

領匯 The Link

領匯房地產投資信託基金

股份代號：823

年報 **2009**
截至2009年3月31日止年度

伴您
一起成長

企業簡介

領匯房地產投資信託基金（「領匯」）是香港首家及最大型的房地產投資信託基金，物業組合內有180項物業，由149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施以及29項獨立停車場設施組成。於2009年3月31日，物業組合有內部樓面面積約1,100萬平方呎的零售地方及約80,000個泊車位。總內部樓面面積中，約有8%、33%及59%分別位於香港島、九龍及新界。

物業組合的零售設施與香港近四成人的居所為鄰，並提供顧客日常所需。停車場設施亦是主要為使用零售設施的租戶、顧客以及鄰近居民提供服務。

領匯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香港零售和停車場物業，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配套、商戶組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供最佳的購物體驗及更多元化、大眾化的選擇，同時為領匯基金單位持有人（「基金單位持有人」）帶來更理想的回報。

自2005年11月25日於香港聯交所上市以來，領匯一直將可分派收入全數派發，並維持每股基金單位的分派持續增長的往績。

領匯
The Link

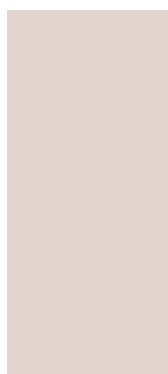


目錄

1. 年度摘要	02
2. 主席報告書	04
3. 行政總裁報告書	06
4. 管理層討論與分析	10
5. 持份者	40
6. 我們的管治	
領匯	48
管理人的董事會	49
管理團隊	53
企業管治報告	57
長期獎勵計劃	75
權益披露及關連人士持有之基金單位	81
關連人士交易	83
物業業權轉讓進度報告	89
7. 受託人報告書	92
8. 綜合財務報表	
獨立核數師報告書	93
綜合損益表	95
綜合分派報表	96
綜合資產負債表	97
綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	98
綜合現金流量表	99
綜合財務報表附註	100
9. 估值報告	138
10. 財務日誌及公司資料	196

年度摘要

獎項



1. 營造創意大賽
 - 最佳社區持續發展大獎
 - 傑出活化項目
 - 最佳演述獎

香港營造師學會

2. 香港服務名牌選舉2008 — 香港最具潛質服務品牌獎

香港品牌發展局

3. 亞洲購物中心大獎 — 市場推廣金獎

4. 國際購物中心MAXI大獎 — 社區關係銀獎

國際購物中心協會

5. 香港服務大獎2009 — 香港房地產投資信託基金服務大獎

東周刊

6. 香港傑出企業獎

經濟一週

7. 香港企業領袖品牌2009 — 卓越停車場管理服務品牌獎

新城財經台

8. 良心品牌大獎

香港市務學會

9. 商界展關懷

香港社會服務聯會

10. 特別榮譽獎

香港紅十字會

11. 盛世優秀社責大獎2008

12. 盛世環保企業獎2009

盛世傳播有限公司

13. 香港企業環保成就獎

香港環境保護協會

14. 優秀夥伴獎

香港警務處

15. 2008年度年報獲 — 國際水星獎

- 整體表現金獎
- 年報封面設計銀獎

16. 2008年度年報獲 — Astrid Awards攝影獎

MerComm, Inc.

年度摘要 表現

截至2009年3月31日止財政年度摘要

持續錄得盈利增長		
收益 45.03億元 ↑ 7.2%	物業收入淨額 28.05億元 ↑ 10.6%	除稅及估值調整前溢利 21.97億元 ↑ 15.1%
向基金單位持有人之 分派 18.19億元 ↑ 13.5%	每基金單位分派 83.99仙 ↑ 12.9%	分派比率 100%

物業組合表現強勁，帶動增長		
平均每月基本租金 每平方呎 28.4元 ↑ 11.8%	綜合續租租金調整率 ↑ 至 25.2%	租戶續租率 ↑ 至 72.9%
開支：收入比率 ↓ 至 37.7%	附有按營業額分成租金 (不包括配套設施)的 租約 1,996份 ↑ 120.1%	每個車位每月收入 1,029元 ↑ 5.1%

財務狀況穩健，鞏固業務基礎		
資產負債比率 ↓ 至 23.7%	平均債務年期 (備考) ↑ 至 3.5年	未來兩年之 再融資需要—無
信貸評級 — 維持 A級	財務狀況保持穩健	估值調整 — 加權平均資本化比率 增至 7.42%

主席 報告書

領匯全年度再為基金單位持有人締造出理想的業績。

表現

本年度可分派的收入總額上升至13.5%，達18.19億港元。董事會建議作出末期分派每基金單位為43.13港仙，連同中期每基金單位分派40.86港仙，即年內每基金單位分派總額為83.99港仙，較去年上升12.9%。

業務

回顧全年度的發展，領匯繼續落實有關業務策略，發揮了旗下物業組合的潛力和美化部分商場。我們知道，租戶與顧客的鼎力合作是業務取得成功的關鍵所在。依據此方向，我們會一如既往，進行資產提升項目的投資計劃。而隨著改善硬件的配套、租戶及行業組合和客戶服務水平，整個購物環境亦有改良，人流興旺，顧客可享受更有樂趣的購物體驗，而基金單位持有人也可得到理想的回報。

在這期間，一連串的銷售和市場推廣活動，亦帶旺了商場購物的人流，並創造出強勁的售銷額，同時也為租戶帶來無限商機。

以上各項的努已在全年度的業績中反映了出來，這引證了我們既定業務策略及措施的成效。商戶組合及業務的防守能力在經濟下滑時，展現出強勁的抗逆力。我們會繼續貫徹有關策略，相信此舉不單可讓租戶及顧客受益，更可惠澤社群。

企業公民

除為基金單位持有人提供回報外，領匯會繼續支持各項公益事務、文化藝術活動及實行多種環保措施，令社會更加融洽。領匯贏得多個商業及慈善獎項，這肯定了我們在這方面的成績。我們一直認真履行其社會及企業責任，並將繼續與持份者攜手合作造福社群。



主席報告書 (續)

鳴謝

本人謹代表董事會向管理團隊及員工致謝，他們的專業表現和工作熱誠是領匯成功的關鍵。

趙之浩先生因個人業務及其他委聘，於2008年10月12日起辭任獨立非執行董事和財務及投資委員會成員。在2008年11月1日，由嘉德置地有限公司提名的林明志先生取代潘錫源先生出任非執行董事。

周福安先生於2009年1月16日起不再出任管理人之執行董事、首席財務總監及負責人員。於2009年1月16日，王國龍先生獲委任為管理人之首席財務總監(因而亦成為財務及投資委員會成員)，並於2009年2月26日同時獲委任為管理人之執行董事及負責人員。

董事會謹藉此機會對趙先生、潘先生及周先生於任期內對管理人及領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。董事會亦謹此歡迎林先生及王先生加入董事會。

前景

儘管目前經濟前景並不明朗，我們仍會繼續以資本投資來提升零售物業組合，以此為零售商、顧客、社會及基金單位持有人帶來益處。我們在計劃繼續提升收益的同時，亦會實行一連串有目標的成本控制措施。儘管收購並非目前的首選行動，但領匯具備穩健的財務基礎及經驗豐富的管理團隊，我們已作好準備，可於機會出現時進行收購。

領匯來年的工作將充滿挑戰。本人深信，我們強大的專業團隊將可在過往成功的基礎上更進一步，為基金單位持有人、顧客、租戶及香港社區創造價值。

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

2009年6月17日



行政總裁 報告書

儘管業務營運及財務上出現更多挑戰，領匯仍能取得驕人表現。本報告書概列了數項在回顧年度內實行的措施。管理團隊盡力發揮物業組合的潛力，使零售商、顧客、社區及領匯27,000名基金單位持有人一同獲益。

財務摘要

截至2009年3月31日止年度，總收益達45.03億港元（2008年：41.99億港元），包括來自零售設施的收入32.60億港元（2008年：30.17億港元），來自停車場業務的收入9.82億港元（2008年：9.34億港元）以及其他來源的收入2.61億港元（2008年：2.48億港元）。

全年內的可分派予基金單位持有人的收入總額為18.19億港元（2008年：16.02億港元）。而每基金單位的分派總額為83.99港仙，較截至2008年3月31日止年度的74.40港仙高12.9%。於2009年3月31日，物業組合內的物業估值為432.55億港元（2008年：443.07億港元），較去年下跌約2.4%。

零售租務

在充滿挑戰的經濟環境下，我們全年內的收益仍錄得增長，這可歸功於續租租金調整率仍維持不俗的表現。年內，整體續租租金調整率為25.2%，零售舖的續租租金調整率尤見突出，達28.5%。

為迎合顧客品味及消費模式，領匯一直致力為顧客提供最佳的商戶組合及多元化的購物選擇。我們不斷為商場引入新商舖及食肆，如與UNY (HK) Co., Ltd簽約，讓佔地11萬平方呎的百貨公司能於2010年年初在樂富中心開業。

領匯亦正努力提升以按營業額分成租金在業務中的比重。此舉不單可讓我們更深入了解租戶的表現，更可與商戶建立更密切的夥伴關係。



行政總裁報告書 (續)

街市及熟食檔

街市及熟食檔為領匯旗下商場的特色，也是區內購物文化的重要部分。我們期望能善用有關設施，以提升顧客在街市的購物體驗。現時，我們將評估顧客對佈局、環境、衛生及食物質素提升後的反應，作為加入首項街市美化計劃的要素。

這年內，我們亦已展開多項計劃，透過提升熟食檔的衛生水平及協助經營者取得一般食肆牌照，讓旗下熟食檔重拾昔日光輝。有關行動獲顧客大力支持，領匯將努力保存本地這種獨特的飲食體驗。

停車場

停車場自動化工程已於2008年完成安裝。年內亦推行多項推廣泊車的措施，如日泊、夜泊及隨意泊計劃，藉以提升停車場收益。上述新措施深受用戶歡迎，並增加了旗下停車場的收益，以及錄得穩定的使用率。管理層正繼續審閱停車場業務的整體收益及成本組合。

資產提升

資產提升工程涵蓋商戶組合、顧客服務、推廣活動及硬件配套等多個範疇，管理人將繼續專注推行有關計劃。透過逐步為旗下物業重新定位，領匯可以此吸引更多人流，提高顧客的滿意程度和爭取強勁的投資回報。另外，亦能創造更多的就業機會。目前，香港社會正處在需要私人機構支持經濟發展的時刻，我們將繼續推行上述投資策略。透過這些提升項目，我們會為客戶帶來更多相關的零售產品選擇，並同時可為基金單位持有人帶來更高回報。



行政總裁報告書(續)

全新綜合房產系統

年內，管理層完成全新房產系統Yardi Voyager™的第一期實施工程，並以這系統作為綜合物業管理及報告系統的首選。由於能取得更佳的數據資料，管理人可更積極及有效地管理業務。第一期工程的重點是發票及應收款項的管理系統，第二期工程現正在進行中，並將以採購訂單及應付款項為重點，可望進一步提升領匯的開支控制、資產管理能力及財務管理。

再融資

儘管整個信貸市場均在收緊，領匯仍成功為將截至2011年3月31日止，未來兩個財政年度到期的債務取得再融資。

於2009年3月，領匯安排一項30億港元的無抵押聯合貸款，為其於2009年到期的27億港元債務再融資。有關聯合貸款獲銀行大力支持，共有13間銀行參與，而信貸額度亦由原定的17.5億港元提高至30億港元。

於2009年4月本年度結算日後，管理層亦與香港按揭證券有限公司(「香港按揭證券」)，就買賣40億港元新按揭貸款簽訂一份五年期協議，為其結欠香港按揭證券的現有40億港元按揭貸款再融資。

領匯的再融資獲銀行及香港按揭證券支持，足以證明領匯的物業組合是有能力，在現時充滿挑戰的經濟環境中，迅速復元，並創造穩定收入。

獎項

領匯於年內榮獲多個獎項，肯定了一直以來服務社群的努力，嘉許詳情列於本年報。



行政總裁報告書 (續)

人力資源

領匯另一項重要措施是繼續強化管理團隊。年內，共委任多名資深人士出任高級職位，以加強領匯在租務、市場推廣、發展、資產管理、投資管理、法律、行政、財務及資本管理方面的能力。本人對管理團隊的支持及盡力解決業務上的挑戰，致以由衷謝意。

展望

儘管管理層明白來年仍然充滿挑戰，我們將繼續提升零售設施，原因是這可為我們預期所投資的資本及資產價值增長，帶來強勁現金流。我們除了對具穩定收入的物業組合，繼續執行增加收益的策略外，還正審閱物業的管理安排，以便積極管理成本結構及改進服務質素。

此外，作為持續進行的資本管理計劃的一部分，管理層將繼續審閱其他債務資本市場工具，為領匯對沖利息風險、延長借貸期及多元化債務擴闊集資途徑。我們相信，穩健的財務狀況及強大的管理團隊將可作為領匯打好基礎，迎接未來挑戰及作好準備，為資產及企業抓緊每個機遇。

本人藉此代表董事會及管理團隊向為全體員工致謝，並感謝他們不斷努力為租戶、社區和基金單位持有人增值。

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

2009年6月17日



管理層討論與分析

里程碑

5月／2008年



- 「領匯商戶資訊中心」開幕，屬全港首個同類設施，協助租戶提升商舖設計及裝修

6月／2008年



- 「領匯商戶學堂」啟動，為租戶提供最新市場資訊及商業管理技巧

9月／2008年



- 旗艦物業樂富中心落實引入著名租戶，UNY將於2010年初在該商場開設佔地11萬平方呎的百貨公司，為九龍區首間分店



- 領匯旗下近100個街市全線加設公磅，顧客購物更安心

1月／2009年



- 厚德商場資產提升工程竣工

2月／2009年

- 天耀商場資產提升工程竣工
- 進一步擴展企業公民項目「領匯非常學堂」的活動範疇，每逢農曆十五日為長者舉辦活動



人力資源及系統

致力建立強健的專業團隊，讓團隊充分發揮潛能以達成領匯使命，其主要發展如下：

- 重組團隊以更清晰劃分職能及改善決策過程，並成立專責團隊，以發展街市及熟食檔位物業及加強管理資產提升計劃

- 透過委任主要人員強化管理層：
 - 王國龍先生出任執行董事兼首席財務總監
 - 區道賢先生出任首席營運總監
 - 樓進德先生出任項目發展總監
- 引入先進綜合物業管理方案Yardi Voyager™提升營運效率及客戶服務

管理層討論與分析 (續)

11月/2008年



- 「赤柱藝墟」開幕，每月為藝術家提供展覽平台，並於社區推廣藝術及文化



- 推出「領匯獎賞三重奏」購物獎賞計劃，鼓勵消費，同時支持聖雅各福群會眾膳坊「食物銀行」



- 繼領匯旗下停車場出入系統全面自動化後，推出「隨意泊」計劃，讓顧客可以固定費用於約160個停車場泊車，為商場帶來更多訪客

12月/2008年



- 「社區馬賽克創作計劃」的參加者創製天水圍首個馬賽克公共藝術作品
- 富東商場及瀝源商場的資產提升工程竣工

3月/2009年



- 太和商場資產提升工程竣工



- 開展全港首推的商場環保購物袋借用服務，協助減少使用膠袋

- 推出全港首個專為傷健人士親屬而設的泊車優惠
- 推出「一舉三得」購物獎賞計劃，向顧客送出3,000席全包宴及總值200萬港元的食物券



- 贊助領匯全港少年足球聯賽，鍛鍊年輕人體魄及培養團隊精神

資本管理

落實多項融資措施，維持領匯強健的風險及債務管理 — 就未來兩個財政年度到期的所有債務完成再融資：

- 2009年3月：與13間銀行安排一項30億港元無抵押聯合貸款

- 2009年4月：完成與香港按揭證券有限公司的40億港元按揭貸款再融資

- 2009年5月：成立10億美元有擔保歐元中期票據計劃，為香港房地產投資信託基金之中首個同類計劃，並已發行3億港元10年期定息票據

管理層討論與分析 (續)

四年表現概要

財務數據

	截至2009年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2008年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日 止期間 ⁽¹⁾ 百萬港元
綜合損益表				
收益	4,503	4,199	3,954	1,354
物業經營開支	(1,698)	(1,662)	(1,593)	(541)
物業收入淨額	2,805	2,537	2,361	813
一般及行政開支	(134)	(102)	(88)	(42)
投資物業公平值變動	(1,865)	4,265	3,514	1,949
營運溢利	806	6,700	5,787	2,720
利息收入	37	78	60	5
帶息負債之財務成本	(511)	(604)	(578)	(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	332	6,174	5,269	2,524
稅項	290	(1,035)	(915)	(443)
年／期內溢利	622	5,139	4,354	2,081
綜合分派報表				
年／期內溢利	622	5,139	4,354	2,081
調整：				
投資物業公平值變動	1,865	(4,265)	(3,514)	(1,949)
投資物業公平值變動之遞延稅項	(308)	747	614	341
稅率變動之遞延稅項	(341)	—	—	—
其他非現金收入	(19)	(19)	(13)	(6)
可分派收入總額	1,819	1,602	1,441	467
每基金單位分派 (港仙)				
中期每基金單位分派	40.86	36.11	32.81	—
末期每基金單位分派	43.13	38.29	34.62	21.81
每基金單位分派總額	83.99	74.40	67.43	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)

管理層討論與分析 (續)

	於2009年 3月31日 百萬港元	於2008年 3月31日 百萬港元	於2007年 3月31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	43,255	44,307	39,557	35,772
其他非流動資產	4,053	4,034	4,040	4,020
流動資產	1,372	2,007	1,638	899
資產總值	48,680	50,348	45,235	40,691
流動負債	1,689	3,481	1,056	12,789
非流動負債	17,790	16,309	17,390	4,187
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	19,479	19,790	18,446	16,976
基金單位持有人應佔資產淨值	29,201	30,558	26,789	23,715
帶息負債對資產總值	% 23.7	24.2	26.9	29.9
負債總額對資產總值	% 40.0	39.3	40.8	41.7
估值				
投資物業估值	43,255	44,307	39,557	35,772
估值加權平均資本化比率	% 7.42	6.95	不適用	不適用
每基金單位資產淨值	港元 13.47	14.16	12.53	11.09
每基金單位最後成交價	港元 15.32	17.26	18.80	16.80
市值	33,199	37,259	40,184	35,909
基金單位價格與每基金單位 資產淨值比較之溢價	% 13.7	21.9	50.0	51.5
已發行基金單位	2,167,040,427	2,158,677,767	2,137,454,000	2,137,454,000

管理層討論與分析 (續)

表現數據

		截至2009年 3月31日 止年度	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 ⁽¹⁾
基金單位價格					
成交價與資產淨值比較之 最高溢價(附註(i))	港元	6.33	6.04	7.47	6.96
成交價與資產淨值比較之 最高折讓(附註(i))	港元	(2.51)	不適用	不適用	不適用
年/期末之最後成交價	港元	15.32	17.26	18.80	16.80
每基金單位淨收益率(附註(ii))	%	5.48	4.31	3.59	3.73 ⁽²⁾
按每基金單位上市價10.30港元 計算之每基金單位淨收益率	%	8.15	7.22	6.55	6.09 ⁽²⁾

附註：

- (i) 最高溢價及折讓乃按於香港聯合交易所有限公司之年內最高成交價19.80港元(2008年：20.20港元)及最低成交價10.96港元(2008年：14.20港元)計算。過往年度/期間最低成交價皆高於年/期末日期之每基金單位資產淨值，因此並無呈列過往年/期末日期之成交價較每基金單位資產淨值之折讓。
- (ii) 每基金單位淨收益率乃按截至2009年3月31日止年度之每基金單位持有人分派83.99港仙(2008年：74.40港仙)，除以於2009年3月31日之最後成交價15.32港元(2008年：17.26港元)計算。

物業組合數據

		截至2009年 3月31日 止年度	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 ⁽¹⁾
平均每月基本租金					
(年/期末)	每平方呎港元	28.4	25.4	23.6	23.0
綜合續租租金調整率					
零售	%	28.5	24.8	11.1	2.6
整體	%	25.2	22.5	9.9	3.7
空置率(年/期末)	%	12.6	10.7	9.7	8.8
開支：收入比率	%	37.7	39.6	40.3	40.0

⁽¹⁾ 為2005年9月6日至2006年3月31日止期間(自2005年11月25日(上市日期)起營運)⁽²⁾ 按年度化基準計算之數字

管理層討論與分析 (續)

增長動力

於回顧年度內，零售設施續租租金增長強勁，而已完成資產提升之項目亦帶來貢獻，成為領匯年內的主要增長動力。而積極之資本管理，加上穩健財務狀況，亦為增長提供強大後盾。管理人並強化管理團隊，對企業架構進行改動，務求令業務更有效率地增長。

展望未來，管理人將繼續專注於提升收益及進行目前的資產提升措施，包括展開其他新項目，如首個街市翻新工程。此外，業務重點除為提升收益，管理人於截至2010年3月31日止財政年度亦將積極解決購物商場及停車場物業管理安排上之成本問題。其他業務重

點包括維持財務狀況穩健、提升資本管理程序、採用房地產電腦系統，以及利用更多數據支持業務決策。

於截至2009年3月31日止財政年度，收益及物業收入淨額分別按年增長7.2%及10.6%，分別為45.03億港元(2008年：41.99億港元)及28.05億港元(2008年：25.37億港元)。可分派收入較去年上升13.5%至18.19億港元(2008年：16.02億港元)，而每基金單位分派則按年增加12.9%至83.99港仙(2008年：74.40港仙)。每基金單位分派總額為83.99港仙，包括經董事會批准的中期每基金單位分派40.86港仙(2008年：36.11港仙)及末期每基金單位分派43.13港仙(2008年：38.29港仙)。於回顧年度內，零售方面之基本租金收入上升7.5%至24.67億港元(2008年：22.94億港元)，而物業開支則微升2.2%至16.98億港元(2008年：16.62億港元)。

主要收入數字

百萬港元	截至3月31日止年度		
	2009年	2008年	按年變動%
收益 — 總額	4,503	4,199	7.2
物業收入淨額	2,805	2,537	10.6
基金單位持有人應佔除稅後溢利	622	5,139	(87.9)
基金單位持有人之分派	1,819	1,602	13.5
每基金單位分派(港仙)	83.99	74.40	12.9

管理層討論與分析 (續)

收益分析

百萬港元	截至3月31日止年度		
	2009年	2008年	按年變動%
租金收入：			
零售 — 基本租金	2,467	2,294	7.5
零售 — 按營業額分成租金	63	52	21.2
商場推銷	68	49	38.8
街市	491	466	5.4
熟食檔位	40	36	11.1
教育／福利	46	46	—
房署辦事處及配套設施	85	74	14.9
來自停車場之總租金收入：			
月租	763	735	3.8
時租	219	199	10.1
營運開支收回及其他雜項收入：			
物業相關收入	261	248	5.2
	4,503	4,199	7.2

開支分析

百萬港元	截至3月31日止年度		
	2009年	2008年	按年變動%
物業管理人費用、員工成本、保安及清潔	707	685	3.2
公用事業開支	344	363	(5.2)
維修及保養	224	227	(1.3)
地租及差餉	115	106	8.5
宣傳及市場推廣開支	103	86	19.8
其他物業經營開支	109	91	19.8
物業開支(不包括屋邨公用地方開支)	1,602	1,558	2.8
屋邨公用地方開支	96	104	(7.7)
總物業開支	1,698	1,662	2.2

管理層討論與分析 (續)

儘管投資物業價值輕微下跌，於2009年3月31日，資產負債比率(貸款除以資產總值)維持於23.7%之健康水平(2008年：24.2%)。於2009年3月31日，應收款項之整體水平以及逾期90日以上之款項均與2008年

3月31日相若。每基金單位資產淨值由2008年3月31日之14.16港元下跌4.9%至2009年3月31日之13.47港元，其主要原因為投資物業價值下跌。

資產負債表概要

百萬港元	於3月31日	
	2009年	2008年
非流動資產	47,308	48,341
流動資產	1,372	2,007
資產總值	48,680	50,348
流動負債	1,689	3,481
非流動負債	17,790	16,309
負債總額	19,479	19,790
基金單位持有人應佔資產淨值	29,201	30,558
已發行基金單位(千個)	2,167,040	2,158,678
每基金單位資產淨值	13.47港元	14.16港元

資產負債表摘要

	於3月31日	
	2009年	2008年
估值(百萬港元)	43,255	44,307
流動資金比率(%)	81.2	57.7
資產負債比率(%)	23.7	24.2
平均債務年期*	2.4年	2.5年
應收款項 0至90日(百萬港元)	58	56
超過90日(百萬港元)	4	7

* 於2009年6月17日，如全數提取聯合貸款、香港按揭證券有限公司再融資及於2009年5月發行中期票據後為3.5年

管理層討論與分析 (續)

分派

管理人以領匯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，非現金收入／利潤，如「投資物業公平值變動」已作調整，以撇除有關金額之影響。截至2009年3月31日止年度，可分派收入總額為18.19億港元，而截至2008年3月31日止年度則為16.02億港元。

管理人目前之政策為向基金單位持有人派發領匯截至2009年3月31日止年度可分派收入總額之100%。領匯已派發中期每基金單位分派40.86港仙，而董事會批准每基金單位之末期分派為43.13港仙，故此本年度每基金單位分派總額為83.99港仙(2008年：74.40港仙)。根據每基金單位於2009年3月31日之最後成交價15.32港元計算，本年度每基金單位分派83.99港仙之分派收益率為5.5%。末期分派記錄日期將為2009年7月6日，領匯將於2009年7月2日至7月6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2009年8月19日或前後派付予基金單位持有人。

領匯已分別就截至2008年3月31日及2009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。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2008年8月，領匯就截至2008年3月31日止年度之末期分派發行約520萬個基金單位，每基金單位作價18.488港元。於2009年1月，領匯就截至2009年3月31日止年度之中期分派發行約320萬個基金單位，每基金單位作價14.116港元。因此，於回顧年度合共發行約840萬個基金單位，故於2009年3月31日共有2,167,040,427個已發行基金單位。

估值

於2009年3月31日，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)對領匯之物業組合估值為432.55億港元(2008年：443.07億港元)，較2008年3月31日之估值下跌2.4%。截至2009年3月31日止財政年度，領匯之綜合損益表錄得公平值下跌18.65億港元(2008年：上升42.65億港元)。

萊坊主要混合運用現金流量折現分析和收益資本法得出物業組合內每項個別物業之市值，當中以現金流量折現分析之比重較高。就2009年3月31日之估值而言，與一年前比較，萊坊採納較高之收益資本率及折現率，以及較低之租金增長率。

管理層討論與分析 (續)

投資物業公平值變動

	截至2009年 3月31日止 六個月 百萬港元	截至2008年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2008年 3月31日止 六個月 百萬港元	增加/ (減少)% (2009年3月31日 相對2008年 3月31日)
期初	44,133	44,307	42,352	不適用
增加	523	290	345	不適用
投資物業公平值變動	(1,401)	(464)	1,610	不適用
期末	43,255	44,133	44,307	(2.4)

主要估值參數

	於3月31日	
	2009年	2008年
零售	35,460百萬元	36,105百萬元
停車場	7,795百萬元	8,202百萬元
總計	43,255百萬元	44,307百萬元
內部樓面面積(平方呎)	11,064,350	11,006,599
泊車位數目	79,485	79,485
每平方呎	3,205元	3,280元
每泊車位	98,066元	103,191元
收益資本法	淨收益率	淨收益率
零售	6.25–8.53%	5.78–8.25%
停車場	6.50–10.90%	6.75–9.50%
綜合	6.26–10.90%	5.85–9.50%
加權平均	7.42%	6.95%
現金流量折現法	折現率	折現率
	8.50–11.70%	8.25–11.50%

管理層討論與分析 (續)

按物業劃分的物業組合分析

物業*	截至2009年3月31日止年度 收益總額			於2009年3月31日 估值總額			於2009年3月31日 總內部樓面面積			已出租 內部樓面 面積之 平均每月 基本租金 (港元/ 每平方呎)
	百萬港元	(%)	累計 (%)	百萬港元	(%)	累計 (%)	百萬平方呎	(%)	累計 (%)	
1-10	1,044	23	23	11,413	26	26	1.9	17	17	41.9
11-50	1,864	41	64	18,120	42	68	4.8	43	60	29.5
51-100	1,135	25	89	9,985	23	91	3.3	30	90	23.0
101-180	460	11	100	3,737	9	100	1.1	10	100	16.4
總計	4,503	100	100	43,255	100	100	11.1	100	100	28.4

* 物業按收益貢獻排列

資本管理

管理人一直積極致力為領匯取得合適年期之債務及尋求更多資金來源，並將資產負債比率維持在審慎水平。

債務融資

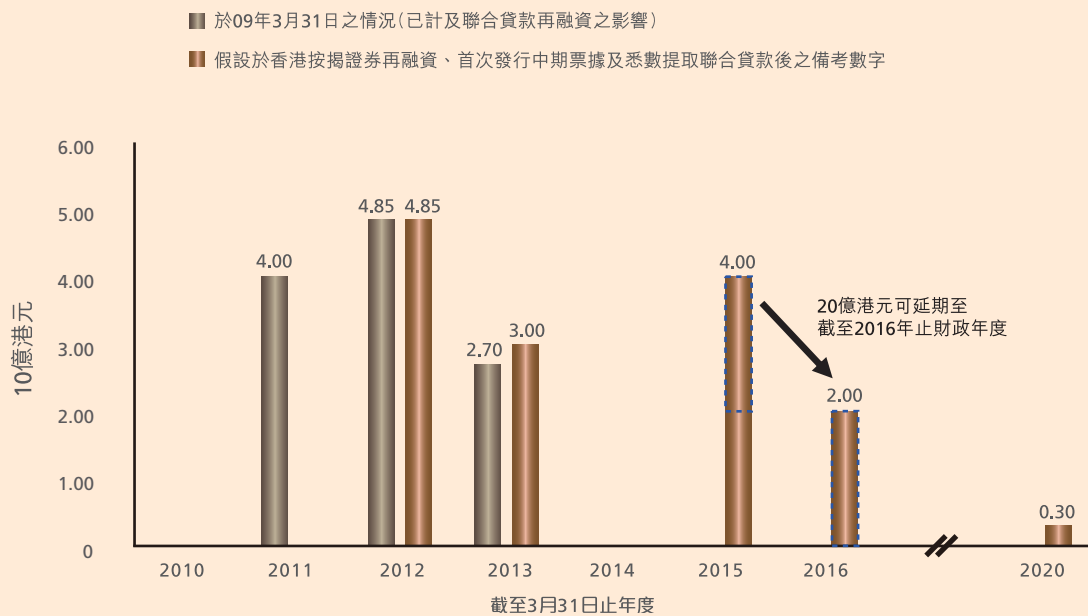
	到期日	於2009年3月31日 定息 億港元	浮息 億港元
• 香港按揭證券貸款			
— 利率掉期	2010年11月	37.5	—
— 浮息	2010年11月	—	2.5
• 銀團貸款			
— 利率掉期	2011年10月	40.0	—
— 浮息	2011年10月	—	6.0
• 雙邊貸款	2011年7月	—	2.5
• 聯合貸款(附註)	2012年4月	14.0	13.0
總計		91.5	24.0
百分比		79%	21%

附註：已簽訂一項30億港元三年期無抵押聯合貸款，為於2009年8月到期的14億港元定息擔保票據及於2009年7月及9月到期的13億港元浮息雙邊貸款再融資。因此，有關金額已於2009年3月31日重列為非流動負債。

管理層討論與分析 (續)

- 於2009年3月19日，與由13間銀行組成的銀團簽訂一項30億港元三年期無抵押聯合貸款，為所有於2009年到期的債務再融資及為資產提升項目提供資金。於2009年4月15日，已從有關融資額度中提取13億港元償還於2009年7月及9月到期的雙邊貸款。
- 於2009年4月27日，管理人宣布與香港按揭證券重新簽訂一項40億港元五年期貸款，並可選擇將當中20億港元於到期時延期一年。上述貸款為於2010年11月到期的貸款作再融資。
- 於2009年5月6日，管理人宣布成立一項10億美元的中期票據計劃，根據計劃，可以多種貨幣發行1個月至30年期、按固定或浮動利率計息的無抵押票據。自中期票據計劃成立以來，領匯房地產基金於2009年5月20日已發行三億港元10年期、按固定年利率4.75%計息的無抵押票據。

債務到期資料



管理層討論與分析 (續)

於2009年3月31日，領匯房地產基金貸款融資（連同為擔保票據及雙邊貸款再融資之聯合貸款）之平均未到期年期為2.4年，而去年則為2.5年。管理人積極透過訂立利率掉期以管理領匯房地產基金的利率風險。於2009年3月31日，領匯房地產基金持有的尚未到期利率掉期合約總值77.5億港元（2008年：40億港元），實際未到期年期為3.8年（2008年：3.6年）。因此，於2009年3月31日，領匯房地產基金的債務融資中約有79%為固定利率融資，而去年則為56%。於2009年6月17日及償還5.12%擔保票據前，領匯債務的實際利率為4.84%。

繼於2009年3月簽立一項聯合貸款融資及於2009年4月完成香港按揭證券再融資交易後，領匯已成功為其於截至2011年3月31日止之未來兩個財政年度到期的所有債務洽商再融資。假設所有再融資交易（即香港

按揭證券再融資、全數提取聯合貸款以償還於2009年7月及9月到期的雙邊貸款以及於2009年8月到期的5.12%擔保票據，以及發行3億港元之10年期無抵押票據）於2009年6月17日完成，領匯債務之平均餘下年期將延長至3.5年。倘行使選擇權延長向香港按揭證券借入之20億港元按揭貸款年期，於同日之債務平均餘下年期將進一步延長至3.7年。

借貸加上領匯房地產基金投資物業組合所產生的經常性現金流量為領匯的主要修葺、改善工程及其他策略性提升資產措施所產生之資本開支提供資金。領匯之所有借貸均以港元計值或已進行港元對沖。

於2009年3月31日，領匯房地產基金部分投資物業約值45億港元（2008年：48億港元）已作為領匯房地產基金貸款融資之抵押。

領匯之財務契諾狀況依然穩健：

	於2009年3月31日 之實際數字	契諾
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利：利息開支	5.7:1	> 2:1
債務：資產總值	23.7%	< 45%
有資產抵押之負債	40億港元	< 70億港元
無抵押貸款對價值比率	19.5%	< 45%

管理層討論與分析 (續)

於2009年5月6日，標準普爾再次確定領匯之企業信貸評級為「A」級，前景為穩定」。穆迪投資者服務則於2009年5月6日確認領匯的企業信貸評級為「A3」級，前景為穩定」。標準普爾對中期票據計劃的評級為「A」級長期債務，而穆迪的評級則為「A3」級。

於2009年3月31日，領匯的可動用現金額為12億港元（2008年：19億港元），而未提取銀行融資則為34億港元（2008年：4億港元）。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。存款的到期日亦已妥善計劃，以滿足其財務承擔及營運資金的需要。現時，領匯所有現金及現金等價物均以港元持有。

策略

管理人從四方面入手提升每基金單位分派，分別為提升已處於穩定期的商場之收益、讓已完成的資產提升項目帶來更多收益、成本管理及維持穩健的財務狀況。

為提升收益，管理人將盡力把零售物業的租金與市場租金看齊，繼續令續租租金調整率維持在正數水平。另一方面，亦會透過按營業額分成租金分享零售租戶銷售增長的成果，從而提升收益增長。此外，管理人預期於資產提升項目完成後，收入將可進一步提升，並預期來自該等項目之貢獻將有所增加。

為讓資產提升項目帶來更多收益，管理人之重點為在預算內按時完成已宣布的項目。管理人預期，專責資產提升的租務管理團隊將繼續於適當時候以目標租金磋商租約。管理層將繼續統籌日後的資產提升項目，並有意展開能達到財務回報目標的項目。管理人將資產提升措施的首年目標投資回報率定為15%至20%之間。於截至2010年3月31日止年度，管理人正計劃實行更多資產提升措施，包括首項街市提升工程。

截至本回顧年內，管理人傾向提升收益。於截至2010年3月31日止財政年度，管理人將致力針對成本問題。管理人現時正檢討旗下所有商場及停車場物業的第三方物業管理協議，並預期可節省成本。除實行更多環保措施外，管理人正尋求其他方法節省公用服務成本。管理人認為，領匯於單一地區坐擁龐大的物業組合，將可於多方面產生協同效應節省成本，以及提升營運效率。

管理人另一個重點為繼續積極管理資本，以維持具競爭力的資本成本。管理人有意取得更多長期融資及鎖定利息成本以將利率波動的影響降至最低。管理人將繼續分散及延長債務到期日，以及擴闊債務集資的途徑。

於截至2010年3月31日止財政年度，管理人持續檢討既有資產組合策略及評估有潛力之擴展機會。

管理層討論與分析 (續)

策略夥伴

根據管理人與策略夥伴嘉德置地有限公司於2004年8月27日簽訂之合作協議(經日期為2005年10月26日之補充協議補充)(「合作協議」)，策略夥伴有權就其向領匯之營運提供顧問及管理意見服務收取按年支付之表現費用。截至2009年3月31日止財政年度，支銷予策略夥伴之表現費用約為530萬港元。

根據合作協議條款，管理人可選擇於協議在2009年8月26日屆滿後將協議年期延長5年。管理人於2009年5月12日宣布，管理人已發展成熟，並擁有管理及營運領匯房地產基金之專業知識及能力，故決定不會於2009年8月26日合作協議屆滿時行使選擇權延長與策略夥伴訂立之合作協議。

物業組合摘要

截至2009年3月31日止財政年度，領匯的物業組合繼續錄得增長。於2009年3月31日，平均基本租金按年上升11.8%至每平方呎28.4港元(2008年：每平方呎25.4港元)。於2009年3月31日，租用率為87.4%(2008年：89.3%)。於回顧年內，物業組合的綜合續租租金調整率及續租率分別為25.2%(2008年：22.5%)及72.9%(2008年：71.9%)。

於回顧年內，管理人繼續採納靈活之租賃策略，以吸引及挽留租戶。領匯亦將繼續改進及規劃商戶組合。為配合資產提升計劃，領匯對租約作出調動，以分期進行修葺／翻新工程。於有關情況下，部分租戶以少於三年之租期續訂租約(香港商業租約一般為期三年)。



管理層討論與分析 (續)

物業組合主要指標

	截至3月31日止年度	
	2009年	2008年
於年末之租用率(%)	87.4	89.3
續租率(%)	72.9	71.9
資產提升項目於年末之空置率(%)	6.2	3.4
非資產提升項目於年末之空置率(%)	6.4	7.3
年末平均每月基本租金(每平方呎港元)		
— 不包括自用辦事處	28.4	25.4
— 不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施	30.9	27.7
綜合續租租金調整率(%)	25.2	22.5
開支／收入比率(%)	37.7	39.6

收益分析

	截至2009年3月31日止年度	
	百萬港元	%
來自以下各項之租金收入：		
零售 — 基本租金	2,467	54.8
零售 — 按營業額分成租金	63	1.4
商場推銷	68	1.5
街市	491	10.9
熟食檔位	40	0.9
教育／福利	46	1.0
房署辦事處及配套設施	85	1.9
來自停車場的租金總額：		
月租	763	16.9
時租	219	4.9
收回營運開支及其他雜項收入：		
物業相關收入	261	5.8
	4,503	100.0

管理層討論與分析(續)

物業組合概要

類別	於2009年3月31日		
	總內部樓面面積 (平方呎)	租用率 (%)	已出租 內部樓面 面積之每月 平均基本租金 (每平方呎港元)
零售	8,764,940	88.7	28.2
街市	877,750	79.8	60.6
熟食檔位	148,340	70.0	34.2
教育／福利	888,975	94.1	4.5
房署辦事處及配套設施	225,114	54.7	18.6
總計(不包括自用辦事處)	10,905,119	87.4	28.4
自用辦事處	159,231	不適用	不適用
總計(包括自用辦事處)	11,064,350	—	—
僅不包括自用辦事處、教育／福利	10,016,144	86.9	30.7
不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處 及配套設施	9,791,030	87.6	30.9

綜合續租租金調整率

綜合續租租金調整率	截至3月31日止年度		佔總內部 樓面面積 (不包括自用 辦事處) %
	2009年 %	2008年 %	
零售	28.5	24.8	81
街市	13.3	12.7	8
熟食檔位	11.6	8.9	1
教育／福利	10.8	3.0	8
房署辦事處及配套設施	22.2	38.6	2
整體	25.2	22.5	100
整體(不包括教育／福利)	25.3	22.6	92



管理層討論與分析 (續)

主要房地產代理及營辦商

截至2009年3月31日止年度，向兩間房地產代理支付之佣金如下：

房地產代理	服務	服務價值 百萬港元	有關成本之 百分比 %
宏集策劃有限公司	租賃代理服務	0.5	35.7
萊坊(香港)有限公司	租賃代理服務	0.9	64.3
		1.4	100.0

截至2009年3月31日止年度，領匯委聘之五大營辦商之服務合約總值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 %
華聯建築有限公司	項目及維修	124	6.8
宏宗建築有限公司	項目及維修	121	6.7
立德工程有限公司	項目及維修	110	6.1
中國海外物業服務有限公司	物業及停車場管理	88	4.8
新昌管理服務有限公司	物業及停車場管理	88	4.8
		531	29.2



管理層討論與分析 (續)

零售物業組合回顧

零售物業為領匯之主要收益增長來源。截至2009年3月31日止財政年度，零售物業的綜合續租租金調整率為28.5% (2008年：24.8%)，平均單位基本租金較去年上升12.4%至2009年3月31日之每平方呎28.2港元 (2008年：每平方呎25.1港元)。領匯的零售物業專注於非自由支配開支的價值及數量，歷史證明此類開支在經濟下滑期間有較強抗逆力。

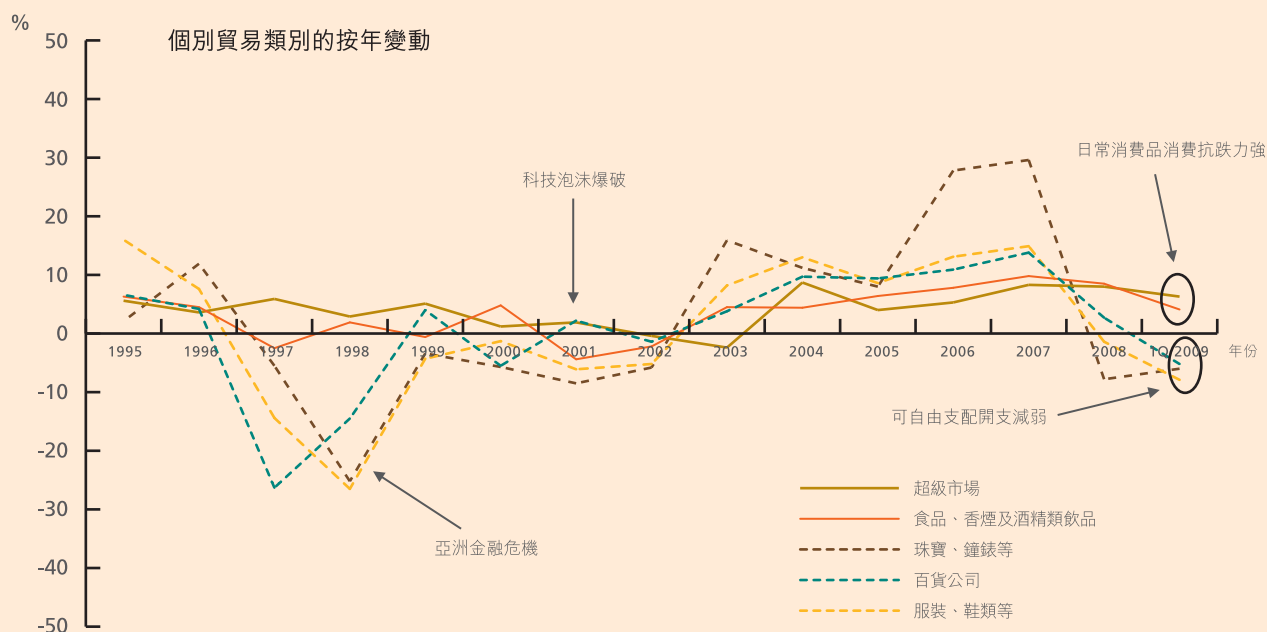
領匯最大型的零售租戶從事的商貿活動包括超級市場、飲食、街市及便利店。10大商戶佔總內部樓面面積22.4%及總每月基本租金32.1%，而50大商戶則佔總內部樓面面積34.6%及總每月基本租金46.9%。

主要零售物業組合指標

截至3月31日止年度

	2009年	2008年
於年末之租用率(%)	88.7	91.2
續租率(%)	73.5	70.1
年末平均每月基本租金(每平方呎港元)	28.2	25.1
綜合續租租金調整率(%)	28.5	24.8
年末按營業額分成租金之租戶數目	1,972	903
年末按營業額分成租金之零售租約佔總收益之百分比(%)	49.5	34.0

香港零售銷售類別的歷史表現



管理層討論與分析 (續)

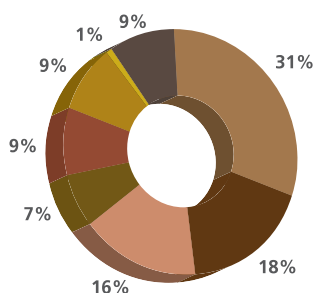
商戶組合

	已出租內部 樓面面積 (平方呎)	於2009年3月31日 佔已出租內部 樓面面積 之百分比 (%)	佔每月基本 租金總額 百分比 (%)
飲食	2,955,152	31.0	24.4
超級市場及食品	1,757,793	18.4	23.8
一般零售	1,467,301	15.4	17.9
街市(包括街市營辦商)	700,256	7.3	15.7
服務	886,078	9.3	10.4
教育/福利機構	836,597	8.8	1.4
熟食檔位	103,777	1.1	1.3
其他(例如百貨商場、辦公室、其他)	829,180	8.7	5.1
整體	9,536,134	100.0	100.0



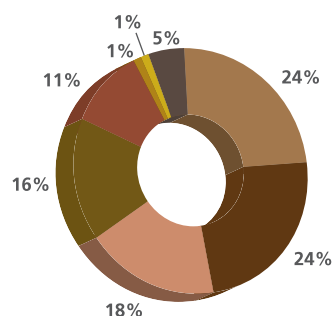
管理層討論與分析 (續)

於2009年3月31日
行業類別佔已出租內部樓面面積百分比



飲食
超級市場及食品
一般零售
街市 (包括街市營辦商)

於2009年3月31日
行業類別佔每月基本租金百分比



服務
教育/福利機構
熟食檔位
其他 (如百貨公司、辦事處及其他)

管理人一直致力於更多零售租戶的租約中加入按營業額分成租金的條文，並以大型零售租戶為重點。於回顧年內，上述工作取得良好進展，直至2009年3月31日，有1,972份零售租約包含按營業額分成租金的條文(2008年：903份)。於物業組合50大零售商戶中，34個可選擇按營業額分成租金的租戶其中32個同意以有關方式支付租金。

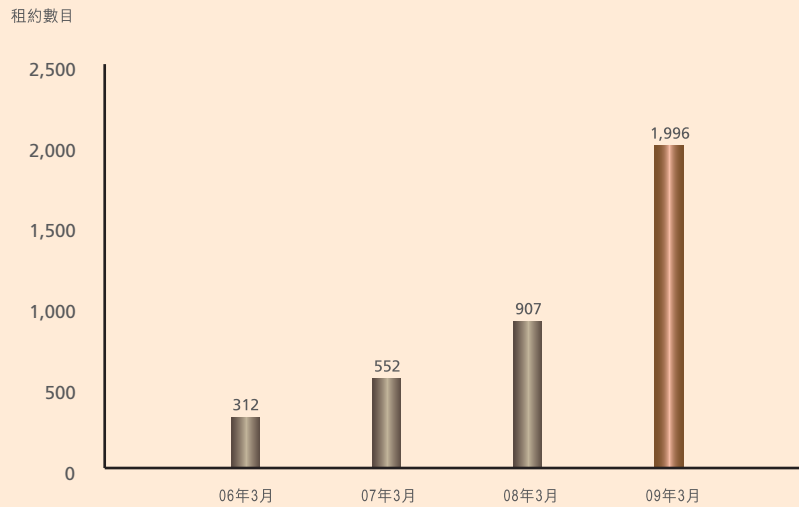
於2009年3月31日以按營業額分成租金方式支付租金(不包括配套設施)的租約

	於09年 3月31日	於08年 3月31日	按年變動 %
租約數目	1,996	907	120%
內部樓面面積(百萬平方呎)	4.10	2.83	45%
每月基本租金(百萬港元)	103.6	67.5	53%
零售分部：基本租金比例	49.5%	34.0%	15.5%

備註：不包括配套設施

管理層討論與分析 (續)

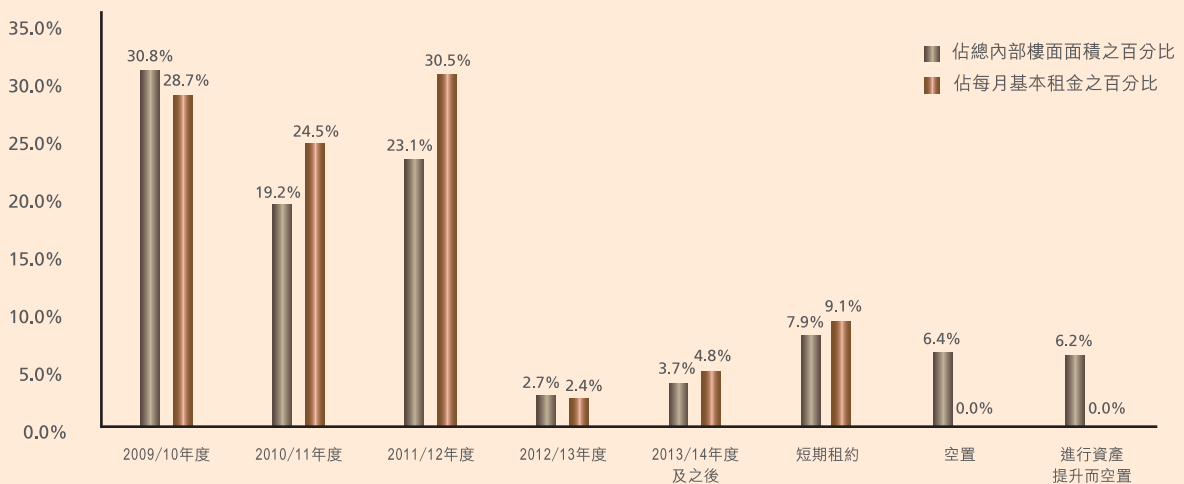
按營業額分成租金 (不包括配套設施) 之租約數目



致力於零售租戶的協議中加入按營業額分成租金的條文之同時，管理人亦不放棄提升每月基本租金。一般而言，租戶需根據租約支付基本租金或營業額的百分比中兩者的較高者。

管理人意識到租戶於2010年3月31日財政年度將面對艱鉅的營商環境，故已積極推出多項措施刺激商場人流。於2009年3月31日，有30.8%的租約將於截至2010年3月31日止財政年度內重續，管理人正積極就出租物業組合的空間進行磋商，及維持續租租金調整率於正數水平。

於2009年3月31日即將到期租約資料



管理層討論與分析 (續)

停車場物業組合回顧

領匯擁有全港最大的停車場物業組合。於回顧年內，停車場收益按年上升5.1%至9.82億港元(2008年：9.34億港元)，使用率則維持於71.3%(2008年：71.2%)。加上開支維持在控制範圍以內，停車場的開支對收入比率由截至2008年3月31日止財政年度之45.2%下降至截至2009年3月31日止財政年度之42.8%。

於回顧年內，管理人不斷推出新措施改善停車場物業組合之表現：

- 收費調整

主要停車場物業表現指標

	截至3月31日止年度	
	2009年	2008年
泊車位類別一 月租(%)	87.2	87.2
泊車位類別一 時租(%)	12.8	12.8
來自月租用戶之總收入(%)	77.7	78.7
來自時租用戶之總收入(%)	22.3	21.3
年末之泊車位使用率(%)	71.3	71.2
每個泊車位每月的收入(港元)	1,029	979
開支／收入比率(%)	42.8	45.2

- 嘗試全新的停車場管理模式，並取得成功
- 檢討主要收益及成本動力
- 為香港所有傷健人士及接載行動不便人士之司機提供以半價泊車及申請隨意泊優惠，以示對傷健人士之關懷

於截至2010年3月31日止財政年度，管理人將於領匯旗下所有停車場實行全新的停車場管理模式，新管理模式將引入收入攤分政策。管理人預計於2009年第三季過渡至新停車場管理安排，並預期將可大大提升營運效率。



管理層討論與分析 (續)

資產提升措施拖回顧

管理人致力從多方面為廣大香港市民帶來更多相關零售產品選擇，其中一項為一直進行中的資產提升措施。該等項目由專責發展團隊領導，及由專項租賃團隊提供支援。於回顧年內，共完成五項總值2億2,191萬港元的資產提升項目，而於截至2010年3月31日止財政年度，管理人預期將完成七項總值5億3,313萬港元的資產提升項目。

管理人擬逐步推行資產提升計劃，以確保有足夠資源進行項目及將短期內對每基金單位分派之影響降至最低。於進行資產提升時，管理人將採取一切可行措施，如為商戶提供臨時舖位，盡可能讓商戶繼續經營

業務。資產提升措施的資金大部分以債務所得資金撥付，管理人於任何時間均不會過度貸款及會維持足夠貸款額度為項目提供資金。管理人將資產提升措施的首年回報目標定於15%至20%。管理人積極管理與資產提升措施相關的風險，當中包括預先出租部分空間、訂立固定價格建築合約、利用研究釐訂客戶需求，以及對項目進行嚴謹的財務分析。

展望未來，管理人將專注於實行現有項目及開展能達到預期回報的新項目。管理人視資產提升措施為提升每基金單位分派之主要動力。管理人將考慮經濟及商業因素，並於適當時修訂資產提升項目，如更改資本開支金額及項目時間表。



管理層討論與分析(續)

已完成資產提升措施之表現

截至2009年3月31日止年度

	資本開支 (百萬港元)	投資回報率*
厚德商場	70.41	41.4%
天耀商場	33.48	34.7%
富東商場	28.94	31.8%
瀝源商場	30.85	8.3%
太和商場	58.23	30.5%

* 物業淨收入的上升幅度乃以資產提升措施完成後12個月內可取得之估計物業淨收入與資產提升措施開始前可取之物業淨收入作比較得出

有待完成之資產提升項目

截至2010年3月31日止年度

	資本開支 (百萬港元)	完成日期
葵芳商場	27.64	2009年4月
黃大仙中心	125.27	2009年6月
禾輦商場	52.26	2009年6月
彩園商場一期	66.86	2009年9月
長發商場	134.16	2009年10月
蝴蝶商場	92.39	2010年2月
興華商場	34.55	2010年3月

	已完項目				進行中項目				整體規劃中
	2007/08年度		2008/09年度		2009/10年度		2010/11年度		2011+
商場	項目資本 開支總額 百萬港元	商場	項目資本 開支總額 百萬港元	商場	項目資本 開支總額 百萬港元	商場	項目資本 開支總額 百萬港元	資本開支 百萬港元	
已批准 項目	慈雲山中心	62.17	厚德商場	70.41	葵芳商場	27.64	樂富中心	387.80	
	龍翔中心	22.22	天耀商場	33.48	黃大仙中心	125.27	頌富商場	74.03	
	彩明商場	11.37	富東商場	28.94	禾輦商場	52.26	小西灣商場	101.78	
	頌安商場	17.08	瀝源商場	30.85	彩園商場一期	66.86	德田商場	74.93	
	明德商場	9.06	太和商場	58.23	長發商場	134.16			
					蝴蝶商場	92.39			
				興華商場	34.55				
已規劃 項目								1,394.06*	
總計	121.90	221.91		533.13	638.54		1,394.06		

* 目前正就11項資產進行整體規劃

管理層討論與分析 (續)

資產提升摘要 — 已完成項目

富東商場

資產提升工程有助改善商場的規劃佈局，重整商戶組合。於商場翻新後，增加有租金收入的面積，購物選擇更多元化。商場已成為區內居民及到東涌遊覽人士的購物熱點。



- 1 - 翻新後的外牆及新裝置的廣告牌，提升商場的整體形象。
- 2及3 - 設於中庭的新顧客服務台的日景及中庭翻新後的晚間燈光效果。
- 4 - 商場外牆的窗戶配以燈光效果，使更多人留意到新進駐的餐飲商戶。
- 5 - 重新粉飾公共通道及引入全新的商戶組合後，為商場帶來更多顧客。
- 6 - 位於地下的新食肆深受區內居民及學生歡迎。

管理層討論與分析 (續)

資產提升摘要 — 局部完成項目

長發商場

商場地下、二樓及五樓商舖區域的翻新工程已告完成。商場地下新開設的美食城為青衣居民及顧客提供多元化的飲食選擇，新建成的二樓中庭則提供一個全新寬廣的活動推廣場地，並美化了購物環境。

現有的棄置戲院範圍將改建為商舖，而二樓至四樓的公共通道亦將進行改善工程。工程完成後，可為租戶及顧客帶來一番新氣象。



- 1 - 於二樓剛完成翻新的中庭部分舉行的展銷活動，新安裝的扶手電梯，將人流帶往高層商舖。
- 2 - 翻新往來通道，並增設扶手電梯改善購物環境。
- 3 - 兩間新中式酒樓進駐五樓，為顧客提供更多優質選擇。
- 4及5 - 位於地下的全新美食城為區內居民提供更多選擇，並將成為青衣居民的新消費熱點。

管理層討論與分析 (續)

資產提升摘要 — 進行中項目

樂富中心

領匯旗下的旗艦商舖物業，坐落於中九龍心臟地帶。於各期翻新工程完成後，可望成為中九龍全新購物熱點。



- 1 - 興建中的橢圓形中庭，將成為商場的新焦點。
- 2 - 興建中的商場新入口，其獨特設計將成為商場的新標誌。
- 3 - 翻新後的停車場平台設有新落客點，方便顧客到訪商場。
- 4及5 - 為迎接全新的樂富中心，示範廳設施給予租戶及顧客展示項目規劃。

宣傳推廣活動回顧



5月 領匯印尼節



5月 領匯 Mum & I 環保時裝設計比賽



9月 領匯千載傳奇賀中秋

2008

15月

16月

17月

18月

19月

10月

6月 領匯潮州節



6月 領匯「樓」有父子情



7月及8月 領匯五百萬至尊狂獎運動會



10月 領匯萬聖節嘩鬼講故事派對



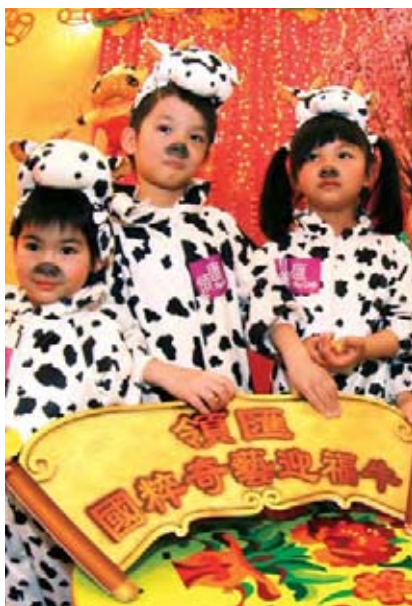
10月 「2008香港國際中樂節 — 樂韻匯香江」巡迴領匯商場表演



宣傳推廣活動回顧(續)



11月 鼓勵消費 愛心回禮 領匯獎賞三重奏



1月 領匯國粹奇藝迎福牛



| 11月

| 12月

2009

| 1月

| 2月

| 3月

12月 領匯聖誕大舞台



2月 領匯浪漫元宵花燈會



3月 領匯街市食物券日日獎



持份者 社區

領匯旗下物業與香港四成人口為鄰，業務跟市民日常生活息息相關。我們充分發揮這個優勢，將物業作為回饋社會、服務社群的平台，造福各個持份者，創建愉快和諧的社區。

「領匯非常學堂」

成立近兩年的「領匯非常學堂」經常邀請藝術團體、培訓機構、社會名人以輕鬆有趣的手法，在管理人轄下龐大的商場網絡主持工作坊及課堂，免費向公眾提供難得的學習機會。截至2009年5月，學堂已舉辦約60項活動，約10,000人次參加，深受大眾歡迎。

「領匯非常學堂」的內容及對象日趨多元化，去年加入語言學習、文學欣賞、環保知識、理財技巧等課題，並將服務對象擴大至長者。每逢每月的農曆十五，領

匯均聯同數十間酒樓為長者送上免費點心，並帶長者遊歷香港大地，讓他們感受繽紛。

「領匯非常學堂」榮獲國際購物中心協會首屆「亞洲購物中心大獎」市場推廣類別金獎，以及該會第38屆「MAXI大獎」社區關係類別銀獎，肯定了管理人透過商場活動積極支持社區的努力成果。

貢獻社區

為服務社群，我們撥出近85萬平方呎樓面面積（佔總可出租內部樓面面積約百分之8），以低至每平方呎港幣4.5元的特惠租金租予超過150間非政府機構和慈善團體。此安排讓社福團體更接近其服務對象。

「領匯非常學堂」兩度榮獲 國際獎項的企業公民項目



活動剪影



立法會議員劉慧卿及消費者委員會總幹事劉燕卿
教做醒目消費者



才子陶傑啟發學生創意與獨立思考



林燕妮分享寫作心得



夥香港社區組織協會帶領基層
家庭參觀航空探知館

持份者／社區(續)

約百分之8面積
以特惠租金供社福團體使用



我們經常以贊助場地的方式，協助社福團體免費在商場推廣場地舉辦活動。年內，有關場地贊助合共約3,400日，支持各項社區活動。

我們以龐大的物業組合為平台，積極參與社區活動及支持公益事務，連續兩年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮銜，並獲香港市務學會首屆「良心品牌大獎」，以及紅十字會的「特別榮譽獎」，表揚我們在企業公民方面的出色表現。



為3,400項社區活動
提供免費場地



夥商業電台率長者參觀新光戲院



夏威夷舞動傳情



與香港青年藝術協會合辦社區馬賽克創作計劃



財經評論員蘭常念等主持投資智慧教育講座



著名插畫師大泥教畫環保繪本



迪欣湖英語遊學日

持份者 慈善公益

為「食物銀行」添儲備

管理人一向支持慈善公益，積極扶助有需要人士，為他們送上溫暖及歡樂。年內，我們推出一系列根據顧客消費額而配對的捐贈食物計劃，發揮龐大物業網絡規模優勢，推動公益。

鑑於社會上對食物援助需求日增，管理人由2008年底起，與聖雅各福群會「眾膳坊」食物銀行聯手，推出「領匯獎賞三重奏」及「一舉三得一 開心購物在領匯」兩項消費推廣計劃，以獎賞優惠鼓勵顧客於領匯的物業消費，並由管理人按照顧客的消費，根據預設的換算方式，捐贈食物予「眾膳坊」食物銀行。顧客消費

越多，管理人捐獻的食物亦越多，惠及有需要人士，與公眾一起跨過經濟調整期。「領匯獎賞三重奏」計劃成效理想，合共捐出52萬克奶粉和10噸白米，分別足夠100位嬰兒及700位成人6星期食用。管理人及「眾膳坊」亦合作透過派發「新鮮食物券」，方便有需要人士到附近的領匯街市，選購新鮮及更富營養的食物。

雙方其後進一步加強合作，於約30個商場設置「食物捐獻站」，方便市民捐贈食物，為「眾膳坊」的儲備提供長期支援，有關措施得到善心市民踴躍支持和響應。



全港首項傷健共融泊車優惠

為推動傷健共融，加強傷健人士與社區的聯繫，管理人率先推出全港首項為傷健者家屬而設的泊車優惠。凡持有「司機接載殘疾人士泊車證明書」的人士，在接載傷健親屬時，均可享有領匯停車場半價優惠。另外，傷健人士及上述證明書持有人，如申請「隨意泊」泊車優惠，亦獲豁免必須為月租用戶的要求。

持份者／慈善公益(續)

派發超過一萬個食物福包

管理人、東方日報慈善基金和太陽報愛心基金合辦的「領匯區區有禮樂滿腹」慈善夥伴計劃，於2009年內到訪全港各區，向超過一萬名有需要人士派發食物福包，送上關懷。



捐獻及義賣籌款

管理人舉辦了多項捐款及義賣籌款活動支持慈善機構，讓社會上更多有需要的人士和家庭，甚至遠至四川受到地震災害影響的同胞感到人間溫暖。年內，獲贈善款的機構包括救世軍、心晴行動慈善基金、聖士提反會及愛心聖誕大行動等。



支持愛心聖誕大行動



義賣限量版購物袋，收益全數撥捐救世軍港澳軍區



2008年聖誕節前夕捐款予聖士提反會，讓該會的服務對象享有一個豐足和快樂的聖誕

持份者 商戶

商戶是提升顧客體驗過程中的重要夥伴，不少商戶受惠於領匯物業組合內日益蓬勃的商機。我們深信，只有商戶成功，我們才會成功，並已推出多項措施協助商戶改善生意。

「領匯商戶學堂」

營商環境瞬息萬變，為協助商戶持續增值，我們於2008年6月正式成立「領匯商戶學堂」，透過開辦講座及工作坊，邀請業界專家就行業形勢、營銷技巧、飲食品質、團隊精神等廣泛主題，傳授最新的營商技巧。計劃深受商戶歡迎，截至2009年5月，已超過1,100人次參與講座及工作坊。



學堂講座回顧

致勝策略系列

蔡瀾與你邊飲邊傾
張堅庭教您：講故事建立團隊精神
中小企：扭轉逆境變黃金歲月

優質服務系列

前線店員應對技巧
建立和諧顧客關係
如何有效地處理客戶投訴
ISO 22000食物安全管理體系在香港餐飲業之應用

精明理財系列

中小企財務管理必勝法
如何有效地處理稅務
餐飲業節流必勝法
能源節約攻略

「領匯商戶資訊中心」

為協助商戶開業、翻新裝修、持續優化形象及管理，我們於富昌商場開設了「領匯商戶資訊中心」。中心佔地逾2,500平方呎，為全港首個開放予公眾，適合

不同行業商戶的資訊中心。自2008年中開幕起的9個月內，中心已錄得逾20,000參觀人次。



持份者 僱員

人力資源是我們成功的關鍵所在。要達到以市場為主導、不斷為旗下資產增值的目標，我們致力吸引人才，並留住對業務充滿熱誠和能幹的員工，以配合公司業務長遠發展。於2009年3月31日，我們共有員工473名。

我們配合行內的普遍趨勢和市場慣例，向員工提供具競爭力的薪酬及福利組合。我們的薪酬政策以表揚及獎勵僱員表現為重點，同時持續改善表現管理制度，加強表現獎勵計劃，以期為公司帶來更大的生產力。

我們亦透過一系列全面的培訓和個人發展課程，促進員工的專業及個人成長。

我們為員工提供多方面的培訓，包括：

- 督導技巧
- 績效管理
- 語文應用
- 電腦系統操作
- 業界經驗交流
- 海外管理考察

公司又為員工於辦公室以外的地點安排建立團隊工作坊，促進團隊凝聚力，加強互信，為公司願景竭盡所能，共同努力。



為了促進員工之間的關係，我們不時舉辦團體活動，讓同事們在辦公室以外暢聚，加深彼此了解，加強合作精神。



年內，我們出版了一份內部員工通訊《匯聚》，讓員工可以更了解平日並肩作戰的同事、公司最新的動向和培訓機會。《匯聚》為電子刊物，較印刷刊物更快送遞予員工，並配合通訊電子化及環保趨勢。



持份者 綠色未來

管理人致力推動環保生活，與廣大市民一起努力，共同建造綠色香港。年內，我們積極協助顧客在日常生活中實踐環保，推廣「無膠袋購物」，協助循環回收物料，並成為首批引入電動車充電系統的停車場之一，以營造更清新潔淨的生活環境。我們也將商場轉化為宣傳平台，將環保意識深入各個社區，共創綠色城市。

同時，我們身體力行，在業務運作上落實多項環保政策和措施，包括分期將旗下商場的空調系統由風冷式轉為水冷式冷凍機，及在室內照明系統改用更環保的T5光管設備，以提升機電設備的能源效益，達到節能減排的效果。

年內，管理人獲頒發「香港企業環保成就獎」及「盛世環保企業獎2009」，表揚我們對環境保護所作出的貢獻。

全面推動電動車在港普及

提供充電系統，是推動電動車在港普及使用的關鍵。管理人率先承諾為指定停車場引入電動車充電服務，為下一代帶來更潔淨的環境出一分力。這是我們對創建一個更清新香港所作的承擔。



簽署全港首份《夠照·熄燈》企業約章

為了讓我們的鄰居享有更舒適的生活環境，管理人簽署了全港首份《夠照·熄燈》約章，承諾於晚上11時後，盡量關上戶外燈光裝飾，讓居民於黑夜中充分休息，並節約能源，做個關顧環境和鄰舍的良心企業。我們的商戶對活動積極支持，令人鼓舞。



持份者／綠色未來(續)

環保意識深入社區

為了與公眾合力營造環保和優美的社區環境，我們善用領匯旗下遍佈全港的商場網絡積極舉辦多項環保活動，向大眾宣揚保護環境的意識。年內，我們在這方面舉辦的活動包括製作環保購物袋、「領匯Mum & I環保時裝設計比賽」、「領匯ECO插畫設計比賽」、「天行之荷」新春環保利是封換領及「領匯親子環保1•2•3」等。



「領匯ECO插畫設計比賽」收到近400份插畫作品，充份表達參加者對綠色生活的無限憧憬。這是公開組冠軍陳詠琳小朋友的作品，表現出在開心吃喝購物之餘亦不忘環保的重要



鼓動綠色購物浪潮

為了與顧客一同「愛環保•愛生活」，管理人在旗下商場推出全港首項環保購物袋借用服務，協助顧客減用膠袋，培養使用購物袋的習慣。當中，不少顧客選擇保留購物袋，繼續環保購物。所有顧客未取回的按金，管理人已在扣除任何成本的情況下，撥捐綠領行動，支持環保工作。

2008年，管理人與綠領行動合辦的「膠袋回收大行動」，在短短半年內回收超過11萬個膠袋，成績令人鼓舞。2009年，我們將活動擴大至在約50個商場舉行，讓更多市民有機會參與，共同珍惜地球資源。

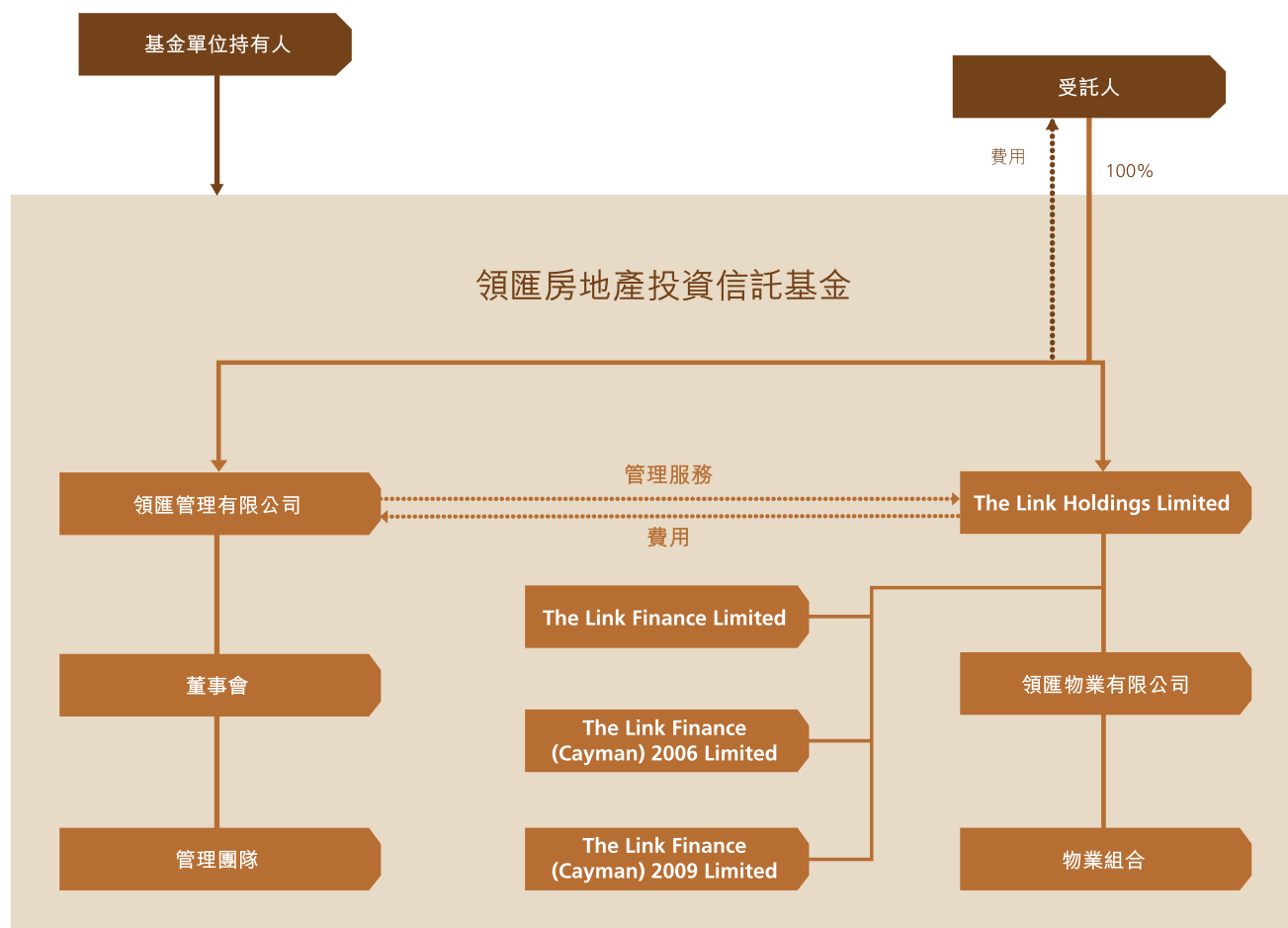
減用及回收膠袋
雙管齊下
愛惜地球



我們的管治

領匯

領匯為一項內部管理房地產投資信託基金，其管理人由領匯全資擁有。此管理結構能有效將管理層及基金單位持有人之利益連成一線。管理人獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發牌進行受規管之資產管理活動。管理人之主要業務包括租務、物業管理、資產提升及物業保養、投資、基金管理及相关企業服務。管理人由董事會監管，並向基金單位持有人負責。



我們的管治 管理人的董事會

蘇兆明先生

主席(兼獨立非執行董事)

蘇兆明先生，59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32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(香港)有限公司的非執行董事。

蘇兆明先生積極參與公共服務，現任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議會成員。

羅爾仁先生

執行董事及行政總裁

羅爾仁先生，53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逾21年企業融資、資產及基金管理經驗，其中15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一房地產總監及DB RREEF Funds Management Limited之資本市場總監達7年。

我們的管治／管理人的董事會(續)

王國龍先生

執行董事及首席財務總監

王先生，47歲，自2009年1月起加入管理人並獲委任為首席財務總監及於2009年2月起出任管理人之執行董事。王先生為管理人之財務及投資委員會之成員，且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之董事。他持有坎特伯雷大學的商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院的工商管理學碩士學位。他是紐西蘭特許會計師協會的特許會計師及香港會計師公會(「香港會計師公會」)之資深會員。他於亞洲及新西蘭之投資銀行業、金融顧問及會計業擁有超過22年經驗。

王先生現任香港證券專業學會及香港數碼港管理有限公司董事。他亦是香港特別行政區財經界人力資源諮詢委員會成員及華頓商學院亞洲執行董事會成員。他曾為香港會計師公會理事會成員，並於2008年出任該會企業財務委員會之主席。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，54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30年，其中26年於香港工作。他成功及高調的建築設計使他取得廣大的國際客戶及項目。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，32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。他現為The Children's Investment Fund Management (Asia) Limited僱員，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。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基金單位持有人。

我們的管治／管理人的董事會(續)

紀德坤先生

非執行董事

紀先生，52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15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。

林明志先生

非執行董事

林先生，41歲，於2008年11月起加入管理人董事會，出任非執行董事。他持有新加坡南洋理工大學工商管理(會計)碩士學位及英國牛津大學物理學文學學士(榮譽)學位。

林先生擁有超過9年之房地產投資及資產管理經驗。林先生曾為嘉茂中國信託管理有限公司(嘉茂中國信託之管理人)之行政總裁，及現為嘉德商用產業有限公司(從事嘉德置地之零售業務)之行政總裁。他亦為嘉茂信託管理有限公司之行政總裁。

Michael Ian ARNOLD先生

獨立非執行董事

Arnold先生，65歲，自2004年9月起出任管理人的獨立非執行董事。Arnold先生為管理人的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42年經驗。

周永健先生，SBS, JP

獨立非執行董事

周先生，58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為執業律師。他於香港擔任執業律師逾27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。

我們的管治／管理人的董事會(續)

馮鈺斌博士，JP

獨立非執行董事

馮博士，62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32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，63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。高先生為立基控股有限公司董事會主席。

王于漸教授，SBS, JP

獨立非執行董事

王教授，56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，60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。他是西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會委員。

我們的管治 管理團隊

羅爾仁先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生

執行董事及首席財務總監

區道賢先生

首席營運總監

區道賢先生，現年41歲，負責管理人主要業務之整體營運，包括資產管理、租務管理、項目及發展、研究及資金管理以及資訊科技。他於2008年5月加盟管理人。區道賢先生在多個國家及區域之零售及商業資產管理方面擁有超過20年經驗。區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。根據證券及期貨條例，他為管理人的負責人員之一。

藍列群女士

企業傳訊及策略總監

藍列群女士，現年51歲，負責監督物業組合內之企業傳訊、市場推廣，以及就領匯房地產基金業務發展之策略方向提供意見。藍女士於2006年12月加盟管理人，她亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司之董事。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皇家特許測量師工會的專業會員。藍女士持有地產代理(個人)牌照，亦是註冊專業規劃師。

樓進德先生

項目及發展總監

樓進德先生，現年36歲，負責制訂翻新及項目發展策略及政策，以協助管理人全面發揮資產之潛力。他於2008年5月加盟管理人，在零售發展及資產管理方面擁有16年豐富經驗。於加盟管理人前，樓進德先生曾於Macquarie Group及Land Lease Corporation出任高級職位。樓進德先生持有澳洲悉尼Northern Sydney Institute Technical and Further Education College頒發之商務(亞太區)副文憑，以及西澳洲The Real Estate Institute of Perth頒發之物業(房地產)文憑。

我們的管治／管理團隊(續)

繆美詩小姐

企業傳訊主管

繆美詩小姐，現年34歲，負責管理人之企業傳訊，以宣傳管理人之工作、與主要持份者建立關係並加強溝通以及推展企業公民計劃。她於2005年1月加盟管理人。繆小姐加盟管理人之前，為亞洲電視的重點新聞主播。繆小姐持有香港中文大學工商管理碩士學位以及加拿大懷雅遜大學應用文學(新聞)學士學位。

吳文強先生

司庫

吳文強先生，現年37歲，負責領匯房地產基金之借貸安排、現金管理、財務風險管理及相關庫務事宜。他於2009年6月加盟管理人出任司庫，於企業庫務、會計、財務及資訊科技方面積逾16年經驗。吳先生持有香港科技大學工商管理碩士學位及投資管理學碩士學位。他首個學位為香港大學電腦科學學士。吳先生獲特許財務分析師資格、並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

曾婉然女士

財務主管

曾婉然女士，現年39歲，負責監督管理人之財務及會計工作。她於2007年1月加盟管理人，在審計、會計及財務方面擁有17年經驗。曾女士持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

曾玉瑛女士

市場項目發展主管

曾玉瑛女士，現年62歲，負責街市及熟食檔之重新定位及發展工作，藉以為管理人取得最大投資回報及資產增值。她於2006年5月加盟管理人，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擔任管理職務。曾女士持有英國布魯內爾大學工商管理碩士學位，她為英國特許房屋經理學會的資深會員，亦是物業管理師、Accredited Condominium Manager和Professional Administration Manager。

黃林惠貞女士

租務管理主管

黃林惠貞女士，現年49歲，負責推行翻新商場之租賃策略、維持與主要租戶關係及物色新租賃機會。她於2009年1月加盟管理人，於物業發展及租務管理方面擁有豐富經驗。黃女士持有香港理工大學之工商管理碩士學位及管理學文憑。

我們的管治／管理團隊(續)

余翠媚女士

法律及公司秘書主管

余翠媚女士，現年44歲，負責管理人之法律、採購及公司秘書工作。余女士是領匯房地產基金之授權代表，亦是管理人及本集團附屬公司之公司秘書。余女士於2008年5月加盟管理人，在物業及商業界別擁有超過16年豐富經驗。她持有澳洲Monash University經濟學士學位及法律學士學位，現為合資格香港律師。

余文慶先生

研究及資金管理主管

余文慶先生，現年40歲，旗下隊伍負責進行經濟、零售及物業市場研究、實行管理人之基金及資產模型、評估項目及投資之財務可行性，以及分析物業組合之營運表現。余先生及其隊伍之工作協助管理層作出策略決定。余先生亦主管管理人之投資者關係工作。他於2009年1月加盟管理人，曾於多家大型財務機構及企業工作，於投資研究、財務及房地產方面擁有豐富經驗。余先生為特許財務分析師，擁有英國劍橋大學經濟學文學士學位。

蔡秀儀女士

財務總經理

蔡秀儀女士，現年51歲，負責財務及會計工作，確保管理人兌現對基金單位持有人所作出之財務承諾。她於2004年11月加盟管理人，於審計、會計及財務方面擁有豐富經驗，蔡女士擁有英國University of Strathclyde之工商管理碩士學位。她為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

周金祿先生

策略規劃總經理

周金祿先生，現年60歲，負責就物色及評估商機進行策略規劃以及協助制訂業務發展策略。他於2004年8月加盟管理人，於商用物業管理方面擁有豐富經驗。周先生持有中華人民共和國中山大學法律學士學位。

余小蓮女士

資產管理總經理

余小蓮女士，現年57歲，負責管理人於葵青、荃灣、九龍中、九龍東及港島資產組合之管理。她於2004年9月加盟管理人。余女士於商用物業組合之發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。她持有香港大學房屋管理碩士學位及香港中文大學政治與行政學學士學位，她為香港房屋經理學會資深會員。

我們的管治／管理團隊(續)

何鑑波先生

規管經理

何鑑波先生，現年56歲，負責管理人之法規監管相關事務。他於2004年7月加盟管理人，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。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。

江寶欣女士

資產管理總經理

江寶欣女士，現年39歲，負責管理人於將軍澳、新界東、元朗、屯門及天水圍資產組合之管理。她於2005年3月加盟管理人，於房地產行業擁有逾15年經驗，曾於多家大規模及知名公司擔任管理職位。江女士持有香港大學地理文學士學位。

李芷君女士

高級法律顧問

李芷君女士，現年42歲，負責就管理人之業務及經營提供專業法律意見及支援。她於2008年12月加盟管理人。李女士擔任執業律師／公司律師逾17年。她持有香港大學法律學士學位及法學專業證書，並為香港、英格蘭及威爾斯合資格律師。

雷淑雯女士

市場及推廣總經理

雷淑雯女士，現年46歲，負責市場推廣，藉以提升資產組合之形象及知名度。她於2005年1月加盟管理人。雷女士曾服務於多個私人機構，於品牌建立及市場傳訊方面擁有逾20年經驗。加盟管理人之前，她專責多個香港及中國著名商場的市場推廣達8年。她的其他前僱主包括一家國際知名的公關顧問公司及香港廣告商會旗下之廣告公司。她是香港公共關係專業人員協會的創辦人之一及其督導委員會的成員。雷女士持有University of South Australia工商管理碩士學位及香港浸會大學傳理系榮譽文憑。

王兼發先生

人力資源總經理

王兼發先生，現年40歲，負責管理人之人力資源管理和培訓及發展工作。他於2006年11月加盟管理人，於人力資源管理積逾18年經驗。王先生畢業於香港理工大學商業學系，並持有澳洲Macquarie University管理碩士學位。他為香港人力資源管理學會普通會員。

我們的管治 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及持有領匯之資產。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。於2009年6月17日，董事會由十三(13)名成員組成，其中七(7)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指定任期為三(3)年*，除下文所披露者外，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，任期最長為九(9)年。兩(2)名非執行董事紀德坤先生及林明志先生(乃根據管理人與嘉德置地有限公司於2004年8月27日簽訂之合作協議(於2005年10月26日補充)委任)毋須輪席退任。

* 何志安先生除外，彼已呈辭，自2009年6月18日起生效

我們的管治／企業管治報告(續)

趙之浩先生辭任管理人之獨立非執行董事及財務及投資委員會成員，自2008年10月12日起生效。

於2008年11月1日，林明志先生獲嘉德置地有限公司提名代替潘錫源先生出任非執行董事。

周福安先生辭任管理人之執行董事及首席財務總監(並因而辭任財務及投資委員會成員)，而王國龍先生則接替周福安先生擔任管理人之首席財務總監(並因而擔任財務及投資委員會成員)，自2009年1月16日起生效。而王先生亦在滿足證監會有關規定及取得其批准後，於2009年2月26日獲委任為執行董事。

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)年內在不支付補償(法定補償除外)下可由管理人決定終止之服務合約。

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，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($\frac{1}{2}$)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技巧、專業知識及經驗，以帶領管理人及為其提供指引。

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。董事會之職能大部份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。

我們的管治／企業管治報告(續)

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及管理團隊，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) 批准中期及末期股息、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；
- 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。

我們的管治／企業管治報告(續)

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)。

根據信託契約，於接獲基金單位持有人提出之有效要求後，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25%之基金單位持有人，而倘該項委任、重新委任或罷免經提名委員會批准或建議，則董事委任、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。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，並符合管理人之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，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。

我們的管治／企業管治報告(續)

於截至2009年3月31日止年度內，合共舉行五(5)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2008年 基金單位持有人 週年大會	截至2009年 3月31日止年度	截至2010年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數		5	3
主席(獨立非執行董事)			
蘇兆明	1/1	5/5	3/3
執行董事			
羅爾仁	1/1	5/5	3/3
王國龍 ⁽¹⁾	不適用	1/1	3/3
周福安 ⁽²⁾	1/1	3/3	不適用
非執行董事			
紀達夫	0/1	2/5	3/3
何志安	1/1	3/5	3/3
紀德坤	1/1	4/5	1/3
林明志 ⁽³⁾	不適用	1/3	0/3
潘錫源 ⁽⁴⁾	0/1	0/2	不適用
獨立非執行董事			
Michael Ian ARNOLD	1/1	4/5	2/3
周永健	1/1	5/5	3/3
馮鈺斌	0/1	5/5	3/3
高鑑泉	1/1	5/5	3/3
王于漸	1/1	5/5	2/3
盛智文	0/1	3/5	2/3
趙之浩 ⁽⁵⁾	0/1	1/2	不適用

[#] 財政年度內截至2009年6月17日止已舉行之會議

- (1) 王國龍先生於2009年2月26日加入董事會
 (2) 周福安先生於2009年1月16日起辭任首席財務總監及執行董事
 (3) 林明志先生於2008年11月1日加入董事會
 (4) 潘錫源先生於2008年11月1日起辭任非執行董事
 (5) 趙之浩先生於2008年10月12日起辭任獨立非執行董事

我們的管治／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，審核委員會負責審視年報、中期報告及通函等向基金單位持有人披露之資料以及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。

審核委員會需要每年最少舉行三(3)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；
- v) 審閱及評估外聘核數師之獨立性及表現，以及彼等之有關費用；
- vi) 審閱及考慮領匯年報及中期報告之準確性及完整性，以及確保遵守適用法律及監管規則；及
- vii) 審閱及考慮管理人代表領匯向基金單位持有人所發出之業績公布、其他公開公布及通函是否準確及清晰。

我們的管治 / 企業管治報告 (續)

審核委員會之出席記錄載列如下：

審核委員會	截至2009年 3月31日止年度	截至2010年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	4	2
成員		
馮鈺斌 (主席)	4/4	2/2
周永健 ⁽¹⁾	4/4	2/2
高鑑泉	3/4	2/2
王于漸	2/4	2/2
盛智文	2/4	1/2
列席者		
行政總裁 (羅爾仁)	4/4	2/2
首席財務總監 (王國龍) ⁽²⁾	1/1	2/2
首席財務總監 (周福安) ⁽³⁾	3/3	不適用
內部核數師	4/4	2/2
外聘核數師	4/4	2/2

[#] 財政年度內截至2009年6月17日止已舉行之會議

(1) 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

(2) 王國龍先生獲委任為首席財務總監，由2009年1月16日起生效

(3) 周福安先生辭任首席財務總監，由2009年1月16日起生效

財務及投資委員會

財務及投資委員會由七(7)名成員組成，其中兩(2)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。

我們的管治／企業管治報告(續)

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；
- ii) 審閱領匯之財務表現；
- iii) 審閱及考慮再融資計劃及結構；
- iv) 審閱及考慮已審批之資產提升項目之進度；
- v) 確認及考慮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、轉授財務權力以及資本管理政策等。

財務及投資委員會之出席記錄載列如下：

財務及投資委員會	截至2009年 3月31日止年度	截至2010年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	4	2
成員		
蘇兆明(主席)	4/4	2/2
羅爾仁	4/4	2/2
王國龍 ⁽¹⁾	2/2	2/2
Michael Ian ARNOLD	3/4	2/2
紀達夫	1/4	1/2
何志安	4/4	2/2
紀德坤	3/4	1/2
趙之浩 ⁽²⁾	0/1	不適用
周福安 ⁽³⁾	1/2	不適用

[#] 財政年度內截至2009年6月17日止已舉行之會議

- (1) 王國龍先生獲委任為財務及投資委員會成員，由2009年1月16日起生效
- (2) 趙之浩先生由2008年10月12日起不再擔任財務及投資委員會成員
- (3) 周福安先生由2009年1月16日起不再擔任財務及投資委員會成員

我們的管治 / 企業管治報告 (續)

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(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；
- ii) 審閱支付管理人僱員之花紅；
- iii) 審閱長期獎勵計劃以供董事會批准，以及向合資格參與人授出受限制單位獎勵；及
- iv) 審閱首席財務總監繼任人遴選及招聘程序。

人力資源及薪酬委員會之出席記錄載列如下：

人力資源及薪酬委員會	截至2009年 3月31日止年度	截至2010年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	6	1
成員		
Michael Ian ARNOLD (主席)	6/6	1/1
羅爾仁	6/6	1/1
何志安	5/6	1/1
紀德坤	4/6	1/1
高鑑泉	6/6	1/1
王子漸	5/6	1/1

[#] 財政年度內截至2009年6月17日止已舉行之會議

我們的管治／企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會由四(4)名成員組成，分別為三(3)名為獨立非執行董事及一(1)名執行董事。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。

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；
- ii) 審閱董事於董事會及委員會會議的出席率；
- iii) 審閱檢討董事會及其成員表現之安排；
- iv) 審閱及考慮新董事之委任建議及向董事會作出提議，以供董事會批准；及
- v) 就基金單位持有人重新委任及／或重選董事向董事會提供建議。

提名委員會之出席記錄載列如下：

提名委員會	截至2009年 3月31日止年度	截至2010年 3月31日止年度 [#]
會議舉行次數	2	1
成員		
蘇兆明(主席)	2/2	1/1
羅爾仁	2/2	1/1
Michael Ian ARNOLD	1/2	1/1
周永健	2/2	1/1

[#] 財政年度內截至2009年6月17日止已舉行之會議

各董事委員會之職權範圍均可於領匯網站取閱。

我們的管治 / 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，並在人力資源及薪酬委員會之協助下，審閱及考慮員工之資源、資格及經驗是否足夠。董事會已根據已審批預算考慮領匯之財務表現。董事會亦已接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

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。內部審核部門就領匯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，有關報告概列審核結果及改善建議。

於評估領匯之主要程序後，董事會整體滿意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日止各財政年度及截至9月30日止各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，而中期報告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獲悉領匯之狀況。

我們的管治／企業管治報告(續)

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；
- 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2008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
2008年3月至4月	亞洲投資會議2008	瑞信	香港
2008年6月	末期業績後路演	摩根大通	香港、新加坡、倫敦
2008年7月	Hong Kong Property Access Day	里昂證券	香港
2008年7月	星展唯高達「亞洲脈搏」 投資者交流會議	星展唯高達	新加坡
2008年7月	Defensive/High Yield Plays Corporate Day	法國巴黎銀行證券	香港
2008年7月至8月	末期業績後路演	麥格理	悉尼
2008年8月	末期業績後路演	大和	東京
2008年9月	Hong Kong/China Property Day 2008	瑞士銀行	香港
2008年9月	第15屆里昂證券香港投資論壇	里昂證券	香港
2008年11月	中期業績後路演	滙豐	香港
2008年11月	Emerging Leaders Conference 2008	麥格理	倫敦、紐約
2008年11月	中期業績後路演	高盛	新加坡
2008年11月	中期業績後路演	瑞士銀行	悉尼
2008年12月	China Access Day	里昂證券	香港
2008年12月	中期業績後路演	野村證券	東京
2009年3月	亞洲投資會議2009	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2009年重要日期載於本年報第196頁。

我們的管治 / 企業管治報告 (續)

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。受託人或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，受託人或管理人亦須召開大會。大會通告將遵守房地產投資信託基金守則及上市規則所載基金單位持有人大會通知期之規定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。

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，登記基金單位持有人有權要求召開基金單位持有人大會及提呈於有關大會考慮之決議案，但須最少由兩(2)名合共持有不少於10%基金單位之持有人向管理人送達書面要求(致公司秘書)提出。

於任何基金單位持有人大會上提呈表決之決議案，均須採用投票方式表決。

最近一次基金單位持有人大會為於2008年7月29日假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行之2008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2008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)；

我們的管治／企業管治報告(續)

- iii) 重新委任羅爾仁先生(99.35%)、紀達夫先生(99.56%)及王于漸教授(99.42%)為管理人董事；
- iv) 重選馮鈺斌博士(99.56%)及高鑑泉先生(99.56%)為管理人董事；及
- v) 授予一般授權購回領匯之基金單位(99.87%)。

所有於會上向單位基金持有人提呈之決議案均獲通過。投票表決之結果已刊載於領匯及香港聯交所網站。

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。

我們的管治 / 企業管治報告 (續)

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2008年8月19日按每基金單位18.488港元發行5,184,129個基金單位，及於2009年1月23日按每基金單位14.116港元發行3,178,531個基金單位。

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。

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」)所載之上市發行人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

我們的管治／企業管治報告(續)

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，須避免買賣領匯之證券，除非已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。

管理人已採納香港聯交所公布並於2009年4月1日生效之禁制期。基於新規定，於(a)緊接年度業績公布日期前60日期間或(如為較短期間)由相關財務年度終結日至業績公布日期止期間；及(b)緊接半年度業績公布日期前30日期間或(如為較短期間)由相關半年度期間終結日至業績公布日期止期間(以較短者為準)，除非情況特殊並已根據守則載列之程序獲得書面確認及批准，否則董事不得買賣領匯之任何證券。

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。

董事之合約權益

除「關連人士交易」一節於第83至86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領匯業務之重要合約。

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於其他機構所擔任之其他董事職務或職位變動資料。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；

我們的管治 / 企業管治報告 (續)

- 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。

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薪酬之目標是確保彼等就向管理人付出之努力及時間獲得足夠但非過量之報酬。彼等之薪酬將每年參照市場走勢及慣例作出檢討。彼等所獲袍金包括董事袍金及出任委員會主席或成員等額外職責所獲取之額外袍金。彼等亦有權參與經基金單位持有人於2007年基金單位持有人週年大會上批准之長期獎勵計劃。

根據管理人與嘉德置地有限公司簽訂之合作協議及其補充協議委任之董事並無收取任何薪酬。何志安先生已選擇不就其委任為非執行董事收取任何薪酬。

執行董事及一般員工

管理人訂立薪酬政策時之原則為提供公平、具推動力及競爭性之薪酬組合，以吸引、推動及留聘表現優秀之僱員。為緊守有關原則，管理人會每年按照市場走勢及慣例審閱薪酬政策及慣例。

所有全職及長期僱員（包括執行董事）均有權收取酌情花紅，有關款項乃根據個別僱員表現及領匯之表現而釐定。僱員福利包括強制性公積金、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險、員工補償、會所會籍等。執行董事及管理人員有權參與於2007年推行之長期獎勵計劃。

委任核數師及其薪酬

審核委員會負責評估外部核數師之質素及成效，並於認為合適時就委任外部核數師及其薪酬作出推薦以供董事會批准。

決定外部核數師應否提供非審核服務時，審核委員會將評估其會否削弱外部核數師之獨立性及客觀性。

就審核及非審核服務向核數師支付之酬金於第115頁之綜合財務報表附註9披露。

我們的管治／企業管治報告(續)

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領滙總營業額及採購額少於30%。

審閱財務報表

董事確認彼等負責編製領滙截至2009年3月31日止年度之財務報表。

有關核數師就領滙財務報表之報告責任發出之核數師聲明載於獨立核數師報告。

規管

截至2009年3月31日止年度內，管理人及領滙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、適用於領滙之上市規則有關章節、信託契約，以及就管理領滙而供管理人使用之規管手冊所載列之規定及程序。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。

管理人及領滙亦已符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則之適用守則條文。

公眾持有量

就管理人所知，截至2009年3月31日止，領滙超過25%之已發行流通基金單位由公眾人士持有。領滙之公眾持股市值詳情及其基金單位持有人資料分別載於第130頁綜合財務報表附註23及第81至82頁「權益披露及關連人士持有之基金單位」內。

我們的管治

長期獎勵計劃

基金單位持有人，於2007年7月23日批准了長期獎勵計劃（「長期獎勵計劃」）。根據此長期獎勵計劃，管理人可向董事及主要僱員授出股權獎勵，形式可為受限制基金單位獎勵（收取基金單位之有條件權利）、基金單位認購權（認購基金單位之認購權），以及以有條件現金獎勵之形式授出的現金獎勵（此獎勵須連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人在有條件限制下，收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內領匯向基金單位持有人作出每基金單位之分派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」）的利益，與管理人實現所制訂之長期策略目標，以至基金單位持有人的整體利益看齊；
- (ii) 提高領匯在留聘管理人及管理層及主要職員的吸引力，以留住對領匯長期增長及發展，以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之人才；及
- (iii) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人及管理層及主要職員之方法，以鼓勵他們達致超卓的表現。

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具有關潛力之管理人董事及主要職員，可有資格參與長期獎勵計劃。

因為長期獎勵計劃所授出的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，合計不會超過採納長期獎勵計劃當日的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198,195,644，而根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位數目佔已發行基金單位總數約9.15%。

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、領匯之重大基金單位持有人或任何彼等各自之聯繫人士除外）授出獎勵，而有關獎勵獲承授人接納及全面歸屬及／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，並於緊接獎勵建議授出日期前12個月之期間內，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。

我們的管治／長期獎勵計劃(續)

倘向獨立非執行董事或領匯之重大基金單位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為止的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。

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有關參與者。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一至三年或按人力資源及薪酬委員會所釐定並於有關獎勵協議列明之其他歸屬期。

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。

我們的管治 / 長期獎勵計劃 (續)

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在以下情況可成為已歸屬：(a) 倘適用，若承授人因身故、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。

接納獎勵時所應付代價（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通告。

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情況提早終止外，長期獎勵計劃的有效日期由採納長期獎勵計劃日期（即2007年7月23日）起計，為期10年。

截至2009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：

我們的管治／長期獎勵計劃(續)

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2008年 4月1日					於2009年 3月31日		緊接授出日期 前基金單位 收市價 ²
			尚未行使	年內授出 ¹	年內歸屬	年內註銷	年內失效	尚未行使 ¹		
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	294,000	—	—	—	—	294,000	16.78港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	93,000	—	—	—	93,000	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	93,000	—	—	—	93,000	14.60港元	
羅爾仁 (執行董事)	2007年12月24日	2007年12月24日至 2010年7月23日	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	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	1,635,000	—	—	—	—	1,635,000	16.98港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	273,500	—	—	—	273,500	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	273,500	—	—	—	273,500	14.60港元	
王國龍 ³ (執行董事)	2009年1月16日	2009年1月16日至 2012年1月15日	不適用	140,515	—	—	—	140,515	14.00港元	
紀達夫 (非執行董事)	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	25,000	—	—	—	25,000	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	25,000	—	—	—	25,000	14.60港元	
Michael Ian ARNOLD (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	103,500	—	—	—	—	103,500	16.78港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	33,000	—	—	—	33,000	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	33,000	—	—	—	33,000	14.60港元	
周永健 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	85,500	—	—	—	—	85,500	16.78港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	30,500	—	—	—	30,500	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	30,500	—	—	—	30,500	14.60港元	

我們的管治／長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2008年 4月1日				於2009年 3月31日			緊接授出日期 前基金單位 收市價 ²
			尚未行使	年內授出 ¹	年內歸屬	年內註銷	年內失效	尚未行使 ¹		
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	103,500	—	—	—	—	103,500	16.78港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	33,000	—	—	—	33,000	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	33,000	—	—	—	33,000	14.60港元	
高鑑泉 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	78,000	—	—	—	—	78,000	16.78港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	30,500	—	—	—	30,500	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	30,500	—	—	—	30,500	14.60港元	
王子漸 (獨立非執行董事)	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	30,500	—	—	—	30,500	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	30,500	—	—	—	30,500	14.60港元	
盛智文 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	85,500	—	—	—	—	85,500	16.78港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	不適用	27,500	—	—	—	27,500	14.60港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	不適用	27,500	—	—	—	27,500	14.60港元	
周福安 ⁴ (執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	573,000	—	—	—	(573,000)	—	16.78港元	
趙之浩 ⁵ (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	78,000	—	—	—	(46,259)	31,741	16.78港元	

我們的管治／長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2008年 4月1日				於2009年 3月31日		緊接授出日期 前基金單位 收市價 ²
			尚未行使	年內授出 ¹	年內歸屬	年內註銷	年內失效	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	4,183,500	—	—	—	(1,066,500)	3,117,000	16.78港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2010年7月23日	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	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	205,500	—	—	—	—	205,500	17.20港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2010年5月4日	不適用	828,000	—	—	—	828,000	18.88港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2011年5月4日	不適用	828,000	—	—	—	828,000	18.88港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2012年5月4日	不適用	828,000	—	—	—	828,000	18.88港元
	2009年2月13日	2008年2月13日至 2010年6月30日	不適用	847,500	—	—	—	847,500	14.60港元
	2009年2月13日	2008年2月13日至 2011年6月30日	不適用	847,500	—	—	—	847,500	14.60港元
合計			11,763,000	5,472,515	—	—	(1,685,759)	15,549,756	

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. 王國龍先生於2009年2月26日獲委任為執行董事。
4. 周福安先生自2009年1月16日起辭任執行董事。
5. 趙之浩先生自2008年10月12日起辭任獨立非執行董事。
6. 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)。根據將予發行基金單位之最高數目計算，年內授出之受限制基金單位獎勵應佔之有條件現金獎勵加權平均值為每基金單位35.93港仙，而各有條件現金獎勵之加權平均值總額為每基金單位72.99港仙。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目15,549,756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15.32港元為基準，該等基金單位於2009年3月31日之價值約為2.38億港元。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於歸屬期在領匯之綜合損益表內支銷。

我們的管治

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2009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 ² (%)
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L)392,279,500 ¹	18.35
The Children's Investment Master Fund	實益擁有人	(L)392,279,500 ¹	18.35
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L)152,090,463	7.03

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 LLP」)為The Children's Investment Master Fund(「TCI Master Fund」)之控股股東，因此被視為於TCI 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之權益披露而言，TCI Master Fund已另行告知管理人，表示彼等截至2009年3月31日止就於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18.47%。

TCI Master Fund於2009年4月3日通知香港聯交所及管理人，指於2009年4月1日，其於領匯之實益權益已減至362,298,260個基金單位。同日，TCI LLP發出通知，指其被視為以投資經理身分擁有之400,226,085個領匯基金單位包括TCI Master Fund所持有之362,298,260個基金單位，以及Talos Capital Limited(「Talos Capital」)所持有之37,927,825個基金單位。TCI LLP為Talos Capital Limited之控股股東。

於2009年5月22日，TCI LLP發出通知，指其於2009年5月20日被視為以投資經理身分於領匯擁有之權益已減至389,007,585個基金單位，相當於該日已發行基金單位之17.95%。該389,007,585個基金單位包括TCI Master Fund所持有之352,143,160個基金單位，以及Talos Capital所持有之36,864,425個基金單位。TCI Master Fund於同日再發出通知，指於2009年5月22日，其於領匯之實益權益減至345,957,660個基金單位，相當於該日已發行基金單位之15.96%。

於2009年5月29日，TCI LLP發出通知，指其於2009年5月27日被視為以投資經理身分於領匯擁有之權益已減至365,488,085個基金單位，相當於該日已發行基金單位之16.87%。該365,488,085個基金單位包括TCI Master Fund所持有之330,852,160個基金單位，以及Talos Capital所持有之34,635,925個基金單位。TCI Master Fund於同日再發出通知，指於2009年5月29日，其於領匯之實益權益進一步減至322,814,160個基金單位，相當於該日已發行基金單位之14.90%。

於2009年6月5日，TCI LLP發出通知，指其於2009年6月3日被視為以投資經理身分於領匯擁有之權益已減至344,820,585個基金單位，相當於該日已發行基金單位之15.91%。該344,820,585個基金單位包括TCI Master Fund所持有之312,143,160個基金單位，以及Talos Capital所持有之32,677,425個基金單位。

於2009年6月12日，TCI Master Fund發出通知，指其於2009年6月11日於領匯之實益權益已減至302,995,160個基金單位，相當於該日已發行基金單位之13.98%。

我們的管治／權益披露及關連人士持有之基金單位(續)

2. 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(於有關權益披露表格內註明)已發行之基金單位計算之百分比。

根據按照證券及期貨條例第XV部之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78頁至第80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。

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2009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	18.47
滙豐集團 ²	1,871,692	0.09
CapitalLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited ³	45,437,000	2.10

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之僱員。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2009年3月31日止之基金單位持有量與2008年3月31日相同。
- 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2009年3月31日止之基金單位持有量較2008年3月31日增加1,088,329個基金單位。
- 由於潘錫源先生(於2008年11月1日辭任)及林明志先生(於2008年11月1日獲委任)為CapitalLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited及管理人之共同董事，故CapitalLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited屬領匯關連人士。根據管理人之所得資料，CapitalLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited截至2009年3月31日止之基金單位持有量較2008年3月31日減少22,718,500個基金單位。

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2009年3月31日止持有任何領匯基金單位。

我們的管治 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其後於2007年10月26日及2009年2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，並由核數師或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。

關連人士

下表載列於報告年度內與領匯或其附屬公司進行交易之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）：

關連人士	與領匯之關係
領匯管理有限公司	領匯之管理人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人
萊坊測計師行有限公司及其附屬公司 (「萊坊測計師行集團」)	領匯之主要估值師及主要估值師之聯繫人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括 受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「中國工商銀行(亞洲)」)	管理人之董事王于漸教授之聯繫人
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行(香港)」)	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
永亨銀行有限公司	管理人之董事馮鈺斌博士之聯繫人
凱達環球有限公司	管理人之董事紀達夫先生之聯繫人
香港青年藝術協會	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人

我們的管治／關連人士交易(續)

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	交易性質	所產生收入 百萬港元
滙豐集團	租約／使用權協議 ⁽¹⁾	16.1 ⁽²⁾
	利息收入	3.2
中國工商銀行(亞洲)	租約／使用權協議 ⁽¹⁾	3.4 ⁽²⁾
渣打銀行(香港)	租約／使用權協議 ⁽¹⁾	7.1 ⁽²⁾
	利息收入	1.1

(1) 有關位於不同地點之商舖及自動櫃員機。

(2) 金額不包括已收按金。

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	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司 ⁽¹⁾	管理費	269.4
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ⁽²⁾	受託人費用	3.5
萊坊測計師行集團	估值費用	4.2
	租賃及其他顧問費用	2.0
	租賃代理費用	0.9
滙豐集團	貸款利息	53.6
	安排費用及銀行費用	1.9
	員工福利及保險顧問費用	3.5
中國工商銀行(亞洲)	貸款利息	4.6
	安排費用及銀行費用	0.1
渣打銀行(香港)	貸款利息	3.2
	安排費用及銀行費用	0.1
凱達環球有限公司	建築及翻新顧問服務費	5.4
香港青年藝術協會	鑲嵌畫裝飾項目費用	0.6

(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。

我們的管治／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、中國工商銀行(亞洲)及渣打銀行(香港)於報告年度訂立租賃合約及／或使用權協議，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基本租金超過100萬港元之租賃交易資料。

關連人士 名稱(租戶)	交易性質	重要條款	每年收入 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2009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	於樂富中心L202-L206號 商舖之租約	租約為期3年，於2011年 8月21日屆滿	2.13	零 ⁽³⁾
恒生銀行有限公司 ⁽²⁾	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	1.92	0.5
中國工商銀行 (亞洲)	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	1.04	零 ⁽³⁾
	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	1.18	零 ⁽³⁾
渣打銀行(香港)	於厚德商場G37-40號 商舖之租約	租約為期6年，於2013年 7月2日屆滿	2.4	零 ⁽³⁾
	於樂富中心G201號 商舖之租約	租約為期3年，於2010年 12月14日屆滿	1.56	零 ⁽³⁾
	於天耀商場103號 商舖之租約	租約為期3年，於2010年 5月31日屆滿	1.18	零 ⁽³⁾

(1) 所述之每年收入指可就截至2009年3月31日止財政年度開始起計12個月期間所能收取之基本租金收入。

(2) 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。

(3) 提供代替現金按金之其他形式抵押品。

我們的管治／關連人士交易(續)

關連人士提供銀行及財務服務

領匯及其附屬公司選用滙豐集團、渣打銀行(香港)及中國工商銀行(亞洲)於年度內提供一般銀行及財務服務，服務包括銀行貸款及存款及收付款安排等。滙豐集團亦向領匯之附屬公司提供強積金賬戶、僱員醫療福利及一般保險服務。領匯亦於滙豐集團、渣打銀行(香港)及中國工商銀行(亞洲)開設銀行戶口，作存款及收租用途。

貸款

香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)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2009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。渣打銀行(香港)於年內將其所佔銀團貸款部分(於2008年3月31日為1.38億港元)轉讓予其他銀行，故其於2009年3月31日與The Link Finance Limited之結餘為零。香港上海滙豐銀行有限公司亦於2008年8月1日向The Link Finance Limited提供一項1年期之貸款，於2009年3月31日，根據該項貸款尚未償還之金額為2億港元。

於2009年3月19日，The Link Finance Limited與13家受委託之牽頭機構達成一項30億港元之聯合貸款，該等安排人當中包括香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行有限公司。香港上海滙豐銀行有限公司亦為是項貸款之協調人及貸款銀行之代理人之一。

存款

於2009年3月31日，領匯之附屬公司於香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)及中國工商銀行(亞洲)之存款分別為8,100萬港元、1.7億港元及30萬港元。

其他銀行交易

此外，The Link Finance Limited於報告年度內與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期合約。於2009年3月31日，有關該等與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金額為20億港元。

我們的管治／關連人士交易 (續)

管理人及受託人就與滙豐集團進行之企業財務交易之確認

除上文所披露者外，受託人及管理人各自確認，於報告年度內並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調查結果。

審核委員會之確認

審核委員會已審閱相關銀行所提供銀行及財務服務之一般性質及類別，並信納該等交易之一般性質及類別屬證監會授出之豁免所涵蓋之類別，且其性質及類別屬將會於一般日常業務過程中按公平原則以一般商業條款訂立者，且並無出現任何與管理人內部程序之重大差異須提請基金單位持有人注意。

審核委員會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。

我們的管治／關連人士交易(續)

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顯示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)信納(根據豁免條款及現行之內部監控及程序)在無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。

我們的管治

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。

I. 於2009年6月17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 |

我們的管治／物業業權轉讓進度報告(續)

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 69. 兆麟商場 | 103. 怡閣苑之停車場 |
| 70. 兆安苑之商舖與停車場 | 104. 怡雅苑之停車場 |
| 71. 穗禾苑商場 | 105. 賢麗苑購物中心 |
| 72. 太平邨之商舖與停車場 | 106. 盈福苑之商舖與停車場 |
| 73. 太和商場 | 107. 英明苑之停車場 |
| 74. 德田商場 | 108. 耀安商場 |
| 75. 田景邨之停車場 | 109. 愉翠商場 |
| 76. 天澤商場 | 110. 漁安苑之停車場 |
| 77. 天馬苑商場 | 111. 雍盛商場 |
| 78. 天平商場 | 112. 小西灣商場 |
| 79. 天盛商場 | 113. 黃大仙中心 |
| 80. 天宏苑之商舖與停車場 | 114. 竹園商場 |
| 81. 天祐苑之停車場 | 115. 天慈商場 |
| 82. 天耀商場 | 116. 大元商場 |
| 83. 唐明苑之商舖與停車場 | 117. 天瑞商場 |
| 84. 青衣商場 | 118. 瀝源商場 |
| 85. 翠林商場 | 119. 樂富中心 |
| 86. 翠屏(北)購物商場 | 120. 慈樂(慈雲山中心) |
| 87. 翠灣邨之商舖與停車場 | 121. 慈民邨之停車場 |
| 88. 慈正商場(一)期及(二)期 | 122. 新田圍商場 |
| 89. 慈愛苑之商舖與停車場 | 123. 嘉福商場 |
| 90. 東熹苑之商舖與停車場 | 124. 牛頭角上邨之停車場 |
| 91. 東頭邨之商舖與停車場 | 125. 利安商場 |
| 92. 龍翔中心 | 126. 沙角商業中心 |
| 93. 華貴商場 | 127. 明德商場 |
| 94. 華荔邨之停車場 | 128. 富東商場 |
| 95. 華明商場 | 129. 紅磡邨之商舖與停車場 |
| 96. 運頭塘商場 | 130. 順安商場 |
| 97. 宏福苑之停車場 | 131. 啟業商場 |
| 98. 禾輦商場 | 132. 天逸邨之商舖與停車場 |
| 99. 和明苑之商舖與停車場 | 133. 大窩口商場 |
| 100. 欣明苑之商舖與停車場 | 134. 順天邨之商舖與停車場 |
| 101. 欣盛苑之商舖與停車場 | 135. 橫頭磡(宏輝中心) |
| 102. 油美及高翔(鯉魚門廣場) | |

我們的管治／物業業權轉讓進度報告(續)

II. 於2009年6月17日由領匯持有實益業權之物業

136. 鴨脷洲邨之商舖與停車場	159. 安定商場
137. 長亨商場	160. 平田商場
138. 長康商場	161. 寶達商場
139. 長宏邨之商舖與停車場	162. 寶田商場
140. 彩輝邨之商舖與停車場	163. 三聖商場
141. 彩雲商場	164. 石籬商場一期
142. 秦石商場	165. 石籬商場二期
143. 幸福商場	166. 石圍角商場
144. 興民商場	167. 石蔭商場
145. 興東商場	168. 順利商場
146. 啟田商場	169. 新翠商場
147. 健明邨之停車場	170. 大興商場
148. 高怡邨之商舖與停車場	171. 天華邨之商舖與停車場
149. 葵芳商場	172. 田灣商場
150. 葵盛東商場	173. 天悅邨之停車場
151. 廣福商場	174. 翠屏(南)邨之停車場
152. 麗閣商場	175. 元洲商場
153. 麗安邨之停車場	176. 華心商場
154. 樂華商場	177. 環翠商場
155. 樂華南邨之商舖與停車場	178. 逸東商場
156. 隆亨商場	179. 友愛商場
157. 赤柱廣場	180. 耀東商場
158. 美林商場	

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2009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，2009年6月17日

綜合財務報表

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95頁至137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2009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、綜合現金流量表和綜合分派報表,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。我們不會就本報告之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。

綜合財務報表／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2009年3月31日的事務狀況及貴集團截至該日止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，2009年6月17日

綜合財務報表

綜合損益表

截至2009年3月31日止年度

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收益	6	4,503	4,199
物業經營開支	8	(1,698)	(1,662)
物業收入淨額		2,805	2,537
一般及行政開支		(134)	(102)
投資物業公平值變動		(1,865)	4,265
營運溢利	9	806	6,700
利息收入		37	78
帶息負債之財務成本	10	(511)	(604)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		332	6,174
稅項	12	290	(1,035)
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	13	622	5,139
已向基金單位持有人派付：			
2007年末期分派		—	(739)
2008年中期分派		—	(776)
2008年末期分派		(826)	—
2009年中期分派		(884)	—
		(1,088)	3,624
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)		(1,497)	3,408
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	409	216
		(1,088)	3,624

第100頁至137頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 可分派收入總額於綜合分派報表釐定。綜合分派報表所載的本年度已宣派末期分派將於2009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(按與基金單位持有人交易前年內溢利及已發行基金單位加權平均數計算)載於綜合財務報表附註13。

綜合財務報表

綜合分派報表

截至2009年3月31日止年度

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)		622	5,139
調整：			
投資物業公平值變動		1,865	(4,265)
投資物業公平值變動之遞延稅項	12	(308)	747
稅率變動之遞延稅項	12	(341)	—
其他非現金收入		(19)	(19)
可分派收入總額(附註(i))		1,819	1,602
中期分派(已派付)		884	776
末期分派(將向基金單位持有人派付)		935	826
年內分派金額(附註(ii))		1,819	1,602
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	23	2,167,040,427	2,158,677,767
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))		40.86港仙	36.11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))		43.13港仙	38.29港仙
年內每基金單位分派		83.99港仙	74.40港仙

第100頁至137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2009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2009年1月23日向基金單位持有人派付。末期分派將於2009年8月19日或前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2008年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派40.86港仙乃根據期內中期分派8.84億港元及於2008年9月30日已發行的2,163,861,896個基金單位計算。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。
- (iv) 每基金單位末期分派43.13港仙(2008年：38.29港仙)乃根據期內將派付予基金單位持有人的末期分派9.35億港元及於2009年3月31日已發行的2,167,040,427個基金單位計算(2008年：8.26億港元及2,158,677,767個基金單位)。

綜合財務報表

綜合資產負債表

於2009年3月31日

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業	14	43,255	44,307
物業、廠房及設備	15	65	46
		47,308	48,341
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	121	112
按金及預付款項		21	25
短期銀行存款	17	722	1,753
現金及現金等價物	17	508	117
		1,372	2,007
資產總值		48,680	50,348
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	1,125	858
保證金		493	376
稅項撥備		71	48
帶息負債	19	—	2,199
		1,689	3,481
流動負債淨額		317	1,474
資產總值減流動負債		46,991	46,867
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	11,538	9,986
遞延稅項負債	20	5,480	5,976
長期獎勵計劃應付款項	21	34	20
其他非流動負債	22	738	327
		17,790	16,309
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		19,479	19,790
基金單位持有人應佔資產淨值		29,201	30,558
已發行基金單位	23	2,167,040,427	2,158,677,767
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		13.47港元	14.16港元

第100頁至137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
2009年6月17日

羅爾仁
行政總裁
2009年6月17日

綜合財務報表

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2009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之分派				
2007年末期分派		—	(739)	(739)
2008年中期分派		—	(776)	(776)
現金流量對沖之公平值變動	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
於2008年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	30,558	30,558
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	140	140
截至2009年3月31日止年度溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	622	622
已向基金單位持有人派付之分派				
2008年末期分派		—	(826)	(826)
2009年中期分派		—	(884)	(884)
現金流量對沖之公平值變動	24	(566)	—	(566)
轉撥入綜合損益表之金額	24	157	—	157
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	409	(409)	—
截至2009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)		—	(1,497)	(1,497)
於2009年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		—	29,201	29,201

第100頁至137頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表

綜合現金流量表

截至2009年3月31日止年度

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
經營活動			
來自經營活動之現金淨額	25(a)	2,894	2,517
投資活動			
添置投資物業	14	(813)	(485)
添置物業、廠房及設備	15	(36)	(10)
已收利息收入		49	78
原有到期日超過三個月之短期銀行存款下跌／(增長)		1,031	(278)
來自／(用於)投資活動之現金淨額		231	(695)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債集資款項		1,946	—
償還帶息負債		(2,600)	—
已支付帶息負債之利息開支		(510)	(604)
向基金單位持有人派付之分派		(1,570)	(1,154)
用於融資活動之現金淨額		(2,734)	(1,758)
現金及現金等價物增長淨額		391	64
年初之現金及現金等價物		117	53
年末之現金及現金等價物		508	117

第100頁至137頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表

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條獲認可之集體投資計劃。領匯由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)(「信託契約」)規管。

領匯及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為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9號12樓1201-1202室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2009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2008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。

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2009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(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則之改進 ³	
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營企業之投資成本 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分部 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁴
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 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派予擁有人之非現金資產 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁷
香港財務報告準則2009年之改進 ⁸	

¹ 於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂則於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2009年6月30日或之後截止的會計期間生效

⁵ 於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁶ 於2008年10月1日或之後開始的會計期間生效

⁷ 適用於2009年7月1日或之後從客戶處轉讓得來之資產

⁸ 於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效，惟香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第16號之修訂則於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之準則時或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會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／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2009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。由於在所呈列之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。

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	五年
設備	三至五年
汽車	五年

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。

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合損益表。

(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。

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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。業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。

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)例如按營業額分成之租金，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／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。

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動

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

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

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

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

當被對沖項目影響盈利，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合損益表。但當被對沖的極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轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。

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法之規定時，其保留在對沖儲備內之任何累計收益或虧損將待預期交易最終在綜合損益表確認時，同時計入綜合損益表內。若預期交易預計不會落實進行，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內。

本集團以外匯掉期對沖匯率變動之風險，其公平值變動直接於綜合損益表中確認。

4 金融風險管理

(a) 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。

(i) 市場風險

(A) 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。

於2009年3月31日，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2,500萬港元(2008年：4,500萬港元)，主要由於浮息借貸利息開支增加／減少。於2009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2.78／2.89億港元(2008年：1.32／1.35億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(B) 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。本集團一筆銀行貸款以美元計值，並以外匯掉期對沖美元匯率變動之風險。於2009年3月31日，該筆貸款之港元等值計為2.48億港元(2008年：零)。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 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。

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2009年3月31日，銀行存款為12.30億港元(2008年：18.70億港元)，其中100%(2008年：82.2%)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(2008年：5,800萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為12.30億港元(2008年：18.70億港元)，載於附註17。

(iii) 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2009年3月31日，本集團的現金及現金等價物為5.08億港元(2008年：1.17億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為150億港元(2008年：126億港元)，其中116億港元(2008年：122億港元)於2009年3月31日已提取。於2009年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承擔融資總額為34億港元(2008年：四億港元)。

於2009年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產3.17億港元(2008年：14.74億港元)。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和延長其債務到期日的可能性。

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 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之現金流量，包括利息及本金現金流量。

	一年內 百萬港元	一年以上 至二年 百萬港元	二年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於 2009年3月31日				
帶息負債	2,854	4,128	4,913	—
衍生金融工具	277	249	206	23
應付貿易賬款及應計項目	1,049	—	—	—
保證金	493	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	29,201
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

(b) 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。

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
帶息負債(附註19)	11,538	12,185
資產總值	48,680	50,348
負債比率	23.7%	24.2%

4 金融風險管理(續)

(c) 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之估值技巧例如交易商報價及現金流量折現分析。於各結算日，本集團根據市況作出相關之假設。

綜合財務報表／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估值技術而估計。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2009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介乎8.5%至11.7%(2008年：8.25%至11.5%)和6.26%至10.9%(2008年：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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	3,260	3,017
來自停車場之總租金收入	982	934
	4,242	3,951
其他收益		
空調服務費	253	243
其他物業相關收入	8	5
	261	248
總收益	4,503	4,199

與租戶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6,300萬港元(2008年：5,200萬港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表／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2009年3月31日止年度				
收益	3,521	982	—	4,503
分部業績	2,243	562	(134)	2,671
投資物業公平值變動	(1,402)	(463)	—	(1,865)
利息收入				37
帶息負債之財務成本				(511)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				332
稅項				290
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				622
資本開支	757	56	36	849
折舊	—	—	(16)	(16)
於2009年3月31日				
分部資產	35,560	7,823	79	43,462
商譽				3,988
短期銀行存款				722
現金及現金等價物				508
資產總值				48,680
分部負債	1,241	151	226	1,618
帶息負債				11,538
稅項撥備				71
遞延稅項負債				5,480
長期獎勵計劃應付款項				34
其他非流動負債				738
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)				19,479
基金單位持有人應佔資產淨值				29,201

綜合財務報表／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／綜合財務報表附註(續)

8 物業經營開支

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	541	563
員工成本(附註11)	166	122
地租及差餉	115	106
維修及保養	224	227
公用事業開支	344	363
宣傳及市場推廣開支	103	86
屋邨公用地方開支	96	104
其他物業經營開支	109	91
	1,698	1,662

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

	2009年 百萬港元	2008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)	236	176
物業、廠房及設備折舊	16	14
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1	2
策略夥伴費用	5	3
受託人費用	4	3
估值費用	4	4
核數師酬金		
— 審核服務	3	3
— 非審核服務	2	1
銀行服務手續費用	2	1
經營租約支出	6	5
其他法律及專業費用	12	3

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

10 帶息負債之財務成本

	2009年 百萬港元	2008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)	330	564
其他借貸成本(附註)	184	40
	514	604
減：撥歸投資物業下作資產化	(3)	—
	511	604

附註：其他借貸成本指就現金流量對沖而轉出並撥入綜合損益表之金額(附註24)及各項融資費用之攤銷。

11 員工成本

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
工資及薪金	218	152
強制性公積金計劃供款	4	4
長期獎勵計劃之獎勵(附註21)	14	20
	236	176

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	166	122
計入一般及行政開支	70	54
	236	176

綜合財務報表／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	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及其他 福利(i) 千港元	退休金計劃 供款(ix) 千港元	與表現相關 之非固定 薪酬 千港元	小計 千港元	長期獎勵 計劃獎勵(x) 千港元	總計 2009年 千港元	總計 2008年 千港元
蘇兆明先生	1,708	—	—	—	1,708	594	2,302	2,390
羅爾仁先生	—	5,150	12	3,750	8,912	3,772	12,684	6,741
蘇慶和先生(ii)	—	—	—	—	—	—	—	5,504
王國龍先生(iii)	—	1,763	3	—	1,766	151	1,917	—
周福安先生(iv)	—	3,826	10	1,680	5,516	—	5,516	5,601
紀達夫先生	450	—	—	—	450	125	575	260
何志安先生	—	—	—	—	—	—	—	—
紀德坤先生	—	—	—	—	—	—	—	—
林明志先生(v)	—	—	—	—	—	—	—	—
潘錫源先生(vi)	—	—	—	—	—	—	—	—
Michael Ian ARNOLD 先生	600	—	—	—	600	209	809	810
趙之浩先生(vii)	239	—	—	—	239	14	253	608
周永健先生	546	—	—	—	546	189	735	674
馮鈺斌博士	600	—	—	—	600	209	809	810
高鑑泉先生	550	—	—	—	550	186	736	683
王于漸教授	550	—	—	—	550	152	702	317
盛智文博士	500	—	—	—	500	174	674	674
李乃熺博士(viii)	—	—	—	—	—	—	—	172
辛定華先生(viii)	—	—	—	—	—	—	—	172
	5,743	10,739	25	5,430	21,937	5,775	27,712	25,416

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 於2007年11月30日辭任。
- (iii) 於2009年2月26日獲委任，其薪酬包括獲委任加入董事會前的酬金及100萬港元之到職花紅。
- (iv) 於2009年1月16日辭任。
- (v) 於2008年11月1日獲委任。
- (vi) 於2008年11月1日辭任。
- (vii) 於2008年10月12日辭任。
- (viii) 於2007年7月23日退任。
- (ix) 截至2008年3月31日止年度，退休金計劃供款合共為25,000港元。
- (x) 於2009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／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兩名(2008年：三名)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付予其餘三名(2008年：兩名)人士之酬金如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	14	5
長期獎勵計劃獎勵	5	1
總計	19	6

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2009年 人數	2008年 人數
酬金範圍		
2,500,001 港元–3,000,000 港元	—	2
3,500,001 港元–4,000,000 港元	1	—
5,500,001 港元–6,000,000 港元	1	2
6,000,001 港元–6,500,000 港元	1	—
6,500,001 港元–7,000,000 港元	—	1
9,000,001 港元–9,500,000 港元	1	—
12,500,001 港元–13,000,000 港元	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／綜合財務報表附註(續)

12 稅項

於2008年，香港特別行政區政府頒布2008／09年財政年度之利得稅稅率由17.5%降低至16.5%，故此年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%（2008年：17.5%）之稅率計提撥備。利得稅稅率之變動對本集團之遞延稅項亦造成影響，一筆為數3.41億港元之先前遞延稅項撥備已經撥回並記入綜合損益表。

自綜合損益表（撥回）／扣除之稅額指：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
當期稅項	206	161
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	(308)	747
— 稅率變動之影響	(341)	—
— 其他暫時差異	153	127
(撥回)／扣除稅項	(290)	1,035

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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
扣除稅項前溢利	332	6,174
按香港利得稅率 16.5%（2008年：17.5%）		
計算之預期稅項支出	55	1,081
不可扣稅開支之稅務影響	4	6
毋須課稅收入之稅務影響	(6)	(14)
稅率變動之影響	(341)	—
過往年度作出之調整	(2)	(38)
(撥回)／扣除稅項	(290)	1,035

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

13 按扣除與基金單位持有人交易前年內溢利計算之每基金單位收益

	2009年	2008年
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	622百萬港元	5,139百萬港元
年內基金單位加權平均數以計算每基金單位基本收益	2,162,465,628	2,146,299,236
長期獎勵計劃可引致發行攤薄基金單位之調整	437,940	—
年內基金單位加權平均數以計算每基金單位攤薄收益	2,162,903,568	2,146,299,236
按年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)計算之每基金單位收益，基本及攤薄	0.29港元	2.39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2007年4月1日	32,251	7,306	39,557
添置	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
於2008年4月1日	36,105	8,202	44,307
添置	757	56	813
公平值變動	(1,402)	(463)	(1,865)
於2009年3月31日	35,460	7,795	43,255

(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2009年3月31日，180項物業中133(2008年：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34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／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按公開市值基準為投資物業進行重估。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) 本集團貸款融資之抵押

於2009年3月31日，本集團若干投資物業約45億港元(2008年：48億港元)已為本集團貸款融資作出抵押。

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2007年4月1日	19	3	30	52
添置	3	1	6	10
撇銷	—	—	(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
於2008年4月1日	19	3	24	46
添置	17	1	18	36
撇銷	(1)	—	—	(1)
年內折舊開支	(5)	(1)	(10)	(16)
於2009年3月31日	30	3	32	65
於2009年3月31日				
成本	38	5	59	102
累計折舊	(8)	(2)	(27)	(37)
賬面淨值	30	3	32	65

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應收貿易賬款	62	63
減：應收貿易款項減值撥備	(4)	(5)
應收貿易賬款一淨值	58	58
其他應收款項	63	54
	121	112

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。

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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
0至30日	48	53
31至90日	10	3
超過90日	4	7
	62	63

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(2008年：5,800萬港元)應收貿易賬款淨值包括應計停車場收入2,600萬港元(2008年：3,000萬港元)及應計按營業額分成租金400萬港元(2008年：1,300萬港元)，於2009年3月31日尚未到期。其餘2,800萬港元(2008年：1,500萬港元)經已逾期但未減值。

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

已逾期但未減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
0至30日	18	10
31至90日	10	3
超過90日	—	2
	28	15

於2009年3月31日，400萬港元(2008年：500萬港元)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未能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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
超過90日	4	5

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於4月1日	5	2
應收貿易賬款減值撥備	7	5
年內撇銷不可收回之應收貿易款項	(8)	(2)
於3月31日	4	5

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合損益表之物業經營開支內。計入撥備賬之金額將於預期再不可能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。

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

17 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
手頭現金	1	—
銀行現金	19	10
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	488	107
現金及現金等價物	508	117
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	722	1,753
	1,230	1,870

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70日到期(2008年：94日)。於結算日之實際年利率為0.81%(2008年：2.92%)。

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應付貿易賬款	136	62
預收款項	76	61
應計項目	913	735
	1,125	858

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
0至30日	80	53
31至90日	41	8
超過90日	15	1
	136	62

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

19 帶息負債

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
擔保票據(附註(i)及(iv))	1,399	3,596
銀團貸款(附註(ii))	4,592	4,589
香港按揭證券貸款(有抵押)(附註(iii))	4,000	4,000
雙邊貸款(附註(i)及(iv))	1,547	—
	11,538	12,185
減：帶息負債之流動部分(附註(iv))	—	(2,199)
帶息負債之非流動部分	11,538	9,986

附註：

- (i) 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年到期之八億港元浮息擔保票據。本集團已安排若干雙邊貸款及動用內部資金和未動用的銀行貸款融資以償還於2008年到期之22億港元擔保票據，餘下之14億港元由聯合貸款融資(附註(iv))提供再融資。
- (ii) 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2009年3月31日未動用之融資額為四億港元(2008年：四億港元)。
- (iii) 香港按揭證券貸款為香港按揭證券有限公司提供之按揭貸款融資。按揭貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保。若干投資物業已就此作出抵押，其中已抵押物業於2009年3月31日之賬面值約為45億港元(2008年：48億港元)。
- (iv) 於2009年3月19日，本集團已安排30億港元之三年期浮息貸款融資。該聯合貸款融資由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited，領匯物業有限公司及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保，為2009年內到期的27億港元債務進行再融資，該債務由2009年8月到期的14億港元擔保票據及2009年7月和9月到期的13億港元雙邊貸款組成。因此該等原先於2009年內到期之帶息負債已重列為非流動部分。
- (v) 於結算日之帶息負債(包括利率掉期)實際利率為4.16%(2008年：4.10%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

19 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2009年 百萬港元	2008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
香港按揭證券貸款(有抵押)	4,000	—
	4,000	1,397
第三年內到期		
香港按揭證券貸款(有抵押)	—	4,000
雙邊貸款	248	—
銀團貸款	4,592	—
	4,840	4,000
第四年內到期		
銀團貸款	—	4,589
聯合貸款(附註)	2,698	—
	2,698	4,589
	11,538	12,185

除一筆為數2.48億港元(2008年：零)之銀行貸款以美元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。

附註：因已簽署30億港元之無抵押三年期浮息聯合貸款融資，為2009年8月到期的14億港元擔保票據及2009年7月及9月到期的13億港元雙邊貸款進行再融資，故根據香港會計準則第1號「財務報表之呈列」，於2009年3月31日，該等金額已被重列為非流動負債。

綜合財務報表／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稅率16.5%(2008年:17.5%)就暫時差異全數計算。

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:			
投資物業公平值增長	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
於2008年4月1日	5,976	—	5,976
在綜合損益表確認:			
投資物業公平值下跌	(308)	—	(308)
已申報加速折舊免稅額	153	—	153
稅率變動之影響	(341)	—	(341)
			(496)
於2009年3月31日	5,480	—	5,480

21 長期獎勵計劃應付款項

本集團採納長期獎勵計劃(「長期獎勵」或「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」)(合稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批。

21 長期獎勵計劃應付款項(續)

在受限制基金單位獎勵歸屬後，基金單位將視乎基金單位持有人總回報(「基金單位持有人總回報」)或經營收入淨額(「經營收入淨額」)(如適用)之表現，按遞進比例發行予僱員，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。

年內，若干僱員以零代價獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據該計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般在授出日期後約二至四年內完全歸屬。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及／或經營收入淨額衡量之領匯表現及／或若干歸屬條件(如適用)而定，將佔已授出受限制基金單位獎勵之20%至300%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人一項有條件權利以收取現金款項，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人派發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。於2008年4月1日，長期獎勵之負債額已累積至2,000萬港元。年內增加之1,400萬港元(2008年：2,000萬港元)已於綜合損益表扣除。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

21 長期獎勵計劃應付款項(續)

年內授出受限制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2008年 4月1日 已授出	年內授出	年內失效	於2009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	1,863,000	—	(561,920)	1,301,080	3,898,741
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
2008年5月5日	2008年5月5日至 2010年5月4日	—	355,000	—	355,000	828,000
	2008年5月5日至 2011年5月4日	—	355,000	—	355,000	828,000
	2008年5月5日至 2012年5月4日	—	355,000	—	355,000	828,000
2009年1月16日	2009年1月16日至 2012年1月15日	—	140,515	—	140,515	140,515
2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	—	712,000	—	712,000	1,424,000
	2009年2月13日至 2011年6月30日	—	712,000	—	712,000	1,424,000
總計		3,922,500	2,629,515	(561,920)	5,990,095	15,549,756

* 如能符合若干歸屬條件

綜合財務報表／綜合財務報表附註(續)

22 其他非流動負債

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
利率及外匯掉期 — 現金流量對沖(附註)	738	327

附註：本集團採用利率及外匯掉期，通過把浮動利率轉為固定利率及將美元轉為港元，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率及滙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。關於利率掉期之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動確認於對沖儲備，而關於外匯掉期之公平值變動則直接於綜合損益表中確認。年內於對沖儲備扣除之淨金額為4.09億港元(2008年：2.16億港元)，詳情見附註24。

於2009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，加權平均到期日為3.8年(2008年：3.6年)。未結算利率掉期合約於2009年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為77.5億港元(2008年：40億港元)及4.61%(2008年：5.05%)。未結算外匯掉期合約之名義本金金額為2.5億港元(2008年：零)。

於2009年3月31日對沖儲備內(附註24)已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合損益表。

23 已發行基金單位

	2009年 基金單位數目	2008年 基金單位數目
於4月1日	2,158,677,767	2,137,454,000
根據分派再投資計劃發行之基金單位	8,362,660	21,223,767
於3月31日	2,167,040,427	2,158,677,767

基金單位於2009年3月31日之最後成交價為每基金單位15.32港元(2008年：17.26港元)。按於2009年3月31日已發行之2,167,040,427個基金單位(2008年：2,158,677,767個基金單位)計算，市值為331.99億港元(2008年：372.59億港元)。

綜合財務報表／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	—
於2008年4月1日	(327)	327	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(566)	—	(566)
— 轉撥入綜合損益表之金額(附註)	157	—	157
	(409)	—	(409)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	409	409
於2009年3月31日	(736)	736	—

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／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

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	332	6,174
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1	2
折舊開支	16	14
利息收入	(37)	(78)
帶息負債之財務成本	511	604
投資物業公平值變動	1,865	(4,265)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增長	(17)	(27)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增長	275	128
保證金增長	117	58
長期獎勵計劃應付款項增長	14	20
已付香港利得稅	(183)	(113)
營運活動所得現金淨額	2,894	2,517

(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1.40億港元(2008年：3.61億港元)。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
已授權但未訂約	535	695
已訂約但未撥備	388	302
	923	997

26 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於2009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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
一年內	3	3
一年以上至五年	2	4
	5	7

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合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2009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
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司， 不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)*	受託人之關聯方
萊坊測計師行有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
萊坊(香港)有限公司	主要估值師之關聯方
The Children's Investment Master Fund	領匯之主要基金單位持有人
香港青年藝術協會*	共同董事
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行(香港)」)*	共同董事
永亨銀行有限公司*	共同董事
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行(亞洲)」)*	共同董事
凱達環球有限公司*	共同董事

* 此等關連人士亦被視作本集團關聯方。

綜合財務報表／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

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(4)	(3)
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(4)	(4)
租賃顧問服務費用	(2)	—
已付及應付萊坊(香港)有限公司之租賃代理服務費用	(1)	—
與滙豐集團之交易(附註(iv))		
就帶息負債及利率掉期支付滙豐集團之利息開支 及各項融資費用	(55)	(29)
就醫療／團體人壽保險及保險經紀費用支付滙豐集團之 員工開支	(3)	(3)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	16	13
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	3	7
與中國工商銀行(亞洲)之交易(附註(iv))		
就帶息負債支付中國工商銀行(亞洲)之利息開支 及各項融資費用	(5)	(8)
就租賃零售單位收取自中國工商銀行(亞洲)之租金收入	3	3
與渣打銀行(香港)之交易(附註(iv))		
就帶息負債支付渣打銀行(香港)之利息開支及各項融資費用	(3)	—
就租賃零售單位收取自渣打銀行(香港)之租金收入	7	—
就短期銀行存款收取自渣打銀行(香港)之利息收入	1	—
已付及應付凱達環球有限公司之建築／翻新顧問服務費用 (附註(v))	(5)	(4)
已付及應付香港青年藝術協會項目費用(附註(v))	(1)	—

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15萬港元。
- (iii) 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(2008年：已付世邦魏理仕有限公司估值費用60萬港元)。交易乃按協定價格進行。
- (iv) 與滙豐集團、中國工商銀行(亞洲)及渣打銀行(香港)之交易乃按市場價格進行。
- (v) 與凱達環球有限公司及香港青年藝術協會之交易乃按協定價格進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(798)	(598)
來自滙豐集團之利率掉期	(209)	—
來自滙豐集團之保證金	(1)	(1)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	81	34
應付滙豐集團之利息淨額	(7)	—
來自中國工商銀行(亞洲)之帶息負債	(184)	(184)
於渣打銀行(香港)之短期銀行存款及儲蓄	170	—

綜合財務報表／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(於投資物業資產化前)如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
袍金	6	6
基本薪金、津貼及其他福利	38	22
長期獎勵計劃之獎勵	11	10
	55	38

28 日後應收之最低租金

於2009年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
一年內	2,263	1,884
一年以上至五年	2,365	1,476
五年以上	65	11
	4,693	3,371

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2008年：三年)。

29 於結算日後之事項

於2009年3月19日，本集團與一個由13間銀行組成之銀團簽訂無抵押30億港元之三年期浮息聯合貸款融資，為2009年內到期債務進行再融資，並為資產提升項目提供資金安排。於2009年4月15日，聯合貸款融資額中13億港元已被提取以償還2009年7月和9月到期的雙邊貸款。

於2009年4月27日，本集團宣布與香港按揭證券有限公司重新簽訂40億港元之五年期貸款，其中載有選擇權可將20億港元貸款之到期日延期一年至2015年5月。此舉已為2010年11月到期貸款完成再融資交易。

於2009年5月6日，本集團宣布成立一項10億美元有擔保歐元中期票據計劃，該計劃容許本集團發行多種貨幣之固定或浮動利率票據，到期日介乎一個月至30年。該中期票據計劃開始至今，本集團已於2009年5月20日按固定年利率4.75%發行三億港元之10年期無抵押票據。

30 附屬公司

於2009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%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%

31 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2009年6月17日授權刊發。

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2009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物業組合(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2009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。

估值報告 (續)

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。」

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。

吾等乃根據由香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則（「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還原法、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還原法作為主要估值方法。

收益還原法

物業內所有可出租零售地方、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地方／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	: 6.25%至8.53%
停車場	: 6.50%至10.90%
零售與停車場綜合	: 6.26%至10.90%

估值報告 (續)

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十年進行預測(計及現有租約以及收入及開支之預期增長(或下降))。為期十年之現金流量淨額會按某一折現率折現。

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8.50%至11.70%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、管理費及空調費(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、租約重續比率及空置撥備。

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，並分別按每平方米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2009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、經營開支及多個物業之資本開支等方面之資料；
- 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、規劃佈局圖及資產提升方案圖之資料。

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133項物業同時擁有法定及實益業權，而其餘表二之47項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)

於2009年3月31日之租約文件

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，但不包括差餉及管理費。

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，而租戶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。

樓面面積

隨附價值附表所載之零售內部樓面面積乃按由領匯管理所提供截至2009年3月31日止之租金資料冊得出，並僅作報告用途。對正進行資產提升之物業進行估值時，吾等已於適用情況下採用建議面積附表所載於資產提升完成後之零售內部樓面面積。

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。吾等之報酬不會因報告有利於賣方之預定價值或價值取向、估計數額、達到既定結果或其後發生之事件而有所改變。

估值報告 (續)

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、初始回報率及「按計算」內部收益率之概要載於隨附之價值附表。

估值

吾等認為該等物業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

43,254,800,000港元(港幣四百三十二億五千四百八十萬元)，

惟受全部現有及建議租約協議及佔用安排所限。

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35,460,000,000港元(港幣三百五十四億六千萬)
- 初始回報率為6.96%

停車場設施

- 停車場價值為7,794,800,000港元(港幣七十七億九千四百八十萬元)
- 初始回報率為8.41%

整體物業組合

- 物業組合價值總計為43,254,800,000港元(港幣四百三十二億五千四百八十萬元)
- 初始回報率為7.22%

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，可親臨香港皇后大道中9號12樓1201-1202室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2009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9號

12樓1201-02室

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

英皇道979號

太古坊

多盛大廈39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

齊良德

FRICS FHKIS RPS(GP)

謹啟

2009年6月1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41年經驗，其中29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23年經驗。

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事

吳紹林

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

估值報告 (續)

價值附表

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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	
							2009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	
1.	樂富中心	428,578.42	793	66.70	6.26% 2,214.00	8.50% 2,130.00	2,158.0	3.09%	8.32%	
	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4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)	231,514.86	1,177	88.19	7.09% 1,312.00	9.40% 1,262.10	1,279.0	6.90%	8.86%	
	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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率 (百萬港元)		價值	折現率 (百萬港元)	2009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
3.	愛民商場(愛民商場)	207,140.06	808	27.34	7.25%	496.00	9.40%	481.60	486.4	5.62%	8.90%
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號商場)、一單層街市(2號商場)、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)	215,387.53	731	29.94	7.49%	393.00	9.80%	369.60	377.4	7.93%	9.13%
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)	203,891.81	940	82.02	7.00%	1,232.00	9.00%	1,227.00	1,229.0	6.67%	8.63%
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業大廈(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期或散落分佈在慈樂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 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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	估價		分析	
								2009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)	204,820.66	616	48.05	7.20%	873.60	9.20%	806.50	828.9	5.80%	8.46%
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)、邨內露天停車位及邨內路旁。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)	193,364.49	1,900	41.95	7.38%	505.20	9.50%	490.60	495.5	8.47%	9.00%
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號停車場並沒投入使用。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)	187,412.26	828	38.93	7.49%	584.00	9.20%	548.00	560.0	6.95%	8.53%
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位。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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		價值	折現率 (百萬港元)	2009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
9.	啟田商場(啟田商場)	186,620.19	461	79.28	7.00%	1,027.30	8.80%	1,021.40	1,023.0	7.75%	8.43%
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(天台)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)	177,819.14	623	62.25	7.01%	1,043.00	8.90%	1,045.00	1,044.0	5.96%	8.56%
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位。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)	171,386.18	859	31.55	7.41%	429.40	9.50%	429.10	429.2	7.35%	9.14%
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	收益還原法	現金流量折現法	估價		分析		
		面積 (平方呎)	停車位數目	每年／百萬 港元	價值 資本還原率(百萬港元)	價值 折現率(百萬港元)	2009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		
12.	蝴蝶商場(蝴蝶商場)	174,890.40	313	42.39	7.33%	667.40	9.40%	637.90	647.7	6.54%	8.84%
簡介：		蝴蝶商場，於1983年落成，包括一幢3層高商場連街市(商場)、位於蝶心樓(蝶心樓(4座)綜合商業／停車場大廈)及蝶翎樓(蝶翎樓(5座)綜合商業／停車場大廈)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)	160,737.90	611	87.44	7.12%	1,080.30	9.40%	1,068.90	1,073.0	8.15%	8.98%
簡介：		秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢4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5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。									
14.	龍翔中心(龍翔中心)	159,281.94	473	67.38	6.59%	1,040.20	8.70%	1,004.60	1,016.0	6.63%	8.19%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率 (百萬港元)	價值	折現率 (百萬港元)	價值	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)	161,638.89	688	67.46	6.69%	1,083.00	8.90%	1,041.00	1,055.0	6.39%	8.37%	
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(綜合商業／停車場大廈)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)	160,227.83	590	65.39	7.38%	843.00	9.80%	775.00	798.0	8.19%	9.03%	
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。										
17.	太和商場(太和商場)	139,364.18	454	39.76	7.01%	824.40	9.00%	795.60	805.2	4.94%	8.48%	
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、儲物室、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。										

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
18.	天澤商場(天澤商場)	143,521.38	302	52.93	7.13%	731.30	9.30%	704.90	713.7	7.42%	8.77%
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)	138,659.69	1,103	39.36	7.32%	572.10	9.00%	569.50	570.4	6.90%	8.63%
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62,198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。									
20.	長康商場(長康商場)	136,041.95	709	24.87	7.84%	323.60	9.90%	311.40	315.5	7.88%	9.33%
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位。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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率 (百萬港元)	價值	折現率 (百萬港元)	價值	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
21.	尚德商場 (尚德商場)	133,156.02	1,280	73.37	7.03%	1,009.00	8.80%	1,028.00	1,022.0	7.18%	8.54%	
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、多個露天停車位以及尚德邨(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。											
22.	石圍角商場 (石圍角商場)	130,255.21	578	13.39	8.01%	193.90	9.70%	193.60	193.7	6.91%	9.33%	
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位。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)	120,392.04	536	38.73	7.16%	487.10	9.20%	503.10	497.8	7.78%	9.00%	
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)、露天停車位、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)	128,388.92	638	21.12	7.48%	286.30	9.80%	283.00	284.1	7.43%	9.36%	
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、景華樓地下及第二層的房委會綜合設施部分、地下熟食檔及露天停車位。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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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 2009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		
25.	大元商場(大元商場)	125,422.78	594	20.24	7.41%	327.40	9.50%	300.70	309.6	6.54%	8.72%
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、水泵房及邨內多個露天停車位。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)	113,646.87	672	15.31	7.58%	251.30	9.60%	239.00	243.1	6.30%	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)	106,300.36	438	22.45	7.41%	369.90	9.40%	355.00	360.0	6.24%	8.84%
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(綜合商業/停車場大廈)以及邨內的露天停車位。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。									
28.	沙角商業中心(沙角商業中心)	113,356.51	662	29.23	7.53%	356.70	9.60%	346.50	349.9	8.35%	9.10%
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(商場大廈)、位於沙燕樓及魚鷹樓地下的多個商舖單位(綜合商業/停車場大廈)、多個熟食檔及邨內的露天停車位。沙角商業中心總共有662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552號340,309份均等且不可分割份數中之32,438份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	估價							分析	
				現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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)	2009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			
29.	恒安商場(恒安商場)	112,528.02	585	33.28	7.60%	401.50	9.60%	396.40	398.1	8.36%	9.18%	
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)	112,945.59	1,175	28.75	7.49%	323.40	9.60%	315.90	318.4	9.03%	9.12%	
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。										
31.	葵盛東商場(葵盛東商場)	112,370.02	583	16.54	7.42%	270.70	9.60%	266.80	268.1	6.17%	9.17%	
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、一獨立單層商場及位於盛家樓下面的一單層停車場。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)	109,759.49	421	21.29	7.45%	318.20	9.60%	298.10	304.8	6.98%	8.92%	
簡介：		翠屏(北)購物商場，於1990年落成，包括位於翠屏(北)邨多幢相連住宅樓相關地內一幢2層高連延伸區域及相關地方的商場(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、天台及天台高層以及翠桃樓閣樓第M1層、M2層、平台、天台及天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。										

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	收益還原法 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 (平方呎)	停車位數目				2009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		
33.	樂華商場(樂華商場)	108,840.17	650	15.28	7.29%	236.50	9.50%	218.90	224.8	6.80%	8.76%
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。									
34.	何文田廣場(何文田廣場)	99,330.18	299	30.03	7.37%	455.00	9.60%	425.20	435.1	6.90%	8.91%
簡介：		何文田廣場，於2001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)	101,790.88	780	27.36	7.46%	337.50	9.60%	329.00	331.8	8.25%	9.76%
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、一幢錯層式4層高停車場大廈、多個熟食檔及露天停車位。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)	101,941.55	546	22.68	7.55%	301.10	9.60%	289.70	293.5	7.73%	9.05%
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5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈(包括一個美食廣場)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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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		
37.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	99,910.27	—	58.39	7.25%	699.10	9.60%	658.00	671.7	8.69%	8.93%
簡介：		鯉魚門廣場，於2001年落成，包括油美苑J、K及L座下面4層高商場(商業樓)。									
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)	100,219.23	398	28.63	7.52%	337.00	9.60%	325.90	329.6	8.69%	9.08%
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)、若干個露天停車位、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)	100,137.53	765	60.79	7.07%	769.80	9.10%	770.70	770.4	7.89%	8.75%
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(車庫大廈)及位於彩明苑地下的所有有蓋停車位。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 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
40.	小西灣商場(小西灣商場)	99,304.86	558	40.27	7.49%	513.20	9.50%	486.70	495.5	8.13%	8.92%

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)	95,659.79	687	21.38	7.57%	284.40	9.50%	282.60	283.2	7.55%	9.11%
-----	------------	-----------	-----	-------	-------	--------	-------	--------	-------	-------	-------

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層錯層式地庫停車場)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/社區會堂內的若干相關地方(房委會獨立設施的相關地方)。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)	98,468.84	525	25.18	7.65%	331.70	9.50%	317.60	322.3	7.81%	8.93%
-----	------------	-----------	-----	-------	-------	--------	-------	--------	-------	-------	-------

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、若干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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		價值	折現率 (百萬港元)	2009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
43.	富東商場(富東商場)	101,429.13	537	34.83	7.46%	443.10	9.70%	429.80	434.2	8.02%	9.19%
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)及相關地方。富東商場總共有537個停車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									
44.	顯徑商場(顯徑商場)	95,751.46	636	28.65	7.58%	350.20	9.60%	344.90	346.7	8.26%	9.16%
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)、露天停車位、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)	94,600.51	426	35.34	7.31%	641.00	9.40%	599.00	613.0	5.77%	8.74%
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)及在閒情坊內的三個單層商舖單位連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天停車位。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兩層高地庫停車場(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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
							2009年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2009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	
46.	朗屏商場(朗屏商場)	94,408.97	564	15.70	7.70%	220.10	9.60%	217.10	218.1	7.20%	9.17%
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)	80,246.73	754	31.96	7.63%	428.00	9.60%	427.00	427.0	7.48%	9.21%
簡介：		德田商場，於1991年落成，包括德田邨內一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(包括天台)高停車場大廈(停車場大廈B)、毗鄰德樂樓之露天停車位(停車場C)及毗鄰商場大廈之露天停車位(停車場D)以及位於德康樓下面的單層停車場平台(停車場大廈E)，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)	89,335.42	711	15.28	8.03%	229.80	10.00%	214.40	219.5	6.96%	9.28%
簡介：		翠林商場，於1989年落成，包括翠林商場內部分房委會綜合設施、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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		折現率 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	2009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)	86,834.28	375	16.42	7.53%	222.50	9.60%	209.80	214.0	7.67%	8.95%
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)、熟食檔及露天停車位。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)	99,371.75	480	45.32	7.50%	599.30	9.60%	591.90	594.4	7.62%	9.17%
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)	87,211.02	459	4.75	8.14%	76.90	10.00%	75.40	75.9	6.26%	9.53%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。									
52.	石籬商場二期(石籬商場二期)	84,380.83	179	20.68	7.48%	258.50	9.80%	243.30	248.4	8.33%	9.13%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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 2009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		
53.	寶達商場(寶達商場)	84,440.58	1,083	31.42	7.56%	366.40	9.80%	348.40	354.4	8.87%	9.18%
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)	85,460.33	995	35.86	7.79%	409.40	9.80%	394.80	399.7	8.97%	9.25%
簡介：		頌安商場，於1996年落成，包括頌安邨內一幢6層(包括天台)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)及所有露天停車位。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。									
55.	愛東商場(愛東商場)	81,936.28	634	28.56	7.37%	372.90	9.30%	359.70	364.1	7.84%	8.77%
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，內設多個福利中心及停車位(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)	81,386.42	736	29.39	7.77%	344.40	10.00%	322.50	329.8	8.91%	9.30%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		價值	折現率 (百萬港元)	2009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
57.	環翠商場(環翠商場)	80,736.33	359	10.59	7.35%	193.40	9.50%	185.90	188.4	5.62%	8.95%
<p>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。</p>											
<p>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。</p>											
58.	天盛商場(天盛商場)	80,871.83	1,458	35.78	7.54%	453.80	9.60%	437.20	442.7	8.08%	9.06%
<p>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層高幼稚園及日間托兒所(附屬設施大樓)。天盛商場總共有1,458個停車位。</p>											
<p>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。</p>											
59.	鳳德商場(鳳德商場)	80,927.17	487	24.06	7.62%	319.10	9.60%	311.50	314.0	7.66%	9.12%
<p>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。</p>											
<p>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。</p>											

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
60.	大窩口商場(大窩口商場)	79,143.92	609	17.02	8.10%	232.30	10.00%	216.40	221.7	7.68%	9.28%
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層高商場大廈／停車場大廈(商場／停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓(多層停車場設施)、位於富安樓、富文樓、富邦樓、富碧樓、富德樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業／停車場設施)、多個露天停車位及相關地方。大窩口商場總共有609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503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
61.	李鄭屋商場(李鄭屋商場)	78,534.75	461	10.59	7.94%	157.40	9.70%	150.20	152.6	6.94%	9.46%
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)	77,568.66	268	19.05	7.49%	234.90	9.70%	225.50	228.6	8.33%	9.16%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		折現率 (百萬港元)	價值	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
63.	麗閣商場(麗閣商場)	81,139.09	140	6.58	7.52%	122.60	9.70%	116.80	118.7	5.54%	9.11%
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。									
64.	啟業商場(啟業商場)	76,536.36	383	14.62	7.43%	199.70	9.60%	190.50	193.6	7.55%	9.00%
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、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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6466號211,867份均等且不可分割份數中之26,955份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									
65.	石蔭商場(石蔭商場)	75,683.40	424	13.76	7.37%	243.60	9.60%	241.70	242.3	5.68%	9.20%
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)	75,743.63	176	5.74	7.93%	86.10	10.00%	80.50	82.4	6.97%	9.29%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
67.	天瑞商場(天瑞商場)	74,975.02	577	32.73	7.45%	383.30	9.60%	374.00	377.1	8.68%	9.12%
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(兩者內部相連，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)	69,770.81	461	21.08	7.72%	263.50	9.70%	255.20	258.0	8.17%	9.17%
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位。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)	69,715.59	440	23.52	7.54%	293.10	9.60%	278.50	283.4	8.30%	8.99%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率 (百萬港元)		價值	折現率 (百萬港元)	2009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
70.	新翠商場(新翠商場)	68,696.89	620	21.88	7.48%	271.30	9.60%	257.70	262.2	8.34%	8.98%
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)	67,038.16	295	20.62	7.83%	245.50	9.80%	241.80	243.0	8.49%	9.36%
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)	67,180.04	353	12.60	7.64%	180.00	9.70%	172.20	174.8	7.21%	9.11%
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)(大廈的天台設有熟食檔)。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頌樓及祥禮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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
73.	富昌商場(富昌商場)	66,263.25	547	7.79	7.48%	171.00	9.60%	169.80	170.2	4.58%	9.19%
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)	66,736.78	685	9.14	8.17%	131.80	10.00%	127.50	128.9	7.09%	9.47%
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)	64,390.40	62	10.73	7.59%	142.50	10.00%	138.10	139.6	7.69%	9.47%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率 (百萬港元)		折現率 (百萬港元)	價值	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
76.	穗禾苑商場 (穗禾苑商場)	63,180.42	980	12.83	7.95%	162.90	10.30%	157.20	159.1	8.06%	9.74%
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)、露天停車位及相關地方。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)	64,416.29	635	22.48	7.37%	293.80	9.60%	281.00	285.3	7.88%	9.02%
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)	63,449.54	581	12.91	7.94%	166.80	10.00%	155.00	158.9	8.12%	9.26%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
79.	秦石商場(秦石商場)	61,796.34	583	8.71	7.84%	117.50	9.80%	117.60	117.6	7.41%	9.43%
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)	61,408.92	327	10.94	7.91%	157.60	10.00%	153.60	154.9	7.06%	9.51%
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)	58,269.46	53	10.23	7.61%	154.20	10.00%	142.50	146.4	6.99%	9.22%
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 (平方呎)	停車位數目	估價							
				現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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)	2009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	
82.	天平商場(天平商場)	59,014.66	471	14.34	8.01%	193.00	10.00%	184.20	187.1	7.66%	9.39%
簡介：		天平商場，於1989年落成，包括天平邨內一幢6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)	58,594.88	283	17.19	7.71%	208.50	9.60%	211.30	210.4	8.17%	9.31%
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層高附屬設施大樓的停車平台(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)	63,679.52	483	16.95	7.80%	262.70	9.90%	252.70	256.0	6.62%	9.34%
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2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		現時淨收入	收益還原法	現金流量折現法	估價	分析		
		面積 (平方呎)	停車位數目	每年／百萬 港元	價值 資本還原率(百萬港元)	價值 折現率(百萬港元)	2009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	
85.	景林商場(景林商場)	57,609.77	418	16.64	7.84% 209.10	9.80% 207.00	207.7	8.01%	9.42%	
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)	57,061.82	312	14.63	7.78% 157.60	10.00% 163.40	161.5	9.06%	9.81%	
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第234號153,283份均等且不可分割份數中之21,652份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。								
87.	興東商場(興東商場)	56,554.10	420	11.59	8.06% 158.10	10.00% 154.50	155.7	7.44%	9.53%	
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。								
88.	富亨商場(富亨商場)	56,602.93	517	23.63	7.62% 292.00	9.60% 285.00	287.3	8.22%	9.14%	
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／室內康樂中心(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。室內康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。								

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
								2009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	
89.	新田圍商場(新田圍商場)	55,333.41	320	5.14	7.93%	96.90	9.70%	89.00	91.6	5.61%	8.93%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第551號213,346份均等且不可分割份數中之22,891份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									
90.	耀安商場(耀安商場)	52,989.13	547	20.21	7.89%	229.20	10.00%	221.40	224.0	9.02%	9.46%
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。									
91.	利安商場(利安商場)	49,808.53	390	17.77	7.74%	215.30	9.80%	203.90	207.7	8.56%	9.16%
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)、邨內路旁的相關地方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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26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)	48,324.48	325	18.14	7.83%	210.50	9.80%	205.80	207.4	8.75%	9.31%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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		
93.	運頭塘商場(運頭塘商場)	48,106.97	438	15.90	7.77%	196.40	10.00%	182.10	186.9	8.51%	9.25%
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。									
94.	元洲商場(元洲商場)	50,569.23	213	18.07	7.21%	198.50	9.60%	196.20	197.0	9.17%	9.18%
簡介：		元洲商場，於1999年落成，包括元洲邨內一幢2層高商場(商場平台)、位於元康樓下面的一個單層停車場平台(停車場平台)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)	46,220.65	758	16.76	7.73%	194.20	9.60%	189.60	191.1	8.77%	9.12%
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)	45,509.80	344	7.38	8.39%	105.60	9.80%	108.00	107.2	6.88%	9.55%
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)、房委會停車區、露天停車位及相關地方。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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 資本還原率 (百萬港元)	收益還原法 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 (百萬港元)	估價	分析	
									2009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
97.	華貴商場 (華貴商場)	43,084.00	413	15.25	7.94%	175.30	9.80%	168.50	170.8	8.93%	9.24%
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分段中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)	40,694.05	347	11.68	8.30%	144.70	10.00%	141.40	142.5	8.20%	9.52%
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)	39,324.64	585	5.26	8.01%	93.90	9.70%	93.30	93.5	5.63%	9.30%
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 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
100.	石籬商場一期(石籬商場一期)	39,450.04	459	12.38	7.90%	156.40	9.80%	153.00	154.1	8.03%	9.34%
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)	38,937.97	383	10.77	7.85%	139.80	9.60%	142.90	141.9	7.59%	9.34%
簡介：		明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。									
102.	建生商場(建生商場)	39,040.97	273	4.97	7.76%	99.50	9.70%	93.20	95.3	5.22%	9.03%
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。									
103.	東頭邨之商舖與停車場(東頭邨商舖與停車場)	38,869.92	493	5.66	7.98%	91.10	9.40%	88.20	89.2	6.35%	8.89%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		價值	折現率 (百萬港元)	2009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
104.	天慈商場(天慈商場)	38,836.52	289	12.31	7.68%	143.30	10.00%	139.00	140.4	8.77%	9.49%
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)	37,421.67	492	10.66	8.12%	132.20	10.00%	130.10	130.8	8.15%	9.53%
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。									
106.	田灣商場(田灣商場)	35,854.89	417	6.81	8.28%	99.70	10.50%	98.00	98.6	6.91%	9.90%
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)	34,968.62	225	15.32	7.64%	198.00	9.70%	195.60	196.4	7.80%	9.28%
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層的停車場。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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
108.	曉麗商場(曉麗商場)	35,256.23	637	16.23	8.18%	192.80	10.00%	188.00	189.6	8.56%	9.44%
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(第2至8層為錯層式)(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。									
109.	興民商場(興民商場)	32,905.41	226	1.60	8.32%	38.90	10.00%	35.70	36.8	4.35%	9.18%
簡介：		興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層(包括天台，但不包括柴灣道上升降機塔)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)	32,130.75	463	10.93	7.94%	119.90	10.00%	119.00	119.3	9.16%	9.60%
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)	28,905.41	387	4.58	8.02%	74.20	9.70%	74.90	74.7	6.13%	9.38%
簡介：		興田商場，於1988年落成，包括興田邨內一幢2層高商場大廈(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 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 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	
				每年／百萬 港元	價值				2009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
112.	華心商場 (華心商場)	26,447.13	356	12.03	8.01%	142.00	10.00%	138.50	139.7	8.61%	9.50%
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)	25,790.50	277	11.60	8.17%	141.80	9.70%	146.80	145.1	7.99%	9.51%
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)	25,002.54	560	3.29	8.55%	57.90	10.20%	56.90	57.2	5.75%	9.76%
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。									
115.	幸福商場 (幸福商場)	24,800.28	153	4.07	7.82%	74.60	10.20%	69.90	71.5	5.69%	9.49%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009年 3月31日 之價值 (百萬港元)	2009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	
116.	橫頭磡(宏輝中心)	22,266.22	290	4.89	7.64%	125.10	9.40%	117.80	120.2	4.07%	8.75%
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)／熟食檔、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)	22,437.56	406	7.90	7.85%	118.00	9.80%	109.80	112.5	7.02%	9.07%
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。										
118.	彩霞邨之商舖與停車場(彩霞邨商舖與停車場)	21,431.57	205	2.72	8.78%	36.60	10.80%	35.00	35.5	7.66%	10.22%
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。										

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率(百萬港元)		折現率 (百萬港元)	價值	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
119.	唐明苑之商舖與停車場(唐明苑商舖與停車場)	21,280.42	291	3.17	8.68%	41.30	10.60%	38.00	39.1	8.11%	9.80%
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號整個A分段及餘段中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)	18,072.76	882	13.95	7.90%	164.90	10.10%	152.80	156.8	8.90%	9.36%
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。										
121.	康柏苑之商舖與停車場(康柏苑商舖與停車場)	17,954.35	549	6.08	9.04%	65.50	10.60%	63.10	63.9	9.51%	10.03%
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。										

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
122.	兆安苑之商舖與停車場(兆安苑商舖與停車場)	17,082.47	273	2.15	8.97%	29.20	10.60%	27.80	28.3	7.60%	9.94%
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、橫跨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)	16,773.58	226	5.55	8.62%	87.00	10.00%	83.40	84.6	6.56%	9.43%
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)及位於展華樓地下的多間商舖單位。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。									
124.	賢麗苑購物中心(賢麗苑購物中心)	16,296.69	150	7.67	7.48%	102.10	9.60%	99.50	100.4	7.64%	9.09%
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。荔景地鐵站可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入。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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 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	
				每年／百萬 港元	價值				3月31日 之價值 (百萬港元)	2009年	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率
125.	寶雅苑之商舖與停車場 (寶雅苑商舖與停車場)	13,950.11	246	2.79	9.48%	32.70	11.00%	31.00	31.6	8.83%	10.31%	
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)	13,681.53	—	4.38	6.90%	56.50	9.20%	52.40	53.8	8.14%	8.84%	
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。										
127.	翠灣邨之商舖與停車場 (翠灣邨商舖與停車場)	13,606.62	182	2.46	8.10%	42.40	9.60%	43.70	43.3	5.68%	9.37%	
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層高商舖／辦公室大廈(商業樓)、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)	13,304.31	199	2.54	8.75%	40.10	10.80%	37.80	38.6	6.58%	10.11%	
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。										

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
129.	樂雅苑之商舖與停車場(樂雅苑商舖與停車場)	12,615.41	265	1.62	8.71%	22.70	10.50%	21.30	21.8	7.43%	9.74%
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(減去到到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									
130.	青華苑之商舖與停車場(青華苑商舖與停車場)	11,861.93	348	4.13	9.01%	48.90	11.00%	45.30	46.5	8.88%	10.19%
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)	11,700.47	252	3.11	9.09%	34.10	10.70%	33.30	33.6	9.26%	10.21%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入		收益還原法 價值	現金流量折現法		估價	分析	
				每年／百萬 港元	資本還原率 (百萬港元)		折現率 (百萬港元)	價值	3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
132.	長宏邨之商舖與停車場 (長宏邨商舖與停車場)	11,507.19	333	10.54	7.90%	117.40	10.20%	110.20	112.6	9.36%	9.51%
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。									
133.	天宏苑之商舖與停車場 (天宏苑商舖與停車場)	9,945.18	79	0.97	8.72%	16.80	10.50%	15.60	16.0	6.06%	9.80%
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)	9,816.76	161	1.90	8.49%	29.20	10.00%	29.30	29.3	6.48%	9.59%
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)	8,783.42	446	2.32	9.09%	30.00	10.00%	29.90	29.9	7.76%	9.66%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第42號226,221份均等且不可分割份數中之15,485份，並根據政府租契持有，年期自2008年10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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
136.	南昌邨之商舖與停車場(南昌邨商舖與停車場)	8,105.30	156	2.12	8.68%	27.60	10.60%	25.70	26.3	8.06%	9.93%
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)	7,341.05	379	4.27	8.87%	47.30	11.00%	44.10	45.2	9.45%	10.19%
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)	7,330.29	323	4.96	8.99%	51.70	10.60%	49.60	50.3	9.86%	10.01%
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(12錯層)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。									
139.	康逸苑之商舖與停車場(康逸苑商舖與停車場)	7,039.66	355	3.57	9.07%	35.50	10.60%	33.20	34.0	10.50%	9.85%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
140.	欣明苑之商舖與停車場(欣明苑商舖與停車場)	7,018.13	262	2.32	9.44%	30.10	11.00%	27.90	28.6	8.11%	10.22%
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)	6,340.00	146	1.99	9.21%	24.70	11.00%	24.20	24.4	8.16%	10.40%
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)。東熹苑商舖與停車場總共有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。										
142.	翠屏(南)邨之停車場(翠屏(南)邨停車場)	5,909.44	229	2.82	8.92%	31.80	10.20%	29.20	30.1	9.37%	9.34%
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)	3,993.45	45	1.27	8.92%	16.50	10.80%	16.70	16.6	7.65%	10.45%
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：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份，並根據政府租契持有，年期自2008年8月29日起計，為期50年。										

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
144.	長安邨之商舖與停車場(長安邨商舖與停車場)	3,907.32	484	8.38	8.90%	92.20	10.60%	92.60	92.5	9.06%	10.22%
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。									
145.	太平邨之商舖與停車場(太平邨商舖與停車場)	3,336.83	101	1.12	8.20%	21.40	10.70%	19.80	20.3	5.52%	9.93%
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)、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)	1,506.96	205	1.31	8.59%	19.70	10.40%	19.20	19.4	6.75%	9.83%
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)	1,474.67	287	1.88	8.30%	27.40	10.90%	25.10	25.9	7.26%	10.04%
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 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
148.	漁安苑之停車場 (漁安苑停車場)	1,322.90	296	2.75	9.22%	30.60	10.00%	31.70	31.3	8.79%	9.82%
簡介：		漁安苑停車場，於1988年落成，包括一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於車場地下的一個辦事處。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)	1,076.40	385	4.87	9.04%	47.30	10.70%	46.40	46.7	10.43%	10.21%
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分層的一個商舖單位。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)	1,044.11	93	0.94	9.82%	13.40	10.50%	14.30	14.0	6.71%	10.41%
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、露天停車區及位於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。									
151.	高怡邨之商舖與停車場 (高怡邨商舖與停車場)	968.76	38	0.21	8.90%	5.50	10.30%	5.10	5.2	4.04%	9.75%
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大廈內的兩個商舖單位。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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
152.	盈福苑之商舖與停車場(盈福苑商舖與停車場)	785.77	163	3.14	9.24%	32.40	11.20%	31.70	31.9	9.84%	10.72%
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)	344.45	102	1.33	9.24%	15.30	10.20%	14.80	15.0	8.87%	9.55%
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。									
154.	康強苑之停車場(康強苑停車場)	43.06	93	1.33	9.47%	16.10	10.60%	15.98	16.0	8.31%	10.27%
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	8.10	10.90%	74.10	10.60%	73.00	73.4	11.04%	10.14%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
								2009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	
156.	天悅邨之停車場(天悅邨停車場)	—	560	1.67	10.60%	22.70	10.20%	22.80	22.8	7.32%	9.80%
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。									
157.	華荔邨之停車場(華荔邨停車場)	—	411	4.70	9.00%	49.80	10.20%	52.90	51.9	9.06%	10.11%
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	2.40	9.20%	26.10	10.70%	25.00	25.4	9.45%	10.07%
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	0.25	9.90%	7.30	10.00%	7.20	7.2	3.47%	9.63%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
160.	田景邨之停車場(田景邨停車場)	—	380	3.36	9.50%	37.10	11.20%	34.60	35.4	9.49%	10.46%
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、天台及高層天台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	3.73	9.50%	38.00	11.00%	36.00	37.0	10.08%	10.42%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6441號139,291份均等且不可分割份數中之9,121份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月28日起計，為期50年。									
162.	嘉田苑之停車場(嘉田苑停車場)	—	348	3.11	9.50%	30.10	11.00%	28.50	29.0	10.72%	10.34%
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。									
163.	明雅苑之停車場(明雅苑停車場)	—	345	1.16	9.40%	13.10	10.50%	12.20	12.5	9.28%	9.75%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
164.	寧峰苑之停車場(寧峰苑停車場)	—	299	2.34	9.40%	26.30	10.90%	24.60	25.2	9.29%	10.16%
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	3.22	9.50%	30.70	10.90%	29.50	29.9	10.77%	10.29%
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	2.49	9.60%	26.70	10.80%	26.40	26.5	9.40%	10.36%
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。										
167.	怡閣苑之停車場(怡閣苑停車場)	—	240	2.38	9.50%	25.40	10.80%	24.90	25.1	9.48%	10.27%
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	1.30	9.50%	15.00	11.00%	14.20	14.5	8.97%	10.38%
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 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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	估價	分析		
								2009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	
169.	牛頭角上邨之停車場(牛頭角上邨停車場)	—	228	0.69	9.30%	14.40	10.70%	13.50	13.8	5.00%	9.99%
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：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份，並根據政府租契持有，年期自2008年5月6日起計，為期50年。										
170.	天祐苑之停車場(天祐苑停車場)	—	192	1.77	9.70%	19.90	11.20%	19.00	19.3	9.17%	10.59%
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。										
171.	新圍苑之停車場(新圍苑停車場)	—	185	1.90	9.30%	20.60	11.00%	20.10	20.3	9.36%	10.44%
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	4.28	8.90%	44.90	10.70%	43.20	43.8	9.77%	10.12%
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。										

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年／百萬 港元	收益還原法 資本還原率 (百萬港元)	收益還原法 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 (百萬港元)	估價	分析	
									2009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
173.	青宏苑之停車場 (青宏苑停車場)	—	179	2.48	9.70%	26.60	11.20%	26.60	26.6	9.32%	10.78%
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	1.49	9.70%	16.80	11.70%	15.60	16.0	9.31%	10.92%
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。									
175.	瓊麗苑之停車場 (瓊麗苑停車場)	—	158	1.47	9.70%	17.30	11.20%	16.80	17.0	8.65%	10.58%
簡介：		瓊麗苑停車場，於1989年落成，包括一幢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	1.10	9.60%	14.00	11.00%	13.50	13.7	8.03%	10.29%
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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	停車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法 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		
							2009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	
177.	葵康苑之停車場(葵康苑停車場)	—	88	0.76	9.50%	12.90	11.00%	12.70	12.8	5.94%	10.52%
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	0.13	8.40%	8.10	10.40%	7.70	7.8	1.67%	9.87%
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。									
179.	鵬程苑之停車場(鵬程苑停車場)	—	67	0.29	9.70%	6.60	11.20%	6.50	6.5	4.46%	10.89%
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	0.38	9.70%	7.50	11.20%	7.40	7.4	5.14%	10.89%
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。									

上述價值附表為全份估值報告之概要。領匯所持之全份英文估值報告全文於管理人之註冊辦事處可供查閱。

財務日誌及公司資料

基金單位上市

領匯之基金單位於香港聯合交易所有限公司上市。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2009年3月31日止年度末期業績公布	2009年6月17日
除淨分派日期	2009年6月29日
決定以新基金單位代替現金分派價之五個交易日	2009年6月29日至7月6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)*	2009年7月2日至7月6日 (包括首尾兩天)
末期分派記錄日期	2009年7月6日
寄發分派再投資計劃之文件	2009年7月13日或前後
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關週年大會)**	2009年7月24日至7月29日 (包括首尾兩天)
2009年基金單位持有人週年大會	2009年7月29日
選擇以新基金單位代替現金分派的期限結束 [^]	2009年7月29日
分派日期	2009年8月19日或前後
截至2009年9月30日止六個月中期業績公布	2009年11月 [#]

* 為了安排分派事宜，領匯將於2009年7月2日至7月6日期間(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續。為享有分派，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2009年6月30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2009年7月24日至7月29日(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續。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2009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2009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2009年7月6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2009年7月13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：

投資者關係

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

財務日誌及公司資料

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)

王國龍 (首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

何志安 (附註)

紀德坤

林明志

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

王于漸

盛智文

管理人之負責人員

羅爾仁

王國龍

區道賢

何鑑波

領匯之授權代表

羅爾仁

余翠媚

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

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9號12樓1201-1202室

管理人之總辦事處

香港九龍

黃大仙正德街108號

多層停車場大廈4樓

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

領匯物業組合

香港島

- | | | | |
|-------------|---------|--------------|-----------|
| 1 鴨洲邨商舖及停車場 | 5 興華商場 | 9 赤柱廣場 | 13 華貴商場 |
| 2 峰華邨商舖與停車場 | 6 利東商場 | 10 田灣商場 | 14 環翠商場 |
| 3 興民商場 | 7 愛東商場 | 11 翠灣邨商舖與停車場 | 15 耀東商場 |
| 4 興東商場 | 8 小西灣商場 | 12 東熹苑商舖與停車場 | 16 漁安苑停車場 |

九龍東

- | | | | |
|--------------|---------------|------------------|--------------|
| 17 彩輝邨商舖與停車場 | 30 啟田商場 | 43 鵬程苑停車場 | 56 翠屏(北)購物商場 |
| 18 彩霞邨商舖與停車場 | 31 啟業商場 | 44 平田商場 | 57 翠屏(南)邨停車場 |
| 19 彩雲商場 | 32 瓊麗苑停車場 | 45 寶瓏苑停車場 | 58 慈正商場 |
| 20 竹園北邨停車場 | 33 高俊苑商舖與停車場 | 46 寶達商場 | 59 慈民邨停車場 |
| 21 竹園商場 | 34 高怡邨商舖與停車場 | 47 秀茂坪商場 | 60 慈愛苑商舖與停車場 |
| 22 鳳禮苑停車場 | 35 廣田商場 | 48 秀茂坪邨第一期停車場 | 61 慈雲山中心 |
| 23 鳳德商場 | 36 鯉魚門廣場 | 49 秀茂坪邨第三期商舖與停車場 | 62 東頭邨商舖與停車場 |
| 24 興田商場 | 37 樂富中心 | 50 順利商場 | 63 牛頭角上邨停車場 |
| 25 曉麗商場 | 38 樂雅苑商舖與停車場 | 51 順安商場 | 64 宏暉中心 |
| 26 康強苑停車場 | 39 樂華商場 | 52 順天邨商舖與停車場 | 65 黃大仙中心 |
| 27 康柏苑商舖與停車場 | 40 樂華南邨商舖與停車場 | 53 德田商場 | 66 盈福苑商舖與停車場 |
| 28 康瑞苑商舖與停車場 | 41 黃大仙下邨停車場 | 54 天馬苑商場 | |
| 29 康逸苑商舖與停車場 | 42 龍翔中心 | 55 天宏苑商舖與停車場 | |

九龍西

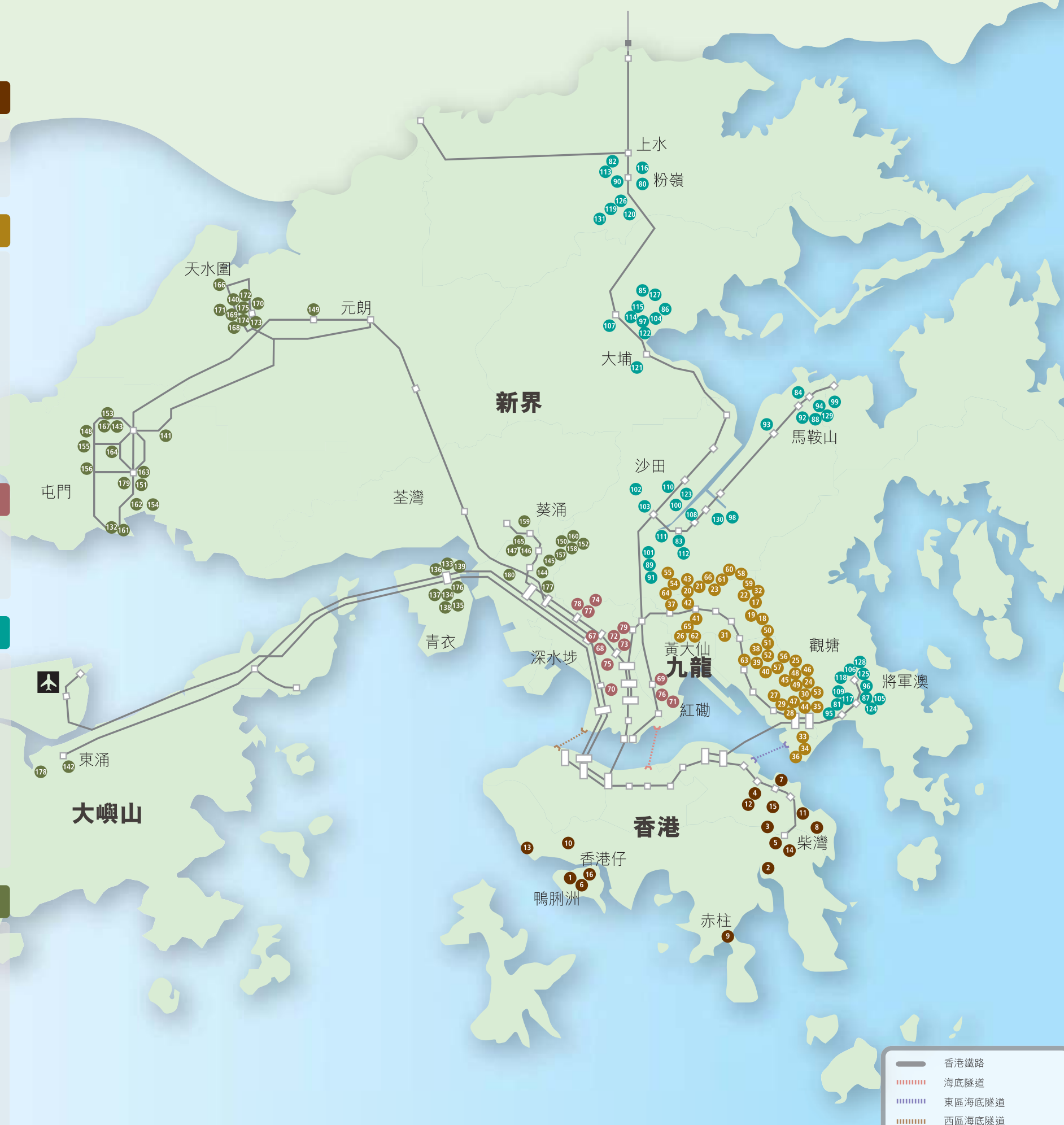
- | | | | |
|----------|--------------|--------------|-----------|
| 67 幸福商場 | 71 紅磡邨商舖與停車場 | 75 南昌邨商舖與停車場 | 79 怡閣苑停車場 |
| 68 富昌商場 | 72 麗閣商場 | 76 愛民商場 | |
| 69 何文田廣場 | 73 麗安邨停車場 | 77 寶麗苑商場 | |
| 70 海富商場 | 74 李鄭屋商場 | 78 元州商場 | |

新界東

- | | | | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 80 祥華商場 | 93 錦泰商場 | 106 寶林商場 | 119 華明商場 |
| 81 彩明商場 | 94 錦英苑商場 | 107 寶雅苑商舖與停車場 | 120 華心商場 |
| 82 彩園商場 | 95 健明邨停車場 | 108 沙角商業中心 | 121 蓮頭塘商場 |
| 83 秦石商場 | 96 景林商場 | 109 尚德商場 | 122 宏福苑停車場 |
| 84 頌安商場 | 97 廣福商場 | 110 穗禾苑商場 | 123 禾峯商場 |
| 85 富亨商場 | 98 廣源商場 | 111 新翠商場 | 124 和明苑商舖與停車場 |
| 86 富善商場 | 99 利安商場 | 112 新田圍商場 | 125 欣明苑商舖與停車場 |
| 87 厚德商場 | 100 滙源商場 | 113 太平邨商舖與停車場 | 126 欣盛苑商舖與停車場 |
| 88 恒安商場 | 101 隆亨商場 | 114 太和商場 | 127 怡雅苑停車場 |
| 89 顯徑商場 | 102 美松苑商舖與停車場 | 115 大元商場 | 128 英明苑停車場 |
| 90 嘉福商場 | 103 美林商場 | 116 天平商場 | 129 耀安商場 |
| 91 嘉田苑停車場 | 104 明雅苑停車場 | 117 唐明苑商舖與停車場 | 130 愉翠商場 |
| 92 錦鞍苑停車場 | 105 明德商場 | 118 翠林商場 | 131 雍盛商場 |

新界西

- | | | | |
|---------------|------------|---------------|---------------|
| 132 蝴蝶商場 | 145 葵興商場 | 158 石籬商場二期 | 171 天華邨商舖與停車場 |
| 133 長發商場 | 146 葵康苑停車場 | 159 石圍角商場 | 172 天逸邨商舖與停車場 |
| 134 長亨商場 | 147 葵盛東商場 | 160 石蔭商場 | 173 天祐苑停車場 |
| 135 長康商場 | 148 良景商場 | 161 兆禧苑商場 | 174 天耀商場 |
| 136 長安邨商舖與停車場 | 149 朗屏商場 | 162 兆麟商場 | 175 天悅邨停車場 |
| 137 長宏邨商舖與停車場 | 150 寧峰苑停車場 | 163 兆安苑商舖與停車場 | 176 青衣商場 |
| 138 青華苑商舖與停車場 | 151 安定商場 | 164 大興商場 | 177 華荔邨停車場 |
| 139 青宏苑停車場 | 152 安蔭商場 | 165 大窩口商場 | 178 逸東商場 |
| 140 頌富商場 | 153 寶田商場 | 166 天澤商場 | 179 友愛商場 |
| 141 富泰商場 | 154 三聖商場 | 167 田景邨停車場 | 180 賢麗苑購物中心 |
| 142 富東商場 | 155 新圍苑停車場 | 168 天盛商場 | |
| 143 建生商場 | 156 山景商場 | 169 天瑞商場 | |
| 144 葵芳商場 | 157 石籬商場一期 | 170 天慈商場 | |



	香港鐵路
	海底隧道
	東區海底隧道
	西區海底隧道

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com



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。