日止 六個月期間 百萬港元	截至2007年 9月30日止 六個月期間 百萬港元	截至2007年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2007年 3月31日止 六個月期間 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月期間 百萬港元	截至2006年 3月31日止 期間 ⁽¹⁾ 百萬港元
收益							
零售	2,346	1,199	1,147	2,166	1,099	1,067	736
街市	466	235	231	460	230	230	159
熟食檔位	36	18	18	40	20	20	14
教育／福利	46	23	23	47	24	23	16
房署辦事處及配套設施	74	37	37	86	41	45	32
推廣場地	49	28	21	33	17	16	11
停車場	934	478	456	881	446	435	305
其他收益	248	125	123	241	121	120	81
總計	4,199	2,143	2,056	3,954	1,998	1,956	1,354
綜合損益表							
收益	4,199	2,143	2,056	3,954	1,998	1,956	1,354
物業經營開支	(1,662)	(849)	(813)	(1,593)	(801)	(792)	(541)
物業收入淨額	2,537	1,294	1,243	2,361	1,197	1,164	813
一般及行政開支	(102)	(55)	(47)	(88)	(47)	(41)	(42)
投資物業公平值變動	4,265	1,610	2,655	3,514	2,807	707	1,949
營運溢利	6,700	2,849	3,851	5,787	3,957	1,830	2,720
利息收入	78	39	39	60	32	28	5
帶息負債之財務成本	(604)	(294)	(310)	(578)	(286)	(292)	(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	6,174	2,594	3,580	5,269	3,703	1,566	2,524
稅項	(1,035)	(433)	(602)	(915)	(641)	(274)	(443)
年／期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	5,139	2,161	2,978	4,354	3,062	1,292	2,081
分派報表							
年／期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	5,139	2,161	2,978	4,354	3,062	1,292	2,081
調整：							
投資物業公平值變動	(4,265)	(1,610)	(2,655)	(3,514)	(2,807)	(707)	(1,949)
投資物業公平值變動之遞延稅項	747	282	465	614	490	124	341
其他非現金收入	(19)	(7)	(12)	(13)	(6)	(7)	(6)
可分派收入總額	1,602	826	776	1,441	739	702	467
年／期內每基金單位分派（港仙）	74.40	38.29	36.11	67.43	34.62	32.81	21.81

(1) 為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）

三年財務概要 (續)

	於2008年 3月31日 百萬港元	於2007年 9月30日 百萬港元	於2007年 3月31日 百萬港元	於2006年 9月30日 百萬港元	於2006年 3月31日 百萬港元
資產及負債					
投資物業	44,307	42,352	39,557	36,515	35,772
其他非流動資產	4,034	4,038	4,040	4,024	4,020
流動資產	2,007	1,885	1,638	1,570	899
資產總值	50,348	48,275	45,235	42,109	40,691
流動負債	3,481	3,335	1,056	9,519	12,789
非流動負債	16,309	15,681	17,390	8,050	4,187
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	19,790	19,016	18,446	17,569	16,976
基金單位持有人應佔資產淨值	30,558	29,259	26,789	24,540	23,715
已發行基金單位	2,158,677,767	2,148,434,317	2,137,454,000	2,137,454,000	2,137,454,000
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值 (港元)	14.16	13.62	12.53	11.48	11.09

營運概要

	截至2008年 3月31日止 年度 %	截至2007年 9月30日止 六個月期間 %	截至2007年 3月31日止 年度 %	截至2006年 9月30日止 六個月期間 %	截至2006年 3月31日止 期間 ⁽¹⁾ %
綜合續租租金調整率					
零售	24.78	15.44	11.09	5.36	2.62
街市	12.67	7.60	6.38	5.10	5.67
熟食檔位	8.88	17.67	7.21	7.61	7.88
教育/福利	3.03	0.58	0.82	1.14	不適用
房署辦事處及配套設施	38.58	11.67	11.22	9.12	6.96
整體	22.48	13.69	9.87	4.89	3.72
整體 (不包括教育/福利)	22.64	13.92	10.28	5.22	3.72

(1) 為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)

物業摘要及資料

本集團於2008年3月31日之物業摘要如下：

類別	概約內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
零售	8,661,156	—
街市	872,648	—
熟食檔位	152,677	—
教育／福利	928,373	—
房署辦事處及配套設施	279,035	—
自用辦事處	112,710	—
停車場	—	79,485
	11,006,599	79,485

本集團於2008年3月31日之物業估值如下：

	百萬港元
零售物業	36,105
停車場	8,202
	44,307

於2008年3月31日之物業詳情如下：

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
1 樂富中心	九龍橫頭磡 聯合道	中期	2057年12月30日	零售	359,045	—
				街市	28,331	—
				熟食檔位	10,398	—
				教育／福利	1,873	—
				房署辦事處及配套設施	4,758	—
				自用辦事處	8,880	—
				停車場	—	793
	413,285	793				
2 頌富商場	新界元朗 天水圍 天華路30及33號	中期	2049年1月7日	零售	203,238	—
				街市	9,279	—
				教育／福利	14,722	—
				房署辦事處及配套設施	140	—
				自用辦事處	2,723	—
				停車場	—	1,177
					230,102	1,177

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
3 愛民商場	九龍何文田忠孝街60號	中期	2043年3月31日	零售	152,237	—
				街市	5,952	—
				熟食檔位	5,685	—
				房署辦事處及配套設施	39,670	—
				自用辦事處	1,333	—
				停車場	—	808
					204,877	808
4 順利商場	九龍觀塘順利邨道	表二	見附註	零售	152,510	—
				街市	5,681	—
				教育／福利	39,999	—
				房署辦事處及配套設施	5,662	—
				自用辦事處	743	—
				停車場	—	731
					204,595	731
5 慈樂 (慈雲山中心)	九龍慈雲山毓華街23號	中期	2057年10月7日	零售	173,817	—
				街市	23,304	—
				教育／福利	5,328	—
				房署辦事處及配套設施	678	—
				自用辦事處	1,313	—
				停車場	—	940
					204,440	940
6 良景商場	新界屯門田景路31號	中期	2051年2月7日	零售	170,407	—
				街市	16,727	—
				房署辦事處及配套設施	12,831	—
				自用辦事處	2,293	—
				停車場	—	616
					202,258	616
7 逸東商場	新界東涌松仁路	表二	見附註	零售	89,815	—
				街市	13,337	—
				教育／福利	89,083	—
				房署辦事處及配套設施	42	—
				自用辦事處	1,206	—
				停車場	—	1,900
					193,483	1,900
8 禾輦商場	新界沙田火炭路	中期	2057年2月22日	零售	167,897	—
				街市	7,899	—
				熟食檔位	3,789	—
				房署辦事處及配套設施	6,971	—
				自用辦事處	549	—
				停車場	—	828
					187,105	828

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
9 啟田商場	九龍藍田 德田街及啟田路	表二	見附註	零售	169,108	—
				街市	14,381	—
				房署辦事處及配套設施	42	—
				自用辦事處	1,076	—
				停車場	—	461
					184,607	461
10 厚德(二)商場	新界西貢 將軍澳 常寧路2號	中期	2055年10月13日	零售	136,367	—
				街市	13,111	—
				教育/福利	21,397	—
				房署辦事處及配套設施	16	—
				自用辦事處	2,680	—
				停車場	—	623
	173,571	623				
11 彩雲商場	九龍牛池灣 豐盛街	表二	見附註	零售	140,158	—
				街市	13,495	—
				熟食檔位	3,703	—
				教育/福利	818	—
				房署辦事處及配套設施	7,965	—
				自用辦事處	5,246	—
停車場	—	859				
	171,385	859				
12 蝴蝶商場	新界屯門 湖翠路	中期	2055年10月13日	零售	140,330	—
				街市	18,203	—
				熟食檔位	5,942	—
				房署辦事處及配套設施	215	—
				自用辦事處	1,238	—
				停車場	—	313
	165,928	313				
13 秀茂坪商場	九龍觀塘 秀茂坪道	中期	2057年2月22日	零售	123,282	—
				街市	19,547	—
				教育/福利	9,300	—
				房署辦事處及配套設施	6,619	—
				自用辦事處	1,989	—
				停車場	—	611
	160,737	611				
14 龍翔中心	九龍黃大仙 黃大仙道	中期	2057年2月22日	零售	157,348	—
				房署辦事處及配套設施	5	—
				自用辦事處	1,798	—
				停車場	—	473
	159,151	473				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
15 黃大仙中心	九龍黃大仙龍翔道	中期	2057年5月16日	零售	140,909	—
				街市	6,217	—
				熟食檔位	3,875	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				停車場	—	688
					151,001	688
16 長發商場	新界青衣牙鷹洲街	中期	2055年12月21日	零售	132,212	—
				街市	18,331	—
				房署辦事處及配套設施	161	—
				停車場	—	590
					150,704	590
17 太和商場	新界大埔大埔太和路	中期	2050年2月9日	零售	135,815	—
				街市	9,849	—
				房署辦事處及配套設施	158	—
				自用辦事處	3,714	—
				停車場	—	454
					149,536	454
18 天澤商場	新界元朗天水圍天瑞路77號	中期	2055年10月13日	零售	114,583	—
				街市	19,181	—
				教育／福利	8,159	—
				房署辦事處及配套設施	56	—
				自用辦事處	1,195	—
				停車場	—	302
					143,174	302
19 竹園商場	九龍黃大仙竹園路	中期	2057年8月15日	零售	111,720	—
				街市	17,424	—
				熟食檔位	3,703	—
				教育／福利	5,511	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	807	—
				停車場	—	1,103
					139,165	1,103
20 長康商場	新界青衣青康路	表二	見附註	零售	105,735	—
				街市	9,719	—
				熟食檔位	6,415	—
				教育／福利	6,006	—
				房署辦事處及配套設施	8,116	—
				自用辦事處	11	—
				停車場	—	709
					136,002	709

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
21 尚德商場	新界西貢將軍澳唐明街	中期	2057年3月25日	零售	109,325	—
				街市	13,046	—
				房署辦事處及配套設施	3,531	—
				自用辦事處	6,286	—
				停車場	—	1,280
					132,188	1,280
22 石圍角商場	新界葵涌石圍角路	表二	見附註	零售	95,477	—
				街市	4,775	—
				教育/福利	30,161	—
				房署辦事處及配套設施	53	—
				自用辦事處	560	—
				停車場	—	578
	131,026	578				
23 彩園商場	新界上水彩園路	中期	2055年9月16日	零售	126,638	—
				街市	3,348	—
				自用辦事處	474	—
				停車場	—	536
					130,460	536
24 山景商場	新界屯門鳴琴路1號	中期	2054年8月19日	零售	88,866	—
				街市	8,135	—
				熟食檔位	3,961	—
				教育/福利	28,249	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	280	—
				停車場	—	638
					129,491	638
25 大元商場	新界大埔安祥路	中期	2057年6月28日	零售	109,299	—
				街市	7,104	—
				教育/福利	8,310	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	710	—
				停車場	—	594
	125,423	594				
26 大興商場	新界屯門大方街	表二	見附註	零售	81,936	—
				街市	8,870	—
				熟食檔位	3,638	—
				教育/福利	14,574	—
				房署辦事處及配套設施	7,686	—
				自用辦事處	420	—
				停車場	—	672
					117,124	672

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
27 瀝源商場	新界沙田 瀝源街	中期	2057年5月6日	零售	106,701	—
				街市	5,257	—
				熟食檔位	969	—
				自用辦事處	431	—
				停車場	—	438
					113,358	438
28 沙角商業中心	新界沙田 沙角街	表二	見附註	零售	100,643	—
				街市	6,006	—
				熟食檔位	5,683	—
				房署辦事處及配套設施	205	—
				自用辦事處	818	—
				停車場	—	662
	113,355	662				
29 恒安商場	新界馬鞍山 恒錦街1號	中期	2048年4月7日	零售	99,223	—
				街市	11,991	—
				教育／福利	581	—
				房署辦事處及配套設施	97	—
				自用辦事處	635	—
				停車場	—	585
	112,527	585				
30 愉翠商場	新界沙田 小瀝源 牛皮沙街2號	中期	2051年5月17日	零售	81,774	—
				街市	5,188	—
				教育／福利	17,804	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				自用辦事處	7,154	—
				停車場	—	1,175
	111,942	1,175				
31 葵盛東商場	新界葵涌 葵孝街	表二	見附註	零售	97,091	—
				街市	7,567	—
				房署辦事處及配套設施	6,126	—
				自用辦事處	484	—
				停車場	—	583
	111,268	583				
32 翠屏(北) 購物商場	九龍觀塘 翠屏道19號	中期	2052年1月23日	零售	79,492	—
				街市	12,719	—
				熟食檔位	865	—
				教育／福利	11,399	—
				房署辦事處及配套設施	5,285	—
				自用辦事處	66	—
				停車場	—	421
	109,826	421				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
33 樂華商場	九龍觀塘 振華道	表二	見附註	零售	108,264	—
				房署辦事處及配套設施	151	—
				自用辦事處	388	—
				停車場	—	650
					108,803	650
34 何文田廣場	九龍何文田 常樂街1號	中期	2048年11月19日	零售	87,070	—
				街市	13,111	—
				房署辦事處及配套設施	1,378	—
				自用辦事處	646	—
				停車場	—	299
	102,205	299				
35 友愛商場	新界屯門 友愛路	表二	見附註	零售	81,333	—
				街市	7,012	—
				熟食檔位	5,813	—
				房署辦事處及配套設施	6,880	—
				自用辦事處	753	—
				停車場	—	780
	101,791	780				
36 安定商場	新界屯門 友愛路	表二	見附註	零售	87,533	—
				街市	7,078	—
				熟食檔位	6,458	—
				自用辦事處	570	—
				停車場	—	546
					101,639	546
37 油美及高翔 (鯉魚門廣場)	九龍油塘 鯉魚門道80號	中期	2055年6月2日	零售	80,733	—
				街市	18,611	—
				房署辦事處及配套設施	15	—
				自用辦事處	966	—
				停車場	—	—
	100,325	—				
38 寶林商場	新界西貢 將軍澳 寶琳北路18號	中期	2054年10月18日	零售	81,550	—
				街市	11,312	—
				房署辦事處及配套設施	7,137	—
				自用辦事處	323	—
				停車場	—	398
	100,322	398				
39 彩明商場	新界西貢將軍澳 彩明街1號	中期	2051年5月3日	零售	87,687	—
				街市	11,485	—
				房署辦事處及配套設施	15	—
				自用辦事處	915	—
				停車場	—	765
	100,102	765				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
40 小西灣商場	香港小西灣 小西灣道	中期	2057年3月25日	零售	79,535	—
				街市	13,047	—
				房署辦事處及配套設施	3,835	—
				自用辦事處	2,874	—
				停車場	—	558
					99,291	558
41 利東商場	香港鴨脷洲 利東邨道5號	中期	2054年12月19日	零售	82,915	—
				街市	11,474	—
				熟食檔位	1,894	—
				房署辦事處及配套設施	86	—
				自用辦事處	1,184	—
				停車場	—	687
	97,553	687				
42 富善商場	新界大埔 安埔路12號	中期	2055年10月13日	零售	73,626	—
				街市	10,350	—
				熟食檔位	3,961	—
				教育／福利	9,106	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	386	—
停車場	—	525				
	97,429	525				
43 富東商場	新界大嶼山 東涌達東路	表二	見附註	零售	42,496	—
				街市	7,072	—
				教育／福利	43,002	—
				房署辦事處及配套設施	4,306	—
				自用辦事處	323	—
				停車場	—	537
	97,199	537				
44 顯徑商場	新界沙田 車公廟路69號	中期	2050年2月9日	零售	73,464	—
				街市	9,557	—
				熟食檔位	10,168	—
				教育／福利	1,830	—
				房署辦事處及配套設施	194	—
				自用辦事處	538	—
停車場	—	636				
	95,751	636				
45 赤柱廣場	香港赤柱灣 佳美道23號	表二	見附註	零售	87,552	—
				教育／福利	5,371	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	2,196	—
				停車場	—	426
					95,119	426

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
46 朗屏商場	新界元朗 朗屏路1號	中期	2056年3月14日	零售	84,825	—
				街市	8,845	—
				房署辦事處及配套設施	180	—
				自用辦事處	700	—
				停車場	—	564
					94,550	564
47 德田商場	九龍藍田 碧雲道223號	中期	2049年3月17日	零售	70,972	—
				街市	14,381	—
				教育/福利	4,618	—
				房署辦事處及配套設施	59	—
				自用辦事處	388	—
				停車場	—	754
	90,418	754				
48 翠林商場	新界西貢 將軍澳翠琳路 11號	中期	2056年2月14日	零售	79,632	—
				街市	8,396	—
				房署辦事處及配套設施	118	—
				自用辦事處	280	—
				停車場	—	711
					88,426	711
49 美林商場	新界沙田 美田路	表二	見附註	零售	69,557	—
				街市	5,523	—
				熟食檔位	5,683	—
				房署辦事處及配套設施	5,511	—
				自用辦事處	560	—
				停車場	—	375
	86,834	375				
50 天耀商場	新界元朗 天水圍 天湖路2號	中期	2055年9月16日	零售	63,564	—
				街市	13,939	—
				教育/福利	8,181	—
				自用辦事處	409	—
				停車場	—	480
					86,093	480
51 順安商場	九龍觀塘 利安道	表二	見附註	零售	46,114	—
				熟食檔位	1,152	—
				教育/福利	33,304	—
				房署辦事處及配套設施	4,467	—
				停車場	—	459
					85,037	459
52 石籬商場二期	新界葵涌 石排街	表二	見附註	零售	78,965	—
				房署辦事處及配套設施	5,415	—
				停車場	—	179
					84,380	179

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
53 寶達商場	九龍觀塘 寶琳路	表二	見附註	零售	73,830	—
				街市	9,268	—
				房署辦事處及配套設施	45	—
				自用辦事處	700	—
				停車場	—	1,083
					83,843	1,083
54 頌安商場	新界馬鞍山 西沙路632號	中期	2055年10月13日	零售	67,167	—
				街市	11,098	—
				房署辦事處及配套設施	4,728	—
				自用辦事處	323	—
				停車場	—	995
					83,316	995
55 愛東商場	香港筲箕灣 愛賢街	中期	2055年9月16日	零售	52,840	—
				教育／福利	28,277	—
				自用辦事處	797	—
				停車場	—	634
					81,914	634
56 廣源商場	新界沙田 小瀝源路68號	中期	2051年2月7日	零售	71,279	—
				街市	9,623	—
				房署辦事處及配套設施	97	—
				自用辦事處	388	—
				停車場	—	736
					81,387	736
57 環翠商場	香港柴灣 環翠道	表二	見附註	零售	63,994	—
				街市	5,952	—
				熟食檔位	2,928	—
				教育／福利	7,449	—
				自用辦事處	495	—
				停車場	—	359
	80,818	359				
58 天盛商場	新界元朗 天水圍 天靖街3號	中期	2047年11月27日	零售	54,509	—
				街市	8,687	—
				教育／福利	16,652	—
				自用辦事處	657	—
				停車場	—	1,458
					80,505	1,458
59 鳳德商場	九龍鑽石山 鳳德道111號	中期	2048年4月7日	零售	62,738	—
				街市	9,365	—
				房署辦事處及配套設施	188	—
				自用辦事處	7,836	—
				停車場	—	487
					80,127	487

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
60 大窩口商場	新界葵涌 大窩口道	表二	見附註	零售	62,388	—
				街市	11,976	—
				熟食檔位	3,961	—
				自用辦事處	409	—
				停車場	—	609
					78,734	609
61 李鄭屋商場	九龍長沙灣 保安道及發祥街	中期	2052年1月23日	零售	51,484	—
				教育／福利	27,028	—
				停車場	—	461
					78,512	461
62 興華商場	香港柴灣 環翠道11號	中期	2057年2月27日	零售	52,981	—
				街市	8,482	—
				教育／福利	16,383	—
				自用辦事處	172	—
				停車場	—	268
					78,018	268
63 麗閣商場	九龍深水埗 荔枝角道	表二	見附註	零售	71,990	—
				街市	5,565	—
				停車場	—	140
					77,555	140
64 啟業商場	九龍九龍灣 啟業道及宏照道	表二	見附註	零售	66,379	—
				街市	5,916	—
				熟食檔位	3,789	—
				自用辦事處	431	—
				停車場	—	383
					76,515	383
65 石蔭商場	新界葵涌 大白田街	表二	見附註	零售	69,881	—
				街市	—	—
				教育／福利	5,231	—
				自用辦事處	570	—
				停車場	—	424
					75,682	424
66 三聖商場	新界屯門 三聖街	表二	見附註	零售	63,518	—
				街市	1,425	—
				熟食檔位	5,425	—
				教育／福利	4,284	—
				房署辦事處及配套設施	25	—
				自用辦事處	517	—
				停車場	—	176
					75,194	176

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
67 天瑞商場	新界元朗 天水圍天瑞路	中期	2057年9月4日	零售	63,331	—
				街市	9,117	—
				房署辦事處及配套設施	70	—
				自用辦事處	1,572	—
				停車場	—	577
					74,090	577
68 廣福商場	新界大埔 寶湖道	表二	見附註	零售	58,947	—
				街市	8,030	—
				熟食檔位	3,789	—
				房署辦事處及配套設施	126	—
				自用辦事處	355	—
				停車場	—	461
	71,247	461				
69 隆亨商場	新界沙田 富健街	表二	見附註	零售	58,524	—
				街市	6,878	—
				熟食檔位	3,789	—
				自用辦事處	503	—
				停車場	—	440
	69,694	440				
70 新翠商場	新界沙田 翠田街	表二	見附註	零售	58,422	—
				街市	3,559	—
				熟食檔位	5,683	—
				自用辦事處	980	—
				停車場	—	620
	68,644	620				
71 華明商場	新界粉嶺 華明路21號	中期	2049年3月17日	零售	45,639	—
				街市	6,189	—
				教育／福利	6,674	—
				房署辦事處及配套設施	7,976	—
				自用辦事處	538	—
				停車場	—	295
	67,016	295				
72 祥華商場	新界粉嶺 祥華邨	中期	2054年6月15日	零售	55,047	—
				街市	3,714	—
				熟食檔位	2,971	—
				教育／福利	4,629	—
				房署辦事處及配套設施	16	—
				自用辦事處	538	—
停車場	—	353				
	66,915	353				
73 富昌商場	九龍深水埗 西邨路19號	中期	2055年9月16日	零售	66,177	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				自用辦事處	614	—
				停車場	—	547
	66,813	547				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
74 耀東商場	香港筲箕灣 耀興道	表二	見附註	零售	25,898	—
				街市	5,242	—
				教育／福利	27,470	—
				房署辦事處及配套設施	7,599	—
				自用辦事處	527	—
				停車場	—	685
					66,736	685
75 寶田商場	新界屯門 鳴琴路	表二	見附註	零售	25,922	—
				街市	7,212	—
				教育／福利	22,723	—
				房署辦事處及配套設施	7,585	—
				自用辦事處	646	—
				停車場	—	62
					64,088	62
76 穗禾苑商場	新界沙田 穗禾苑穗禾路 13號	中期	2047年6月30日	零售	37,523	—
				街市	1,287	—
				教育／福利	22,518	—
				房署辦事處及配套設施	2,110	—
				自用辦事處	194	—
				停車場	—	980
					63,632	980
77 富泰商場	新界屯門 屯貴路9號	中期	2051年3月11日	零售	56,177	—
				街市	6,523	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				自用辦事處	635	—
				停車場	—	635
					63,357	635
				78 順天邨之商舖 與停車場	九龍觀塘 順安道	表二
街市	4,269	—				
熟食檔位	4,047	—				
教育／福利	6,620	—				
房署辦事處及配套設施	7,007	—				
自用辦事處	560	—				
停車場	—	581				
	62,890	581				
79 秦石商場	新界沙田 豐石街	表二	見附註	零售	56,705	—
				街市	4,943	—
				自用辦事處	506	—
				停車場	—	583
					62,154	583

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
80 長亨商場	新界青衣 青衣西路	表二	見附註	零售	48,126	—
				街市	7,093	—
				教育／福利	1,711	—
				房署辦事處及配套設施	3,563	—
				自用辦事處	915	—
				停車場	—	327
					61,408	327
81 廣田商場	九龍藍田 碧雲道	中期	2055年10月13日	零售	36,673	—
				街市	5,016	—
				教育／福利	13,057	—
				房署辦事處及配套設施	4,565	—
				自用辦事處	434	—
				停車場	—	53
					59,745	53
82 天平商場	新界上水 天平路48號	中期	2050年2月9日	零售	52,464	—
				街市	4,420	—
				教育／福利	1,539	—
				房署辦事處及配套設施	108	—
				自用辦事處	592	—
				停車場	—	471
					59,123	471
83 雍盛商場	新界粉嶺 暉明路	中期	2049年7月15日	零售	31,678	—
				街市	5,231	—
				教育／福利	21,216	—
				房署辦事處及配套設施	27	—
				自用辦事處	549	—
				停車場	—	283
					58,701	283
84 葵芳商場	新界葵涌 興芳路	表二	見附註	零售	49,827	—
				街市	7,944	—
				自用辦事處	893	—
				停車場	—	483
					58,664	483
85 景林商場	新界西貢將軍澳 寶琳北路38號	中期	2051年2月7日	零售	43,508	—
				街市	7,169	—
				房署辦事處及配套設施	6,523	—
				自用辦事處	409	—
				停車場	—	418
					57,609	418

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
86 嘉福商場	新界粉嶺 置福圍	表二	見附註	零售	45,769	—
				街市	6,211	—
				教育／福利	1,453	—
				房署辦事處及配套設施	3,127	—
				自用辦事處	291	—
				停車場	—	312
					56,851	312
87 興東商場	香港筲箕灣 耀興道	表二	見附註	零售	44,025	—
				街市	12,249	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	258	—
				停車場	—	420
	56,532	420				
88 富亨商場	新界大埔 頌雅路6號	中期	2050年2月9日	零售	46,770	—
				街市	8,934	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				自用辦事處	229	—
				停車場	—	517
	55,955	517				
89 新田圍商場	新界沙田 沙田頭路	表二	見附註	零售	44,371	—
				街市	6,732	—
				熟食檔位	3,789	—
				房署辦事處及配套設施	118	—
				自用辦事處	323	—
				停車場	—	320
	55,333	320				
90 耀安商場	新界馬鞍山 恒康街2號	中期	2049年3月17日	零售	44,403	—
				街市	8,450	—
				房署辦事處及配套設施	66	—
				自用辦事處	431	—
				停車場	—	547
	53,350	547				
91 利安商場	新界馬鞍山 西沙路	表二	見附註	零售	36,587	—
				街市	7,276	—
				房署辦事處及配套設施	5,578	—
				自用辦事處	344	—
				停車場	—	390
	49,785	390				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
92 鴨脷洲邨之商舖與停車場	香港鴨脷洲鴨脷洲橋道	表二	見附註	零售	36,654	—
				街市	4,060	—
				熟食檔位	1,087	—
				房署辦事處及配套設施	6,028	—
				自用辦事處	495	—
				停車場	—	325
					48,324	325
93 蓮頭塘商場	新界大埔曉運路10號	中期	2048年4月7日	零售	40,925	—
				街市	6,383	—
				房署辦事處及配套設施	100	—
				自用辦事處	699	—
				停車場	—	438
	48,107	438				
94 元洲商場	九龍長沙灣長沙灣道	表二	見附註	零售	47,265	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				自用辦事處	118	—
				停車場	—	213
	47,405	213				
95 錦泰商場	新界馬鞍山寧泰路31號	中期	2048年6月28日	零售	26,124	—
				教育/福利	19,677	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				自用辦事處	398	—
				停車場	—	758
	46,221	758				
96 青衣商場	新界青衣楓樹窩路10號	中期	2051年2月7日	零售	32,249	—
				街市	5,027	—
				熟食檔位	3,875	—
				房署辦事處及配套設施	97	—
				自用辦事處	4,392	—
				停車場	—	344
	45,640	344				
97 華貴商場	香港香港仔華貴路3號	中期	2048年4月7日	零售	31,485	—
				街市	4,424	—
				房署辦事處及配套設施	5,597	—
				自用辦事處	990	—
				停車場	—	413
	42,496	413				
98 安蔭商場	新界葵涌安足街7號	中期	2055年10月13日	零售	34,940	—
				街市	5,877	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				停車場	—	347
	40,839	347				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
99 天馬苑商場	九龍橫頭磡 竹園道55號	中期	2047年6月30日	零售	22,789	—
				街市	4,036	—
				教育／福利	13,154	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	221	—
				停車場	—	585
					40,200	585
100 石籬商場一期	新界葵涌 石梨街	表二	見附註	零售	15,898	—
				街市	14,284	—
				教育／福利	8,837	—
				自用辦事處	431	—
				停車場	—	459
					39,450	459
101 明德商場	新界西貢 將軍澳昭信路	表二	見附註	零售	38,550	—
				教育／福利	334	—
				房署辦事處及配套設施	24	—
				自用辦事處	178	—
				停車場	—	383
					39,086	383
102 建生商場	新界屯門 良運街3號	中期	2048年4月7日	零售	34,639	—
				街市	4,144	—
				房署辦事處及配套設施	65	—
				自用辦事處	172	—
				停車場	—	273
					39,020	273
103 東頭邨之商舖 與停車場	九龍橫頭磡 東頭村道183號	中期	2052年1月23日	零售	27,933	—
				街市	6,492	—
				熟食檔位	4,187	—
				自用辦事處	258	—
				停車場	—	493
					38,870	493
104 天慈商場	新界元朗天水圍 天慈路及天福路	中期	2057年6月28日	零售	32,583	—
				房署辦事處及配套設施	5,888	—
				自用辦事處	366	—
				停車場	—	289
					38,837	289

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
105 錦英苑商場	新界馬鞍山 錦英路9號	中期	2047年6月30日	零售	19,278	—
				街市	4,316	—
				教育／福利	13,132	—
				房署辦事處及配套設施	161	—
				自用辦事處	188	—
				停車場	—	492
					37,075	492
106 田灣商場	香港香港仔 田灣街	表二	見附註	零售	31,635	—
				房署辦事處及配套設施	3,843	—
				自用辦事處	377	—
				停車場	—	417
					35,855	417
107 海富商場	九龍大角咀 海庭道2號	中期	2049年7月15日	零售	28,514	—
				街市	6,943	—
				房署辦事處及配套設施	25	—
				自用辦事處	65	—
				停車場	—	225
	35,547	225				
108 曉麗商場	九龍觀塘 曉光街21號	中期	2047年6月30日	零售	20,796	—
				教育／福利	12,712	—
				房署辦事處及配套設施	1,862	—
				停車場	—	637
	35,370	637				
109 興民商場	香港柴灣 柴灣道	表二	見附註	零售	25,414	—
				街市	2,562	—
				熟食檔位	—	—
				教育／福利	388	—
				房署辦事處及配套設施	3,929	—
				自用辦事處	614	—
				停車場	—	226
	32,907	226				
110 兆麟商場	新界屯門 兆興里3號	中期	2047年6月30日	零售	10,689	—
				教育／福利	17,524	—
				房署辦事處及配套設施	3,805	—
				自用辦事處	113	—
				停車場	—	463
	32,131	463				
111 興田商場	九龍藍田 連德道8號	中期	2051年2月7日	零售	20,667	—
				街市	4,611	—
				熟食檔位	3,789	—
				自用辦事處	624	—
				停車場	—	387
	29,691	387				

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
112 華心商場	新界粉嶺 一鳴道	表二	見附註	零售	23,756	—
				房署辦事處及配套設施	2,939	—
				停車場	—	356
					26,695	356
113 葵興商場	新界葵涌 禾葵里2號	中期	2052年1月23日	零售	20,742	—
				街市	4,618	—
				自用辦事處	431	—
				停車場	—	277
	25,791	277				
114 兆禧苑商場	新界屯門 湖翠路201號	中期	2047年6月30日	零售	6,135	—
				街市	3,001	—
				教育/福利	14,284	—
				自用辦事處	1,582	—
				停車場	—	560
	25,002	560				
115 幸福商場	九龍長沙灣 保安道及發祥街	表二	見附註	零售	24,241	—
				房署辦事處及配套設施	—	—
				自用辦事處	538	—
				停車場	—	153
	24,779	153				
116 橫頭磡 (宏輝中心)	九龍橫頭磡 橫頭磡北道	表二	見附註	零售	13,175	—
				街市	8,612	—
				自用辦事處	140	—
				停車場	—	290
	21,927	290				
117 平田商場	九龍藍田 安田街	表二	見附註	零售	21,872	—
				停車場	—	406
					21,872	406
118 彩霞邨之商舖 與停車場	九龍九龍灣 彩霞道18號	中期	2050年2月9日	零售	5,414	—
				教育/福利	15,027	—
				房署辦事處及配套設施	990	—
				停車場	—	205
					21,431	205
119 唐明苑之商舖 與停車場	新界西貢將軍澳 唐明街15號	中期	2047年6月30日	零售	2,164	—
				教育/福利	19,117	—
				停車場	—	291
					21,281	291

物業摘要及資料 (續)

	購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
120	慈正商場 (一)期及 (二)期	九龍慈雲山 慈雲山道	中期	2057年2月27日	零售 停車場	18,073 —	— 882
						18,073	882
121	康柏苑之商舖 與停車場	九龍藍田 碧雲道139號	中期	2047年6月30日	教育／福利 房署辦事處及配套設施 停車場	17,954 — —	— — 549
						17,954	549
122	兆安苑之商舖 與停車場	新界屯門 屯興路2號	中期	2047年6月30日	教育／福利 停車場	17,082 —	— 273
						17,082	273
123	樂華南邨之 商舖與停車場	九龍牛頭角 振華道	表二	見附註	零售 街市 熟食檔位 停車場	3,950 7,046 5,813 —	— — — 226
						16,809	226
124	賢麗苑 購物中心	新界葵涌 麗祖路	中期	2047年6月30日	零售 房署辦事處及配套設施 停車場	10,559 5,716 —	— — 150
						16,275	150
125	寶雅苑之商舖 與停車場	新界大埔 大埔太和路2號	中期	2047年6月30日	教育／福利 停車場	13,950 —	— 246
						13,950	246
126	寶熙苑商場	九龍長沙灣 保安道225號	中期	2047年6月30日	零售 停車場	13,681 —	— —
						13,681	—
127	翠灣邨之商舖 與停車場	香港柴灣 翠灣街3號	中期	2049年3月17日	零售 房署辦事處及配套設施 停車場	8,514 5,070 —	— — 182
						13,584	182
128	慈愛苑之商舖 與停車場	九龍慈雲山道 122號	中期	2049年5月6日	教育／福利 停車場	13,304 —	— 199
						13,304	199
129	樂雅苑之商舖 與停車場	九龍觀塘 振華道	中期	2047年6月30日	教育／福利 停車場	12,615 —	— 265
						12,615	265

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目
130 青華苑之商舖 與停車場	新界青衣 青芊街22號	中期	2047年6月30日	零售	861	—
				教育／福利	8,256	—
				房署辦事處及配套設施	2,745	—
				停車場	—	348
					11,862	348
131 欣盛苑之商舖 與停車場	新界粉嶺 華明路15號	中期	2047年6月30日	零售	1,023	—
				教育／福利	8,310	—
				房署辦事處及配套設施	2,476	—
				停車場	—	252
					11,809	252
132 長宏邨之商舖 與停車場	新界青衣 寮肚路	表二	見附註	零售	11,485	—
				房署辦事處及配套設施	22	—
				停車場	—	333
					11,507	333
133 天宏苑之商舖 與停車場	九龍橫頭磡 竹園道51號	中期	2047年6月30日	教育／福利	7,965	—
				房署辦事處及配套設施	1,980	—
				停車場	—	79
					9,945	79
134 峰華邨之商舖 與停車場	香港柴灣 峰霞道4及6號	中期	2050年2月9日	零售	8,977	—
				房署辦事處及配套設施	840	—
				停車場	—	161
					9,817	161
135 天逸邨之商舖 與停車場	新界元朗 天水圍天秀路	表二	見附註	教育／福利	8,783	—
				停車場	—	446
					8,783	446
136 南昌邨之商舖 與停車場	九龍深水埗 昌新里3號	中期	2055年8月16日	零售	8,105	—
				停車場	—	156
					8,105	156
137 和明苑之商舖 與停車場	新界西貢 將軍澳常寧路	中期	2047年11月27日	教育／福利	7,341	—
				停車場	—	379
					7,341	379
138 高俊苑之商舖 與停車場	九龍油塘 高超道23號	中期	2047年6月30日	零售	1,625	—
				教育／福利	5,705	—
				停車場	—	323
					7,330	323

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位概約數目	
139	康逸苑之商舖 與停車場	九龍藍田 德田街1號	中期	2051年2月4日	教育／福利 停車場	7,040 —	— 355
					7,040	355	
140	欣明苑之商舖 與停車場	新界西貢將軍澳 寶琳北路100號	中期	2047年6月30日	零售 教育／福利 停車場	1,076 5,942 —	— — 262
					7,018	262	
141	東熹苑之商舖 與停車場	香港筲箕灣 耀興道38號	中期	2047年6月30日	教育／福利 停車場	6,340 —	— 146
					6,340	146	
142	翠屏南邨之 停車場	九龍觀塘 翠屏道	表二	見附註	房署辦事處及配套設施 自用辦事處 停車場	5,274 635 —	— — 229
					5,909	229	
143	紅磡邨之商舖 與停車場	九龍紅磡 紅磡道及戴亞街	表二	見附註	零售 停車場	3,993 —	— 45
					3,993	45	
144	長安邨之商舖 與停車場	新界青衣 擔杆山路1號	中期	2048年4月7日	零售 停車場	3,907 —	— 484
					3,907	484	
145	太平邨之商舖 與停車場	新界上水 保平路8號	中期	2052年1月23日	零售 停車場	3,337 —	— 101
					3,337	101	
146	秀茂坪邨 第三期之商舖 與停車場	九龍觀塘 秀明道	中期	2057年2月22日	零售 停車場	1,507 —	— 205
					1,507	205	
147	天華邨之商舖 與停車場	新界元朗 天水圍天華路	表二	見附註	零售 停車場	1,475 —	— 287
					1,475	287	
148	漁安苑停車場	香港香港仔 漁安苑道3號	中期	2057年1月31日	房署辦事處及配套設施 停車場	1,323 —	— 296
					1,323	296	

物業摘要及資料 (續)

購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目	
149	美松苑之商舖 與停車場	新界沙田 美田路25號	中期	2047年6月30日	零售 停車場	1,076 —	— 385
					1,076	385	
150	彩輝邨之商舖 與停車場	九龍牛池灣	表二	見附註	零售 停車場	1,044 —	— 93
					1,044	93	
151	高怡邨之商舖 與停車場	九龍藍田 高超道	表二	見附註	零售 停車場	969 —	— 38
					969	38	
152	盈福苑之商舖 與停車場	九龍黃大仙 穎竹街17號	中期	2049年5月6日	零售 停車場	786 —	— 163
					786	163	
153	康瑞苑之商舖 與停車場	九龍藍田 碧雲道133號	中期	2048年5月13日	零售 停車場	344 —	— 102
					344	102	
154	康強苑停車場	九龍黃大仙 杏林街23號	中期	2049年1月7日	自用辦事處 停車場	43 —	— 93
					43	93	
155	健明邨停車場	新界西貢 將軍澳調景嶺	表二	見附註	停車場	—	763
156	天悅邨停車場	新界元朗 天水圍天月路	表二	見附註	停車場	—	560
157	華荔邨停車場	九龍荔枝角 荔景山路	中期	2051年5月24日	停車場	—	411
158	宏福苑停車場	新界大埔 大埔道3821號	中期	2047年6月30日	停車場	—	408
159	秀茂坪邨第一 期停車場	九龍觀塘 秀茂坪道	中期	2057年2月22日	停車場	—	395
160	田景邨停車場	新界屯門 田景路	中期	2049年3月17日	停車場	—	380

物業摘要及資料 (續)

	購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
161	慈民邨停車場	九龍慈雲山 慈雲山道55號	表二	見附註	停車場	—	364
162	嘉田苑停車場	新界大圍 顯徑街8號	中期	2047年6月30日	停車場	—	348
163	明雅苑停車場	新界大埔 安埔里7至9號	中期	2047年6月30日	停車場	—	345
164	寧峰苑停車場	新界葵涌 梨木道99號	中期	2049年10月14日	停車場	—	299
165	寶珮苑停車場	九龍觀塘 翠屏道	中期	2047年6月30日	停車場	—	277
166	英明苑停車場	新界西貢 將軍澳寶琳北路	中期	2047年6月30日	停車場	—	274
167	怡閣苑停車場	九龍長沙灣 長沙灣道 329至343號	中期	2047年6月30日	停車場	—	240
168	錦鞍苑停車場	新界馬鞍山 恒錦街20號	中期	2047年6月30日	停車場	—	238
169	牛頭角上邨 停車場	九龍牛頭角 牛頭角道	表二	見附註	停車場	—	228
170	天祐苑停車場	新界元朗 天水圍天瑞路	中期	2047年6月30日	停車場	—	192
171	新圍苑停車場	新界屯門 田景路23號	中期	2047年6月30日	停車場	—	185
172	麗安邨停車場	九龍深水埗 荔枝角道	表二	見附註	停車場	—	181

物業摘要及資料 (續)

	購物中心	位置	租約年期	租約屆滿期	類別	概約內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位 概約數目
173	青宏苑停車場	新界青衣 牙鷹洲街1號	中期	2049年4月19日	停車場	—	179
174	怡雅苑停車場	新界大埔 安埔道15號	中期	2047年6月30日	停車場	—	159
175	瓊麗苑停車場	九龍牛池灣 豐盛街38號	中期	2047年6月30日	停車場	—	158
176	鳳禮苑停車場	九龍鑽石山 鳳禮道8號	中期	2047年6月30日	停車場	—	134
177	葵康苑停車場	新界葵涌 大窩口道150號	中期	2047年6月30日	停車場	—	88
178	黃大仙下邨 (一)停車場	九龍黃大仙 大成街3號	中期	2051年2月7日	停車場	—	70
179	鵬程苑停車場	九龍黃大仙 翠竹街6號	中期	2047年6月30日	停車場	—	67
180	竹園北邨 停車場	九龍黃大仙 穎竹街8號	中期	2049年3月17日	停車場	—	61
合計組合：						11,006,599	79,485

附註：

該物業表列為政府租契及／或公契待定的表二物業。

估值報告



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177
+852 2840 0600 fax
knightfrank.com

敬啟者：

關於領匯 — 於2008年3月31日之年度估值

指示

吾等謹遵照領匯管理有限公司（其本身為領匯之管理人，並代表領匯；「領匯管理」）之指示，對領匯所擁有之領匯組合（即合共180項零售及／或停車場物業；「該等物業」）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2008年3月31日（「估值日」）之市場價值之意見，供閣下作公司報告方面之用途。

估值基準

吾等之估值為吾等對該等物業之市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「一項物業在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日進行交易之估計款額。」

估值報告 (續)



市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最有利價格。此估算價值尤其不會包括因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。估計物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等乃根據房地產投資信託基金守則第6.8章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(第一版)，對該等物業進行估值，並已根據該等基準編製該等物業之概要報告及全面估值報告。

估值方法

在對該等物業進行估值時，吾等已在吾等的估值中採用收益資本法、現金流量折現法及市場比較法。然而，考慮到該等物業之固有性質以及現時租賃概況等，我們的估值乃倚賴現金流量折現法及收益資本法作為主要估值方法。

收益資本法

物業內所有可出租零售單位、停車位及其他項目之現有租金收入於各租約之尚餘年期內予以資本化。於物業歸還時，即現有租約屆滿時，各已出租面積將被假設按估值日之市場租金進行出租，並按投資者就各類物業之預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續之市場預測作出審慎考慮。任何空置單位將被假設按有關單位於估值日之市場租金進行出租，而在評估過程中容許出現空置(倘適宜)。該等物業之市場價值為該等物業於租期內所得收入之已資本化價值與該等物業因適當延後歸還所得收入之已資本化價值兩者的總和。

市場租金乃參照該等物業及當地其他零售單位可取得之租金確定。所採用之資本化比率乃參考分析零售單位/停車位市場銷售所得之收益率及吾等對該市場之認識釐定。此預期回報率間接反映投資項目之質素、預期日後租金增長潛力，以及資本增值及風險因素。

吾等在估值過程中所採用資本化比率之範圍如下：

零售	: 5.78% 至 8.25%
停車場	: 6.75% 至 9.5%
零售與停車場綜合	: 5.85% 至 9.5%

現金流量折現(「現金流量折現」)法

在編製現金流量折現分析時，每年會對各個收入及開支項目自估值日起計未來10年進行預測(計及現有租約以及收入及開支之預期增長(或下降))。為期10年之現金流量淨額會按某一折現率折現。

估值報告 (續)



第11年之現金流量淨額按自第11年起計某一期限之收益率予以資本化，並已對政府租契於屆滿後是否可予重續之市場預測作出審慎考慮。資本化之未來價值於估值日按折現率折現至其現值。

吾等在估值過程中所採用之折現率介乎8.25%至11.5%之間。

吾等之10年現金流量分析包括多項假設(其中包括以下各項)：

- 各項物業零售單位租金、停車位租金、其他收入、管理費、空調費等方面(倘適用)之增長率及/或通貨膨脹率；
- 支出，比如經營開支、差餉及地租、法律及專業費用、印花稅及代理費用；
- 壞賬撥備；
- 領匯管理或(倘適用)根據吾等之估計預測得出之資本開支；
- 推廣期、免租期、租約重續比率、空置撥備等。

市場比較法

此法通過收集零售單位及停車位之大宗銷售證據，並分別按每平方呎之單位價格及每個車位之單位價格進行分析，然後進行交叉對照。

資料之確認

在對該等物業進行估值時，大量資料直接摘錄自未經吾等親自核實之其他資料，包括但不僅限於：

- 領匯管理或其正式授權代表提供之於2008年3月31日之租賃附表及其他輔助表格；
- 領匯管理所提供有關停車場及其他收入、管理及空調費用、差餉、地租、經營開支、資本開支及其預算等方面之資料；
- 從香港特別行政區政府土地註冊處獲得之業權及土地年期調查資料；
- 領匯管理所提供有關於估值日之許可證資料、豁免條款、表二物業土地業權及轉讓法定業權之進度等方面之資料；
- 領匯管理所提供有關轉讓圖則、分析出售圖則、規劃佈局圖、資產提升方案圖等方面之資料。

估值報告 (續)



吾等在頗大程度上依賴領匯管理所提供之資料，並接納就有關規劃批准、豁免或法定通告、地役權、土地年期、佔用、租賃、收入、實際開支、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。本估值報告所連載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件及租約所載之資料而計算，故此僅為約數。

吾等確認，吾等並無接獲須對提供予吾等之資料進行核實之指示，吾等假設，有關資料均屬真實及正確。吾等並無對提供予吾等之資料之真實性進行核實，吾等亦無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。領匯管理亦知會吾等，其所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

估值假設

吾等之估值受下列假設及原則影響。

視察及測量

吾等已視察該等物業之外部，於可行之情況下亦視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實該等物業地盤面積及／或樓面面積之準確性，並假設吾等接收之文件所述之地盤面積及樓面面積資料均屬正確。

業權文件及產權負擔

吾等並無獲提供該等物業之業權文件摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

根據領匯管理所提供之資料，於估值日，有120項物業同時擁有法定及實益業權，而其餘表二物業則透過香港特別行政區（香港特別行政區）授予香港房屋委員會（香港房委會）之歸屬令持有。吾等獲知會，該等物業法定業權之轉讓於估值日尚在進行。

於估值過程中，吾等已假設表二物業均擁有可於估值日自由轉讓之完備且適當之法定業權。此外，吾等亦已假設，表二物業中每項物業之租期自估值日起計均為50年，應繳納之地租為各項物業當時之應課差餉租值之3%。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款。除另有說明者外，吾等假設所有物業概不附帶可能會影響其價值之繁苛產權負擔、地價、限制及支銷。

儘管吾等已盡可能小心調查該等估物業之業權，惟吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，原因乃此屬法律顧問之責任範圍。

估值報告 (續)



租約文件

吾等之估值乃按現有租賃安排及租賃重續協議進行。根據領匯管理所提供之租賃附表，所有租賃均不包括空調費(如有)，而大多數租賃則包括地租、管理費，但不包括差餉。

根據標準租賃協議，業主負責對該等物業之結構進行維修，同時業主須對該等物業屬於業主之配套設施及導管進行維修，以適合租賃，而租客則負責對該等物業之內部進行修繕。

吾等並無查核每項特定租賃之租約文件，吾等之評估乃基於所有租約均會予以簽署之假設並根據既有租賃附表所列之條款進行。

現金流量折現計算

吾等之現金流量折現計算包括對於整個特定現金流量期間內諸如租金增長率、通貨膨脹、空置撥備、重續比率、開支等方面作出之假設。該等假設乃基於吾等對於估值日之現行經濟狀況及市況之瞭解作出，惟有關假設並不會保證未來表現。

結構狀況

吾等並無對該等物業進行任何結構測量或設施測試。因此，吾等之估值乃基於該等物業全部處於良好之維修狀況、設施操作滿意、並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。

污染

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時是否使用任何有害或危險物料，因此，吾等在估值過程中乃假設該等物業概無存在上述物料。

估值師之權益

吾等謹此證明，每位參與估值之估值師均為可根據法律進行估值之執業估值師，均至少擁有5年連續估值經驗，根據地產投資信託基金守則彼等均為獨立人士，且並無擁有可能會與對該等物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益。

以上報告之分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表吾等之個人、客觀之專業分析、意見及結論。吾等於該等物業中概無現有或預期之利益，且並非有關連機構，亦無與領匯管理人、受託人或領匯正打算與之訂約之任何其他人士存在任何關係。吾等估值師之報酬與預定價值或價值取向之報告概無關係—無論價值取向是否對賣方之事業、估計價值數額、取得既定結果或其後發生之事件有所偏向。

估值概要

該等物業有關內部樓面面積(「內部樓面面積」)、停車位數目、已評估市場價值、初始回報率、「按計算」內部收益率等方面情況之概要載於隨附之價值附表。

估值報告 (續)



估值

根據吾等之綜合估值報告，吾等認為該等物業於估值日於估值日在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值為

44,306,700,000 港元 (港幣四百四十三億零六百七十萬元)，

惟受全部現有及建議租約協議及估用安排所限。

每項物業價值請參閱隨附之價值附表。

該等物業零售設施及停車場設施之名義分配情況如下：

零售設施

- 零售價值為36,104,600,000港元(港幣三百六十一億零四百六十萬元)
- 意味著每平方米內部樓面面積為35,309港元(每平方呎3,280港元)
- 初始回報率為6.37%

停車場設施

- 停車場價值為8,202,100,000港元(港幣八十二億零二百一十萬元)
- 意味著每個停車位為103,191港元
- 初始回報率為7.16%

整體組合

- 組合價值總計為44,306,700,000港元(港幣四百四十三億零六百七十萬元)
- 初始回報率為6.51%

受限制條件

吾等編製本概要報告，以便載入領匯之年報內。吾等謹此特別聲明，除前述本估值報告內所提供之資料外，吾等對因年報中所載之任何遺漏、虛假或誤導說明對任何人士概不承擔任何責任。除在本估值報告中明確作出或提供之事項外，吾等概無對年報中之任何部分資料之準確性提供任何保證或陳述。

估值報告 (續)



本估值報告乃根據房地產投資信託基金守則之規定就該等物業之公司申報用途而編製，供領匯管理及受託人使用。概不就本報告之全部或任何部分內容對任何其他人士承擔任何責任。

本概要報告本身並不包含吾等之綜合估值報告中所載之全面數據及輔助資料。有關概要報告之詳細內容，請參閱領匯管理持有之綜合估值報告。

該等報告及估值乃根據於2008年3月31日之資料進行。萊坊測計師行有限公司對有關收入、開支或市況資料隨後出現之變動概不會承擔任何責任。

換算系數

本報告所採用之換算系數為

1平方米=10.764平方呎

1米=3.2808呎

此 致

香港

皇后大道中8號18樓

領匯管理有限公司

(其本身為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)

董事會

香港

皇后大道中1號

滙豐銀行總行大廈

30樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

受託人 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

執行主席

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事

齊良德

FRICS FHKIS RPS(GP)

謹啟

吳紹林

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2008年5月26日

內附

附註：

齊良德，FRICS，FHKIS，RPS(GP)，自1990年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於物業估值方面擁有40年經驗，其中28年為於香港的經驗。

吳紹林，MRICS，MHKIS，RPS(GP)，自1995年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有22年經驗。

估值報告 (續)



價值附表

序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
1.	樂富中心 (樂富中心)	38,395.10 (413,285)	793	90.48	5.85% 2,096.0	8.25% 2,106.0	2,103.0	4.30%	8.25%	
	簡介 :	樂富中心，於1983年至1991年期間落成，包括樂富邨內一幢6層（包括地庫）高商場（「1號商場」）、一幢7層（包括地庫）高商場（「2號商場」）、一幢5層高停車場大廈（「1號停車場」）及一幢2層高停車場大廈（「2號停車場」）。樂富中心總共有793個停車位。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6451號335,530份均等且不可分割份數中之107,428份，並根據政府租契持有，年期自2007年12月31日起計，為期50年。								
2.	頌富商場 (頌富商場)	21,377.00 (230,102)	1,177	80.35	6.62% 1,300.0	9.25% 1,304.7	1,303.0	6.17%	8.92%	
	簡介 :	頌富商場包括一幢9層高商業/停車場大廈（頌富商場第1期）及一幢3層高商場（頌富商場第2期）（兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連）、分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所以及露天停車位。頌富商場總共有1,177個停車位。頌富商場第1期於1999年落成及第2期於2000年落成。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。部分物業列為表一物業及部分物業列為表二物業。頌富商場第1期列為表一物業，由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富商場第2期列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
3.	愛民商場 (愛民商場)	19,033.54 (204,877)	808	32.61	6.92%	484.3	9.25%	492.2	489.6	6.66%	8.98%
	簡介 :	愛民商場，於1975年落成，包括一幢3層高商場（該商場與四幢3層高停車場大廈相毗連，即停車場A至D（均為多層商業/停車場大廈））、多個熟食檔（1號商業區）、一單層街市（2號商業區）、多個露天停車區、位於昭民樓、康民樓及頌民樓地下的多個商舖單位以及位於愛民邨內的相關地方。愛民商場總共有808個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據批地條件UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									
4.	順利商場 (順利商場)	19,007.30 (204,595)	731	29.40	7.13%	398.3	9.50%	394.8	396.0	7.42%	9.10%
	簡介 :	順利商場，於1978年落成，包括一幢4層高商場（順利商場1期）、一幢3層高商場（順利商場2期）、一幢3層高停車場大廈（停車場A）、另一幢3層高停車場大廈（停車場C）以及位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓內的商舖單位和順利邨內的露天停車區。順利商場總共有731個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
5.	慈樂 (慈雲山中心) (慈雲山中心)	18,992.94 (204,440)	940	81.93	6.50%	1,249.0	8.75%	1,303.0	1,285.0	6.38%	8.60%
	簡介 :	慈雲山中心，於1997年落成，包括一幢8層高建有停車場設施的商場（商業/停車場大廈）、一幢7層高附屬設施大樓內的3層高停車場平台（第3期）、一幢3層高停車場大廈（第2期）、另一幢錯層式4層高停車場大廈（第1期）以及毗連第2期或散落分佈在慈雲山邨內的多個露天私家車或貨車停車位（露天停車場）。慈雲山中心總共有940個車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
6.	良景商場 (良景商場)	18,790.24 (202,258)	616	48.50	6.74%	845.6	9.00%	834.3	838.1	5.79%	8.59%
簡介 :	良景商場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業/停車場大廈 (商業/停車場大廈)、邨內露天停車場及邨內路旁。良景商場總共有616個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
7.	逸東商場 (逸東商場)	17,975.01 (193,483)	1,900	34.35	6.85%	581.7	9.25%	561.3	568.1	6.05%	8.72%
簡介 :	逸東商場，於2001年至2003年間分期落成，包括逸東邨內一幢3層高商場 (商場I)、一幢4層高商場 (商場II)、一幢6層高停車場大廈 (1號停車場)、第二幢6層高停車場大廈 (2號停車場)、第三幢6層高停車場大廈 (3號停車場) 及邨內的露天停車區。於我們進行實地視察時，3號停車場尚未投入使用。逸東商場總共有1,900個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
8.	禾輦商場 (禾輦商場)	17,382.48 (187,105)	828	35.35	6.97%	514.0	9.00%	544.0	534.0	6.62%	8.88%
簡介 :	禾輦商場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商舖/停車場大廈 (商業/停車場大廈)、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓 (綜合商業/停車場大廈) 地下的多個商舖單位、相關地方及露天停車場。禾輦商場總共有828個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
9.	啟田商場 (啟田商場)	17,150.43 (184,607)	461	62.52	6.50% 1,011.8	8.50% 1,062.5	1,046.0	1,046.0	5.98%	8.38%
簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分期落成，包括啟田邨內一幢5層高商場（商場）、一幢6層高附屬停車場大廈（停車場大廈）及一幢4層高商舖／停車場大廈（新翼大樓）。啟田商場總共有461個停車位。									
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
10.	厚德（二）商場 (厚德商場)	16,125.14 (173,571)	623	56.58	6.50% 1,032.0	8.75% 1,055.0	1,047.0	1,047.0	5.40%	8.52%
簡介：	厚德商場，於1993年落成，包括厚德邨內一幢5層高商業／停車場大廈（東翼）及一幢5層高商業／停車場大廈（西翼）（統稱為商業／停車場大廈）、相關地方及露天停車場。厚德商場總共有623個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
11.	彩雲商場 (彩雲商場)	15,922.10 (171,385)	859	27.95	6.99% 445.8	9.25% 430.8	435.8	435.8	6.41%	8.73%
簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括鄰近6座的一幢5層（在地下低層、地下及第1層建有錯層式）高商舖／停車場大廈（1號商場）、鄰近15座的一幢7層高商舖／停車場大廈（2號商場）、鄰近16座的一幢5層（在地下建有錯層式）高停車場大廈（停車場大廈）（該大廈的第2層及第3層與2號商場相連）、一幢2層高街市（街市）、位於飛鳳樓地下及第1層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔（熟食檔）及彩雲邨內的若干露天停車位（露天停車場）。彩雲商場總共有859個停車位。									
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
12.	蝴蝶商場 (蝴蝶商場)	15,415.10	313	41.20	7.01%	650.2	9.25%	626.0	634.1	6.50%	8.72%
		(165,928)									
	簡介 :	蝴蝶商場，於1983年落成，包括一幢4層高商場(商場)、位於蝶心樓(蝶心樓(4座))是集商業/停車場為一體的综合大廈)及蝶翎樓(蝶翎樓(5座))是集商業/停車場為一體的大廈)地下及第1層的多個商舖單位、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)、6座附近商業區的熟食檔、若干露天停車位、露天上落貨區及蝴蝶邨內的相關地方。蝴蝶商場總共有313個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
13.	秀茂坪商場 (秀茂坪商場)	14,932.83	611	79.98	6.74%	1,171.6	9.00%	1,215.0	1,201.0	6.66%	8.82%
		(160,737)									
	簡介 :	秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢5層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於附屬設施大廈內的4層高停車場平台(多層停車場A)及多層停車場A地下的若干相關地方。秀茂坪商場總共有611個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之部份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
14.	龍翔中心 (龍翔中心)	14,785.50	473	62.61	6.12%	944.3	8.50%	965.6	959.0	6.53%	8.26%
		(159,151)									
	簡介 :	龍翔中心，於2001年落成，包括一幢5層高(包括1層地庫)商場、毗連的4層高停車場平台(統稱為多層商業/停車場大廈)及黃大仙上邨內的若干附屬地方。龍翔中心總共有473個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6439號311,854份均等且不可分割份數中之53,974份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
15.	黃大仙中心 (黃大仙中心)	14,028.36 (151,001)	688	46.69	6.25% 1,046.0	8.75% 1,034.0	1,038.0	4.50%	8.36%	
簡介 :	黃大仙中心，於1982年至1983年間分期落成，包括位於龍光樓及龍輝樓內的一幢3層（另加1層地庫）高商業/停車場平台以及龍輝樓與龍光樓間的非住宅區、龍光樓（商業大廈）附近的多個熟食檔、位於龍樂樓及龍安樓（龍樂樓及龍安樓為集商業/停車場為一體的綜合大廈）地下的多間商舖單位、一幢毗連的5層高停車場大廈（該大廈的第4層為辦公室單位）（多層商業/停車場大廈）、一個夾在龍泰樓與龍禧樓之間的單層停車場（商業/停車場大廈）、龍泰樓旁邊的若干露天停車位（露天停車場）及黃大仙（二）下邨內的多個獨立熟食檔。黃大仙中心總共有688個停車位。									
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。									
16.	長發商場 (長發商場)	14,000.74 (150,704)	590	47.60	6.97% 718.0	9.50% 678.0	691.0	6.89%	8.90%	
簡介 :	長發商場，於1987年落成，包括長發邨內一幢7層（包括地庫）高商場及一座變電站。長發商場總共有590個停車位。									
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12月22日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
17.	太和商場 (太和商場)	13,892.23	454	45.11	6.54%	756.8	8.75%	802.5	787.3	5.73%	8.65%
		(149,536)									
	簡介：	太和商場，於1989年落成，包括太和邨內兩幢商業/停車場大廈（第1期：3層另加1層地庫及第2期：2層另加1層地庫）、一單層熟食中心及房委會綜合設施部分（包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的店舖、商舖、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所）及喜和樓地下的入口通道（為通往邨內第1期商場地下的通道）。太和商場總共有454個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
18.	天澤商場 (天澤商場)	13,301.19	302	47.10	6.68%	776.4	9.00%	767.0	770.1	6.12%	8.59%
		(143,174)									
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈、商場入口處的攤檔及天澤邨內的相關地方。天澤商場總共有302個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
19.	竹園商場 (竹園商場)	12,928.70	1,103	36.30	6.85%	578.3	8.75%	577.3	577.6	6.28%	8.40%
		(139,165)									
	簡介：	竹園商場，於1984年落成，包括竹園南邨內一幢5層高連地庫停車場的商場（商業/停車場大廈）、趣園樓的4層高停車場平台（多層停車場大廈）、位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔（熟食檔）及若干露天停車位（露天停車場）。竹園商場總共有1,103個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,072份，並根據政府租契持有，年期自2007年8月16日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	折現率 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率	
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率		
20.	長康商場 (長康商場)	12,634.90 (136,002)	709	23.07	7.47%	327.7	9.75%	329.8	329.1	7.01%	9.42%
簡介 :	長康商場，於1980年落成，包括一幢5層(包括地下低層)高商業/停車場大廈(稱為1號商場)、一幢4層高商場(稱為2號商場)、一幢3層高停車場大廈(稱為1號停車場大廈)、一幢3層高集停車場/街市/遊樂場為一體的綜合大樓(稱為2號停車場大廈)、位於康和樓地下及第1層的多個商舖單位及福利中心、位於康富樓、康泰樓及康貴樓內的多個商舖單位、一幢2層高食肆大樓、多個熟食檔及長康邨內的露天停車場。長康商場總共有709個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
21.	尚德商場 (尚德商場)	12,280.56 (132,188)	1,280	70.74	6.53%	1,068.0	8.50%	1,115.0	1,099.0	6.44%	8.35%
簡介 :	尚德商場，於1998年落成，包括尚德邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、地下的相關地方、尚美樓地下的綜合商業/停車場大廈、多個露天停車場以及尚德邨(只適用於停車位)的有關標誌、交通標誌、道路標識、繳費處/攤檔、警衛亭、控制圍欄及相關電子及機械裝置。尚德商場總共有1,280個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
22.	石圍角商場 (石圍角商場)	12,172.61 (131,026)	578	12.89	7.56%	187.5	9.50%	188.7	188.3	6.85%	9.17%
	簡介 :	石圍角商場，於1980年落成，包括石圍角邨內一幢4層高商場(1號商場)、一幢3層(包括平台)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢5層高停車場大廈(停車場大廈B)、位於石芳樓地下、第1層及第2層和石荷樓第1層及第2層的多個商舖單位以及邨內的多個露天停車場。石圍角商場總共有578個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
23.	彩園商場 (彩園商場)	12,120.00 (130,460)	536	29.76	6.62%	505.3	9.00%	503.7	504.2	5.90%	8.64%
	簡介 :	彩園商場，於1982年落成，包括彩園邨一幢6層(包括1層地庫)高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天停車場、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓(綜合商業/停車場大廈)內的多個商舖單位。彩園商場總共有536個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
24.	山景商場 (山景商場)	12,030.05 (129,491)	638	22.37	7.06%	301.5	9.50%	307.0	305.2	7.33%	9.20%
	簡介 :	山景商場，於1983年落成，包括山景邨內一幢5層高停車場/商業大廈、一幢4層高停車場/社區大樓、景華樓地下的房委會綜合設施部分、地下熟食檔及露天停車場。山景商場總共有638個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8月20日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	回報率	
25.	大元商場 (大元商場)	11,652.10 (125,423)	594	20.31	6.98%	331.8	9.25%	331.3	331.5	6.13%	8.89%
簡介 :	大元商場，於1980年落成，包括大元邨內一幢4層高商場(商場A)、一幢3層(包括地庫)高商場(商場B)、一幢4層高停車場大廈、位於泰榮樓、泰民樓及泰德樓內的多個商舖單位、多個相關地方、水泵房及邨多個露天停車場。大元商場總共有594個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第192號353,530份均等且不可分割份數中之38,718份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。										
26.	大興商場 (大興商場)	10,881.09 (117,124)	672	18.48	7.20%	260.1	9.25%	265.1	263.4	7.02%	8.99%
簡介 :	大興商場，於1977年落成，包括大興邨內一幢2層高商場、一幢2層高餐廳及若干停車位。該幢2層高商場橫跨大方街，並於第一層與行人天橋相銜接。大興商場總共有672個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
27.	瀝源商場 (瀝源商場)	10,531.20 (113,358)	438	24.59	7.11%	384.5	9.25%	385.8	385.4	6.38%	8.91%
簡介 :	瀝源商場，於1976年落成，包括瀝源邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓地下至第2層的多個商舖單位及物業(房委會綜合設施部分)以及邨內的露天停車場。瀝源商場總共有438個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益 率	
28.	沙角商業中心 (沙角商業中心)	10,530.94 (113,355)	662	28.00	7.09%	379.2	9.25%	374.2	375.9	7.45%	8.83%
簡介 :	沙角商業中心，於1980年落成，包括沙角邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商場)、位於沙燕樓及魚鷹樓地下的多個商舖單位房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及邨內的露天停車場。沙角商業中心總共有662個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
29.	恒安商場 (恒安商場)	10,454.00 (112,527)	585	29.20	7.09%	405.5	9.25%	409.2	408.0	7.16%	8.94%
簡介 :	恒安商場，於1987年落成，包括恒安邨內一幢5層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、邨內路旁的所有相關地方及貨車停車位。恒安商場總共有585個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。商業/停車場大廈及相關地方包括沙田市地段第500號C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份。邨內路旁的貨車停車位包括沙田市地段第500號餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份。兩者均根據政府租契持有，年期均自1998年4月8日起計，為期50年。										
30.	愉翠商場 (愉翠商場)	10,399.67 (111,942)	1,175	15.28	6.89%	277.8	9.25%	270.5	272.9	5.60%	8.77%
簡介 :	愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)高商場(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。愉翠商場總共有1,175個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	折現率 (百萬港元)	估價		分析	
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
31.	葵盛東商場 (葵盛東商場)	10,337.05 (111,268)	583	15.90	6.99%	282.0	9.25%	283.3	282.9	5.62%	8.92%
簡介：	葵盛東商場，於1999年落成，包括葵盛東邨內一幢5層高商場 (商場)、另外一幢5層高商業大廈 (地區維修辦事處)、一獨立單層商場及位於盛家樓地下的一單層停車場。葵盛東商場總共有583個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
32.	翠屏 (北) 購物商場 (翠屏 (北) 購物商場)	10,203.10 (109,826)	421	21.28	6.99%	333.4	9.25%	335.6	334.9	6.35%	8.93%
簡介：	翠屏 (北) 購物商場，於1990年落成，包括位於翠屏 (北) 邨多幢相連住宅樓 (包括相關地方) 內一幢2層高連延伸區域的商場 (商場)、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈 (停車場大廈)、多個露天停車區及位於邨內翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓及翠愉樓閣樓第M1和M2層、翠校樓閣樓第M1層、M2層、屋頂平台及屋頂平台高層以及翠桃樓閣樓第M1層、M2層、平台、屋頂平台及屋頂平台高層內的房委會綜合設施部分。翠屏 (北) 購物商場總共有421個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第754號345,220份均等且不可分割份數中之31,542份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
33.	樂華商場 (樂華商場)	10,108.00 (108,803)	650	14.21	6.81%	223.8	9.25%	227.2	226.1	6.28%	8.96%
簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括樂華 (北) 邨內一幢3層高商舖/停車場大廈 (商業大廈)、一幢4層高停車場大廈 (停車場大廈)、若干露天停車位 (露天停車場) 及位於信華樓及寧華樓地下的多個商舖單位。樂華商場總共有650個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 初始 回報率	「按計算」 內部 收益率		
34.	何文田廣場 (何文田廣場)	9,495.08 (102,205)	299	28.58	6.92%	482.4	9.25%	490.9	488.1	5.86%	8.98%
	簡介 :	何文田廣場，於2000年落成，包括何文田邨內一幢4層高商業/停車場大廈及一幢3層高停車場大廈。何文田廣場總共有299個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。									
35.	友愛商場 (友愛商場)	9,456.60 (101,791)	780	24.98	7.02%	343.2	9.25%	341.4	342.0	7.30%	9.48%
	簡介 :	友愛商場，於1980年落成，包括友愛邨內一幢3層高商場 (由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢附屬單層商場、一幢6層 (包括閣樓) 高停車場及街市大廈、一幢3層高停車場大廈、多個熟食檔及露天停車場。友愛商場總共有780個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
36.	安定商場 (安定商場)	9,442.49 (101,639)	546	19.13	7.03%	276.9	9.25%	274.3	275.2	6.95%	8.85%
	簡介 :	安定商場，於1980年落成，包括安定邨內的一幢3層高商場 (由食肆樓及定祥樓的一部分組成)、一幢毗連的3層高新翼、一幢6層 (包括閣樓) 高停車場及街市大廈 (包括一個熟食中心) 及若干露天停車位。安定商場總共有546個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	6.75%		
37.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	9,320.42 (100,325)	—	46.04	6.85%	702.6	9.25%	671.9	682.1	6.75%	8.68%	
簡介：	鯉魚門廣場，於2001年落成，包括油美苑(商業樓)J、K及L座下面4層高商場。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。											
38.	寶林商場(寶林商場)	9,320.10 (100,322)	398	28.19	7.06%	354.2	9.25%	351.4	352.3	8.00%	8.85%	
簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括寶林邨內一幢4層高商場(商場I)、一幢2層高商場(商場II)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、多個露天停車場、位於寶寧樓及寶勤樓內的房委會綜合設施以及變電站。寶林商場總共有398個停車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第88號341,494份均等且不可分割份數中之25,495份，並根據政府租契持有，年期自2004年10月19日起計，為期50年。											
39.	彩明商場(彩明商場)	9,299.70 (100,102)	765	53.47	6.56%	740.6	8.75%	751.5	747.9	7.15%	8.47%	
簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢6層高商舖/停車場大廈(新翼)的地下、彩明苑一幢8層高停車場大廈及位於彩明苑地下的所有停車位。彩明商場總共有765個停車位。彩明苑於2001年落成，而新翼則於2003年落成。											
業權詳情：	車庫大廈、商業/停車場大廈及該物業的有蓋停車位均由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月4日起計，為期50年。 彩明商場新翼的地下列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。											

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率	
40.	小西灣商場 (小西灣商場)	9,224.40 (99,291)	558	33.28	7.03%	514.7	9.25%	537.6	530.0	6.28%	9.09%
	簡介：	小西灣商場，於1989年落成，包括小西灣邨內一幢5層高商場（與一幢12層高停車場大廈相連）、一幢2層高停車場大廈（即小西灣邨第3期停車場）、位於瑞益樓地下的一個郵局（即綜合商住樓）及若干停車位。小西灣商場總共有558個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
41.	利東商場 (利東商場)	9,062.89 (97,553)	687	20.54	7.05%	295.2	9.25%	297.7	296.9	6.92%	8.94%
	簡介：	利東商場，於1988年落成，包括利東邨內一幢4層高商場（1號商場）及一幢7層（包括3個錯層式地庫停車場）高商舖/停車場大廈（2號商場）（兩個商場透過兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連）、一幢4層高停車場/街市大廈（停車場/街市大廈）、一幢3層高停車場/社區會堂（停車場/社區會堂）、位於東興樓地下、第2層及第3層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第2層、東安樓第2至第4層的多個附屬單位及停車位（房委會綜合設施部分）及位於利東邨1號商場、停車場/街市大廈及停車場/社區會堂內的相關地方（房委會綜合設施之外的相關地方）。利東商場總共有687個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12月20日起計，為期50年。									
42.	富善商場 (富善商場)	9,051.40 (97,429)	525	23.53	7.13%	332.7	9.25%	350.2	344.4	6.83%	9.13%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括富善邨內一幢8層高商業/停車場大廈、一單層熟食檔、多處相關地方及露天停車位。富善商場總共有525個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
43.	富東商場 (富東商場)	9,030.00	537	26.79	6.92%	431.8	9.50%	433.4	432.9	6.19%	9.16%
		(97,199)									
	簡介：	富東商場，於1997年落成，包括富東邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天停車位(露天停車場)。富東商場總共有537個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
44.	顯徑商場 (顯徑商場)	8,895.50	636	26.42	7.10%	352.1	9.25%	369.3	363.6	7.27%	9.12%
		(95,751)									
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括顯徑邨內一幢6層高連地庫的商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天停車場、多個熟食檔及邨內房委會道路。顯徑商場總共有636個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第503號396,392份均等且不可分割份數中之37,320份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
45.	赤柱廣場 (赤柱廣場)	8,836.80	426	35.92	6.97%	585.1	9.25%	592.3	589.9	6.09%	8.95%
		(95,119)									
	簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分為赤柱廣場，包括一幢6層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高商場(美利樓)及在閒情坊內開設的三個單層商舖單位連同閒情坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天停車場。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的2層高地庫停車場(地庫停車場)。赤柱廣場總共有426個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
46.	朗屏商場 (朗屏商場)	8,783.91 (94,550)	564	14.14	7.15%	241.1	9.25%	242.9	242.3	5.84%	8.93%
	簡介 :	朗屏商場，於1987年落成，包括朗屏邨內一幢6層（包括一層閣樓）高商業/停車場大廈、一幢2層高停車場/社區中心大樓及位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位。朗屏商場總共有564個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括元朗市地段第521號498,969份均等且不可分割份數中之32,958份，並根據政府租契持有，年期自2006年3月15日起計，為期50年。									
47.	德田商場 (德田商場)	8,400.01 (90,418)	754	32.96	7.25%	464.9	9.25%	473.9	470.9	7.00%	8.98%
	簡介 :	德田商場，於1991年落成，包括德田邨內一幢4層高商場（「商場」）、一幢7層高停車場大廈（「停車場大廈A」）、一幢6層高停車場大廈（「停車場大廈B」）、位於德康樓下面的單層停車場平台（「停車場大廈C」）及位於德敬樓第2層的多個商舖單位。德田商場總共有754個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
48.	翠林商場 (翠林商場)	8,215.00 (88,426)	711	16.62	7.53%	232.2	9.75%	224.3	226.9	7.32%	9.22%
	簡介 :	翠林商場，於1989年落成，包括翠林商場內部份房委會綜合設施、一幢6層高商業/停車場大廈（不包括地下的飯堂及巴士站）、兩個熟食檔、一幢2層高停車場大廈、儲油庫及位於碧林樓及秀林樓地下、第2層及第3層的所有房委會綜合設施部分。翠林商場總共有711個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第96號319,299份均等且不可分割份數中之35,166份，並根據政府租契持有，年期自2006年2月15日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
49.	美林商場 (美林商場)	8,067.10 (86,834)	375	20.85	7.05% 219.6	9.25% 218.8	219.1	9.52%	8.87%	
簡介：	美林商場，於1981年落成，包括美林邨內一幢3層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(多層停車場)、位於美楓樓地下的多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、熟食檔及露天停車場。美林商場總共有375個停車位。									
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
50.	天耀商場 (天耀商場)	7,998.19 (86,093)	480	40.59	7.11% 519.7	9.25% 511.3	514.1	7.90%	8.82%	
簡介：	天耀商場，於1992年落成，包括天耀邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天停車位及相關地方。天耀商場總共有480個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
51.	順安商場 (順安商場)	7,900.10 (85,037)	459	5.56	7.62% 75.2	9.75% 76.0	75.7	7.34%	9.43%	
簡介：	順安商場，於1978年落成，包括順安邨內一幢2層高商舖/4層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、多個露天停車區(露天停車區)及位於安澤樓及安群樓地下及第1層的多個商舖單位。順安商場總共有459個停車位。									
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
52.	石籬商場二期 (石籬商場二期)	7,839.10 (84,380)	179	15.37	6.93%	257.4	9.50%	257.5	257.5	5.97%	9.14%
	簡介 :	石籬商場二期，於1999年落成，包括石籬邨內一幢6層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。石籬商場二期總共有179個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
53.	寶達商場 (寶達商場)	7,789.20 (83,843)	1,083	28.08	7.09%	375.3	9.50%	357.9	363.7	7.72%	8.91%
	簡介 :	寶達商場，於2002年落成，包括寶達邨內一幢6層高商場/停車場大廈(商場)、位於A至C座下面的3層高停車平台(停車平台I)及D至F座下面的3層高停車平台(停車平台II)。寶達商場總共有1,083個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
54.	頌安商場 (頌安商場)	7,740.21 (83,316)	995	30.76	7.25%	381.6	9.50%	390.2	387.3	7.94%	9.25%
	簡介 :	頌安商場，於1996年落成，包括頌安邨內一幢6層(包括屋頂平台)高連相關地方的商業/停車場大廈、位於頌平樓地下的有蓋停車位(即綜合商業/停車場大廈)及所有露天停車場。頌安商場總共有995個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
55.	愛東商場 (愛東商場)	7,610.00 (81,914)	634	24.90	6.80% 367.2	9.00% 373.2	371.2	371.2	6.71%	8.73%
	簡介 :	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內一幢3層高商場(商場)、愛善樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心、停車位及於第六層之辦公室單位(多層商業/停車場大廈及綜合商業/停車場大廈)及多個相關地方(相關地方)。愛東商場總共有634個停車位。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。								
56.	廣源商場 (廣源商場)	7,561.00 (81,387)	736	28.25	7.41% 368.3	9.75% 371.4	370.4	370.4	7.63%	9.42%
	簡介 :	廣源商場，於1991年落成，包括廣源邨內五幢2至3層高連有相關地方的商場(商場第1至5座)、兩幢分別為5層高及6層高連有相關地方的獨立停車場大廈(1號及2號停車場)及露天停車位。廣源商場總共有736個停車位。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第506號279,026份均等且不可分割份數中之29,929份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。								
57.	環翠商場 (環翠商場)	7,508.20 (80,818)	359	12.45	6.93% 212.6	9.25% 206.8	208.7	208.7	5.97%	8.79%
	簡介 :	環翠商場，於1979年落成，包括環翠邨內一幢5層高商場(商場)、一幢鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場)、一幢2層(包括1層地庫)高街市/停車場大廈(街市/停車場大廈)、位於澤翠樓下面的2層高停車場平台(停車場平台)、位於怡翠樓及盛翠樓地下的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所及邨內路旁的多個露天停車位(露天停車場)。環翠商場總共有359個停車位。								
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
58.	天盛商場 (天盛商場)	7,479.10 (80,505)	1,458	35.60	7.05%	470.5	9.25%	484.6	479.9	7.42%	9.04%
	簡介 :	天盛商場，於2000年落成，包括天盛邨內一幢8層高商業/停車場大廈(天盛商場)、一間2層高幼稚園及一個日間托兒所(附屬設施大樓)。天盛商場總共有1,458個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第17號整個A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
59.	鳳德商場 (鳳德商場)	7,444.00 (80,127)	487	23.60	7.19%	323.1	9.25%	325.6	324.8	7.27%	8.93%
	簡介 :	鳳德商場，於1991年落成，包括鳳德邨內一幢4層高商場(商場)、位於斑鳳樓及銀鳳樓內的多個商舖單位及一幢6層高停車場大廈。鳳德商場總共有487個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6318號整個A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
60.	大窩口商場 (大窩口商場)	7,314.60 (78,734)	609	16.83	7.60%	258.2	9.75%	245.3	249.6	6.74%	9.13%
	簡介 :	大窩口商場，於1984年及1993年分兩期落成，包括大窩口邨內一幢4層高商場(1號商場)、一單層商場(2號商場)、位於富安樓地下及平台上的多個商舖單位、富碧樓地下的機房和一間商舖單位及地下高層的一間商舖單位和兩個洗手間、一個4層高停車場(停車場)、位於社區中心第1及2層的停車場、位於室內娛樂中心地下低層的停車場及平台上的一間機房以及多個露天停車位。大窩口商場總共有609個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
61.	李鄭屋商場 (李鄭屋商場)	7,293.94 (78,512)	461	11.23	7.49%	162.6	9.50%	157.4	159.1	7.06%	9.34%
簡介 :	李鄭屋商場，於1984年落成，包括李鄭屋邨內一幢4層高商業/停車場平台(商業/停車場區)、位於禮讓樓附近的一單層停車場(停車場)、若干露天停車位(露天停車場)及位於仁愛樓及忠孝樓內的多個商舖單位。李鄭屋商場總共有461個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
62.	興華商場 (興華商場)	7,248.05 (78,018)	268	16.08	7.06%	225.0	9.50%	236.2	232.5	6.92%	9.33%
簡介 :	興華商場，於2000年落成，包括興華邨內一幢2層高商場、一幢9層高停車場大廈、位於美華樓地下(平台)集商業/停車場為一體的綜合場所及相關地方。興華商場總共有268個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。										
63.	麗閣商場 (麗閣商場)	7,205.00 (77,555)	140	5.45	7.11%	104.6	9.50%	107.4	106.5	5.12%	9.26%
簡介 :	麗閣商場，於1981年落成，包括麗閣邨內一幢3層高商場、一單層街市、一幢3層高停車場大廈、位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位及位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓地下的多間商舖單位。麗閣商場總共有140個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
64.	啟業商場 (啟業商場)	7,108.40 (76,515)	383	13.77	7.02%	207.7	9.25%	199.6	202.3	6.81%	8.71%
	簡介 :	啟業商場，於1981年落成，包括啟業邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商場)、露天停車區、多個熟食檔及位於啟業社區會堂多間商舖單位以及啟賢樓及啟樂樓地下的多間商舖單位。啟業商場總共有383個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
65.	石蔭商場 (石蔭商場)	7,031.03 (75,682)	424	12.63	6.83%	262.3	9.25%	255.1	257.5	4.90%	8.76%
	簡介 :	石蔭商場，於2000年落成，包括石蔭邨內一幢7層高商業大廈。石蔭商場總共有424個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
66.	三聖商場 (三聖商場)	6,985.70 (75,194)	176	5.35	7.40%	86.0	9.75%	84.4	84.9	6.30%	9.30%
	簡介 :	三聖商場，於1980年落成，包括三聖邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商場)、一附屬單層街市(街市)、熟食檔、商舖攤檔、露天停車位以及位於三聖邨1座(進漁樓)、2座(滿漁樓)地下的若干部分及3座(豐漁樓)地下及1樓的若干部分。三聖商場總共有176個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 [按計算] 初始 回報率	內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)		
67.	天瑞商場 (天瑞商場)	6,883.10 (74,090)	577	27.21	6.95%	396.3	9.25%	400.0	398.8	6.82%	8.94%	
簡介 :	天瑞商場，於1992年落成，包括天瑞邨內一幢2層高商場、一幢4層高商業/停車場大廈(兩幢商場內部相連，統稱為商業/停車場大廈)、若干露天停車位及相關地方。天瑞商場總共有577個停車位。											
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。											
68.	廣福商場 (廣福商場)	6,619.00 (71,247)	461	16.06	7.31%	260.9	9.50%	261.6	261.4	6.14%	9.15%	
簡介 :	廣福商場，於1983年落成，包括廣福邨內一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上建立的一幢3層高商場、位於廣仁樓內的多間地下商舖單位、所有熟食檔及邨內的露天停車場。廣福商場總共有461個停車位。											
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。											
69.	隆亨商場 (隆亨商場)	6,474.70 (69,694)	440	22.31	7.10%	295.4	9.25%	293.5	294.1	7.59%	8.87%	
簡介 :	隆亨商場，於1983年落成，包括隆亨邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商場)、一單層街市(街市)、一單層停車場(停車場)、位於榮心樓地下的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)、熟食檔及露天停車位。隆亨商場總共有440個停車位。											
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。											

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
70.	新翠商場 (新翠商場)	6,377.18 (68,644)	620	19.03	7.00%	266.2	9.25%	262.9	264.0	7.21%	8.84%
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括新翠邨內一幢3層高商場(商場)、一單層街市(街市)、一幢獨立3層高停車場大廈(1號停車場)、兩個獨立單層停車場(第2及3號停車場)、位於新義樓地下的辦事處單位(房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及露天停車位。新翠商場總共有620個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
71.	華明商場 (華明商場)	6,225.94 (67,016)	295	18.04	7.43%	241.9	9.50%	251.0	248.0	7.27%	9.31%
	簡介：	華明商場，於1990年落成，包括華明邨內兩幢3層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)(兩幢大廈於第2層由一條行人天橋連接)以及部分停車位。華明商場總共有295個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第204號324,858份均等且不可分割份數中之22,726份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
72.	祥華商場 (祥華商場)	6,216.56 (66,915)	353	9.90	7.19%	159.7	9.50%	160.1	160.0	6.19%	9.15%
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括祥華邨內一幢4層高商場(商場)、一個毗連的3層高街市(街市)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈的屋頂平台設有熟食檔，由第3層平台上的一條行人天橋與之相連)。該物業亦包括祥華邨內一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、露天停車位及位於祥禮樓及祥頌樓地下的多個商舖單位。祥華商場總共有353個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析	
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
73.	富昌商場 (富昌商場)	6,207.08 (66,813)	547	10.82	6.92% 184.4	9.25% 187.3	186.3	186.3	5.81%	8.97%
	簡介 :	富昌商場，於2002年落成，包括富昌邨內富潤樓下面的3層高商業大廈(多層商業樓及綜合商業/停車場大廈富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場平台(多層停車場大廈)。富昌商場總共有547個停車位。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6437號355,647份均等且不可分割份數中之31,469份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。								
74.	耀東商場 (耀東商場)	6,199.93 (66,736)	685	7.73	7.65% 128.3	9.75% 128.8	128.6	128.6	6.01%	9.41%
	簡介 :	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內一幢3層高商場(商場)、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)及一幢8層高停車場大廈(2號停車場)。可通過耀東邨內的自動電梯及行人天橋直接到達耀興道及南康街的街底。耀東商場總共有685個停車位。								
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								
75.	寶田商場 (寶田商場)	5,953.90 (64,088)	62	9.42	7.24% 149.1	9.75% 148.0	148.4	148.4	6.35%	9.35%
	簡介 :	寶田商場，於2000年落成，包括寶田邨內一幢4層高商場及若干露天停車位。寶田商場總共有62個停車位。								
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
76.	穗禾苑商場 (穗禾苑商場)	5,911.60 (63,632)	980	12.40	7.45%	167.1	10.00%	168.9	168.3	7.37%	9.69%
	簡介：	穗禾苑商場，於1980年落成，包括穗禾苑內一幢2層（包含地庫）高商舖/停車場大廈（商業/停車場大廈）、兩幢獨立3層高停車場大廈（多層停車場A及C）、一幢獨立6層高停車場大廈（多層停車場B）、露天停車場及相關地方。穗禾苑商場總共有980個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第43號A分段中32,808份均等且不可分割份數中之26,994份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。									
77.	富泰商場 (富泰商場)	5,886.00 (63,357)	635	18.70	6.97%	309.6	9.25%	298.8	302.4	6.18%	8.73%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內一幢3層高商場、一幢6層高附屬停車場大廈、若干露天停車位及相關地方。富泰商場總共有635個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									
78.	順天邨之商舖與停車場 (順天邨商舖與停車場)	5,842.60 (62,890)	581	10.36	7.45%	163.8	9.75%	156.2	158.7	6.53%	9.16%
	簡介：	順天邨商舖與停車場，於1981年落成，包括順天邨內一幢4層高停車場大廈（停車場A）、一幢3層高停車場大廈（停車場B）、一單層街市（街市）、若干露天停車位、多個熟食檔及位於天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓內的多間商舖單位。順天邨商舖與停車場總共有581個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
79.	秦石商場 (秦石商場)	5,774.25 (62,154)	583	8.54	7.24%	121.2	9.50%	125.8	124.3	6.87%	9.31%
	簡介 :	秦石商場，於1984年落成，包括秦石邨內一幢4層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)、露天停車位及位於石晶樓地下的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)。秦石商場總共有583個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
80.	長亨商場 (長亨商場)	5,704.94 (61,408)	327	10.46	7.55%	169.0	9.75%	163.8	165.5	6.32%	9.24%
	簡介 :	長亨商場，於1990年落成，包括長亨邨內一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。長亨商場總共有327個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
81.	廣田商場 (廣田商場)	5,550.45 (59,745)	53	8.94	7.27%	164.7	9.75%	159.7	161.4	5.54%	9.24%
	簡介 :	廣田商場，於1993年落成，包括廣田邨內一幢3層高商業/停車場大廈及相關地方。廣田商場總共有53個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6445號162,870份均等且不可分割份數中之12,957份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
82.	天平商場 (天平商場)	5,492.66 (59,123)	471	13.64	7.57%	192.7	9.75%	195.8	194.8	7.00%	9.47%
簡介：	天平商場，於1989年落成，包括太平邨內一幢5層（包括地下低層）高商舖/停車場大廈（商業/停車場大廈）、一單層熟食中心（目前作快餐店用途）、若干露天停車位（露天停車場）及位於天賀樓、天明樓及天美樓地下的多個商舖單位/儲物房（房委會綜合設施部分）。天平商場總共有471個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第208號353,579份均等且不可分割份數中之23,852份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
83.	雍盛商場 (雍盛商場)	5,453.50 (58,701)	283	15.63	7.23%	199.9	9.25%	201.8	201.2	7.77%	8.94%
簡介：	雍盛商場，於1999年落成，包括雍盛苑內一幢3層高商場及一幢毗連的7層高附屬設施大樓中的4層高停車平台（為綜合大樓的部分）。雍盛商場總共有283個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第207號161,475份均等且不可分割份數中之12,641份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。										
84.	葵芳商場 (葵芳商場)	5,450.00 (58,664)	483	12.51	7.26%	271.4	9.50%	261.5	264.8	4.72%	8.98%
簡介：	葵芳商場，於1995年及2000年分期落成，包括葵芳邨內一幢2層高商場（商場）、位於葵愛樓（葵愛樓商場）下面的3層高商場、位於葵健樓地下的多個商舖單位、一幢6層高停車場（多層停車場）、一幢8層高停車場大廈（停車場大廈）及多個露天停車位。葵芳商場總共有483個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方米)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
85.	景林商場 (景林商場)	5,352.00 (57,609)	418	17.87	7.40%	228.7	9.50%	238.0	234.9	7.61%	9.32%
	簡介 :	景林商場，於1990年落成，包括景林邨內一幢4層高商業/停車場大廈、位於景松樓及景欄樓地下的多間商舖單位及多個露天停車位。景林商場總共有418個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
86.	嘉福商場 (嘉福商場)	5,281.59 (56,851)	312	12.46	7.22%	153.4	9.75%	163.3	160.0	7.79%	9.69%
	簡介 :	嘉福商場，於1995年落成，包括嘉福邨內一幢5層高商舖/停車場大廈和一幢毗連的2層高商場(兩幢商場通過一條行人天橋在第1層連接)(商場)以及多個露天停車位。嘉福商場總共有312個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
87.	興東商場 (興東商場)	5,251.95 (56,532)	420	12.19	7.45%	159.9	9.75%	169.0	166.0	7.34%	9.65%
	簡介 :	興東商場，於1995年落成，包括興東邨內一幢7層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)以及位於一個2層單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業/停車場大廈相連)內的一個商舖單位。興東商場總共有420個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 初始 回報率 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	
88.	富亨商場 (富亨商場)	5,198.30 (55,955)	517	22.61	7.24%	292.0	9.25%	309.0	303.3	7.45%	9.22%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內一幢3層（包括半層地庫）高商業/停車場大廈連同該大廈附屬的一個2層高停車場/室內娛樂中心（即多用途綜合大廈）、一幢3層高停車場大廈及邨內路旁的若干露天停車位。室內娛樂中心並非富亨商場的一部分。富亨商場總共有517個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
89.	新田圍商場 (新田圍商場)	5,140.60 (55,333)	320	7.10	7.42%	106.5	9.50%	99.8	102.0	6.96%	8.83%
	簡介：	新田圍商場，於1981年落成，包括新田圍邨內一幢6層高商舖/停車場大廈（新田圍商場）、露天停車位及多個獨立熟食檔。新田圍商場總共有320個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
90.	耀安商場 (耀安商場)	4,956.34 (53,350)	547	19.71	7.45%	230.0	9.75%	234.3	232.9	8.46%	9.47%
	簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括耀安邨內一幢7層高多用途綜合大樓（內部設有零售店舖、街市及停車位）以及毗鄰該綜合大樓的若干露天停車位。耀安商場總共有547個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第505號306,501份均等且不可分割份數中之12,616份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	折現率 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率	
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率		
91.	利安商場 (利安商場)	4,625.14 (49,785)	390	21.00	7.34%	238.9	9.50%	238.2	238.4	8.81%	9.13%
	簡介：	利安商場，於1993年落成，包括利安邨內一幢4層高商場（內部設有零售店舖、街市及停車位）、邨內路旁的多個儲物房及散落在邨內的若干露天停車位。利安商場總共有390個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
92.	鴨脷洲邨之商舖及停車場 (鴨脷洲邨商舖及停車場)	4,489.40 (48,324)	325	17.10	7.35%	213.6	9.50%	219.7	217.7	7.85%	9.28%
	簡介：	鴨脷洲邨商舖及停車場，於1980年落成，包括鴨脷洲邨內一幢6層高商舖/停車場大廈（商業/停車場大廈）、一幢2層高街市/辦公大樓（街市/辦公大樓）、位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓地下的多個商舖單位以及散落在邨內的若干露天停車位。鴨脷洲邨商舖及停車場總共有325個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
93.	運頭塘商場 (運頭塘商場)	4,469.24 (48,107)	438	16.12	7.14%	222.8	9.75%	215.8	218.1	7.39%	9.23%
	簡介：	運頭塘商場，於1991年落成，包括運頭塘邨內一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈、位於運來樓地下的一個商舖單位及邨內多個露天停車位。運頭塘商場總共有438個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第172號整個A、E、F分段以及餘段中104,741份均等且不可分割份數中之135份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率	
94.	元洲商場 (元洲商場)	4,404.00 (47,405)	213	11.51	6.77%	179.8	9.25%	172.2	174.7	6.59%	8.69%
	簡介：	元洲商場，於1999年落成，包括元洲邨內一幢2層高商場、位於元康樓下面的一個單層停車平台(停車平台)及一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。元洲商場總共有213個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
95.	錦泰商場 (錦泰商場)	4,294.00 (46,221)	758	15.72	7.23%	199.0	9.25%	210.1	206.4	7.62%	9.15%
	簡介：	錦泰商場，於2001年落成，包括錦泰苑一幢7層高商業/停車場大廈。錦泰商場總共有758個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。									
96.	青衣商場 (青衣商場)	4,240.06 (45,640)	344	7.01	7.81%	110.5	9.50%	110.0	110.2	6.36%	9.12%
	簡介：	青衣商場，於1986年落成，包括青衣邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(2號停車場大廈)、房委會露天停車區、露天停車場及相關地方。青衣商場總共有344個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
97.	華貴商場 (華貴商場)	3,948.00 (42,496)	413	14.14	7.33%	176.5	9.50%	179.5	178.5	7.92%	9.22%
	簡介 :	華貴商場，於1991年落成，包括華貴邨內一幢4層（包括2層地庫）高商業/停車場大廈（商業/停車場大廈連同相關地方）及綜合商業/停車場大廈、位於華愛樓（6座）地下的1及2號診所及位於華廉樓（3座）地下的部分儲物單位（作商業用途）。華貴商場總共有413個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第443號A分段23,148份均等且不可分割份數中之15,518份以及其增批部分，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。該物業亦包括香港仔內地段第443號餘段中144,409份均等且不可分割份數中之681份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
98.	安蔭商場 (安蔭商場)	3,794.00 (40,839)	347	9.07	7.66%	144.9	9.75%	146.6	146.0	6.21%	9.45%
	簡介 :	安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層高（不包括閣樓）商業/停車場大廈、多個露天停車位及相關地方。安蔭商場總共有347個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
99.	天馬苑商場 (天馬苑商場)	3,734.67 (40,200)	585	3.43	7.60%	96.0	9.50%	88.5	91.0	3.77%	8.74%
	簡介 :	天馬苑商場，於1986年落成，包括天馬苑內一幢3層高商場（商場）及一幢毗連的5層高停車場大廈（停車場大廈）。天馬苑商場總共有585個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5994號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目					2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
100.	石籬商場一期 (石籬商場一期)	3,665.00 (39,450)	459	11.92	7.53%	9.50%	177.5	171.0	173.2	6.88% 8.96%
	簡介：	石籬商場一期，於1993年落成，包括石籬邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢2層高停車場大廈、位於石寧樓及石秀樓地下的多間商舖單位以及若干露天停車位。石籬商場一期總共有459個停車位。								
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								
101.	明德商場 (明德商場)	3,631.18 (39,086)	383	10.05	7.29%	9.25%	130.7	142.1	138.3	7.27% 9.27%
	簡介：	明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢2層高商場及一幢5層高商業/停車場大廈。明德商場總共有383個停車位。								
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								
102.	建生商場 (建生商場)	3,625.00 (39,020)	273	5.82	7.32%	9.50%	101.1	102.2	101.8	5.72% 9.20%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商場(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。建生商場總共有273個停車位。								
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。								

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	6.21%		
103.	東頭邨之商舖與停車場 (東頭邨商舖與停車場)	3,611.10 (38,870)	493	5.83	7.49%	91.6	9.25%	95.1	93.9	6.21%	9.06%	
簡介：	東頭邨商舖與停車場，於1982年落成，包括東頭(二)邨內一幢錯層式單層連地庫停車場的商場(商場)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、若干露天停車位(露天停車場)、位於商場前面地下的商舖單位以及位於祥東樓、康東樓、安東樓、旺東樓及裕東樓地下的多間商舖單位。東頭邨商舖與停車場總共有493個停車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。											
104.	天慈商場 (天慈商場)	3,608.00 (38,837)	289	11.67	7.18%	155.3	9.75%	160.6	158.8	7.35%	9.55%	
簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括天慈邨內一幢2層高商場、位於慈屏樓地下的多間商舖單位、一幢4層高停車場大廈、若干露天停車位及相關地方。天慈商場總共有289個停車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第40號202,482份均等且不可分割份數中之17,511份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。											
105.	錦英苑商場 (錦英苑商場)	3,444.35 (37,075)	492	10.42	7.67%	135.1	9.75%	137.9	137.0	7.61%	9.48%	
簡介：	錦英苑商場，於1991年落成，包括錦英苑內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)及相關地方。錦英苑商場總共有492個停車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第305號餘段中22,627份均等且不可分割份數中之17,433份，並根據政府租契持有，年期自1990年5月16日起至2047年6月30日止。											

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
106.	田灣商場 (田灣商場)	3,331.00 (35,855)	417	8.00	7.52%	99.4	10.25%	105.0	103.1	7.76%	10.29%
	簡介：	田灣商場，於1997年落成，包括田灣邨內一幢6層高商場(商場)、位於一幢毗連的7層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場)及田灣邨長者住屋中心的地下。田灣商場總共有417個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
107.	海富商場 (海富商場)	3,302.40 (35,547)	225	13.18	7.19%	205.6	9.50%	203.6	204.3	6.45%	9.08%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括海富苑內一幢2層高商場(「E座」)的部分及位於一幢六層集停車場/長者住屋中心/養老院為一體的綜合大樓地下及第1層上的停車區。海富商場總共有225個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11141號204,120份均等且不可分割份數中之9,413份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。									
108.	曉麗商場 (曉麗商場)	3,285.95 (35,370)	637	14.79	7.78%	198.0	9.75%	207.0	204.0	7.25%	9.60%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括曉麗苑內一幢9層高商舖/停車場大廈(在第2至8層設有分層)(商業/停車場大廈)以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。曉麗商場總共有637個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值	
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率 內部 收益率
109.	興民商場 (興民商場)	3,057.13 (32,907)	226	1.82	7.70%	39.9	9.75%	38.3	38.8	4.69% 9.22%
	簡介 :	興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層（包括屋頂平台，但不包括柴灣道上升機塔）高商業/停車場大廈（商業/停車場大廈）。興民商場總共有226個停車位。								
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。								
110.	兆麟商場 (兆麟商場)	2,985.04 (32,131)	463	9.97	7.47%	111.2	9.75%	117.6	115.5	8.63% 9.66%
	簡介 :	兆麟商場，於1993年落成，包括兆麟苑內一間單層幼稚園、一幢2層高商場及兩幢4層高停車場大廈（停車場1及2期）。兆麟商場總共有463個停車位。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第357號整個A、B及C分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月6日起至2047年6月30日止。								
111.	興田商場 (興田商場)	2,758.40 (29,691)	387	5.12	7.62%	82.7	9.50%	80.3	81.1	6.31% 9.00%
	簡介 :	興田商場，於1988年落成，包括興田邨內一幢2層高商場（包括一個街市）（「商場」）、位於美田樓及恩田樓地下的多個商舖單位、一幢2層高停車場大廈（「停車場B」）、一幢4層高停車場大廈（「停車場C」）以及鄰近美田樓及彩田樓的多個熟食檔。興田商場總共有387個停車位。								
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6377號149,828份均等且不可分割份數中之15,570份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。								

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
112.	華心商場 (華心商場)	2,480.00 (26,695)	356	10.77	7.52%	128.8	9.75%	129.9	129.5	8.32%	9.44%
	簡介 :	華心商場，於1995年落成，包括華心邨內一幢2層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈，該停車場大廈在第1層與商場相連)以及若干露天停車位。華心商場總共有356個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
113.	葵興商場 (葵興商場)	2,396.00 (25,791)	277	11.26	7.69%	142.4	9.50%	146.6	145.2	7.75%	9.28%
	簡介 :	葵興商場，於1991年落成，包括葵興邨興國樓地下及第2層的一部分(即房委會綜合設施)、一幢2層高商場、一幢3層高停車場大廈及多個露天停車位。葵興商場總共有277個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第489號102,732份均等且不可分割份數中之9,824份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
114.	兆禧苑商場 (兆禧苑商場)	2,322.74 (25,002)	560	2.63	8.00%	57.5	10.00%	55.9	56.4	4.66%	9.50%
	簡介 :	兆禧苑商場，於1986年落成，包括兆禧苑內一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。兆禧苑商場總共有560個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
115.	幸福商場 (幸福商場)	2,302.00 (24,779)	153	3.48	7.46%	63.5	10.00%	67.8	66.4	5.24%	9.93%
簡介：	幸福商場，於2000年落成，包括幸福邨內一幢2層高商場(商場)以及一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)。幸福商場總共有153個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
116.	橫頭磡 (宏輝中心)	2,037.10 (21,927)	290	5.86	7.20%	115.6	9.25%	114.3	114.7	5.11%	8.87%
簡介：	橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括橫頭磡邨內一幢3層高商場(商場)、一單層街市(街市)、一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)及散落分布在橫頭磡邨內的若干露天停車位。橫頭磡(宏輝中心)總共有290個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
117.	平田商場 (平田商場)	2,032.00 (21,872)	406	7.65	7.42%	116.2	9.50%	119.4	118.3	6.47%	9.27%
簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內一幢3層高商場(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、位於一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層的停車場及位於停車場大廈入口處附近的若干露天停車位。平田商場總共有406個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
118.	彩霞邨之商舖與停車場(彩霞邨商舖與停車場)	1,991.00 (21,431)	205	2.52	7.86%	37.9	10.50%	36.4	36.9	6.83%	9.91%
	簡介：	彩霞邨商舖與停車場，於1989年落成，包括彩霞邨內一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩月樓及彩星樓地下之多個商舖單位以及若干露天停車位。彩霞邨商舖與停車場總共有205個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6348號129,695份均等且不可分割份數中之12,255份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
119.	唐明苑之商舖與停車場(唐明苑商舖與停車場)	1,977.05 (21,281)	291	3.50	8.02%	49.3	10.25%	49.8	49.6	7.06%	9.91%
	簡介：	唐明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括唐明苑內一幢5層高停車場大廈(連同位於停車場大廈地下的多個商舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。唐明苑商舖與停車場總共有291個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第54號餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。									
120.	慈正商場(一)期及(二)期(慈正商場)	1,679.00 (18,073)	882	11.74	7.23%	177.7	9.75%	177.1	177.3	6.62%	9.37%
	簡介：	慈正商場，於1996年至2001年間分期落成，包括慈正邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈I)、一幢3層(另加地庫)高商業/停車場大廈(多層商業/停車場大廈II)、一幢5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)以及位於正和樓(正和樓商業/停車場綜合大廈)地下的多個商舖單位。慈正商場總共有882個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
121. 康柏苑之商舖與停車場 (康柏苑商舖與停車場)											
		1,668.00 (17,954)	549	5.98	8.43%	69.3	10.25%	68.5	68.8	8.69%	9.83%
簡介：	康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康柏苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。康柏苑商舖與停車場總共有549個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。										
122. 兆安苑之商舖與停車場 (兆安苑商舖與停車場)											
		1,587.00 (17,082)	273	1.89	7.77%	30.0	10.25%	30.4	30.3	6.24%	9.97%
簡介：	兆安苑商舖與停車場，於1981年落成，包括兆安苑內一幢4層高錯層式停車場大廈，位於定志閣及定賢閣地下的一間幼稚園以及位於定基閣、定安閣及定海閣地下的一個青少年中心。兆安苑商舖與停車場總共有273個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第216號整個A分段以及餘段中26,863份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
123. 樂華南邨之商舖與停車場 (樂華南邨商舖與停車場)											
		1,561.60 (16,809)	226	3.41	8.20%	70.1	9.75%	65.9	67.3	5.07%	9.10%
簡介：	樂華南邨商舖與停車場，於1982年落成，包括樂華南邨內一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、露天停車區、一單層街市(街市)、多個獨立熟食檔(熟食檔)及位於展華樓下的多間商舖單位。樂華南邨商舖與停車場總共有226個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
124. 賢麗苑購物中心 (賢麗苑購物中心)											
		1,512.00 (16,275)	150	7.41	6.91%	99.0	9.25%	104.1	102.4	7.24%	9.13%
簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括賢麗苑內一幢4層高商舖/停車場大廈。可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入荔景地鐵站。賢麗苑購物中心總共有150個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第389號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
125. 寶雅苑之商舖與停車場 (寶雅苑商舖與停車場)											
		1,296.00 (13,950)	246	2.75	8.57%	35.9	10.75%	36.5	36.3	7.58%	10.44%
簡介：	寶雅苑商舖與停車場，於1989年落成，包括寶雅苑內一幢3層高停車場大廈、位於家和閣地下的一間幼稚園及位於興和閣地下的一間托兒所。寶雅苑商舖與停車場總共有246個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第73號整個A分段以及餘段中59,187份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。										
126. 寶熙苑商場 (寶熙苑商場)											
		1,271.00 (13,681)	—	4.32	6.53%	68.3	9.00%	67.3	67.6	6.39%	8.94%
簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的商舖單位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
127.	翠灣邨之商舖與停車場 (翠灣邨商舖與停車場)	1,262.00 (13,584)	182	2.94	7.69%	47.5	9.25%	48.8	48.4	6.07%	9.02%
簡介 :	翠灣邨商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層商舖單位、一幢3層高租約事務管理處商舖/辦公室大廈(商業大廈)、一單層停車場(停車場)及若干露天停車位(露天停車場)。翠灣邨商舖與停車場總共有182個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第166號123,068份均等且不可分割份數中之3,254份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
128.	慈愛苑之商舖與停車場 (慈愛苑商舖與停車場)	1,236.00 (13,304)	199	2.44	7.85%	41.7	10.50%	41.5	41.6	5.87%	10.06%
簡介 :	慈愛苑商舖與停車場，於1997年至2000年間分期落成，包括慈愛苑內一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)(停車場大廈)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。慈愛苑商舖與停車場總共有199個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。該物業亦包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。										
129.	樂雅苑之商舖與停車場 (樂雅苑商舖與停車場)	1,172.00 (12,615)	265	2.01	8.29%	24.4	10.25%	24.5	24.5	8.20%	9.86%
簡介 :	樂雅苑商舖與停車場，於1984年落成，包括樂雅苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第6分層的一個室內體育館(停車場大廈)以及位於樂雅苑中心的若干露天停車位。樂雅苑商舖與停車場總共有265個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5969號整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
130. 青華苑之商舖與停車場 (青華苑商舖與停車場)											
		1,102.00 (11,862)	348	3.85	8.36%	47.9	10.75%	47.7	47.8	8.05%	10.35%
簡介 :	青華苑商舖與停車場，於1984年落成，包括青華苑內一幢3層高商業/停車場大廈。青華苑商舖與停車場總共有348個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
131. 欣盛苑之商舖與停車場 (欣盛苑商舖與停車場)											
		1,097.08 (11,809)	252	3.43	8.34%	39.5	10.50%	40.0	39.8	8.62%	10.20%
簡介 :	欣盛苑商舖與停車場，於1993年落成，包括欣盛苑內一幢6層高停車場大廈(停車場大廈)，連同停車場大廈地下的一間商舖單位、屋邨管理處及幼稚園。欣盛苑商舖與停車場總共有252個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第39號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。										
132. 長宏邨之商舖與停車場 (長宏邨商舖與停車場)											
		1,069.00 (11,507)	333	9.97	7.54%	121.4	10.00%	123.9	123.1	8.10%	9.72%
簡介 :	長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括長宏邨內一幢單層商場、一幢2層高停車場大廈及長宏邨內的若干露天停車位。長宏邨商舖與停車場總共有333個停車位。										
業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	估價						分析	
				現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
133. 天宏苑之商舖與停車場 (天宏苑商舖與停車場)											
		923.93 (9,945)	79	1.33	8.20%	17.8	10.25%	18.0	17.9	7.43%	9.94%
簡介：	天宏苑商舖與停車場，於1992年落成，包括天宏苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈第2層的一間幼稚園。天宏苑商舖與停車場總共有79個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6131號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。										
134. 峰華邨之商舖與停車場 (峰華邨商舖與停車場)											
		912.00 (9,817)	161	1.42	7.85%	29.2	9.75%	30.9	30.3	4.69%	9.67%
簡介：	峰華邨商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內位於曉峰樓2座地下低層及地下高層及位於秀峰樓3座地下及地下低層的房委會綜合設施部分、一幢2層高停車場大廈以及露天停車位。峰華邨商舖與停車場總共有161個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第169號76,232份均等且不可分割份數中之5,638份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
135. 天逸邨之商舖與停車場 (天逸邨商舖與停車場)											
		816.00 (8,783)	446	1.86	8.00%	27.2	9.75%	27.0	27.1	6.86%	9.33%
簡介：	天逸邨商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園。天逸邨商舖與停車場總共有446個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2007年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
136.	南昌邨之商舖與停車場 (南昌邨商舖與停車場)	753.00 (8,105)	156	1.90	8.14%	27.4	10.25%	26.8	27.0	7.04%	9.70%
	簡介：	南昌邨商舖與停車場，於1989年落成，包括南昌邨內一單層停車場(停車場)、若干露天停車位以及位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓地下的多個商舖單位。南昌邨商舖與停車場總共有156個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。									
137.	和明苑之商舖與停車場 (和明苑商舖與停車場)	682.00 (7,341)	379	3.59	7.97%	48.5	10.75%	48.0	48.2	7.45%	10.26%
	簡介：	和明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括和明苑內一幢6層高停車場大廈以及苑內A座地下的一間幼稚園。和明苑商舖與停車場總共有379個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第52號整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
138.	高俊苑之商舖與停車場 (高俊苑商舖與停車場)	681.00 (7,330)	323	4.66	8.46%	54.1	10.25%	54.5	54.4	8.57%	9.89%
	簡介：	高俊苑商舖與停車場，於1993年落成，包括高俊苑內一幢6層高商業/停車場大廈以及位於苑內俊滿閣地下的一間幼稚園。高俊苑商舖與停車場總共有323個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6189號整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份，並根據政府租契持有，年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率	
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率		
139. 康逸苑之商舖與停車場 (康逸苑商舖與停車場)											
		654.00 (7,040)	355	3.30	8.43%	35.2	10.25%	33.3	33.9	9.73%	9.64%
簡介 :	康逸苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第13分層(第6層)上的一間幼稚園。康逸苑商舖與停車場總共有355個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。										
140. 欣明苑之商舖與停車場 (欣明苑商舖與停車場)											
		652.00 (7,018)	262	2.29	8.59%	32.9	10.75%	32.0	32.3	7.09%	10.30%
簡介 :	欣明苑商舖與停車場，於1990年落成，包括欣明苑內一幢3層高商業/停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位及一間幼稚園。欣明苑商舖與停車場總共有262個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第9號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。										
141. 東熹苑之商舖與停車場 (東熹苑商舖與停車場)											
		589.00 (6,340)	146	1.79	8.41%	25.5	10.75%	25.0	25.2	7.10%	10.29%
簡介 :	東熹苑商舖與停車場，於1995年落成，包括位於東熹苑A及B座(景熹閣及逸熹閣)地下的一間幼稚園(幼稚園)以及苑內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。停車場大廈總共有146個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第834號整個A分段以及餘段中122,407份均等且不可分割份數中之690份筲箕，並根據政府租契持有，年期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
142. 翠屏(南)邨之停車場(翠屏(南)邨停車場)											
		549.00 (5,909)	229	3.56	8.25%	32.1	10.00%	31.0	31.4	11.34%	9.44%
簡介：	翠屏(南)邨停車場，於1990年落成，包括翠屏(南)邨內一幢3層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2層的管理處(停車場大廈)以及若干露天停車位(露天停車場)。翠屏(南)邨停車場總共有229個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
143. 紅磡邨之商舖與停車場(紅磡邨商舖與停車場)											
		371.00 (3,993)	45	1.07	8.06%	16.8	10.50%	16.9	16.9	6.33%	10.15%
簡介：	紅磡邨商舖與停車場，於1999年落成，包括紅磡邨內一單層停車場(停車場)、紅暉樓地下低層的多個商舖單位及散落在邨內的若干露天停車位(露天停車場)。紅磡邨商舖與停車場總共有45個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
144. 長安邨之商舖與停車場(長安邨商舖與停車場)											
		363.00 (3,907)	484	6.90	8.25%	86.4	10.25%	84.8	85.3	8.09%	9.79%
簡介：	長安邨商舖與停車場，於1988年落成，包括長安邨內一幢4層高停車場大廈(稱為1號停車場)、一幢2層高錯層式停車場大廈(稱為2號停車場)及位於邨內安濤樓地下的多個商舖單位及醫療中心。長安邨商舖與停車場總共有484個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個D分段、F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
145. 太平邨之商舖與停車場 (太平邨商舖與停車場)											
		310.00 (3,337)	101	1.41	7.65%	23.0	10.25%	23.0	23.0	6.13%	9.86%
簡介：	太平邨商舖與停車場，於1989年落成，包括位於太平邨平熙樓地下之多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、邨內一幢2層高停車場(停車場)及若干露天停車位(露天停車場)。太平邨商舖與停車場總共有101個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
146. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場 (秀茂坪邨第三期商舖與停車場)											
		140.00 (1,507)	205	0.65	8.00%	20.6	10.00%	20.4	20.5	3.17%	9.55%
簡介：	秀茂坪邨第三期商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位。秀茂坪邨第三期商舖與停車場總共有205個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										
147. 天華邨之商舖與停車場 (天華邨商舖與停車場)											
		137.00 (1,475)	287	1.88	7.58%	28.1	10.75%	25.8	26.6	7.07%	9.90%
簡介：	天華邨商舖與停車場，於1999年落成，包括位於天華邨內一幢7層高附屬設施大廈地下的兩個商舖單位以及地下至第2層之停車位。天華邨商舖與停車場總共有287個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
148.	漁安苑之停車場 (漁安苑停車場)	122.90 (1,323)	296	2.49	8.43%	32.9	9.75%	34.5	34.0	7.32%	9.57%
	簡介：	漁安苑停車場，於1988年落成，包括漁安苑內一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈地下的一個辦事處。漁安苑停車場總共有296個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。									
149.	美松苑之商舖與停車場 (美松苑商舖與停車場)	100.00 (1,076)	385	4.55	8.34%	50.2	10.50%	51.5	51.1	8.90%	10.22%
	簡介：	美松苑商舖與停車場，於1996年落成，包括美松苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一間商舖單位。美松苑商舖與停車場總共有385個停車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									
150.	彩輝邨之商舖與停車場 (彩輝邨商舖與停車場)	97.00 (1,044)	93	1.08	9.08%	14.0	10.25%	13.3	13.5	8.00%	9.81%
	簡介：	彩輝邨商舖與停車場，於1995年落成，包括彩輝邨內一幢3層高停車場大廈、露天停車地方及位於邨內彩葉樓地下的一個商舖單位。彩輝邨商舖與停車場總共有93個停車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2007年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
151. 高怡邨之商舖與停車場 (高怡邨商舖與停車場)											
		90.00 (969)	38	0.28	7.78%	5.4	10.00%	5.6	5.5	5.09%	10.03%
簡介：	高怡邨商舖與停車場，於1994年落成，包括高怡邨內一單層停車場(停車場)、位於該停車場入口附近的若干露天停車位及位於邨內一單層商場內的兩個商舖單位。高怡邨商舖與停車場總共有38個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
152. 盈福苑之商舖與停車場 (盈福苑商舖與停車場)											
		73.00 (786)	163	3.10	8.56%	34.1	11.00%	33.6	33.8	9.17%	10.49%
簡介：	盈福苑商舖與停車場，於2001年落成，包括盈福苑內一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場)。盈福苑商舖與停車場總共有163個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。										
153. 康瑞苑之商舖與停車場 (康瑞苑商舖與停車場)											
		32.00 (344)	102	1.20	9.16%	14.3	9.75%	13.2	13.6	8.82%	9.00%
簡介：	康瑞苑商舖與停車場，於1999年落成，包括康瑞苑內一幢2層高錯層式停車場(停車場)，連同位於該停車場第2分層的一個商舖單位。康瑞苑商舖與停車場總共有102個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
		面積 平方米 (平方呎)	停車位數目				2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
154. 康強苑之停車場 (康強苑停車場)											
		4.00	93	1.02	8.46%	17.4	10.25%	17.2	17.3	5.90%	9.15%
		(43)									
	簡介 :	康強苑停車場，於1999年落成，包括康強苑內一幢2層高停車場。康強苑停車場總共有93個停車位。									
	業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。									
155. 健明邨之停車場 (健明邨停車場)											
		—	763	3.38	9.00%	44.5	10.25%	43.5	43.8	7.72%	9.76%
		(一)									
	簡介 :	健明邨停車場，於2003年落成，包括位於健明邨內一幢6層高商業/停車場大廈中的停車位以及邨內的若干露天停車位。健明邨停車場總共有763個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
156. 天悅邨之停車場 (天悅邨停車場)											
		—	560	1.10	7.75%	23.3	10.00%	21.8	22.3	4.93%	9.30%
		(一)									
	簡介 :	天悅邨停車場，於2000年落成，包括天悅邨內一幢4層(包括1層閣樓)高停車場大廈。天悅邨停車場總共有560個停車位。									
	業權詳情 :	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估價		分析 「按計算」 內部 收益率
								2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
157. 華荔邨之停車場 (華荔邨停車場)										
		—	411	3.46	8.25%	10.00%	46.8	47.2	7.33%	9.49%
		(一)								
簡介：	華荔邨停車場，於2001年落成，包括華荔邨內一幢5層高停車場大廈。華荔邨停車場總共有411個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第445號A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。									
158. 宏福苑之停車場 (宏福苑停車場)										
		—	408	2.27	8.25%	10.50%	26.9	26.8	8.47%	10.23%
		(一)								
簡介：	宏福苑停車場，於1983年落成，包括宏福苑一幢5層(包括1層地庫)高停車場大廈。宏福苑停車場總共有408個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									
159. 秀茂坪邨第一期之停車場 (秀茂坪邨第一期停車場)										
		—	395	0.01	9.00%	9.75%	7.0	7.2	0.14%	9.17%
		(一)								
簡介：	秀茂坪邨第一期停車場，於2002年落成，包括位於秀茂坪邨第一期秀明樓住宅大廈下面之3層高停車場平台。秀茂坪邨第一期停車位總共有395個停車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
160. 田景邨之停車場 (田景邨停車場)											
		—	380	3.64	8.75%	38.9	11.00%	39.5	39.3	9.26%	10.66%
		(一)									
簡介：	田景邨停車場，於1989年落成，包括位於田景邨內一幢5層高停車場大廈的地下、第2及3層、第4及5層的部分、屋頂平台及屋頂平台高層以及邨內多個露天停車位。田景邨停車場總共有380個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第444號197,161份均等且不可分割份數中之4,036份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
161. 慈民邨之停車場 (慈民邨停車場)											
		—	364	3.16	8.00%	41.0	10.75%	41.0	41.0	7.71%	10.38%
		(一)									
簡介：	慈民邨停車場，於1994年落成，包括慈民邨內一幢4層高停車場大廈。慈民邨停車場總共有364個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
162. 嘉田苑之停車場 (嘉田苑停車場)											
		—	348	2.54	8.00%	30.9	10.75%	30.9	30.9	8.22%	10.38%
		(一)									
簡介：	嘉田苑停車場，於1988年落成，包括嘉田苑內一幢3層高停車場大廈。嘉田苑停車場總共有348個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
163. 明雅苑之停車場 (明雅苑停車場)											
		—	345	1.24	8.25%	14.0	10.25%	13.3	13.5	9.19%	9.65%
		(一)									
簡介：	明雅苑停車場，於1985年落成，包括明雅苑內一幢3層(包括地庫)高停車場大廈。明雅苑停車場總共有345個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
164. 寧峰苑之停車場 (寧峰苑停車場)											
		—	299	1.79	8.00%	27.1	10.75%	27.8	27.6	6.49%	10.49%
		(一)									
簡介：	寧峰苑停車場，於2001年落成，包括寧峰苑內一幢3層高停車場。寧峰苑停車場總共有299個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。										
165. 寶珮苑之停車場 (寶珮苑停車場)											
		—	277	3.07	8.50%	33.1	10.75%	32.8	32.9	9.33%	10.34%
		(一)									
簡介：	寶珮苑停車場，於1995年落成，包括寶珮苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。寶珮苑停車場總共有277個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第728號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。										
166. 英明苑之停車場 (英明苑停車場)											
		—	274	2.13	8.75%	26.5	10.50%	25.7	26.0	8.19%	9.97%
		(一)									
簡介：	英明苑停車場，於1989年落成，包括英明苑內一幢2層高停車場。英明苑停車場總共有274個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
167. 怡閣苑之停車場 (怡閣苑停車場)											
		—	240	2.55	8.75%	29.3	10.50%	29.2	29.2	8.73%	10.16%
		(一)									
簡介：	怡閣苑停車場，於1981年落成，包括怡閣苑內一幢5層（包括1層地庫）高停車場大廈。怡閣苑停車場總共有240個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。										
168. 錦鞍苑之停車場 (錦鞍苑停車場)											
		—	238	0.90	8.00%	13.8	10.75%	14.2	14.1	6.38%	10.41%
		(一)									
簡介：	錦鞍苑停車場，於1987年落成，包括錦鞍苑內一幢3層高停車場大廈。錦鞍苑停車場總共有238個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第283號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到到期前最後3天），並已按法律續期至2047年6月30日。										
169. 牛頭角上邨之停車場 (牛頭角上邨停車場)											
		—	228	0.33	8.25%	13.6	10.50%	12.9	13.1	2.52%	9.88%
		(一)									
簡介：	牛頭角上邨停車場，於2002年落成，包括牛頭角上邨內一幢3層高停車場大廈（停車場大廈），不包括位於該停車場大廈第3分層的遊樂場。牛頭角上邨停車場總共有228個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
170. 天祐苑之停車場 (天祐苑停車場)											
		—	192	1.57	8.25%	21.2	11.00%	21.9	21.7	7.24%	10.77%
		(一)									
簡介：	天祐苑停車場，於1992年落成，包括天祐苑內一幢3層高停車場（停車場）。天祐苑停車場總共有192個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估價		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
171. 新圍苑之停車場 (新圍苑停車場)											
		—	185	1.74	8.50%	21.3	10.75%	20.6	20.8	8.37%	10.21%
		(一)									
簡介：	新圍苑停車場，於1990年落成，包括新圍苑內一幢3層高停車場(多層停車場)。新圍苑停車場總共有185個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第326號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。										
172. 麗安邨之停車場 (麗安邨停車場)											
		—	181	4.30	7.75%	52.5	10.50%	52.1	52.2	8.24%	10.09%
		(一)									
簡介：	麗安邨停車場，於1993年落成，包括麗安邨內一幢3層高停車場大廈及多個露天停車位。麗安邨停車場總共有181個停車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
173. 青宏苑之停車場 (青宏苑停車場)											
		—	179	1.86	8.00%	26.1	11.00%	26.2	26.2	7.10%	10.63%
		(一)									
簡介：	青宏苑停車場，於2001年落成，包括青宏苑內一幢2層高停車場。青宏苑停車場總共有179個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。										
174. 怡雅苑之停車場 (怡雅苑停車場)											
		—	159	1.51	8.25%	18.8	11.50%	18.8	18.8	8.03%	11.07%
		(一)									
簡介：	怡雅苑停車場，於1993年落成，包括位於怡雅苑地下的合共159個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第120號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 價值 資本還原率 (百萬港元)	現金流量折現法 價值 折現率 (百萬港元)	估值		分析		
							2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2007年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率	
175. 瓊麗苑之停車場 (瓊麗苑停車場)											
		—	158	1.06	8.75%	16.6	11.00%	16.1	16.3	6.50%	10.44%
		(一)									
簡介：	瓊麗苑停車場，1989年落成，包括瓊麗苑內一幢3層高停車場及多個露天停車位。瓊麗苑停車場總共有158個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5943號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。										
176. 鳳禮苑之停車場 (鳳禮苑停車場)											
		—	134	0.81	8.00%	15.3	10.75%	15.1	15.2	5.33%	10.27%
		(一)									
簡介：	鳳禮苑停車場，於1997年落成，包括鳳禮苑內一幢3層高停車場大廈及多個露天停車位。鳳禮苑停車場總共有134個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。										
177. 葵康苑之停車場 (葵康苑停車場)											
		—	88	0.49	8.50%	13.3	10.75%	13.2	13.2	3.71%	10.37%
		(一)									
簡介：	葵康苑停車場，於1993年落成，包括葵康苑內一幢3層高停車場。葵康苑停車場總共有88個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第420號35,351份均等且不可分割份數中之1,100份，並根據政府租契持有，年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。										
178. 黃大仙下邨 (一) 之停車場 (黃大仙下邨停車場)											
		—	70	0.32	7.25%	8.6	10.00%	9.1	8.9	3.60%	10.02%
		(一)									
簡介：	黃大仙下邨停車場，於1982年落成，包括黃大仙下邨內兩個露天停車區 (露天停車場)。黃大仙下邨停車場總共有70個停車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										

估值報告 (續)



序號	物業名稱	內部樓面 面積 平方米 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益資本法 資本還原率 (%)	收益資本法 價值 (百萬港元)	現金流量折現法 折現率 (%)	現金流量折現法 價值 (百萬港元)	估值		分析 「按計算」 內部 收益率
									2008年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	
179. 鵬程苑之停車場 (鵬程苑停車場)											
		—	67	0.32	9.50%	7.5	11.00%	7.9	7.8	4.10%	10.65%
		(一)									
簡介 :	鵬程苑停車場，於1991年落成，包括鵬程苑內多個露天停車區。鵬程苑停車場總共有67個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6121號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
180. 竹園北邨之停車場 (竹園北邨停車場)											
		—	61	0.34	8.75%	8.2	11.00%	8.0	8.1	4.20%	10.38%
		(一)									
簡介 :	竹園北邨停車場，於1987年落成，包括竹園北邨內兩個露天停車區。竹園北邨停車場總共有61個停車位。										
業權詳情 :	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6327號364,071份均等且不可分割份數中之687份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										

本報告所載之估值報告為概要，內容以英文版本為準。領匯所持全部物業之英文估值報告全文於管理人之註冊辦事處可供查閱。

FSC標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理的森林，
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
www.thelinkreit.com