

領匯 The Link

領匯房地產投資信託基金

股份代號：823

中期報告 2009/10

截至 2009 年 9 月 30 日止 六 個 月



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9月30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%、32%及60%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，為顧客提供更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。管理人領有證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）所發牌照，以進行有關資產管理之受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。

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。

伴您
一起成長

目錄

1. 截至2009年9月30日止期間摘要	02
2. 管理層討論與分析	06
3. 我們的管治	
企業管治	26
長期獎勵計劃	29
權益披露及關連人士持有之基金單位	32
關連人士交易	34
物業業權轉讓進度報告	39
4. 簡明綜合中期財務資料	
核數師審閱報告	42
簡明綜合收益表	43
簡明綜合全面收益表	44
綜合分派報表	45
簡明綜合財務狀況表	46
簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	47
簡明綜合現金流量表	48
簡明綜合中期財務資料附註	49
5. 財務日誌及公司資料	72

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) 百萬港元	截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
簡明綜合收益表		
收益	2,438	2,203
物業經營開支	(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	5,513	829
利息收入	4	24
帶息負債之財務成本	(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	(871)	244
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利 已向基金單位持有人派付	4,380 (935)	844 (826)
	3,445	18
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	(135)	26
	3,445	18

截至2009年9月30日止期間摘要 (續)

財務數據 (續)

	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 (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
簡明綜合全面收益表			
截至2009年9月30日止六個月			
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	4,515	(4,515)	—
截至2008年9月30日止六個月			
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	818	(818)	—
	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	
綜合分派報表			
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	651	(77)	
稅率變動之遞延稅項	—	(341)	
其他非現金收入	(30)	(6)	
可分派收入總額	1,055	884	
每基金單位分派 (港仙)			
中期分派	48.35	40.86	

截至2009年9月30日止期間摘要 (續)

財務數據 (續)

		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
資產及負債			
投資物業		47,571	43,255
其他非流動資產		4,049	4,053
流動資產		991	1,372
資產總值		52,611	48,680
流動負債		1,762	1,689
非流動負債		17,833	17,790
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		19,595	19,479
基金單位持有人應佔資產淨值		33,016	29,201
帶息負債對資產總值	%	20.9	23.7
負債總額對資產總值	%	37.2	40.0
估值			
投資物業估值		47,571	43,255
估值加權平均資本化比率	%	6.93	7.42
每基金單位資產淨值	港元	15.14	13.47
每基金單位最後成交價	港元	17.06	15.32
市值		37,206	33,199
基金單位價格與每基金單位資產淨值比較之溢價	%	12.7	13.7
已發行基金單位		2,180,865,373	2,167,040,427

物業組合數據

		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)
期末平均每月基本租金	每平方呎港元	29.7	26.8
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	32.1	29.3
綜合續租租金調整率			
零售	%	25.3	30.2
整體	%	22.0	25.7
期末租用率	%	90.6	87.6
開支：收入比率	%	33.7	38.8
續租率	%	69.5 ^(註)	76.3
期末按營業額分成租金的租約數目(不包括配套設施)		2,754	1,403
每個泊車位每月收入	港元	1,042	1,015
期末停車場使用率	%	72.4	70.3

註：包括在同一物業內遷移的租戶

截至2009年9月30日止期間摘要(續)

表現數據

		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)	截至 2007年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至 2006年 9月30日 止六個月 (未經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	33,016	30,645	29,259	24,540
每基金單位資產淨值	港元	15.14	14.16	13.62	11.48
成交價與每基金單位資產淨值比較之 最高溢價(附註(i))	港元	3.26	5.64	5.58	5.97
成交價與每基金單位資產淨值比較之 最高折讓(附註(i))	港元	(1.06)	不適用	不適用	不適用
期末之最後成交價	港元	17.06	16.02	17.10	16.22
每基金單位淨收益率(附註(ii))	%	2.8	2.6	2.1	2.0
每基金單位淨收益率 (按年度化基準計算)(附註(ii))	%	5.7	5.1	4.2	4.0
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 (按年度化基準計算)	%	9.4	7.9	7.0	6.4

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期內最高成交價18.40港元(2008年：19.80港元)及最低成交價14.08港元(2008年：15.70港元)計算。過往期間最低成交價皆高於期末日期之每基金單位資產淨值，因此並無呈列過往期末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9月30日止期間之每基金單位分派48.35港仙(2008年：40.86港仙)，除以於2009年9月30日之最後成交價17.06港元(2008年：16.02港元)計算。

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。

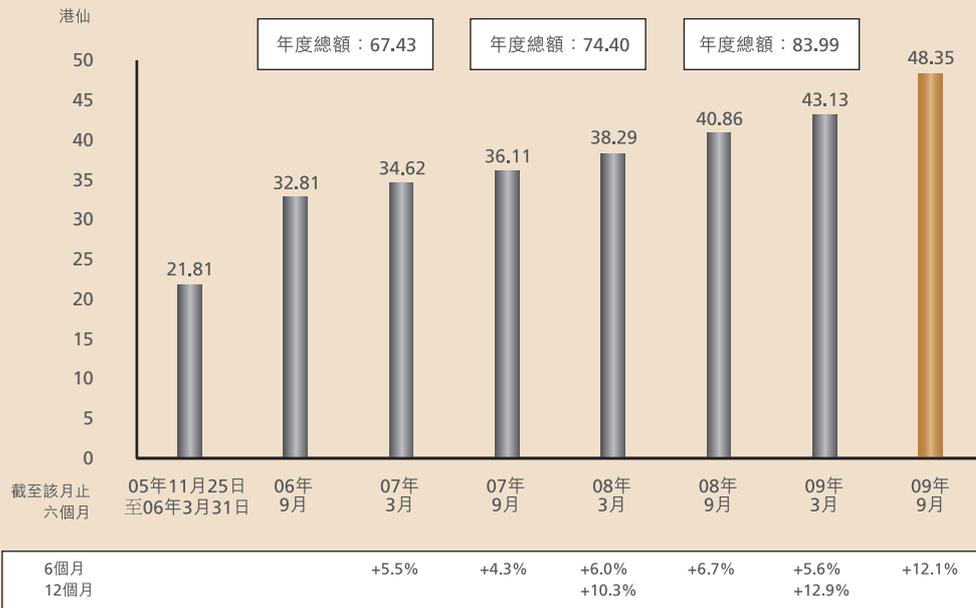
於回顧期間，領匯亦投放大量時間去處理一系列引起公眾關注的營運事宜，包括2009年7月份的停車場管理合約重組事宜。由於領匯的物業組合在香港近四成居於公共屋邨的人口的日常生活中扮演重要的角色，我們必須確保業務增長乃以支持社區需要為基礎。我們仍致力支持社區需要，並相信企業社會責任與提升溢利兩者之間並無衝突，反而是我們建立長期可持續發展業務策略的一部分。憑藉強勁的基礎盈利，加上租戶租賃成本低廉及資產負債比率處於低水平，我們正建立可持續發展業務。

財務回顧

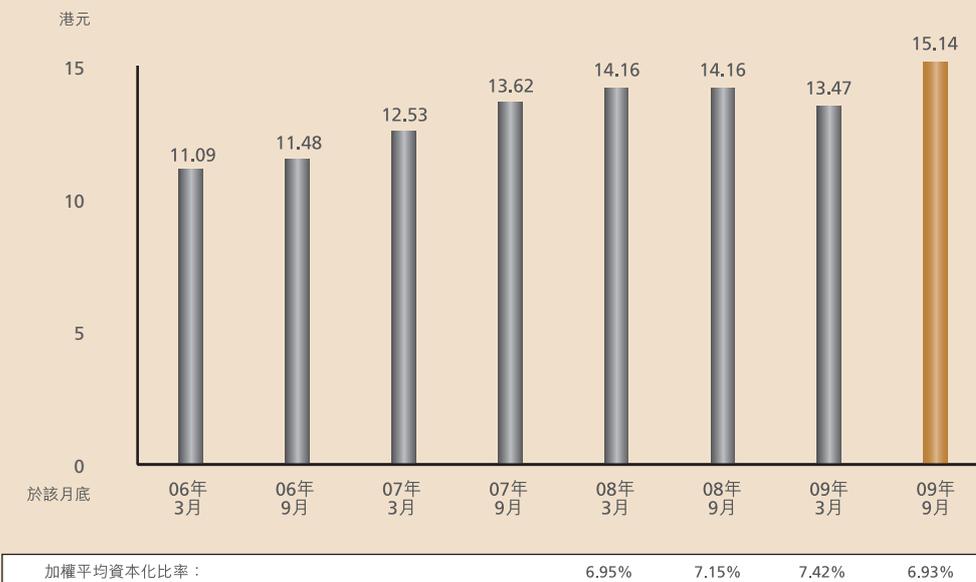
截至2009年9月30日止六個月，收益及物業收入淨額分別按年增長10.7%及19.9%，分別為24.38億港元(2008年：22.03億港元)及16.17億港元(2008年：13.49億港元)。於回顧期間的六個月內，零售方面(包括按營業額分成租金)之租金收入上升14.9%至14.14億港元(2008年：12.31億港元)。物業開支則下跌3.9%至8.21億港元(2008年：8.54億港元)。

管理層討論與分析 (續)

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



管理層討論與分析 (續)

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%
租金收入：			
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
來自停車場之總租金收入：			
月租	385	381	1.0
時租	112	103	8.7
收回營運開支及其他雜項收入：			
物業相關收入	141	133	6.0
	2,438	2,203	10.7

管理層討論與分析(續)

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
物業開支(不包括屋邨公用地方開支)	774	808	(4.2)
屋邨公用地方開支	47	46	2.2
總物業開支	821	854	(3.9)

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

管理層討論與分析 (續)

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)	47,571	43,255	44,133
流動資金比率(%)	56.2	81.2	35.8
資產負債比率(%)	20.9	23.7	23.2
平均債務年期(年)	3.6	2.4	2.3
應收款項			
0至90日(百萬港元)	61	58	53
超過90日(百萬港元)	5	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)。

管理層討論與分析(續)

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	3,946	(1,401)	(464)	不適用
期末	47,571	43,255	44,133	10.0

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	7,982百萬元	7,795百萬元	8,068百萬元
總計	47,571百萬元	43,255百萬元	44,133百萬元
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

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9月30日止 六個月總收益 [#]			於2009年9月30日 估值總額 [#]				於2009年9月30日 總內部樓面面積 ^{##}			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)
	百萬港元	(%)	累計 (%)	百萬港元	(%)	累計 (%)	加權平均 資本化比率 (%)	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。

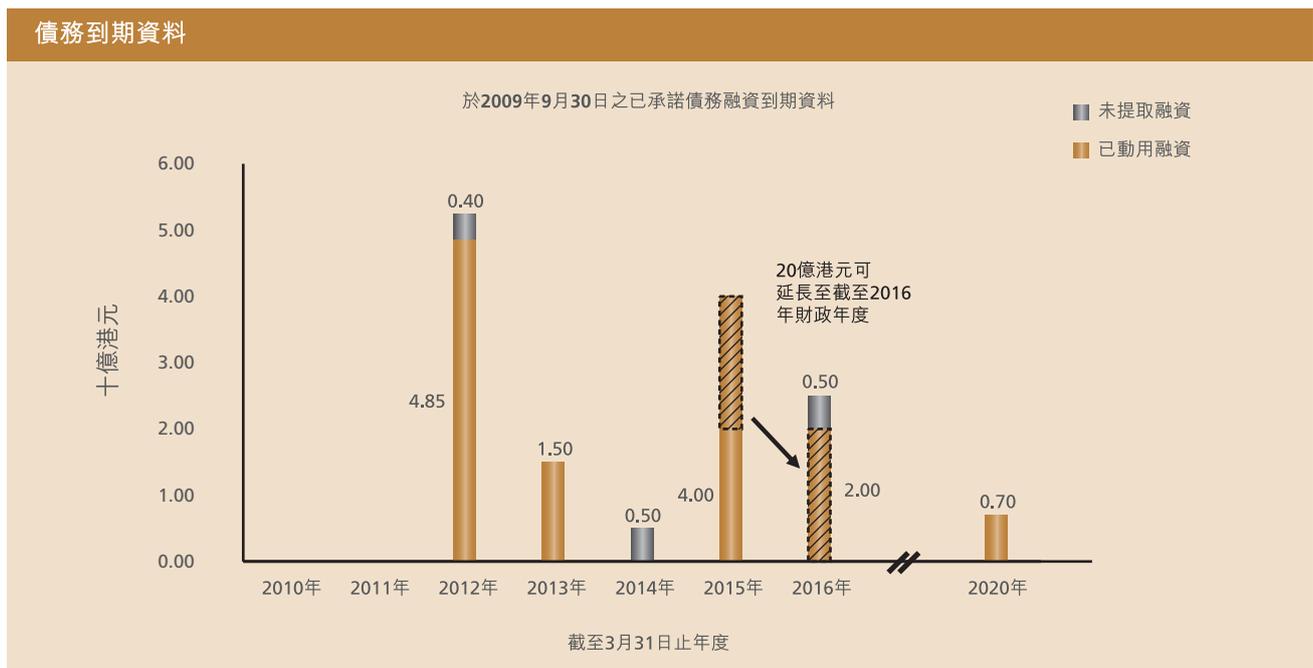
於2009年9月30日之已承諾債務融資

	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%		

管理層討論與分析 (續)

- 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。

債務到期資料



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，本集團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為平均。

管理層討論與分析 (續)

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，本集團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)。



管理層討論與分析 (續)

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	6.0 : 1	> 2 : 1
債務：資產總值	20.9%	< 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	16.4%	< 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。

策略

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。

管理層討論與分析 (續)

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，物業組合的綜合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(%)	90.6	87.4	87.6
續租率(%)	69.5 ^(註)	72.9	76.3
資產提升項目於期／年末之空置率(%)	14.2	23.7	22.1
穩定商場於期／年末之空置率(%)	7.8	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	29.7	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	32.1	30.9	29.3
綜合續租租金調整率(%)	22.0	25.2	25.7
開支：收入比率(%)	33.7	37.7	38.8

註：包括在同一物業內遷移的租戶。

管理層討論與分析(續)

收益分析

	截至2009年9月30日 止六個月	
	百萬港元	%
租金收入：		
零售 — 基本租金	1,382	56.7
零售 — 按營業額分成租金	32	1.3
街市	257	10.6
熟食檔位	24	1.0
教育／福利	23	0.9
房署辦事處及配套設施	40	1.6
商場營銷	42	1.7
來自停車場的租金總額：		
月租	385	15.8
時租	112	4.6
收回營運開支及其他雜項收入：		
物業相關收入	141	5.8
	2,438	100.0

物業組合概要

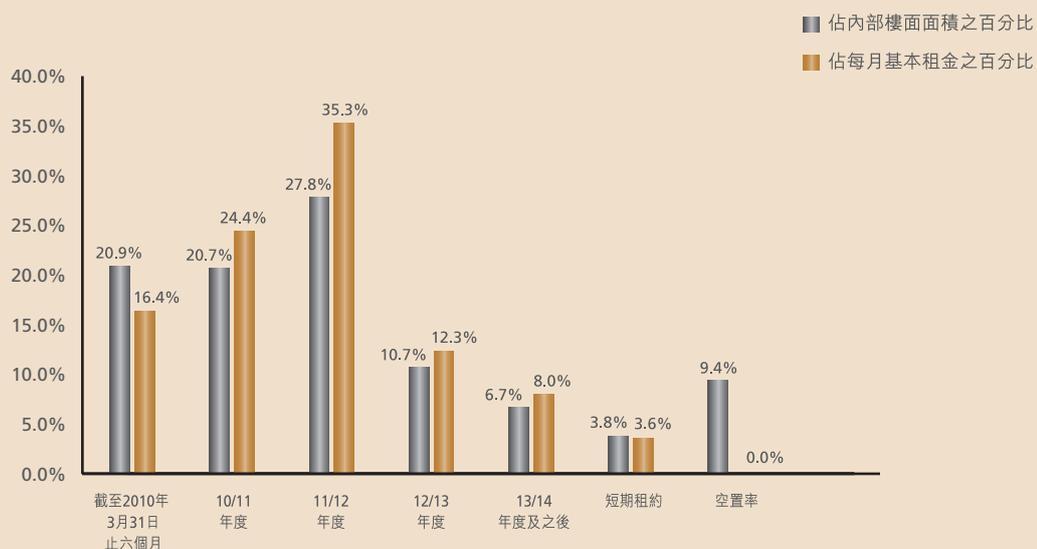
類別(於2009年9月30日)	總內部樓面 面積 (平方呎)	已出租內部樓面 面積之每月平均	
		租用率 (%)	基本租金 (每平方呎港元)
零售	8,710,662	92.4	29.4
街市	858,108	80.8	62.8
熟食檔位	148,375	77.7	35.2
教育／福利	885,821	93.3	4.5
房署辦事處及配套設施	183,333	47.7	21.9
總計(不包括自用辦事處)	10,786,299	90.6	29.7
自用辦事處	152,385		
總計(包括自用辦事處)	10,938,684		
僅不包括自用辦事處、教育／福利	9,900,478	90.4	32.0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

管理層討論與分析(續)

續租租金調整率

綜合續租租金調整率	截至2009年	截至2008年	於2009年 9月30日 佔總內部樓面 面積百分比 (不包括自用 辦事處)
	9月30日 止六個月 %	9月30日 止六個月 %	
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



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9月30日止六個月，零售物業的綜合續租租金調整率為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 ^(註)	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／年末每月按營業額分成租金之租約數目	2,728	1,972	1,392
期／年末以基本租金計算之按營業額分成租金之零售租約比例	62.8%	49.5%	40.8%

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，及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。

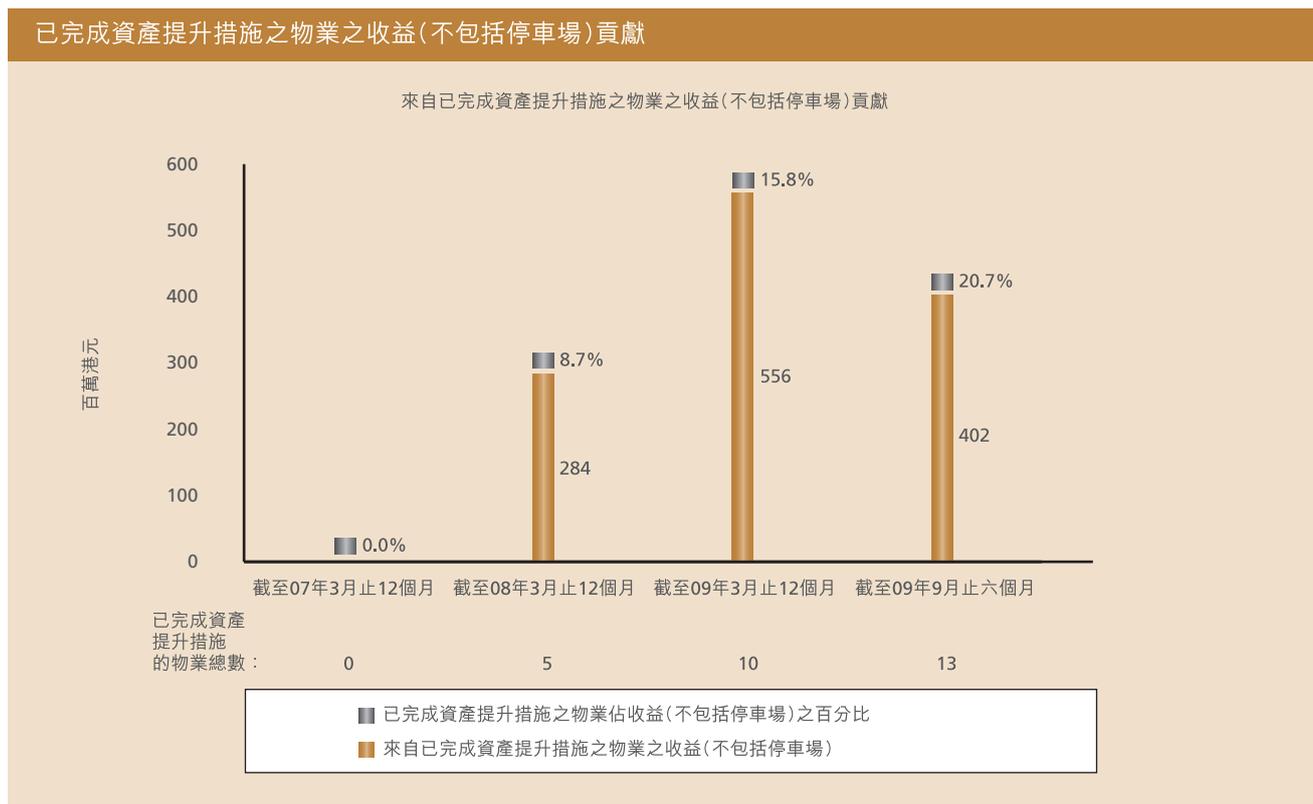
資產提升措施的資金大部分以債務所得資金撥付，管理人並無意過度借貸亦會詳細規劃貸款的數額和時間以配合項目的資金所需。管理人將資產提升措施的首年回報的要求定為15%至20%。管理人積極管理與資產提升措施相關的風險，會預先出租部分舖位、訂立固定價格建築合約、利用市場調查和研究去測試市場反應，以及對項目進行嚴謹的財務分析。

管理層討論與分析 (續)

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項物業的資產提升措施。資產提升措施已成功提升該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。



附註：已完成資產提升措施的物業是指已完成項目最後分期的物業。

管理層討論與分析(續)

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%
禾峯	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				2012/13+ 年度 資本開支		
	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	
	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	
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	禾峯	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		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1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

管理層討論與分析 (續)

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 — 月租(%)	86.9	87.2	87.2
期／年末泊車位類別 — 時租(%)	13.1	12.8	12.8
來自月租用戶之總收入(%)	77.5	77.7	78.8
來自時租用戶之總收入(%)	22.5	22.3	21.2
期／年末之泊車位使用率(%)	72.4	71.3	70.3
每個泊車位每月的收入(港元)	1,042	1,029	1,015
開支：收入比率(%)	42.9	42.8	43.2

管理層討論與分析 (續)

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。

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。

管理層討論與分析 (續)

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，同時對分散於多個辦事處的前線員工維持良好的聯繫。管理人計劃於2010年年初遷至新的中央支援辦事處。

鳴謝

本人謹代表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。

管理層討論與分析 (續)

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，及管理人之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)。

前景

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，要達致並平衡所有持份者的利益是時刻充滿挑戰性的工作。然而，本人充滿信心，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。

蘇兆明

主席

領匯管理有限公司

作為領匯房地產投資信託基金的管理人

2009年11月19日

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。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。

管理人之董事及高級行政人員於領匯證券之買賣

管理人採納一套規管董事進行領匯基金單位買賣之嚴格守則，而該守則與上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則相若。管理人之各董事已確認，期內已符合由管理人採納之守則所載之規定標準。

企業管治 (續)

董事會

董事會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。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向，而其職能與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。根據管理人之企業管治政策，最少半數董事須為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。於2009年9月30日，董事會由十一(11)名成員組成，其中八(8)名為獨立非執行董事、一(1)名為非執行董事，而行政總裁及首席財務總監則為執行董事。主席及行政總裁之職位由兩名不同人士擔任，以維持有效之職權分工。

由2009年6月18日起，何志安先生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。

由2009年8月1日起，由嘉德置地有限公司提名為董事之紀德坤先生因其辭任嘉德置地有限公司職務而辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會成員以及人力資源及薪酬委員會之成員。

由2009年8月27日起，由嘉德置地有限公司提名為董事之林明志先生因與嘉德置地有限公司的合作協議屆滿而辭任管理人之非執行董事。

由2009年8月14日起，韋達維先生獲委任為管理人之獨立非執行董事。彼其後獲委任為管理人之財務及投資委員會成員，自2009年11月5日生效。

由2009年10月1日起，陳則杖先生獲委任為管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。

馮鈺斌博士獲委任為管理人新成立之薪酬委員會之主席，而陳則杖先生、周永健先生及韋達維先生已獲委任為管理人之薪酬委員會成員，自2009年11月5日生效。

蘇兆明先生辭任渣打銀行(香港)有限公司之非執行董事，由2009年8月1日起生效。彼亦於2009年8月12日獲委任為香港上市公司大新金融集團有限公司之獨立非執行董事及於2009年9月獲委任為香港上市公司永利澳門有限公司之獨立非執行董事。

盛智文博士於2009年9月4日獲委任為香港上市公司永利澳門有限公司之非執行董事。

董事會之組成會作定期檢討以確保董事會內成員具備恰當之專業知識及經驗，以領導及指導管理人。

企業管治 (續)

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、出售或贖回任何領匯之基金單位。

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。

自2009年4月1日以來，管理人已參與以下路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2009年4月	香港房地產投資信託基金總裁論壇	麥格理	香港
2009年4月	投資者午餐會	里昂證券	香港
2009年4月	APREA地產領袖論壇2009	APREA Forum	香港
2009年6月	末期業績後視象會議／路演	麥格理	香港
2009年6月	末期業績後視象會議／路演	摩根大通	香港／上海／北京
2009年6月	末期業績後路演	里昂證券	香港
2009年6月	末期業績後路演	高盛	新加坡
2009年6月	Real Estate Investment World	Terrapinn	新加坡
2009年6月	末期業績後路演	瑞士銀行	悉尼
2009年6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
2009年7月	第四屆中國地產企業日	摩根士丹利	香港
2009年7月	亞洲證券會議	野村	新加坡
2009年9月	香港／中國地產企業日2009	瑞士銀行	香港
2009年9月	第16屆里昂證券香港投資論壇	里昂證券	香港

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。

長期獎勵計劃

「長期獎勵計劃」是基金單位持有人於2007年7月23日批准的股權性獎勵計劃。根據此計劃，管理人可向董事及主要僱員授出股權性獎勵，形式可包括受限制基金單位獎勵、基金單位認購權，以及以有條件現金獎勵之形式授出的現金獎勵（個別稱為「獎勵」，合稱「該等獎勵」）。

有關長期獎勵計劃條款及條件之進一步詳情已載於領匯2009年年報第75頁至第77頁。

自長期獎勵計劃推出以來，並無授出基金單位認購權。有關於2009年9月30日已授出及尚未行使之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵之資料載列如下：

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日				於2009年 9月30日		緊接授出日 期前基金單 位收市價 ²
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	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	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	93,000	—	—	—	—	93,000	14.60港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	73,000	—	—	—	73,000	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	73,000	—	—	—	73,000	16.42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	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	273,500	—	—	—	—	273,500	14.60港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	215,000	—	—	—	215,000	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	215,000	—	—	—	215,000	16.42港元
王國龍 (執行董事)	2009年1月16日	2009年1月16日至 2012年1月15日	140,515	—	—	—	—	140,515	14.00港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	121,500	—	—	—	121,500	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	121,500	—	—	—	121,500	16.42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	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	25,000	—	—	—	—	25,000	14.60港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	19,500	—	—	—	19,500	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	19,500	—	—	—	19,500	16.42港元

長期獎勵計劃 (續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日					於2009年 9月30日		緊接授出日 期前基金單 位收市價 ²
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	尚未行使 ¹	緊接授出日 期前基金單 位收市價 ²	
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	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	33,000	—	—	—	—	33,000	14.60港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42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	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	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42港元	
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	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	33,000	—	—	—	—	33,000	14.60港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42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	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	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42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	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	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42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	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	27,500	—	—	—	—	27,500	14.60港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	21,500	—	—	—	21,500	16.42港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	21,500	—	—	—	21,500	16.42港元	

長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日				於2009年 9月30日		緊接授出日 期前基金單 位收市價 ²
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	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	3,148,741	—	—	—	(354,000)	2,794,741	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	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	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	828,000	—	—	—	—	828,000	18.88港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	847,500	—	—	—	—	847,500	14.60港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	847,500	—	—	—	—	847,500	14.60港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	624,500	—	—	—	624,500	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	624,500	—	—	—	624,500	16.42港元
合計			15,549,756	2,398,000	—	—	(970,500)	16,977,256	

附註：

1. 所列數字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. 所列數字為基金單位於緊接受限制基金單位獎勵授出日期前一交易日在香港聯合交易所有限公司之收市價。
3. 在受限制基金單位獎勵歸屬後，各參與者將有權收取有條件現金獎勵，有條件現金獎勵為金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出之每基金單位分派之總額乘以將會歸屬之基金單位數目之現金款項（假設歸屬條件獲達成或豁免，視情況而定）。根據將予發行之基金單位之最高數目計算，期內並無授出受限制基金單位獎勵應佔之有條件現金獎勵，而期末之各有條件現金獎勵之加權平均值總額為每基金單位98.61港仙。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目16,977,256個基金單位及領匯基金單位於期末在香港聯合交易所有限公司之最後成交價17.06港元為基準，該等基金單位於2009年9月30日之價值約為2.90億港元。

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簡明綜合損益表內支銷。

權益披露及關連人士持有之基金單位

主要基金單位持有人及董事於領匯持有之基金單位

領匯採納之披露權益機制已將證券及期貨條例第XV部若干條文納入領匯之信託契約且適用於領匯，猶如領匯為其股份於香港聯合交易所有限公司上市之公司。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。

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合交易所有限公司作出之權益披露，截至2009年9月30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	百分比 ²
		好倉(L)／淡倉(S)	(%)
The Children's Investment Master Fund	實益持有人	(L) 216,549,560 ¹	9.93
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L) 239,220,085 ¹	10.97
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L) 173,702,908	8.02

附註：

- 於2009年10月22日，The Children's Investment Fund Management (UK) LLP (「TCI LLP」) 發出通知，指其於2009年10月20日被視為以投資經理身分於領匯擁有之權益已減至215,762,585個基金單位，相當於該日已發行基金單位之9.89%。該215,762,585個基金單位包括The Children's Investment Master Fund(「TCI Master Fund」)所持有之194,599,060個基金單位，以及Talos Capital Limited所持有之21,163,525個基金單位。
- 表內所列基金單位持有量及百分比為有關權益披露表格內註明之基金單位持有量及百分比或按照於有關事件日期(註明於有關權益披露表格內)已發行之基金單位計算之百分比。
- 於2009年10月30日，澳洲聯邦銀行發出通知，指其於2009年10月16日以由主要基金單位持有人所控制的法團的身份於領匯擁有之須予披露權益為109,426,192個基金單位，相當於該日已發行基金單位之5.02%。

根據按證券及期貨條例第XV部條文向管理人及香港聯合交易所有限公司作出之權益披露，以及管理人存置之登記冊，董事根據長期獎勵計劃而獲取之權益載於第29頁至第31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。

權益披露及關連人士持有之基金單位 (續)

關連人士持有之基金單位

於作出查詢後，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））確認於2009年9月30日持有領匯之基金單位如下：

名稱	基金單位數目	百分比(%)
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP ¹	236,292,585	10.83
滙豐集團 ²	242,109	0.01

附註：

- 由於The Children's Investment Fund Management (UK) LLP為重大持有人（定義見房地產投資信託基金守則），故其屬領匯之關連人士。根據管理人所得資料，其於2009年9月30日之基金單位持有量較2009年3月31日減少163,933,500個基金單位。
- 由於領匯之受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之間接附屬公司，故香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司（「滙豐集團」）屬領匯之關連人士。根據管理人所得資料，滙豐集團於2009年9月30日之基金單位持有量較2009年3月31日減少1,629,583個基金單位。

關連人士交易

房地產投資信託基金守則第8章規管房地產投資信託及其關連人士之間之交易，而該等交易就房地產投資信託基金守則而言，將構成關連人士交易。

嚴格遵守豁免

證監會於領匯上市時及其後於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」）。於回顧期間，領匯一直遵守豁免條件。

關連人士

下表載列於報告期間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）一

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 (「滙豐集團」)，不包括受託人及其專有附屬公司	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)」) ¹	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
香港證券專業學會	管理人之董事王國龍先生之聯繫人
香港青年藝術協會	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人

1. 自蘇兆明先生於2009年8月1日不再擔任渣打銀行(香港)之董事後，渣打銀行(香港)不再為領匯之關連人士。

關連人士交易 (續)

收入

下表載列於報告期間由關連人士交易所產生之收入一

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 ¹	8.6 ²
	利息收入	0.3
中國工商銀行(亞洲)	租約／使用權 ¹	1.8 ²
	利息收入	0.4
渣打銀行(香港)	租約／使用權 ¹	2.4 ²
	利息收入	0.5

1. 有關位於不同地點之商舖、自動櫃員機及展覽位。
2. 金額不包括已收按金。

關連人士交易 (續)

支出

下表載列於報告期間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	管理費	112.0 ¹
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人費用	1.8 ²
萊坊測計師行集團	估值費用	0.9
	租賃代理及其他顧問費用	2.6
滙豐集團	貸款利息	40.2
	安排費用及銀行費用	1.2
	員工福利及保險顧問費用	2.0
中國工商銀行(亞洲)	貸款利息	1.6
	安排費用及銀行費用	0.4
渣打銀行(香港)	貸款利息	0.5
	安排費用及銀行費用	0.2
永亨銀行有限公司	貸款利息	0.8
	安排費用及銀行費用	0.3
凱達環球有限公司	建築及翻新顧問服務費	1.9
香港青年藝術協會	活動贊助	0.1

1. 管理人作為領匯內部管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。

2. 受託人收取之年度費用按獨立估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，每月最少15萬港元。

關連人士交易 (續)

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)於報告期間訂立租賃合約及／或使用權，在領匯多項物業內租賃商舖及／或安裝自動櫃員機及展覽位空間。

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一

租戶名稱	交易性質	重要條款	每年收入 ¹ 百萬港元	於2009年 9月30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	2.1	無 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	1.9	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1年，於2010年8月31日屆滿	1.0	無 ³
	於太和商場216號商舖之租約	租約為期3年，於2012年9月15日屆滿	1.4	0.1
渣打銀行(香港)	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	1.6	無 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	無 ³
渣打銀行(香港)	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	1.2	無 ³

1. 所述之每年收入指可就截至2010年3月31日止之財政年度開始起計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。

關連人士交易 (續)

正常業務過程中的銀行服務

領匯及其附屬公司選用滙豐集團、渣打銀行(香港)、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行有限公司於報告期間內提供一般銀行及財務服務。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、一般保險服務以及付款及收款安排。領匯亦於滙豐集團、渣打銀行(香港)、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行有限公司開設銀行戶口，作存款及收租用途。

香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)均為於2006年8月向領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited提供銀團貸款之貸款人。於2009年9月30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。

於2009年3月，The Link Finance Limited與貸款人達成一項30億港元之聯合貸款，該等貸款人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。於2009年9月30日，根據該項貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司之尚未償還餘額為6,000萬港元，根據該項貸款應付中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行有限公司之尚未償還餘額則均為9,250萬港元。

存款

於2009年9月30日，領匯之附屬公司於香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行有限公司之存款分別約為1.04億港元、1.67億港元及4,800萬港元。

其他銀行交易

根據一項歐元中期票據計劃，於2009年5月，香港上海滙豐銀行有限公司安排為領匯之間接全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited發行3億港元之有擔保定息票據。

此外，The Link Finance Limited於報告期間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9月30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價值為23億港元。

管理人之確認

管理人確認以上所有交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，並為領匯一般及日常業務。

物業業權轉讓進度報告

I. 於2009年11月19日由領匯持有法定及實益業權之物業

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1. 蝴蝶商場 | 40. 葵興商場 |
| 2. 長發商場 | 41. 葵康苑之停車場 |
| 3. 長安邨之商舖與停車場 | 42. 廣田商場 |
| 4. 祥華邨商場 | 43. 廣源商場 |
| 5. 青華苑之商舖與停車場 | 44. 李鄭屋商場 |
| 6. 青宏苑之停車場 | 45. 利東商場 |
| 7. 彩霞邨之商舖與停車場 | 46. 良景商場 |
| 8. 彩明商場 | 47. 樂雅苑之商舖與停車場 |
| 9. 彩園商場 | 48. 朗屏邨商場 |
| 10. 竹園北邨之停車場 | 49. 黃大仙下邨(一)之停車場 |
| 11. 頌富商場 | 50. 美松苑之商舖與停車場 |
| 12. 頌安商場 | 51. 明雅苑之停車場 |
| 13. 富昌商場 | 52. 南昌邨之商舖與停車場 |
| 14. 富亨商場 | 53. 寧峰苑之停車場 |
| 15. 富善商場 | 54. 愛民商場 |
| 16. 富泰商場 | 55. 愛東商場 |
| 17. 鳳禮苑之停車場 | 56. 安蔭商場 |
| 18. 鳳德商場 | 57. 鵬程苑之停車場 |
| 19. 峰華邨之商舖與停車場 | 58. 寶熙苑商場 |
| 20. 厚德(二)商場 | 59. 寶林商場 |
| 21. 恒安商場 | 60. 寶雅苑之商舖與停車場 |
| 22. 顯徑商場 | 61. 寶珮苑之停車場 |
| 23. 興田商場 | 62. 新圍苑之停車場 |
| 24. 興華商場 | 63. 秀茂坪商場 |
| 25. 曉麗商場 | 64. 秀茂坪邨第一期之停車場 |
| 26. 何文田廣場 | 65. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場 |
| 27. 海富商場 | 66. 山景商場 |
| 28. 康強苑之停車場 | 67. 尚德商場 |
| 29. 康柏苑之商舖與停車場 | 68. 兆禧苑商場 |
| 30. 康瑞苑之商舖與停車場 | 69. 兆麟商場 |
| 31. 康逸苑之商舖與停車場 | 70. 兆安苑之商舖與停車場 |
| 32. 嘉田苑之停車場 | 71. 穗禾苑商場 |
| 33. 錦鞍苑之停車場 | 72. 太平邨之商舖與停車場 |
| 34. 錦泰商場 | 73. 太和商場 |
| 35. 錦英苑商場 | 74. 德田商場 |
| 36. 建生商場 | 75. 田景邨之停車場 |
| 37. 瓊麗苑之停車場 | 76. 天澤商場 |
| 38. 景林商場 | 77. 天馬苑商場 |
| 39. 高俊苑之商舖與停車場 | 78. 天平商場 |

物業業權轉讓進度報告 (續)

- | | |
|-------------------|------------------|
| 79. 天盛商場 | 115. 天慈商場 |
| 80. 天宏苑之商舖與停車場 | 116. 大元商場 |
| 81. 天祐苑之停車場 | 117. 天瑞商場 |
| 82. 天耀商場 | 118. 瀝源商場 |
| 83. 唐明苑之商舖與停車場 | 119. 樂富中心 |
| 84. 青衣商場 | 120. 慈樂(慈雲山中心) |
| 85. 翠林商場 | 121. 慈民邨之停車場 |
| 86. 翠屏(北)購物商場 | 122. 新田圍商場 |
| 87. 翠灣邨之商舖與停車場 | 123. 嘉福商場 |
| 88. 慈正商場(一)期及(二)期 | 124. 牛頭角上邨之停車場 |
| 89. 慈愛苑之商舖與停車場 | 125. 利安商場 |
| 90. 東熹苑之商舖與停車場 | 126. 沙角商業中心 |
| 91. 東頭邨之商舖與停車場 | 127. 明德商場 |
| 92. 龍翔中心 | 128. 富東商場 |
| 93. 華貴商場 | 129. 紅磡邨之商舖與停車場 |
| 94. 華荔邨之停車場 | 130. 順安商場 |
| 95. 華明商場 | 131. 啟業商場 |
| 96. 運頭塘商場 | 132. 天逸邨之商舖與停車場 |
| 97. 宏福苑之停車場 | 133. 大窩口商場 |
| 98. 禾峯商場 | 134. 順天邨之商舖與停車場 |
| 99. 和明苑之商舖與停車場 | 135. 橫頭磡(宏輝中心) |
| 100. 欣明苑之商舖與停車場 | 136. 彩輝邨之商舖與停車場 |
| 101. 欣盛苑之商舖與停車場 | 137. 麗安邨之停車場 |
| 102. 油美及高翔(鯉魚門廣場) | 138. 石圍角商場 |
| 103. 怡閣苑之停車場 | 139. 新翠商場 |
| 104. 怡雅苑之停車場 | 140. 大興商場 |
| 105. 賢麗苑購物中心 | 141. 華心商場 |
| 106. 盈福苑之商舖與停車場 | 142. 彩雲商場 |
| 107. 英明苑之停車場 | 143. 樂華商場 |
| 108. 耀安商場 | 144. 樂華南邨之商舖與停車場 |
| 109. 愉翠商場 | 145. 寶達商場 |
| 110. 漁安苑之停車場 | 146. 逸東商場 |
| 111. 雍盛商場 | 147. 長亨商場 |
| 112. 小西灣商場 | 148. 幸福商場 |
| 113. 黃大仙中心 | 149. 葵芳商場 |
| 114. 竹園商場 | |

物業業權轉讓進度報告 (續)

II. 於2009年11月19日由領匯持有實益業權之物業

- | | |
|------------------|-----------------|
| 150. 鴨脷洲邨之商舖與停車場 | 166. 平田商場 |
| 151. 長康商場 | 167. 寶田商場 |
| 152. 長宏邨之商舖與停車場 | 168. 三聖商場 |
| 153. 秦石商場 | 169. 石籬商場一期 |
| 154. 興民商場 | 170. 石籬商場二期 |
| 155. 興東商場 | 171. 石蔭商場 |
| 156. 啟田商場 | 172. 順利商場 |
| 157. 健明邨之停車場 | 173. 天華邨之商舖與停車場 |
| 158. 高怡邨之商舖與停車場 | 174. 田灣商場 |
| 159. 葵盛東商場 | 175. 天悅邨之停車場 |
| 160. 廣福商場 | 176. 翠屏(南)邨之停車場 |
| 161. 麗閣商場 | 177. 元洲商場 |
| 162. 隆亨商場 | 178. 環翠商場 |
| 163. 赤柱廣場 | 179. 友愛商場 |
| 164. 美林商場 | 180. 耀東商場 |
| 165. 安定商場 | |

核數師審閱報告



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22樓

中期財務資料的審閱報告

致領匯管理有限公司

(作為領匯房地產投資信託基金之「管理人」)

董事會

引言

本核數師已遵照管理人之指示審閱第43頁至第71頁所載領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之中期財務資料，其中包括領匯及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於2009年9月30日之簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、簡明綜合現金流量表和綜合分派報表以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則之相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人之董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈列本中期財務資料。本核數師之責任是根據審閱之結果，就本中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向貴董事會(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師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。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之《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」進行審閱。審閱中期財務資料之工作包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範疇遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故此不能令本核數師可保證將知悉從審核中可能識別之一切重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

根據本核數師之審閱，本核數師並無發現有任何事項促使本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2009年11月19日

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)
		3,445	18
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
		3,445	18

第49頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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
截至2009年9月30日止六個月				
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)	4,515	(4,515)	—
截至2008年9月30日止六個月				
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)	818	(818)	—

第49頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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))		1,055	884
期間中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		1,055	884
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於9月30日已發行基金單位	20	2,180,865,373	2,163,861,896
期間向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		48.35港仙	40.86港仙

第49頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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
非流動資產			
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
		51,620	47,308
流動資產			
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
		991	1,372
資產總值		52,611	48,680
流動負債			
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	—
		1,762	1,689
流動負債淨額		771	317
資產總值減流動負債		50,849	46,991
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	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
		17,833	17,790
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		19,595	19,479
基金單位持有人應佔資產淨值		33,016	29,201
已發行基金單位	20	2,180,865,373	2,167,040,427
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		15.14港元	13.47港元

第49頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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11月19日

羅爾仁
行政總裁
2009年11月19日

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

第49頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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
經營活動			
來自經營活動之現金淨額		1,456	1,401
投資活動			
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		185	494
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(184)	221
融資活動			
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		(700)	(731)
用於融資活動之現金淨額		(1,509)	(1,640)
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		508	117
期末之現金及等同現金項目		271	99

第49頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 公司資料

領匯房地產投資信託基金(「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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

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)	關聯方之披露 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
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1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則者之附加豁免 ⁴
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 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
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 ²
香港財務報告準則2009年之改進 ⁵	

¹ 於2011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2010年2月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁵ 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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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
	2,297	2,070
其他收益		
空調服務費	130	130
其他物業相關收入	11	3
	141	133
總收益	2,438	2,203

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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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
截至2009年9月30日止六個月				
(未經審核)				
收益	1,941	497	—	2,438
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				4,380
資本開支	364	6	4	374
折舊	—	—	(8)	(8)
於2009年9月30日 (未經審核)				
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				52,611
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)				19,595
基金單位持有人應佔資產淨值				33,016

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

5 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9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	1,719	484	—	2,203
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				244
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利				844
資本開支	267	23	13	303
折舊	—	—	(7)	(7)
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				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

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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
	821	854

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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	—

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	270	253
減：撥歸投資物業下作資產化	(4)	—
	266	253

附註：其他借貸成本指就現金流量對沖而轉出並撥入簡明綜合收益表(附註21)之金額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
	99	119

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

9 員工成本 (續)

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
	99	119

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	871	(244)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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	4,380百萬港元	844百萬港元
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	2,669,638	—
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位已攤薄盈利	2,172,958,550	2,159,895,896
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	2.02港元	0.39港元

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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
於2009年9月30日	39,589	7,982	47,571

(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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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)
於2009年9月30日	26	3	32	61
於2009年9月30日 成本	38	5	64	107
累計折舊	(12)	(2)	(32)	(46)
賬面淨值	26	3	32	61

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)
應收貿易賬款 — 淨值	61	58
其他應收款項	89	63
	150	121

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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

14 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

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
	66	62

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	238	488
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	537	722
	808	1,230

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%)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	965	1,125

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
	94	136

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	695	—
其他借貸	1,718	2,946
	11,006	11,538

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

17 帶息負債 (續)

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	248	—
	248	4,000
第三年內到期		
銀團貸款	4,593	4,592
其他借貸	1,470	248
	6,063	4,840
第四年內到期		
其他借貸	—	2,698
第五年內到期		
香港按揭證券貸款(有抵押)	4,000	—
第五年之後到期		
中期票據	695	—
	11,006	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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	(38)	—
長期獎勵計劃應付款項之非流動部分	20	34

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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

18 長期獎勵計劃應付款項 (續)

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		5,990,095	1,199,000	(323,500)	6,865,595	16,977,256

* 如能符合若干歸屬條件

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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	599	738

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	13,824,946
於2009年9月30日	2,180,865,373

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）。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

23 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：

	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)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

23 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：

	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
	43	49

24 批准簡明綜合中期財務資料

本簡明綜合中期財務資料獲管理人於2009年11月19日授權刊發。

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簡明綜合中期財務資料附註20。股份代號為823。

投資者日誌

截至2009年9月30日止六個月中期業績公布	2009年11月19日
除淨分派日期	2009年12月2日
決定以新基金單位代替現金分派價之五個交易日	2009年12月2日至12月8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12月4日至12月8日(包括首尾兩天)
中期分派記錄日期	2009年12月8日
寄發分派再投資計劃之文件	2009年12月17日或前後
選擇以新基金單位代替現金分派的期限結束^	2010年1月5日
分派日期	2010年1月26日或前後
截至2010年3月31日止年度末期業績公布	2010年6月#

* 為了安排分派事宜，領匯將於2009年12月4日至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。

^ 基金單位持有人可參與分派再投資計劃，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，收取截至2009年9月30日止六個月的分派。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。

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

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

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。