

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號: 823)

### 截至2009年9月30日止六個月中期業績公布

領匯管理有限公司(「管理人」)(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)之董事會(「董事會」)欣然公布領匯及其附屬公司(「本集團」)截至2009年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

#### 財務摘要

截至2009年9月30日止期間摘要				
財務數據				
		截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核)	變化
收益	百萬港元	<b>2,438</b>	2,203	10.7%
物業收入淨額	百萬港元	<b>1,617</b>	1,349	19.9%
可分派收入總額	百萬港元	<b>1,055</b>	884	19.3%
每基金單位分派				
中期每基金單位分派	港仙	<b>48.35</b>	40.86	18.3%
分派收益率				
(按年度化基準計算)				
按上市價每基金單位10.30港元計算	%	<b>9.4</b>	7.9	1.5%
按期末最後成交價計算	%	<b>5.7</b>	5.1	0.6%

		於2009年 9月30日 (未經審核)	於2009年 3月31日 (經審核)	變化
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>33,016</b>	29,201	13.1%
帶息負債對資產總值	%	<b>20.9</b>	23.7	(2.8%)
負債總額對資產總值	%	<b>37.2</b>	40.0	(2.8%)
投資物業估值	百萬港元	<b>47,571</b>	43,255	10.0%
估值加權平均資本化比率	%	<b>6.93</b>	7.42	(0.49%)
每基金單位資產淨值	港元	<b>15.14</b>	13.47	12.4%
每基金單位最後成交價	港元	<b>17.06</b>	15.32	11.4%
市值	百萬港元	<b>37,206</b>	33,199	12.1%
基金單位價格與每基金單位 資產淨值比較之溢價	%	<b>12.7</b>	13.7	(1.0%)
已發行基金單位		<b>2,180,865,373</b>	2,167,040,427	0.6%
<b>物業組合數據</b>				
		截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核)	變化
期末平均每月基本租金	每平方呎港元	<b>29.7</b>	26.8	10.8%
期末平均每月基本租金 (不包括自用辦事處、教育/ 福利、房署辦事處及配套設施)	每平方呎港元	<b>32.1</b>	29.3	9.6%
綜合續租租金調整率				
零售	%	<b>25.3</b>	30.2	(4.9%)
整體	%	<b>22.0</b>	25.7	(3.7%)
期末租用率	%	<b>90.6</b>	87.6	3.0%
開支:收入比率	%	<b>33.7</b>	38.8	(5.1%)
續租率	%	<b>69.5<sup>(註)</sup></b>	76.3	(6.8%)
期末按營業額分成租金的 租約數目(不包括配套設施)		<b>2,754</b>	1,403	96.3%
每個泊車位每月收入	港元	<b>1,042</b>	1,015	2.7%
期末停車場使用率	%	<b>72.4</b>	70.3	2.1%

註：包括在同一物業內遷移的租戶。

## 可分派收入總額

截至2009年9月30日止六個月，可分派收入總額為10.55億港元，而去年同期則為8.84億港元。管理人目前之政策為向領匯基金單位持有人（「基金單位持有人」）派發領匯可分派收入總額之100%。截至2009年9月30日止六個月之每基金單位分派為48.35港仙（2008年：40.86港仙），而根據2009年9月30日之最後成交價17.06港元計算，年度化分派收益率為5.7%。

## 簡明綜合中期財務資料

### 簡明綜合收益表

截至2009年9月30日止六個月

	附註	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	2,438	2,203
物業經營開支	6	(821)	(854)
物業收入淨額		1,617	1,349
一般及行政開支		(50)	(56)
投資物業公平值變動		3,946	(464)
營運溢利	7	5,513	829
利息收入		4	24
帶息負債之財務成本	8	(266)	(253)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		5,251	600
稅項	10	(871)	244
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	11	4,380	844
已向基金單位持有人派付 (附註(iii))		(935)	(826)
		<u>3,445</u>	<u>18</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		3,580	(8)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(135)	26
		<u>3,445</u>	<u>18</u>

#### 附註：

- (i) 截至2009年9月30日止六個月之可分派收入總額在綜合分派報表釐定。有關本財政期間之已宣派中期分派載於綜合分派報表，並將於2010年1月26日或前後向基金單位持有人派付。
- (ii) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利及已發行領匯房地產投資信託基金之基金單位(「基金單位」)加權平均數計算)載於簡明綜合中期財務資料附註11。
- (iii) 此為於本期間已派付截至2009年3月31日止年度末期分派9.35億港元(2008年：8.26億港元)。

## 簡明綜合全面收益表

截至2009年9月30日止六個月

	附註	與基金單位 持有人交易前 (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易(i) (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (未經審核) 百萬港元
<b>截至2009年9月30日止六個月</b>				
期內溢利		4,380	(4,515)	(135)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		135	—	135
期內全面收益總額	(ii)	<u>4,515</u>	<u>(4,515)</u>	<u>—</u>
<b>截至2008年9月30日止六個月</b>				
期內溢利		844	(818)	26
其他全面虧損				
現金流量對沖儲備		(26)	—	(26)
期內全面收益總額	(ii)	<u>818</u>	<u>(818)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人交易包括已向基金單位持有人派付之9.35億港元(2008年：8.26億港元)及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)之35.80億港元增長(2008年：800萬港元下跌)。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須於每個財政期間向基金單位持有人派付不少於「可分派收入總額」之90%。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。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。基於基金單位持有人之資金被分類為金融負債，向基金單位持有人之分派及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)亦被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後，全面收益總額之結算為零。

## 綜合分派報表

截至2009年9月30日止六個月

	附註	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利		4,380	844
調整：			
投資物業公平值變動		(3,946)	464
投資物業公平值變動之遞延稅項	10	651	(77)
稅率變動之遞延稅項	10	—	(341)
其他非現金收入		(30)	(6)
可分派收入總額 (附註(i))		<u>1,055</u>	<u>884</u>
期間中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(ii))		<u>1,055</u>	<u>884</u>
佔可分派收入總額之百分比		<u>100%</u>	<u>100%</u>
於9月30日已發行基金單位	20	<u>2,180,865,373</u>	<u>2,163,861,896</u>
期間向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		<u>48.35港仙</u>	<u>40.86港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔綜合除稅後溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前期內溢利），並作出調整以撇除在有關期間之簡明綜合收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期間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9月30日止六個月期間，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。該中期分派將於2010年1月26日或前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2009年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派48.35港仙乃根據期內中期分派10.55億港元及於2009年9月30日已發行的2,180,865,373個基金單位計算。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。

簡明綜合財務狀況表  
於2009年9月30日

	附註	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		3,988	3,988
投資物業	12	47,571	43,255
物業、廠房及設備	13	61	65
		<u>51,620</u>	<u>47,308</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	150	121
按金及預付款項		33	21
短期銀行存款	15	537	722
現金及等同現金項目	15	271	508
		<u>991</u>	<u>1,372</u>
<b>資產總值</b>		<u>52,611</u>	<u>48,680</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	965	1,125
保證金		589	493
稅項撥備		170	71
長期獎勵計劃應付款項	18	38	—
		<u>1,762</u>	<u>1,689</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>771</u>	<u>317</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>50,849</u>	<u>46,991</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
帶息負債	17	11,006	11,538
遞延稅項負債		6,208	5,480
長期獎勵計劃應付款項	18	20	34
其他非流動負債	19	599	738
		<u>17,833</u>	<u>17,790</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>19,595</u>	<u>19,479</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>33,016</u>	<u>29,201</u>
已發行基金單位	20	<u>2,180,865,373</u>	<u>2,167,040,427</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>15.14港元</u>	<u>13.47港元</u>

簡明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9月30日止六個月

	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2009年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	29,201	29,201
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	235	235
截至2009年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	4,380	4,380
已向基金單位持有人派付之分派 2009年末期分派		—	(935)	(935)
現金流量對沖之公平值變動	21	(22)	—	(22)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	21	157	—	157
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(135)	135	—
截至2009年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		—	3,580	3,580
於2009年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		—	33,016	33,016
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		—	95	95
截至2008年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	844	844
已向基金單位持有人派付之分派 2008年末期分派		—	(826)	(826)
現金流量對沖之公平值變動		(84)	—	(84)
轉撥入簡明綜合收益表之金額		58	—	58
現金流量對沖儲備變動產生之金額		26	(26)	—
截至2008年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		—	(8)	(8)
於2008年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		—	30,645	30,645

## 簡明綜合現金流量表

截至2009年9月30日止六個月

	附註	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>經營活動</b>			
來自經營活動之現金淨額		<u>1,456</u>	<u>1,401</u>
<b>投資活動</b>			
添置投資物業	12	(370)	(290)
添置物業、廠房及設備	13	(4)	(13)
已收利息收入		5	30
原有到期日超過三個月之短期銀行存款下跌		<u>185</u>	<u>494</u>
(用於)／來自投資活動之現金淨額		<u>(184)</u>	<u>221</u>
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債集資款項		6,559	1,946
償還帶息負債		(7,100)	(2,600)
已支付帶息負債之利息開支		(268)	(255)
向基金單位持有人派付之分派		<u>(700)</u>	<u>(731)</u>
用於融資活動之現金淨額		<u>(1,509)</u>	<u>(1,640)</u>
現金及等同現金項目減少淨額		(237)	(18)
期初之現金及等同現金項目		<u>508</u>	<u>117</u>
期末之現金及等同現金項目		<u><u>271</u></u>	<u><u>99</u></u>



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 公司資料

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、於2007年7月23日訂立之第六份補充契約及於2009年10月5日訂立之第七份補充契約所修訂）（「信託契約」）規管。

領匯及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為在香港投資零售及停車場業務（「零售及停車場業務」）。管理人及受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司之註冊辦事處地址分別為香港中環皇后大道中9號12樓1201-1202室及香港中環皇后大道中1號。

### 2 編製基準

截至2009年9月30日止六個月期間之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2009年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

### 3 會計政策

簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2009年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

截至2009年9月30日止六個月期間，若干由香港會計師公會頒布之新準則、準則修訂本及詮釋於2009年4月1日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
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
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
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
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
香港財務報告準則第8號	營運分部
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
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
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
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
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
香港財務報告準則之改進	

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋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。

此外，本集團未有於2009年4月1日開始之會計期間中提前採納以下已公布但並未生效之新準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則者之附加豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份形式付款交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之改進-香港財務報告準則第5號	持作待售的非流動資產及已終止經營業務 <sup>2</sup>
香港財務報告準則2009年之改進 <sup>5</sup>	

<sup>1</sup> 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>4</sup> 於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>5</sup> 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號之修訂本則於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該等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或經修訂之香港財務報告準則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。

#### 4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
來自零售物業之租金收入	1,800	1,586
來自停車場之總租金收入	497	484
	<u>2,297</u>	<u>2,070</u>
其他收益		
空調服務費	130	130
其他物業相關收入	11	3
	<u>141</u>	<u>133</u>
總收益	<u>2,438</u>	<u>2,203</u>

與租戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金3,200萬港元(2008年：3,200萬港元)已計入租金收入內。

## 5 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
<b>截至2009年9月30日止六個月(未經審核)</b>				
收益	<u>1,941</u>	<u>497</u>	<u>—</u>	<u>2,438</u>
分部業績	1,333	284	(50)	1,567
投資物業公平值變動	3,765	181	—	3,946
利息收入				4
帶息負債之財務成本				(266)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				5,251
稅項				(871)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利				<u>4,380</u>
資本開支	364	6	4	374
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>
<b>於2009年9月30日(未經審核)</b>				
分部資產	39,721	8,010	84	47,815
商譽				3,988
短期銀行存款				537
現金及等同現金項目				271
資產總值				<u>52,611</u>
分部負債	1,243	148	163	1,554
帶息負債				11,006
稅項撥備				170
遞延稅項負債				6,208
長期獎勵計劃應付款項				58
其他非流動負債				599
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>19,595</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>33,016</u>

	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9月30日止六個月(未經審核)				
收益	<u>1,719</u>	<u>484</u>	<u>—</u>	<u>2,203</u>
分部業績	1,074	275	(56)	1,293
投資物業公平值變動	(307)	(157)	—	(464)
利息收入				24
帶息負債之財務成本				(253)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				600
稅項				<u>244</u>
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利				<u>844</u>
資本開支	267	23	13	303
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
於2009年3月31日(經審核)				
分部資產	35,560	7,823	79	43,462
商譽				3,988
短期銀行存款				722
現金及等同現金項目				<u>508</u>
資產總值				<u>48,680</u>
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				<u>738</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>19,479</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>29,201</u>

## 6 物業經營開支

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	264	275
員工成本 (附註9)	68	82
地租及差餉	59	55
維修及保養	102	112
公用事業開支	175	204
宣傳及市場推廣開支	34	37
屋邨公用地方開支	47	46
其他物業經營開支	72	43
	<u>821</u>	<u>854</u>

## 7 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 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9)	99	119
物業、廠房及設備折舊	8	7
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	1
策略夥伴費用	4	2
受託人費用	2	2
估值費用	1	1
核數師酬金	1	1
銀行服務手續費用	2	1
經營租約支出	3	3
其他法律及專業費用	5	3
物業代理佣金	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

## 8 帶息負債之財務成本

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	99	176
須於五年之後全數償還之帶息負債利息開支	8	—
其他借貸成本 (附註)	163	77
	<u>270</u>	<u>253</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(4)	—
	<u>266</u>	<u>253</u>

附註：其他借貸成本指就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註21)及各項融資費用之攤銷。

## 9 員工成本

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	73	102
強制性公積金計劃供款	2	2
長期獎勵計劃之獎勵 (附註18)	24	15
	<u>99</u>	<u>119</u>

員工成本可進一步分析如下：

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
計入物業經營開支 (附註6)	68	82
計入一般及行政開支	31	37
	<u>99</u>	<u>119</u>

## 10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2008年: 16.5%) 之稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除／(撥回)之稅額指:

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	143	108
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	651	(77)
— 稅率變動之影響	—	(341)
— 其他暫時差異	77	66
扣除／(撥回)稅項	<u>871</u>	<u>(244)</u>

## 11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位盈利

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	<u>4,380百萬港元</u>	<u>844百萬港元</u>
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位基本盈利	2,170,288,912	2,159,895,896
長期獎勵計劃可引致發行攤薄基金單位之調整	<u>2,669,638</u>	—
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位已攤薄盈利	<u>2,172,958,550</u>	<u>2,159,895,896</u>
按扣除與基金單位持有人交易前期內溢利計算之每基金單位盈利， 基本及已攤薄	<u>2.02港元</u>	<u>0.39港元</u>

## 12 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2009年4月1日	35,460	7,795	43,255
添置	364	6	370
公平值變動	3,765	181	3,946
	<u>39,589</u>	<u>7,982</u>	<u>47,571</u>
於2009年9月30日	<u>39,589</u>	<u>7,982</u>	<u>47,571</u>

(b) 政府租契

於簡明綜合財務狀況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9月30日，180項物業中141（2009年3月31日：133）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。

(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於2009年3月31日及9月30日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9月30日，本集團若干投資物業約49億港元（2009年3月31日：45億港元）已為本集團貸款融資作出抵押。



### 13 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2009年4月1日	30	3	32	65
添置	—	—	4	4
期內折舊開支	(4)	—	(4)	(8)
	<u>26</u>	<u>3</u>	<u>32</u>	<u>61</u>
於2009年9月30日				
於2009年9月30日 成本	38	5	64	107
累計折舊	(12)	(2)	(32)	(46)
	<u>26</u>	<u>3</u>	<u>32</u>	<u>61</u>
賬面淨值				

### 14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	66	62
減：應收貿易賬款減值撥備	(5)	(4)
	<u>61</u>	<u>58</u>
應收貿易賬款 — 淨值		
其他應收款項	89	63
	<u>150</u>	<u>121</u>

應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

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 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	56	48
31至90日	5	10
超過90日	5	4
	<u>66</u>	<u>62</u>

零售物業之基本月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

#### 15 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	32	19
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	<u>238</u>	<u>488</u>
現金及等同現金項目	271	508
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	<u>537</u>	<u>722</u>
	<u>808</u>	<u>1,230</u>

現金及等同現金項目以港元計值。於結算日之短期銀行存款於結算日後約63日到期（2009年3月31日：70日）。於結算日之實際年利率為0.29%（2009年3月31日：0.81%）。

## 16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	94	136
預收款項	88	76
應計項目	783	913
	<u>965</u>	<u>1,125</u>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	81	80
31至90日	4	41
超過90日	9	15
	<u>94</u>	<u>136</u>

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 17 帶息負債

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀團貸款	4,593	4,592
香港按揭證券貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據計劃	695	—
其他借貸	1,718	2,946
	<u>11,006</u>	<u>11,538</u>

帶息負債須按以下年期償還：

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第二年內到期		
香港按揭證券貸款(有抵押)	—	4,000
其他借貸	<u>248</u>	<u>—</u>
	----- <b>248</b>	----- 4,000
第三年內到期		
銀團貸款	4,593	4,592
其他借貸	<u>1,470</u>	<u>248</u>
	----- <b>6,063</b>	----- 4,840
第四年內到期		
其他借貸	----- <u>—</u>	----- 2,698
第五年內到期		
香港按揭證券貸款(有抵押)	----- <b>4,000</b>	----- —
第五年之後到期		
中期票據	<u>695</u>	<u>—</u>
	----- <b>11,006</b>	----- 11,538

於2009年4月27日，本集團與香港按揭證券有限公司（「香港按揭證券」）重新簽訂40億港元之五年期浮動利率貸款，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。

於2009年5月6日，本集團成立一項10億美元的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。本集團已於2009年5月20日及2009年8月3日分別按固定年利率4.75%及4.40%發行三億港元及四億港元之10年期無抵押票據。

除一筆為數2.48億港元（2009年3月31日：2.48億港元）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。

於結算日之帶息負債（包括利率掉期）實際利率為4.50%（2009年3月31日：4.16%）。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

## 18 長期獎勵計劃應付款項

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃應付款項	58	34
減：長期獎勵計劃應付款項之流動部分	<u>(38)</u>	<u>—</u>
長期獎勵計劃應付款項之非流動部分	<u>20</u>	<u>34</u>

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、基金單位認購權及有條件現金獎勵（合稱「獎勵」）。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批。

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或經營收入淨額（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。

期內，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三年內完全歸屬。

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2009年4月1日，長期獎勵之負債額已累積至3,400萬港元。期內增加之2,400萬港元已於簡明綜合收益表扣除。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期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2009年 4月1日 已授出	期內授出	期內失效	於2009年 9月30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	1,301,080	—	(118,000)	1,183,080	3,544,741
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)	—	—
	2008年1月10日至 2011年7月23日	68,500	—	(68,500)	—	—
	2008年1月10日至 2012年7月23日	68,500	—	(68,500)	—	—
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
2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	—	599,500	—	599,500	1,199,000
	2009年9月24日至 2012年6月30日	—	599,500	—	599,500	1,199,000
總計		<u>5,990,095</u>	<u>1,199,000</u>	<u>(323,500)</u>	<u>6,865,595</u>	<u>16,977,256</u>

\* 如能符合若干歸屬條件

## 19 其他非流動負債

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
利率及外匯掉期	<u>599</u>	<u>738</u>

本集團採用利率及外匯掉期，通過把不同浮動利率對掉，由浮動利率轉為固定利率，由固定利率轉為浮動利率及將美元轉為港元，盡量減低財務成本及因帶息負債之利率及匯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，故此等利率及外匯掉期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於對沖儲備中確認。而關於利率掉期公平值對沖之任何公平值變動及外匯掉期之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備撥回之淨金額為1.35億港元（2008年：於對沖儲備扣除2,600萬港元），詳情見附註21。

於2009年9月30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，實際上為本集團當中之77.5億港元借貸提供平均固定利率期3.6年（2009年3月31日：77.5億港元借貸之平均固定利率期3.8年）。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2009年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為81.5億港元（2009年3月31日：77.5億港元）及4.59%（2009年3月31日：4.61%）。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2009年9月30日之名義本金金額為25.0億港元（2009年3月31日：零）。未結算外匯掉期合約於2009年9月30日之名義本金金額為2.5億港元（2009年3月31日：2.5億港元）。

於2009年9月30日對沖儲備（附註21）內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

## 20 已發行基金單位

	基金單位數目
於2009年4月1日	2,167,040,427
根據分派再投資計劃發行之基金單位	<u>13,824,946</u>
於2009年9月30日	<u>2,180,865,373</u>

基金單位於2009年9月30日之最後成交價為每基金單位17.06港元（2009年3月31日：15.32港元）。按於2009年9月30日已發行之2,180,865,373個基金單位（2009年3月31日：2,167,040,427個基金單位）計算，市值為372.06億港元（2009年3月31日：331.99億港元）。

## 21 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2009年4月1日	(736)	736	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(22)	—	(22)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額 (附註)	157	—	157
	135	—	135
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	(135)	(135)
於2009年9月30日	(601)	601	—

附註：就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合收益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」(附註8)。

## 22 資本承擔

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
已授權但未訂約	802	535
已訂約但未撥備	559	388
	1,361	923



## 23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，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9月30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
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)」)*(附註)	共同董事
永亨銀行有限公司(「永亨」)*	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
香港證券專業學會*	共同董事

\* 此等關連人士亦被視作本集團關聯方。

附註： 由2009年8月1日起渣打銀行(香港)不再被視為關連人士／關聯方。

(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：

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用 (附註(ii))	(2)	(2)
與主要估值師之交易 (附註(iii))		
估值費用	(1)	(1)
租賃及其他顧問服務費用	(1)	(1)
已付及應付萊坊(香港)有限公司之租賃代理服務費用	(2)	(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	(41)	(19)
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	(2)	(1)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	9	8
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	—	1
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	(2)	(2)
就租賃零售單位收取自中國工商銀行(亞洲)之租金收入	2	2
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	(1)	—
就租賃零售單位收取自渣打銀行(香港)之租金收入	2	—
與永亨之交易 (附註(iv))		
就帶息負債支付永亨之利息開支及各項融資費用	(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(iii))	(2)	(2)

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) 與主要估值師及凱達環球有限公司之交易乃按協定價格進行。
- (iv) 與滙豐集團、中國工商銀行(亞洲)、渣打銀行(香港)及永亨之交易乃按市場價格進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2009年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2009年 3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(658)	(798)
來自滙豐集團之利率掉期	(162)	(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	104	81
應付滙豐集團之利息淨額	(6)	(7)
來自中國工商銀行(亞洲)之帶息負債	(277)	(184)
於中國工商銀行(亞洲)之短期銀行存款及儲蓄	167	—
於渣打銀行(香港)之短期銀行存款及儲蓄(附註)	—	170
來自永亨之帶息負債	(93)	—
於永亨之短期銀行存款及儲蓄	48	—

附註： 由2009年8月1日起渣打銀行(香港)不再被視為關連人士／關聯方。

(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：

	截至2009年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	3	3
基本薪金、津貼及其他福利	21	30
長期獎勵計劃之獎勵	19	16
	<u>43</u>	<u>49</u>

## 管理層討論與分析

領匯管理有限公司（「管理人」）（作為領匯之管理人）之董事會（「董事會」）欣然公布領匯及其附屬公司（「本集團」）截至2009年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

### 摘要

於回顧期間的六個月內，領匯持續錄得增長。零售設施續租租金維持正增長，而已完成資產提升之物業的收入貢獻比率亦不斷增加，成為主要增長動力。透過積極租賃策略及完成資產提升，管理人成功提升物業組合內之租用率。積極的資本管理以及穩健的財務狀況均對增長有所支持。

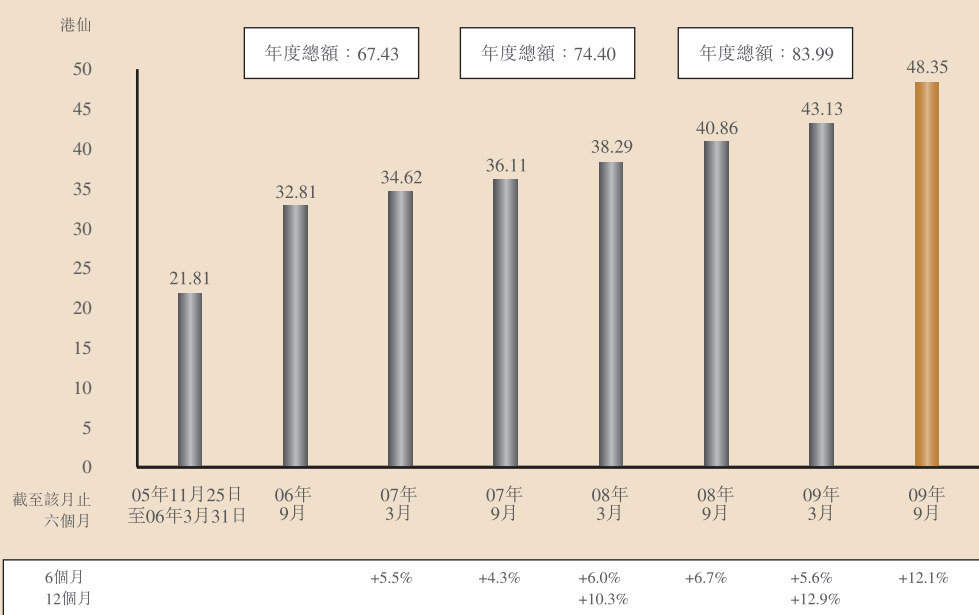
管理人繼續加強業務平台，並改善房產系統。管理人繼續投資於領匯物業組合，回顧期間的資本開支達到3.70億港元。新訂的停車場物業管理安排已於2009年7月推行，而直接管理購物商場的措施亦於2009年11月1日起生效。管理人認為，直接管理購物商場在改善對租戶及顧客的服務質素方面極為重要。

於回顧期間，領匯亦投放大量時間去處理一系列引起公眾關注的營運事宜，包括2009年7月份的停車場管理合約重組事宜。由於領匯的物業組合在香港近四成居於公共屋邨的人口的日常生活中扮演重要的角色，我們必須確保業務增長乃以支持社區需要為基礎。我們仍致力支持社區需要，並相信企業社會責任與提升溢利兩者之間並無衝突，反而是我們建立長期可持續發展業務策略的一部分。憑藉強勁的基礎盈利，加上租戶租賃成本低廉及資產負債比率處於低水平，我們正建立可持續發展業務。

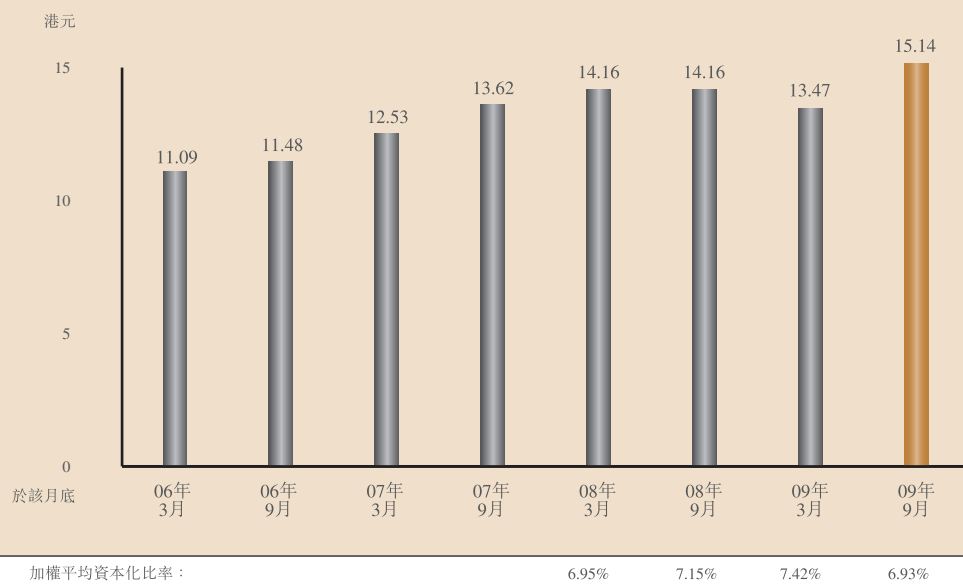
### 財務回顧

截至2009年9月30日止六個月，收益及物業收入淨額分別按年增長10.7%及19.9%，分別為24.38億港元（2008年：22.03億港元）及16.17億港元（2008年：13.49億港元）。於回顧期間的六個月內，零售方面（包括按營業額分成租金）之租金收入上升14.9%至14.14億港元（2008年：12.31億港元）。物業開支則下跌3.9%至8.21億港元（2008年：8.54億港元）。

## 每基金單位分派增長之往績記錄



## 每基金單位資產淨值變動



## 主要收入數字

	截至2009年 9月30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	按年變動%
收益 — 總額	2,438	2,203	10.7
物業收入淨額	1,617	1,349	19.9
基金單位持有人應佔除稅後溢利	4,380	844	419.0
可分派收入總額	1,055	884	19.3
每基金單位分派 (港仙)	48.35	40.86	18.3

## 收益分析

	截至2009年 9月30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	按年變動%
<b>租金收入：</b>			
零售 — 基本租金	1,382	1,199	15.3
零售 — 按營業額分成租金	32	32	—
街市	257	239	7.5
熟食檔位	24	19	26.3
教育／福利	23	23	—
房署辦事處及配套設施	40	42	(4.8)
商場營銷	42	32	31.3
<b>來自停車場之總租金收入：</b>			
月租	385	381	1.0
時租	112	103	8.7
<b>收回營運開支及其他雜項收入：</b>			
物業相關收入	141	133	6.0
	<u>2,438</u>	<u>2,203</u>	<u>10.7</u>

## 開支分析

	截至2009年 9月30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	按年變動%
物業管理人費用、員工成本、保安及清潔	332	357	(7.0)
公用事業開支	175	204	(14.2)
維修及保養	102	112	(8.9)
地租及差餉	59	55	7.3
宣傳及市場推廣開支	34	37	(8.1)
其他物業經營開支	72	43	67.4
	<u>774</u>	<u>808</u>	<u>(4.2)</u>
物業開支(不包括屋邨公用地方開支)	47	46	2.2
	<u>821</u>	<u>854</u>	<u>(3.9)</u>

## 財務狀況表概要

於2009年9月30日，資產負債比率(負債除以資產總值)為20.9%(2009年3月31日：23.7%)，主要由於投資物業價值上升所致。於2009年9月30日，應收款項之整體水平以及逾期90日以上之應收款項與2009年3月31日比較並無重大變動。每基金單位資產淨值由2009年3月31日之13.47港元上升12.4%至2009年9月30日之15.14港元，主要原因為投資物業價值增加。

	於2009年 9月30日 百萬港元	於2009年 3月31日 百萬港元	於2008年 9月30日 百萬港元
非流動資產	51,620	47,308	48,172
流動資產	991	1,372	1,492
資產總值	52,611	48,680	49,664
流動負債	1,762	1,689	4,165
非流動負債	17,833	17,790	14,854
負債總額	19,595	19,479	19,019
基金單位持有人應佔資產淨值	33,016	29,201	30,645
已發行基金單位(千個)	2,180,865	2,167,040	2,163,862
每基金單位資產淨值	15.14港元	13.47港元	14.16港元

## 財務狀況表摘要

	於2009年 9月30日	於2009年 3月31日	於2008年 9月30日
估值(百萬港元)	<b>47,571</b>	43,255	44,133
流動資金比率(%)	<b>56.2</b>	81.2	35.8
資產負債比率(%)	<b>20.9</b>	23.7	23.2
平均債務年期(年)	<b>3.6</b>	2.4	2.3
應收款項			
0至90日(百萬港元)	<b>61</b>	58	53
超過90日(百萬港元)	<b>5</b>	4	8

## 分派

截至2009年9月30日止六個月，可分派收入總額為10.55億港元，較去年同期的8.84億港元增加19.3%。管理人目前之政策為向基金單位持有人派發領匯可分派收入總額之100%。截至2009年9月30日止六個月之每基金單位分派為48.35港仙(2008年：40.86港仙)，而根據2009年9月30日之最後成交價17.06港元計算，年度化分派收益率為5.7%。中期分派記錄日期將為2009年12月8日，領匯將於2009年12月4日至2009年12月8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2010年1月26日或前後派付予基金單位持有人。

領匯向登記地址在香港的基金單位持有人提供分派再投資計劃，而合資格基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取截至2009年9月30日止期間的分派。解釋分派再投資計劃詳情的公布將於2009年12月8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12月17日或前後寄發予基金單位持有人。

就派付截至2009年3月31日止年度之末期分派而言，領匯已根據分派再投資計劃發行13,824,946個基金單位，每基金單位作價16.984港元。於2009年9月30日，共有2,180,865,373個已發行基金單位。

## 估值

於2009年9月30日，萊坊測計師行有限公司對領匯之物業組合估值為475.71億港元(2009年3月31日：432.55億港元)，較2009年3月31日之估值上升10.0%。截至2009年9月30日止六個月，領匯之簡明綜合收益表錄得公平值上升39.46億港元(2008年：公平值下跌4.64億港元)。



## 投資物業公平值變動

	截至2009年 9月30日止 六個月 百萬港元	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	增加／ (減少)% (2009年 9月30日 相對2009年 3月31日)
期初	43,255	44,133	44,307	不適用
增加	370	523	290	不適用
投資物業公平值變動	<u>3,946</u>	<u>(1,401)</u>	<u>(464)</u>	不適用
期末	<u>47,571</u>	<u>43,255</u>	<u>44,133</u>	<u>10.0</u>

## 主要估值參數

	於2009年 9月30日	於2009年 3月31日	於2008年 9月30日
零售	39,589百萬元	35,460百萬元	36,065百萬元
停車場	<u>7,982百萬元</u>	<u>7,795百萬元</u>	<u>8,068百萬元</u>
總計	<u>47,571百萬元</u>	<u>43,255百萬元</u>	<u>44,133百萬元</u>
內部樓面面積 (平方呎)*	10,938,684	11,064,350	10,977,455
泊車位數目	79,485	79,485	79,485
每平方呎*	3,619元	3,205元	3,285元
每泊車位	100,424元	98,066元	101,501元
收益資本法	淨收益率	淨收益率	淨收益率
零售	5.71–8.01%	6.25–8.53%	5.94–8.45%
停車場	5.50–10.20%	6.50–10.90%	7.20–10.45%
綜合	5.70–9.70%	6.26–10.90%	6.00–10.45%
加權平均	6.93%	7.42%	7.15%
現金流量折現法	折現率	折現率	折現率
	8.20–11.60%	8.50–11.70%	8.45–11.70%

\* 不包括停車場

## 按物業劃分的物業組合分析

物業*	截至2009年9月30日止六個月			於2009年9月30日			加權平均 資本化比率	於2009年9月30日			於2009年 9月30日之已 出租內部樓面 面積之平均 基本租金## (每月每平方呎 港元)
	總收益#			估值總額#				總內部樓面面積##			
	百萬港元	(%)	累計 (%)	百萬港元	(%)	累計 (%)		百萬平方呎	(%)	累計 (%)	
1-10	561	23	23	12,704	27	27	6.35	1.8	17	17	43.2
11-50	1,033	42	65	19,968	42	69	6.92	4.8	44	61	30.9
51-100	604	25	90	10,955	23	92	7.22	3.3	30	91	23.7
101-180	240	10	100	3,944	8	100	8.07	1.0	9	100	17.7
總計	2,438	100	100	47,571	100	100	6.93	10.9	100	100	29.7

\* 物業按收益貢獻排列

# 總收益及估值總額的數據包括停車場

## 總內部樓面面積及每月基本租金的數據不包括停車場

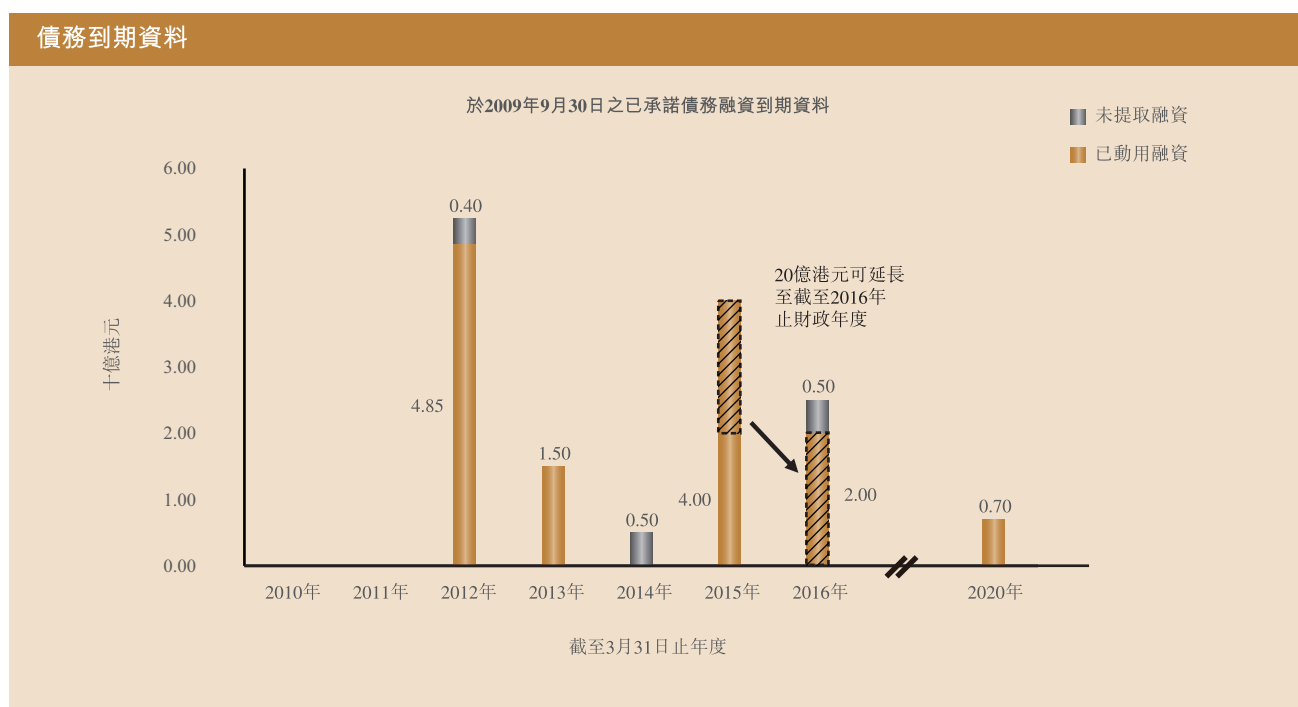
## 資本管理

管理人一直積極致力分散其資金來源，延長領匯之債務之到期日及管理利率風險，並將資產負債比率維持在審慎水平。

## 於2009年9月30日之已承諾債務融資

	定息債務 十億港元	浮息債務 十億港元	已動用 融資 十億港元	未提取 融資 十億港元	融資總額 十億港元
香港按揭證券貸款	3.75	0.25	4.00	—	4.00
銀團貸款	4.00	0.60	4.60	0.40	5.00
聯合貸款	—	1.50	1.50	—	1.50
雙邊貸款	—	0.25	0.25	1.00	1.25
發行中期票據	—	0.70	0.70	—	0.70
總計	7.75	3.30	11.05	1.40	12.45
百分比	70%	30%	100%		

- 於2009年5月20日，領匯根據中期票據計劃按固定年利率4.75%發行3億港元之10年期無抵押票據。該等票據已於2009年8月透過利率掉期被轉為浮息。
- 於2009年8月3日，領匯根據中期票據計劃按固定年利率4.4%發行4億港元之10年期無抵押票據，同時，該等票據已透過利率掉期被轉為浮息。
- 於2009年9月15日，領匯簽訂一項5億港元之四年期無抵押雙邊貸款，總成本為香港銀行同業拆息加1.15%，其中2.5億港元屬循環性質。
- 於2009年9月24日，領匯簽訂一項5億港元之六年期無抵押雙邊貸款，總成本為香港銀行同業拆息加1.31%，其中3.5億港元屬循環性質。



於過去六個月，領匯已償還13億港元之雙邊貸款及14億港元之擔保票據。該等還款乃以30億港元之聯合貸款中提取15億港元貸款、發行中期票據7億港元及餘下5億港元來自內部資金撥支。

自於2009年3月簽訂30億港元之聯合貸款，信貸市場有所改善，管理人以較長到期日及較低信貸成本發行票據及簽立新的雙邊貸款代替聯合貸款下可供提取的餘下15億港元。該可供提取的15億港元貸款已於2009年8月失效。於上述之再融資行動後，本集團貸款融資之平均未到期年期由2009年3月31日之2.4年延長至2009年9月30日之3.6年。此外，融資到期日的分佈變得更加平均。

於2009年9月30日，本集團部分投資物業約49億港元（2009年3月31日：45億港元）已作為本集團貸款融資之抵押。

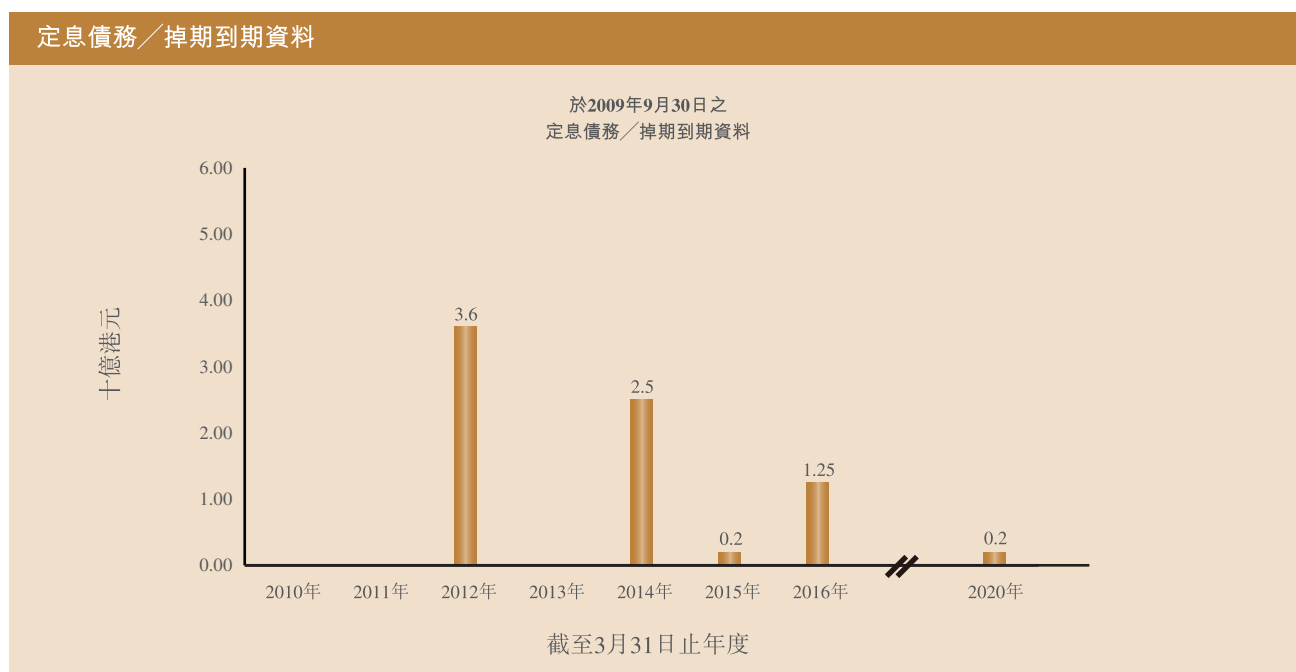
除融資外，管理人亦積極管理本集團之利率風險。於過去六個月，管理人已簽立下列利率對沖交易：

- 自2011年10月開始的遠期利率掉期合約4億港元，平均固定利率4.12%。實際上，此遠期利率掉期延長了本集團的固定利率保障期。
- 將3億港元及4億港元中期票據由定息轉為浮息的7億港元利率掉期合約。
- 25億港元以三個月香港銀行同業拆息轉為一個月香港銀行同業拆息為基礎之息率基準掉期合約，配合銀團貸款的利息期及現有的利率掉期，為本集團省卻每年平均約0.14%利率。

以上所有利率衍生工具僅就高度有效的利率對沖用途而訂立。

為受益於市場低利率環境，管理人已將本集團的定息債務對債務總額的百分比由2009年3月31日的79%減至2009年9月30日的70%。因此，儘管於2008年9月的金融危機後達成的新融資貸款的信貸利率成本較高，經計及所有利率對沖後，於2009年9月30日，領匯債務之整體平均利率僅微升至4.50%（2009年3月31日：4.16%）。於2009年9月30日，債務融資的固定利率期之平均餘下年期微升至3.6年（2009年3月31日：3.3年）。

## 定息債務／掉期到期資料



## 財務契諾

	於2009年 9月30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	<b>6.0 : 1</b>	> 2 : 1
債務：資產總值	<b>20.9%</b>	< 45%
有資產抵押之負債	<b>40億港元</b>	< 70億港元
無抵押貸款對價值比率	<b>16.4%</b>	< 45%

於2009年10月7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」。穆迪投資者服務亦於2009年7月30日再次確認領匯之企業信貸評級為「[A3]級，前景為穩定」。

於2009年9月30日，領匯的可動用現金為8億港元（2009年3月31日：12億港元），而未提取的已承諾銀行融資則為14億港元（2009年3月31日：4億港元，不包括指定為再融資用途的可供動用定期貸款）。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，以滿足本集團之財務承擔及營運資金的需要。現時，領匯所有現金及等同現金項目均以港元持有。

## 物業組合回顧

截至2009年9月30日止六個月，領匯的物業組合繼續錄得增長。於2009年9月30日，每月平均基本租金按年上升10.8%至每平方呎29.7港元（2008年9月30日：26.8港元）。於回顧期間，市場對我們的舖位繼續有殷切需求，並獲得零售商對我們在物業作出的改善表示支持。於2009年9月30日，租用率為90.6%（2008年9月30日：87.6%）。截至2009年9月30日止六個月，物業組合的平均續租租金調整率及續租率分別為22.0%（2008年：25.7%）及69.5%#（2008年：76.3%）。該續租率反映大量現有租戶續租和新租戶遷入物業組合內的舖位。於回顧期間，管理人推行了一系列措施，如更換更具能源效益的空調系統，成功減少公用事業開支，令經營成本有所下降。

於回顧期間的六個月內，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）。管理人亦繼續推行綜合房產系統，令租賃、應付款項、應收款項及追蹤物業表現方面的業務管理更為完善。

於2009年11月19日，領匯擁有149項物業之完整法定業權，而其餘31項業權將於2010年年中前轉讓。管理人正與房屋委員會緊密合作，以加快轉讓業權的進度。

管理人最近已設立專責消防安全的部門，以加快其物業符合《消防安全（商業處所）條例》的時間。就此而言，管理人估計會於85\*項物業支付約4億港元資本開支作升級工程，預期將於經延長的時限內完成。

# 包括在同一物業內遷移的租戶。

\* 根據屋宇署及香港消防處計算物業的方法得出。就與計算物業業權數目的一致性而言，物業數目為87項。

## 物業組合主要指標

	截至2009年 9月30日止 六個月	截至2009年 3月31日止 年度	截至2008年 9月30日止 六個月
於期／年末之租用率(%)	<b>90.6</b>	87.4	87.6
續租率(%)	<b>69.5</b> <sup>(註)</sup>	72.9	76.3
資產提升項目於期／年末之空置率(%)	<b>14.2</b>	23.7	22.1
穩定商場於期／年末之空置率(%)	<b>7.8</b>	8.6	9.2
期／年末每月平均基本租金 (每平方呎港元)			
— 不包括自用辦事處	<b>29.7</b>	28.4	26.8
— 不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處 及配套设施	<b>32.1</b>	30.9	29.3
綜合續租租金調整率(%)	<b>22.0</b>	25.2	25.7
開支:收入比率(%)	<b>33.7</b>	37.7	38.8

註： 包括在同一物業內遷移的租戶。

## 收益分析

	截至2009年9月30日止 六個月	
	百萬港元	%
<b>租金收入：</b>		
零售 — 基本租金	<b>1,382</b>	56.7
零售 — 按營業額分成租金	<b>32</b>	1.3
街市	<b>257</b>	10.6
熟食檔位	<b>24</b>	1.0
教育／福利	<b>23</b>	0.9
房署辦事處及配套设施	<b>40</b>	1.6
商場營銷	<b>42</b>	1.7
<b>來自停車場的租金總額：</b>		
月租	<b>385</b>	15.8
時租	<b>112</b>	4.6
<b>收回營運開支及其他雜項收入：</b>		
物業相關收入	<b>141</b>	5.8
	<b>2,438</b>	<b>100.0</b>

## 物業組合概要

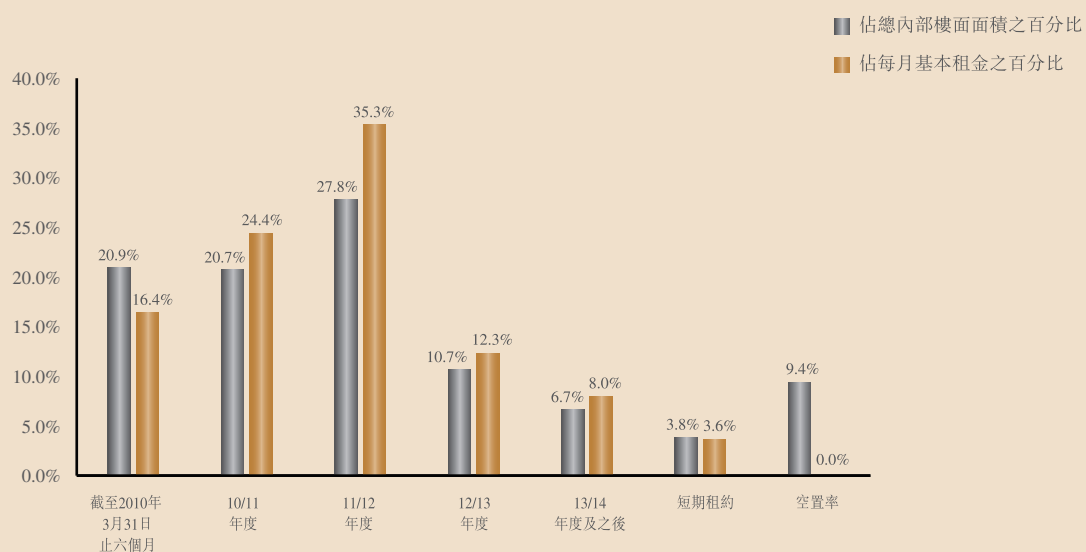
類別 (於2009年9月30日)	總內部 樓面面積 (平方呎)	租用率 (%)	已出租內部 樓面面積之 每月平均 基本租金 (每平方呎 港元)
零售	8,710,662	92.4	29.4
街市	858,108	80.8	62.8
熟食檔位	148,375	77.7	35.2
教育／福利	885,821	93.3	4.5
房署辦事處及配套設施	183,333	47.7	21.9
總計 (不包括自用辦事處)	<u>10,786,299</u>	<u>90.6</u>	<u>29.7</u>
自用辦事處	<u>152,385</u>		
總計 (包括自用辦事處)	<u><u>10,938,684</u></u>		
僅不包括自用辦事處、教育／福利	9,900,478	90.4	32.0
不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處 及配套設施	9,717,145	91.2	32.1

## 續租租金調整率

綜合續租租金調整率	截至2009年 9月30日止 六個月 %	截至2008年 9月30日止 六個月 %	於2009年 9月30日 佔總內部 樓面面積 (不包括自 用辦事處) 百分比
零售	25.3	30.2	80.7%
街市	10.2	10.0	8.0%
熟食檔位	24.6	6.3	1.4%
教育／福利	1.1	4.0	8.2%
房署辦事處及配套設施	2.0	不適用	1.7%
整體	22.0	25.7	100.0%
整體 (不包括教育／福利)	22.2	25.8	91.8%



## 於2009年9月30日即將到期物業組合租約資料



## 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9月30日止六個月，零售物業的續租租金調整率為25.3% (2008年：30.2%)，每月平均基本租金較去年上升10.5%至2009年9月30日之每平方呎29.4港元 (2008年9月30日：26.6港元)。領匯的零售物業專注於日常所需的消費開支，過往此類開支在經濟下滑期間有較強抗逆力，以致領匯旗下租戶於回顧期內做到令人鼓舞的零售銷售成績。

領匯最大型的零售租戶從事的商貿活動包括超級市場、飲食及便利店。於2009年9月30日，10大商戶佔總內部樓面面積23%及總每月基本租金32%，而50大商戶則佔總內部樓面面積35%及總每月基本租金48%。

## 主要零售物業組合指標

	截至2009年 9月30日止 六個月	截至2009年 3月31日止 年度	截至2008年 9月30日止 六個月
於期／年末之租用率(%)	92.4	88.7	89.3
續租率(%)	69.9 <sup>(註)</sup>	73.5	76.1
期／年末每月平均基本租金 (每平方呎港元)	29.4	28.2	26.6
綜合續租租金調整率(%)	25.3	28.5	30.2
期／年末按營業額分成租金之租約數目	2,728	1,972	1,392
期／年末以每月基本租金計算之按營業額 分成租金之零售租約比例	<u>62.8%</u>	<u>49.5%</u>	<u>40.8%</u>

註：包括在同一物業內遷移的租戶。

## 資產提升措施回顧

管理人一直積極進行資產提升措施，乃其為香港廣大市民帶來更多零售選擇的主要一環。資產提升項目由專責發展團隊領導，並由專項租賃團隊提供支援。於回顧期間的六個月內，共完成三項總成本為2.17億港元的資產提升項目。於截至2010年3月31日止整個財政年度，管理人預期將完成七項資產提升項目（包括一項物業的第一期工程），價值5.45億港元。於回顧期間完成資產提升工程的三項物業（即葵芳、禾輦及黃大仙）的表現已符合或超出目標回報。

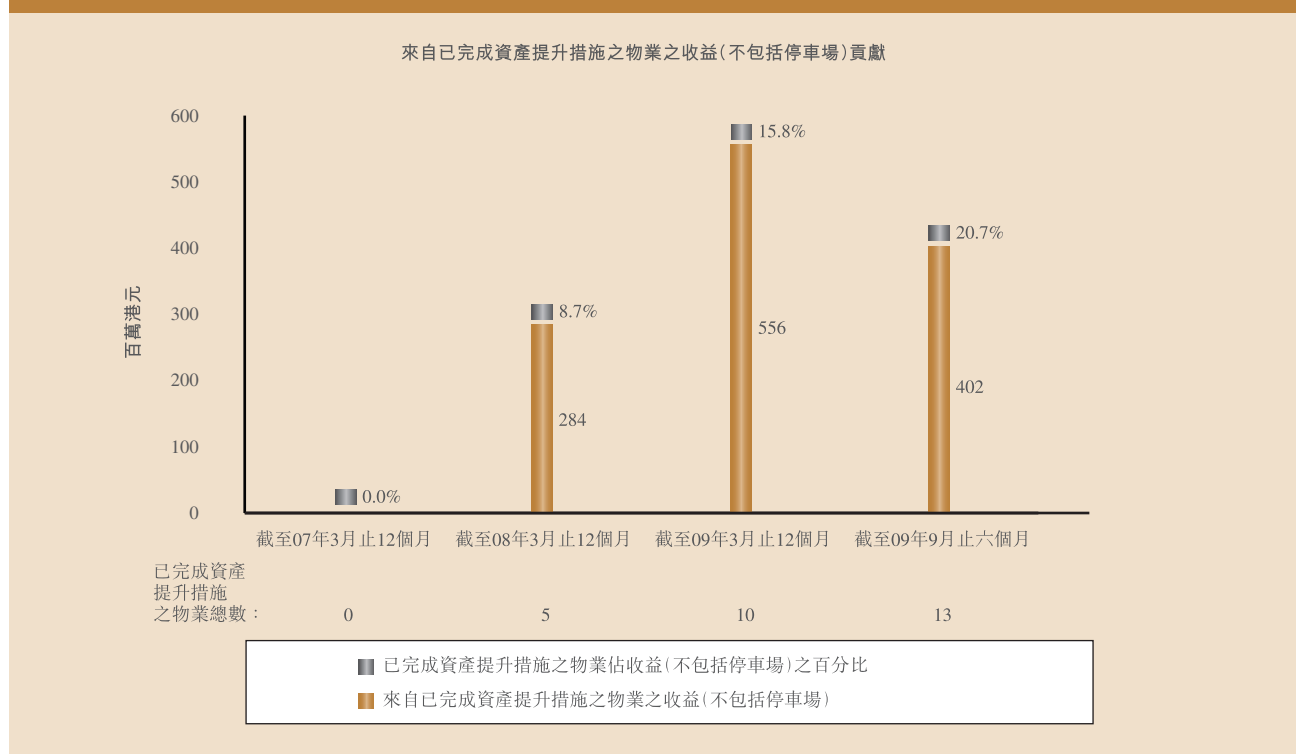
資產提升措施的資金大部分以債務所得資金撥付，管理人並無意過度借貸亦會詳細規劃貸款的數額和時間以配合項目的資金所需。管理人將資產提升措施的首年回報的要求定為15%至20%。管理人積極管理與資產提升措施相關的風險，會預先出租部分舖位、訂立固定價格建築合約、利用市場調查和研究去測試市場反應，以及對項目進行嚴謹的財務分析。

未來，我們將專注於實行已批准的項目，同時開始能達到預期回報及被批核的新項目。彩園二期及竹園項目已獲得所需的批文。

我們視資產提升措施為提升收入之主要動力來源。截至2009年9月30日，我們已完成13項物業的資產提升工程。資產提升工程已成功提升該13項物業的收益及盈利，合共佔本集團於回顧期間的收益（不包括停車場）的20.7%。

展望未來，隨著進行更多資產提升措施，我們預期已完成資產提升措施的物業所貢獻的收入百分比將會繼續增加。因此，主要在穩定商場運用的續租租金調整率將會成為相對上較次要的表現指標。已進行資產提升的物業能做到最佳的收益增長，是因為更高的使用率、較高租金或兩者綜合所致。

#### 已完成資產提升措施之物業之收益(不包括停車場)貢獻



附註： 已完成資產提升措施之物業是指已完成項目最後分期的物業。

#### 已完成資產提升措施之物業表現

於截至2009年9月30日止六個月內完成資產提升措施之物業

	項目資本 開支總額 (百萬港元)	最終項目 回報率
葵芳	27.6	16.8%
禾輦	58.8	20.3%
黃大仙	130.6	25.2%

## 資產提升措施之時間表

百萬港元	已 完 成 項 目						進 行 中 項 目						整 體 規 劃 中	
	2007/08年度		2008/09年度		2009/10年度(上半年)		2009/10年度(下半年)		2010/11年度		2011/12年度		2012/13年度+	
	商場	項目資本開支總額	商場	項目資本開支總額	商場	項目資本開支總額	商場	項目資本開支總額	商場	項目資本開支總額	商場	項目資本開支總額	資本開支	
已批准項目	慈雲山	62.17	厚德	70.41	葵芳	27.64	長發	134.16	樂富	387.80	竹園	96.70		
	龍翔	22.22	太和	58.23	黃大仙	130.62	蝴蝶	92.39	頌富	74.03	彩園二期	92.93		
	彩明	11.37	瀝源	30.85	禾輦	58.76	興華	34.55	小西灣	101.78				
	頌安	17.08	富東	28.94	彩園一期	66.86			德田	74.93				
	明德	9.06	天耀	33.48										
已規劃項目		0.00		0.00		0.00			95.00*		211.44*		1,288.77**	
總計		121.90		221.91		283.88			261.10		733.54		401.07	1,288.77

### 備註

 指新批准項目

\* 10/11財政年度及11/12財政年度各有一個項目作整體規劃

\*\* 9個項目正就12/13財政年度及之後作整體規劃

## 停車場物業組合回顧

以單一擁有人計算，領匯擁有全港最大的停車場物業組合。於回顧期間的六個月內，停車場收益按年上升2.7%至4.97億港元(2008年：4.84億港元)。隨意泊的推出，把停車場的使用率由於2008年9月30日之70.3%提升至於2009年9月30日之72.4%。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9月30日止六個月之43.2%略為下降至截至2009年9月30日止六個月之42.9%。

停車場的政府地契一般載有限制，列明該等停車場僅可由特定屋邨的住戶、物業的佔有人及／或彼等的實際訪客租用或使用。自2009年10月，領匯已採取嚴厲措施，禁止不合資格人士泊車。就於2009年10月前租賃泊車位予不合資格人士而言，領匯已與地政總署就可能須為該等不合資格人士豁免限制應付的可追溯豁免費用展開討論。如有合理需要，領匯將會繼續延長停車場豁免安排。

## 主要停車場物業表現指標

	截至2009年 9月30日止 六個月	截至2009年 3月31日止 年度	截至2008年 9月30日止 六個月
期／年末泊車位類別一月租(%)	<b>86.9</b>	87.2	87.2
期／年末泊車位類別一時租(%)	<b>13.1</b>	12.8	12.8
來自月租用戶之總收入(%)	<b>77.5</b>	77.7	78.8
來自時租用戶之總收入(%)	<b>22.5</b>	22.3	21.2
期／年末之泊車位使用率(%)	<b>72.4</b>	71.3	70.3
每個泊車位每月的收入(港元)	<b>1,042</b>	1,029	1,015
開支:收入比率(%)	<b>42.9</b>	42.8	43.2

## 企業公民

領匯繼續支持多項慈善項目、文化及藝術活動以及推動環保措施，為商場附近的社區生活作出貢獻。我們撥出物業組合中約百分之八的可出租內部樓面面積予非政府及福利機構租用。

管理人目前投資約1,700萬港元翻新及改善115項康樂設施，目標於2009年年底運作。管理人正積極維持領匯物業組合內的208項康樂設施運作，以令社區得益。

透過投資為物業升級及優化管理，我們為香港社區提供了就業機會。我們的資產提升項目創造大量建築及零售相關職位，而我們的努力亦獲多個商界及慈善獎項肯定。我們認真履行社會及企業責任，並將繼續與所有持份者合作，讓所服務的社區受惠。我們明白，我們不僅對員工負責，亦應對承辦商員工負責。就剛推行直接管理的商場而言，我們會確保為因承辦商轉變而受影響的清潔、保安及維修員工提供工作機會。

## 策略和展望

管理人致力改善購物商場的質素，以使我們服務的零售商、顧客及香港社區受益。管理人的目標為繼續使業務配合零售商、顧客及其他持份者的需要，並為投資者帶來持續分派及資本增長。

管理人從四方面入手提升收益，分別為提升已處於穩定期的商場之收入、繼續進行資產提升項目以帶來更多收益、改善成本管理（同時作為改善對租戶及顧客的服務質素的一部分）及維持穩健的財務狀況。管理人亦將會透過改善對本地社區的服務帶動收入增長。作為毗鄰香港公共屋邨的最大物業擁有人，我們明白要令業務真正成功，必須切合該等社區的需要。

鑒於領匯物業組合的規模，業務的主要挑戰之一在於執行方面。管理人已積極為房產系統升級及提升員工質素，以更妥善管理業務。

香港的經濟環境雖然已見改善跡象，前景仍然充滿挑戰。由於我們物業組合內的零售商的大部分服務範疇屬於非自由支配開支，故我們的業務在經濟下滑期間仍保持抗逆力。

由於我們旗下的物業組合規模龐大，所以執行這一方面並不容易，要達致平衡所有持份者的利益是時刻充滿挑戰性的工作。然而，我們充滿信心，我們的團隊會繼續為顧客、租戶、香港社區及投資者創造價值，並建立令員工引以為傲的長期、可持續的業務。

## 已發行的基金單位

領匯已就截至2009年3月31日止年度之末期分派採納分派再投資計劃。根據分派再投資計劃，基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取分派。於2009年8月19日，領匯根據上述分派再投資計劃發行13,824,946個基金單位，每基金單位作價16.984港元，因此於2009年9月30日合共已發行2,180,865,373個基金單位。回顧期內，基金單位一直交投活躍。於2009年9月30日的基金單位收市價為17.06港元（2009年3月31日：15.32港元），市值總額約為372.06億港元（2009年3月31日：約331.99億港元）。收市價與每基金單位資產淨值15.14港元（2009年3月31日：13.47港元）比較，有12.7%（2009年3月31日：13.7%）的溢價。

## 獎項

領匯體現其高水平企業社會責任的承擔，見於廣泛及多元化的建立社區關係活動，惠及眾多持份者。管理人獲得第三者頒發兩個與企業社會責任有關的獎項，足以證明這點。

於2009年10月，管理人連續第二年榮獲**盛世優秀社責大獎2009**，以表揚其致力貢獻社區。此獎由盛世傳播有限公司及香港董事學會主辦，以肯定公司在企業社會責任方面的表現，包括為社會責任訂立目標、為有需要人士作出捐贈、關懷員工及社區、鼓勵員工參與義務工作、與社會服務機構建立合作關係及與社會服務界分享知識及技能。

於2009年11月，管理人參與**HKQAA-HSBC企業社會責任指數**而獲香港品質保證局頒發企業社會責任先導者標誌，表揚領匯對推行企業社會責任的決心及領導力。此乃香港首個同類指標，提供量化表現基準，用以量度香港機構的企業社會責任表現，並包括根據ISO 26000「社會責任指引」釐訂四個類別的表現指標，即企業管治、社會福祉、經濟增長及環境保護。

於2009年7月，領匯的2008年年報於第23屆ARC國際大獎中勇奪**攝影獎**。此獎由美國MerComm, Inc.於1987年設立，為全球最大型的年報獎項。

於2009年8月，領匯的購物商場獲水務署頒發**大廈優質食水認可計劃證書**，對管理人的食水供應管理質素作出肯定。管理人定期清潔水缸及檢查水管系統，為租戶及顧客提供優質食水。為向顧客提供更佳的服務，管理人將繼續開拓新方法改善設施管理的質素。該計劃由水務署推行，鼓勵業主定期妥善檢查及維持清潔食水系統，確保向顧客提供優質食水供應。



## 人力資源

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及有競爭力的薪酬待遇，以吸納、鼓勵及挽留優秀的僱員。管理人參照市場做法，並在獨立顧問的協助下，檢討薪酬政策和做法，持續貫徹上述原則。所有全職及長期員工可享有酌情酬金花紅，按個別員工的表現及領匯的業績釐定支付酬金花紅之金額。員工福利包括強制性公積金供款、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險。

於截至2009年9月30日止六個月，員工人數增加4%，增加的員工大多是支援商場營銷業務及推行直接管理試點計劃。於2009年9月30日，管理人有491名員工（2009年3月31日：473名）。

為加強內部溝通及營運效率，管理人正整合多個中央職能於一個辦事處地點。新的中央支援辦事處將會位於九龍觀塘One Landmark East。此舉將把目前位於黃大仙多層停車場大廈、龍翔辦公大樓及其他辦事處的中央職能遷至單一地點，同時維持對分散的多個辦事處的前線員工的良好連接。管理人計劃於2010年年初遷至新的中央支援辦事處。

## 鳴謝

董事會衷心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。

嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）與管理人之間訂有合作協議，據此，嘉德置地就資金、物業組合、資產及物業管理向管理人提供諮詢及管理顧問服務。該協議已於2009年8月26日屆滿。嘉德置地及管理人關係友好，惟決定不再延長策略性夥伴關係。董事會謹此就嘉德置地及其管理團隊於過去五年對管理人、董事會及相關轄下委員會的寶貴貢獻致謝，而董事會亦期望將來有機會與嘉德置地合作。

由2009年6月18日起，何志安先生基於其業務及其他事務辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會以及人力資源及薪酬委員會之成員職務。而由嘉德置地提名為董事之紀德坤先生因其辭任嘉德置地職務而辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會成員及人力資源及薪酬委員會成員職務，此安排由2009年8月1日起生效。此外由2009年8月27日起，由嘉德置地提名為董事之林明志先生因與嘉德置地的合作協議屆滿而辭任管理人之非執行董事職務。董事會謹此機會，衷心感謝何先生、紀先生及林先生於任內對管理人及領匯所作的寶貴貢獻。



董事會亦謹此熱烈歡迎韋達維先生（其獲委任為管理人之獨立非執行董事，自2009年8月14日生效，及財務及投資委員會成員，自2009年11月5日生效）及陳則杖先生（其獲委任為管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員，自2009年10月1日生效）。

## 企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以確保領匯獲妥善管理及以透明方式營運。

## 認可架構

領匯為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之集體投資計劃，受證監會頒布之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。

管理人乃成立以管理領匯之物業組合，並根據證券及期貨條例獲發牌可從事資產管理之受規管活動。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為領匯之受託人（「受託人」）根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則註冊成為集體投資計劃之信託公司。受託人負責保管領匯之資產。領匯採納內部化管理架構，據此，受託人為領匯基金單位持有人之利益，持有管理人全部已發行股份。

## 規管事宜

截至2009年9月30日止期間，管理人及領匯各自均一直遵守房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之有關條文、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之有關章節、受託人與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約（經補充契約不時修訂及補充）（「信託契約」），以及就管理領匯而供管理人採納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。

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

## 財務業績之審閱

截至2009年9月30日止六個月之領匯中期業績已經由審核委員會審閱，並由董事會於2009年11月19日舉行之會議上批准。中期財務資料亦已經由領匯之核數師根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

## 投資者關係

為促進良好企業管治及透明度，管理人於回顧期內與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通。管理人將繼續參與路演及投資者會議，藉以促進領匯與投資者的關係，以及加深投資者對領匯業務及發展的認識。

領匯之2009／10年中期報告載有管理人及領匯所採納之企業管治政策及措施之進一步詳情。

## 購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於2009年7月29日舉行之基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人已授予一般授權於公開市場購回領匯之基金單位。截至2009年9月30日止六個月期間，管理人或領匯之任何附屬公司概無根據此授權購買、出售或贖回任何基金單位。

## 暫停辦理基金單位過戶登記手續

中期分派之記錄日期為2009年12月8日。為了安排分派事宜，領匯將於2009年12月4日至2009年12月8日期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為享有分派，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2009年12月3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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。該分派將於2010年1月26日或前後派付予基金單位持有人。

## 刊發中期報告

截至2009年9月30日止六個月之中期報告將於2009年11月27日或前後寄發予基金單位持有人。

承董事會命  
領匯管理有限公司  
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)  
主席  
蘇兆明

香港，2009年11月19日

於本公布日期，管理人董事會成員如下：

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

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

韋達維

王于漸

盛智文