

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22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條獲認可之集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第91頁至133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2010年3月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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(經七份補充契約所修訂)(「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)

核數師之責任(續)

審核涉及執行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貴集團於2010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，2010年6月2日

綜合財務報表

綜合收益表

截至2010年3月31日止年度

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收益	6	4,990	4,503
物業經營開支	8	(1,662)	(1,698)
物業收入淨額		3,328	2,805
一般及行政開支		(120)	(134)
投資物業公平值變動		9,809	(1,865)
營運溢利	9	13,017	806
利息收入		6	37
帶息負債之財務成本	10	(583)	(511)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		12,440	332
稅項	12	(2,077)	290
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利	13	10,363	622
已向基金單位持有人派付：			
2008年末期分派		—	(826)
2009年中期分派		—	(884)
2009年末期分派		(935)	—
2010年中期分派		(1,055)	—
		8,373	(1,088)
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)		8,600	(1,497)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(227)	409
		8,373	(1,088)

第97頁至133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2010年8月4日或前後派付予基金單位持有人。
- (ii) 每基金單位收益(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位加權平均數計算)載於綜合財務報表附註13。

綜合財務報表

綜合全面收益表

截至2010年3月31日止年度

		與基金單位 持有人交易前	與基金單位 持有人交易(i)	與基金單位 持有人交易後
	附註	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至2010年3月31日止年度				
年內溢利		10,363	(10,590)	(227)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		227	—	227
年內全面收益總額	(ii)	10,590	(10,590)	—
截至2009年3月31日止年度				
年內溢利		622	(213)	409
其他全面虧損				
現金流量對沖儲備		(409)	—	(409)
年內全面收益總額	(ii)	213	(213)	—

第97頁至133頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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19.90億港元(2009年：17.10億港元)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86.00億港元增長(2009年：14.97億港元下跌)。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須於每個財政年度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須向其基金單位持有人支付現金股息之合約責任。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之全面收益總額結算為零。

綜合財務報表

綜合分派報表

截至2010年3月31日止年度

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利		10,363	622
調整：			
投資物業公平值變動		(9,809)	1,865
投資物業公平值變動之遞延稅項	12	1,619	(308)
稅率變動之遞延稅項	12	—	(341)
其他非現金收入		(39)	(19)
可分派收入總額(附註(i))		2,134	1,819
中期分派(已派付)		1,055	884
末期分派(將向基金單位持有人派付)		1,079	935
年內分派金額(附註(ii))		2,134	1,819
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	2,202,043,479	2,167,040,427
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))		48.35 港仙	40.86 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))		49.02 港仙	43.13 港仙
年內每基金單位分派		97.37 港仙	83.99 港仙

第97頁至133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(相等於扣除與基金單位持有人交易前年內溢利)，並作出調整以撇除在有關年度之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2010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2010年1月26日向基金單位持有人派付。末期分派將於2010年8月4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。
- (iv) 每基金單位末期分派49.02港仙(2009年：43.13港仙)乃根據期內將派付予基金單位持有人的末期分派10.79億港元及於2010年3月31日已發行的2,202,043,479個基金單位(2009年：9.35億港元及2,167,040,427個基金單位)計算。

綜合財務報表

綜合財務狀況表

於2010年3月31日

		2010年	2009年
	附註	百萬港元	百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業	14	53,781	43,255
物業、廠房及設備	15	86	65
		57,855	47,308
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	162	121
按金及預付款項		38	21
短期銀行存款	17	243	722
現金及等同現金項目	17	633	508
		1,076	1,372
資產總值		58,931	48,680
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	993	1,125
保證金		630	493
稅項撥備		145	71
長期獎勵計劃應付款項之流動部分	19	39	—
		1,807	1,689
流動負債淨額		731	317
資產總值減流動負債		57,124	46,991
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃應付款項	19	26	34
帶息負債	20	10,867	11,538
衍生金融工具	21	513	738
遞延稅項負債	22	7,274	5,480
		18,680	17,790
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		20,487	19,479
基金單位持有人應佔資產淨值		38,444	29,201
已發行基金單位	23	2,202,043,479	2,167,040,427
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		17.46 港元	13.47 港元

第97頁至133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
2010年6月2日

王國龍
行政總裁
2010年6月2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2010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		—	643	643
截至2010年3月31日止年度溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	10,363	10,363
已向基金單位持有人派付之分派 2009年末期分派		—	(935)	(935)
2010年中期分派		—	(1,055)	(1,055)
現金流量對沖之公平值變動	24	(157)	—	(157)
轉撥入綜合收益表之金額	24	384	—	384
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(227)	227	—
截至2010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)		—	8,600	8,600
於2010年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	38,444	38,444
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)
轉撥入綜合收益表之金額	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97頁至133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2010年3月31日止年度

		2010年	2009年
	附註	百萬港元	百萬港元
經營活動			
來自經營活動之現金淨額	25(a)	2,998	2,894
投資活動			
添置投資物業	14	(717)	(813)
添置物業、廠房及設備	15	(39)	(36)
已收利息收入		6	49
原有到期日超過三個月之短期銀行存款下跌		479	1,031
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(271)	231
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債集資款項		8,407	1,946
償還帶息負債		(9,100)	(2,600)
已支付帶息負債之利息開支		(562)	(510)
向基金單位持有人派付之分派		(1,347)	(1,570)
用於融資活動之現金淨額		(2,602)	(2,734)
現金及等同現金項目增長淨額		125	391
於4月1日之現金及等同現金項目		508	117
於3月31日之現金及等同現金項目		633	508

第97頁至133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(「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」)之主要業務為投資零售及停車場業務。管理人領匯管理有限公司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(「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) 會計法則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法則編製，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2010年3月31日止年度，本集團已採納現時已頒布並生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋及提早採納香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方之披露」。

香港會計師公會於2009年11月頒布之香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方之披露」會於2011年1月1日或之後開始之會計期間生效。此項修訂簡化政府有關機構之披露規定及澄清關聯方的定義。提早採納香港會計準則第24號(經修訂)只影響重大關聯方交易及結餘之披露內容，並未對本集團構成任何財務影響。

然而，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。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(c) 新訂及經修訂香港財務報告準則的應用(續)

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、準則修訂本及詮釋於本集團於2010年4月1日或之後開始之會計期間生效：

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 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 ¹
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 ³
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對香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免 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 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 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 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	發行權益工具以清償金融負債 ⁴
香港 — 詮釋第4號(修訂本)	租賃 — 釐定香港土地租賃之租約年期 ³
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的業務 ¹
香港財務報告準則2009年之改進 ⁷	
香港財務報告準則2010年之改進 ⁸	

¹ 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁵ 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁶ 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁷ 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

⁸ 於2011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3號及香港會計準則第27號之修訂則於2010年7月1日或之後的會計期間生效

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。

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2010年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

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)

(a) 綜合基準(續)

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(營運分部)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。與本集團向主要營運決策者就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，營運分部之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。本集團議定營運分部與之前所作分類識別之業務分部相同。

(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收益表內確認。

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，其後開支方可於有關資產之賬面值內資產化。所有其他維修及保養成本均於其產生之年度，在綜合收益表內列作開支。

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)

(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，在綜合收益表內列作開支。

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剩餘價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報告日期檢討，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收益表。

(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。撥備數額在綜合收益表內確認。

(f) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

3 重要會計政策摘要(續)

(g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。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須支付現金股息予其基金單位持有人之合約責任，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。此負債於綜合財務狀況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收益表確認。

(i) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

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

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

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

3 重要會計政策摘要(續)

(j) 經營租約

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

(k) 當期及遞延稅項

年內稅項包括當期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，除非該稅項涉及之項目已於其他全面收益或直接於權益當中確認。在該情況下相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益當中確認。

當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之國家內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

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。遞延稅項採用於報告日期已頒布或實質上已頒布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該段期間於綜合收益表確認。

(m) 資產之減值

每年及當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，資產將被檢討其減值。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。已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。

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

(i) 來自零售物業之租金收入

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

(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。就截至報告日期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。僱主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)。

授出長期獎勵計劃的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收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的公平值於各報告日期及償付日期重新計算，而任何公平值變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，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收益表確認。長期獎勵計劃獎勵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。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

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。

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時記錄了對沖工具與被對沖項目間之關係、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，則即時在綜合收益表內確認。

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收益表。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時，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收益表確認時，同時計入綜合收益表內。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收益表內。

本集團利用利率掉期對沖其利率變動之風險。

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收益表中確認。

(s) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

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

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團以浮息與定息互換利率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。

公平值利率風險為金融資產或負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期管理其公平值利率風險。有關利率掉期具有將借貸由定息轉換至浮息之經濟效益。

於2010年3月31日，倘帶浮息負債的利率上升／下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前年度溢利會減少／增加2,800萬港元(2009年：2,500萬港元)，主要由於浮息借貸利息開支增加／減少。於2010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2.15／2.54億港元(2009年：2.78／2.89億港元)，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。本集團有一筆銀行貸款以美元計值，並以外匯掉期對沖所承受之美元匯率變動風險。於2010年3月31日，該筆貸款之港元等值計為2.48億港元(2009年：2.48億港元)。

(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。本集團就其於銀行及財務機構之現金及等同現金項目及存款，以及應收貿易賬款及其他應收款項面對信貸風險。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於任何信貸評級低於「A-」級之交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。此外，存放於任何個別交易對手之存款不得超過為個別交易對手事先釐定之限額。於2010年3月31日，銀行存款為8.75億港元(2009年：12.30億港元)，皆存放於外界信貸評級不低於「A-」級之金融機構。

就因租戶而面對之信貸風險而言，信貸風險管理乃透過與分散租戶交易及對準租戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金保證金，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。

最高信貸風險為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其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6,300萬港元(2009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8.75億港元(2009年：12.30億港元)，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2010年3月31日，本集團的現金及等同現金項目為6.33億港元(2009年：5.08億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為120億港元(2009年：150億港元)，其中109億港元(2009年：116億港元)於2010年3月31日已提取。於2010年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承擔融資總額為11億港元(2009年：34億港元)。

於2010年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產7.31億港元(2009年：3.17億港元)。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。

下表按於報告日期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。

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)

	一年內	一年以上 至二年	二年以上 至五年	五年以上
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2010年3月31日				
帶息負債	184	3,650	6,018	2,475
衍生金融工具	246	152	91	39
應付貿易賬款及應計項目	886	—	—	—
保證金	630	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	38,444
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

(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之同時，能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最高負債比率為45%之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之總借貸(包括流動及非流動借貸)除以資產總值計算。

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
帶息負債(附註20)	10,867	11,538
資產總值	58,931	48,680
負債比率	18.4%	23.7%

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計

於2009年4月1日起，就公平值計量之金融工具，本集團已採納香港財務報告準則第7號（修訂本）。該財務報告準則要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量：

- 第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(不做任何調整)而得出的公平值計量。
- 第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引伸)獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。
- 第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據(不可觀察輸入數據)而得出的公平值計量。

因其屬短期屆滿期，故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。

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。本集團之利率掉期被歸類於第二層架構之內。

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報告日期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還原法為主要估值方法，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。

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)

(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。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

(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報告日期之負債公平值之最佳估計。長期獎勵計劃獎勵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。

(d) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2009年及2010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、收益資本還原率等。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，折現率及收益資本還原率分別介乎8.0%至11.4% (2009年：8.5%至11.7%)和5.52%至9.5% (2009年：6.26%至10.9%)。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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	3,699	3,260
來自停車場之總租金收入	1,005	982
	4,704	4,242
其他收益		
空調服務費	266	253
其他物業相關收入	20	8
	286	261
總收益	4,990	4,503

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7,000萬港元(2009年：6,300萬港元)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	停車場	總部	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至2010年3月31日止年度				
收益	3,983	1,007	—	4,990
分部業績	2,814	514	(120)	3,208
投資物業公平值變動	9,153	656	—	9,809
利息收入				6
帶息負債之財務成本				(583)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前溢利				12,440
稅項				(2,077)
扣除與基金單位持有人交易前 年內溢利				10,363
資本開支	703	15	38	756
折舊	—	—	(17)	(17)
於2010年3月31日				
分部資產	45,459	8,495	113	54,067
商譽				3,988
短期銀行存款				243
現金及等同現金項目				633
資產總值				58,931
分部負債	1,176	227	220	1,623
稅項撥備				145
長期獎勵計劃應付款項				65
帶息負債				10,867
衍生金融工具				513
遞延稅項負債				7,274
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)				20,487
基金單位持有人應佔資產淨值				38,444

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	停車場	總部	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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
扣除與基金單位持有人交易前 年內溢利				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
現金及等同現金項目				508
資產總值				48,680
分部負債	1,241	151	226	1,618
稅項撥備				71
長期獎勵計劃應付款項				34
帶息負債				11,538
衍生金融工具				738
遞延稅項負債				5,480
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)

8 物業經營開支

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	474	541
員工成本(附註11)	176	166
地租及差餉	127	115
維修及保養	177	224
公用事業開支	316	344
宣傳及市場推廣開支	80	103
屋邨公用地方開支	98	96
其他物業經營開支	214	109
	1,662	1,698

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

	2010年	2009年
	百萬港元	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)	247	236
物業、廠房及設備折舊	17	16
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1	1
策略夥伴費用(附註)	4	5
受託人費用	3	4
估值費用	4	4
核數師酬金		
— 審核服務	4	3
— 非審核服務	3	2
銀行服務手續費用	3	2
經營租約支出	9	6
其他法律及專業費用	8	12
物業代理佣金	1	—

附註：於2009年8月26日，管理人與嘉德置地有限公司(「嘉德置地」)訂立之五年合作協議屆滿。根據該合作協議，管理人支付策略夥伴費用，而嘉德置地向管理人就資金、組合、資產及物業管理方面提供管理顧問服務。

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

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	160	330
須於五年之後全數償還之帶息負債利息開支	32	—
其他借貸成本(附註)	412	184
	604	514
減：撥歸投資物業下作資產化	(21)	(3)
	583	511

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

11 員工成本

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
工資及薪金	211	218
強制性公積金計劃供款	5	4
長期獎勵計劃獎勵(附註19)	31	14
	247	236

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	176	166
計入一般及行政開支	71	70
	247	236

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	基本薪金、津貼及其他福利(i)		退休金計劃供款(ii)	與表現相關之非固定薪酬	小計	長期獎勵計劃獎勵(iii)	總計	總計
	袍金	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	2010年
蘇兆明先生	1,700	—	—	—	1,700	1,921	3,621	2,302
羅爾仁先生(iv)	—	5,065	12	3,750	8,827	16,356	25,183	12,684
王國龍先生(v)	—	3,697	12	481	4,190	1,753	5,943	1,917
周福安先生(vi)	—	—	—	—	—	—	—	5,516
紀達夫先生	450	—	—	—	450	561	1,011	575
何志安先生(vii)	—	—	—	—	—	—	—	—
紀德坤先生(viii)	—	—	—	—	—	—	—	—
林明志先生(ix)	—	—	—	—	—	—	—	—
Michael Ian ARNOLD先生	600	—	—	—	600	684	1,284	809
陳則杖先生(x)	292	—	—	—	292	—	292	—
周永健先生	571	—	—	—	571	637	1,208	735
馮鈺斌博士	597	—	—	—	597	683	1,280	809
高鑑泉先生	550	—	—	—	550	642	1,192	736
David Charles WATT先生(xi)	293	—	—	—	293	—	293	—
王于漸教授	550	—	—	—	550	685	1,235	702
盛智文博士	500	—	—	—	500	569	1,069	674
趙之浩先生(xii)	—	—	—	—	—	—	—	253
	6,103	8,762	24	4,231	19,120	24,491	43,611	27,712

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 截至2009年3月31日止年度，退休金計劃供款合共為25,000港元。
- (iii) 於2010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，則於綜合收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19。
- (iv) 於2010年5月17日辭任。
- (v) 於2009年2月26日獲委任，截至2009年3月31日止年度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。
- (vi) 於2009年1月16日辭任。
- (vii) 於2009年6月18日辭任。
- (viii) 於2009年8月1日辭任。
- (ix) 於2009年8月27日辭任。
- (x) 於2009年10月1日獲委任。
- (xi) 於2009年8月14日獲委任。
- (xii) 於2008年10月12日辭任。

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(2009年：兩名)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(2009年：三名)人士之酬金如下：

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	9	14
酌情花紅	13	—
離職賠償之合約款項	10	—
長期獎勵計劃獎勵	3	5
總計	35	19

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2010年	2009年
	人數	人數
酬金範圍		
3,500,001 港元 — 4,000,000 港元	—	1
4,500,001 港元 — 5,000,000 港元	1	—
5,500,001 港元 — 6,000,000 港元	1	1
6,000,001 港元 — 6,500,000 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
13,500,001 港元 — 14,000,000 港元	1	—
17,000,001 港元 — 17,500,000 港元	1	—
25,000,001 港元 — 25,500,000 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

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利，以16.5%(2009年：16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除/(撥回)之稅額指：

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
當期稅項	283	206
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	1,619	(308)
— 稅率變動之影響	—	(341)
— 其他暫時差異	175	153
扣除/(撥回)稅項	2,077	(290)

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：

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
扣除稅項前溢利	12,440	332
按香港利得稅率16.5%(2009年：16.5%)計算之預期稅項支出	2,052	55
不可扣稅開支之稅務影響	26	4
毋須課稅收入之稅務影響	(1)	(6)
稅率變動之影響	—	(341)
過往年度作出之調整	—	(2)
扣除/(撥回)稅項	2,077	(290)

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

13 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

	2010年	2009年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利	10,363 百萬港元	622 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盈利	2,179,334,098	2,162,465,628
長期獎勵計劃可引致發行攤薄基金單位之調整	1,819,282	437,940
年內基金單位加權平均數以計算每基金單位已攤薄盈利	2,181,153,380	2,162,903,568
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，基本及已攤薄	4.75 港元	0.29 港元

14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業	停車場	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2009年4月1日	35,460	7,795	43,255
添置	702	15	717
公平值變動	9,153	656	9,809
於2010年3月31日	45,315	8,466	53,781
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2010年3月31日，180項物業中153(2009年：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33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。儘管於報告日期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2010年3月31日，本集團若干投資物業約55億港元(2009年：45億港元)已為香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)之貸款作出抵押。除此以外，並無任何物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。

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2009年4月1日	30	3	32	65
添置	18	—	21	39
撇銷	(1)	—	—	(1)
年內折舊開支	(7)	(1)	(9)	(17)
於2010年3月31日	40	2	44	86
於2010年3月31日				
成本	53	5	80	138
累計折舊	(13)	(3)	(36)	(52)
賬面淨值	40	2	44	86
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

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
應收貿易賬款	67	62
減：應收貿易賬款減值撥備	(4)	(4)
應收貿易賬款 — 淨值	63	58
其他應收款項	99	63
	162	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／銀行擔保全數收回。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
0至30日	58	48
31至90日	5	10
超過90日	4	4
	67	62

零售物業之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6,300萬港元(2009年：5,800萬港元)應收貿易賬款淨值包括應計停車場收入2,700萬港元(2009年：2,600萬港元)及應計按營業額分成租金800萬港元(2009年：400萬港元)，於2010年3月31日尚未到期。其餘2,800萬港元(2009年：2,800萬港元)經已逾期但未減值。

已逾期但未減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
0至30日	23	18
31至90日	5	10
	28	28

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)

於2010年3月31日，400萬港元(2009年：400萬港元)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。

已減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
超過90日	4	4

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
於4月1日	4	5
應收貿易賬款減值撥備	1	7
年內撇銷不可收回之應收款項	(1)	(8)
於3月31日	4	4

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收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 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	33	19
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	599	488
現金及等同現金項目	633	508
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	243	722
	876	1,230

現金及等同現金項目以港元計值。於報告日期之短期銀行存款於報告日期後約34日到期(2009年：70日)。於報告日期之實際年利率為0.20%(2009年：0.81%)。

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
應付貿易賬款	49	136
預收款項	107	76
應計項目	837	913
	993	1,125

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
0至30日	32	80
31至90日	15	41
超過90日	2	15
	49	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。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

19 長期獎勵計劃應付款項

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
長期獎勵計劃應付款項	65	34
減：長期獎勵計劃應付款項之流動部分	(39)	—
長期獎勵計劃應付款項之非流動部分	26	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(「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。

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三年內完全歸屬。年內並無受限制基金單位歸屬。

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報告日期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。於報告日期獎勵之公平值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵年限及分派派付率之多項假設進行估計。於2009年4月1日，長期獎勵之負債額已累積至3,400萬港元。年內增加之3,100萬港元(2009年：1,400萬港元)已於綜合收益表扣除。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

年末之後，本集團根據長期獎勵計劃於2010年5月10日按歸屬條件授出131,478個基金單位。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

19 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2009年 4月1日 已授出	年內授出	年內失效	於2010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	1,301,080	—	(206,500)	1,094,580	3,279,241
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	—	(118,322)	236,678	552,026
	2008年5月5日至 2011年5月4日	355,000	—	(237,850)	117,150	273,240
	2008年5月5日至 2012年5月4日	355,000	—	(237,850)	117,150	273,240
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	—	(212,000)	500,000	1,000,000
	2009年2月13日至 2011年6月30日	712,000	—	(212,000)	500,000	1,000,000
2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	—	599,500	(102,250)	497,250	994,500
	2009年9月24日至 2012年6月30日	—	599,500	(102,250)	497,250	994,500
總計		5,990,095	1,199,000	(1,634,522)	5,554,573	14,069,262

* 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)

20 帶息負債

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
銀團貸款(附註(i))	3,097	4,592
按揭證券公司貸款(有抵押)(附註(ii))	4,000	4,000
中期票據(附註(iii))	1,788	—
其他借貸	1,982	2,946
	10,867	11,538

帶息負債須按以下年期償還：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
第二年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	—	4,000
銀團貸款	3,097	—
其他借貸	248	—
	3,345	4,000
第三年內到期		
銀團貸款	—	4,592
其他借貸	688	248
	688	4,840
第四年內到期		
其他借貸	369	2,698
第五年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	—
第五年之後到期		
中期票據	1,788	—
其他借貸(附註(iv))	677	—
	2,465	—
	10,867	11,538

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

20 帶息負債(續)

附註：

- (i) 於2006年8月4日，本集團安排50億港元之五年期浮動利率定期及循環銀團貸款融資，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2010年3月31日未動用之融資額為4億港元(2009年：4億港元)。
- (ii) 於2009年4月27日，本集團重新簽訂40億港元之按揭證券公司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。
- (iii) 於2009年5月6日，本集團成立一項10億美元的有擔保歐洲中期票據計劃(「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。年內已發行18億港元無抵押票據，固定年利率為3.73%至4.75%。
- (iv) 在2010年3月24日及25日，本集團通知有關銀行提前於2010年4月中償還總額為3億港元之銀行貸款，資金主要由2010年4月1日根據中期票據計劃按固定年利率3.4125%發行全新3億港元之七年期無抵押票據所得款項支付。於上表該3億港元之銀行貸款按照無抵押票據於2017/18之到期日列示。
- (v) 除一筆為數2.48億港元(2009年：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。
- (vi) 於報告日期之帶息負債(包括利率掉期)實際利率為4.30%(2009年：4.16%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

21 衍生金融工具

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
利率及外匯掉期	513	738

附註：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。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等利率及外匯掉期之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。而關於利率掉期之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綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為2.27億港元(2009年：於對沖儲備扣除4.09億港元)，詳情見附註24。

於2010年3月31日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由報告日期起計，實際上為本集團提供相當於67.5億港元借貸之平均固定利率期3.3年(2009年：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2010年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為67.5億港元(2009年：77.5億港元)及4.54%(2009年：4.61%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2010年3月31日之名義本金金額為25.0億港元(2009年：零)。未結算外匯掉期合約於2010年3月31日之名義本金金額為2.5億港元(2009年：2.5億港元)。

於2010年3月31日對沖儲備(附註24)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合收益表。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

22 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按稅率 16.5% (2009 年：16.5%) 就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項負債變動如下：

	2010 年	2009 年
	百萬港元	百萬港元
暫時差異		
於 4 月 1 日	5,480	5,976
在綜合收益表確認：		
投資物業公平值增長／(下跌)	1,619	(308)
已申報加速折舊免稅額	175	153
稅率變動之影響	—	(341)
於 3 月 31 日	7,274	5,480

23 已發行基金單位

	2010 年	2009 年
	基金單位數目	基金單位數目
於 4 月 1 日	2,167,040,427	2,158,677,767
根據分派再投資計劃發行之基金單位	35,003,052	8,362,660
於 3 月 31 日	2,202,043,479	2,167,040,427

基金單位於 2010 年 3 月 31 日之最後成交價為每基金單位 19.14 港元 (2009 年：15.32 港元)。按於 2010 年 3 月 31 日已發行之 2,202,043,479 個基金單位 (2009 年：2,167,040,427 個基金單位) 計算，市值為 421.47 億港元 (2009 年：331.99 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2009年4月1日	(736)	736	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(157)	—	(157)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	384	—	384
	227	—	227
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	(227)	(227)
於2010年3月31日	(509)	509	—
於2008年4月1日	(327)	327	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(566)	—	(566)
— 轉撥入綜合收益表之金額(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收益表之金額已計入「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

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	12,440	332
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1	1
折舊開支	17	16
利息收入	(6)	(37)
帶息負債之財務成本	583	511
投資物業公平值變動	(9,809)	1,865
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項 增長	(58)	(17)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目(下跌)／增長	(128)	275
保證金增長	136	117
長期獎勵計劃應付款項增長	31	14
已付香港利得稅	(209)	(183)
營運活動所得現金淨額	2,998	2,894

(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6.43億港元(2009年：1.40億港元)。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2010年 百萬港元	2009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	778	535
已訂約但未撥備	476	388
	1,254	923

(b) 經營租約承擔

於2010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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
一年內	8	3
一年以上至五年	12	2
	20	5

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

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，有關須予披露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2010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(經修訂)「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(「永亨銀行」)*	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
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)*	共同董事
香港證券專業學會*	共同董事
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	共同董事
商界環保協會有限公司	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。

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(3)	(4)
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	(3)	(2)
已付及應付萊坊(香港)有限公司之租賃代理服務費用 (附註(iii))	(4)	(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	(81)	(55)
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	(4)	(3)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	18	16
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	—	3
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	(4)	(5)
就租賃零售單位收取自中國工商銀行(亞洲)之租金收入	4	3
就短期銀行存款收取自中國工商銀行(亞洲)之利息收入	1	—
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)	(3)
就租賃零售單位收取自渣打銀行(香港)之租金收入	2	7
就短期銀行存款收取自渣打銀行(香港)之利息收入	—	1
與永亨銀行之交易(附註(iv))		
就帶息負債支付永亨銀行之利息開支及各項融資費用	(3)	—
已付及應付凱達環球集團之建築／翻新顧問服務費用 (附註(iii))	(6)	(5)
已付及應付香港青年藝術協會項目費用(附註(iii))	—	(1)
與大新銀行之交易(附註(iv))		
就帶息負債支付大新銀行之利息開支及各項融資費用	(1)	—
就租賃零售單位收取自大新銀行之租金收入	1	—

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(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) 與主要估值師、萊坊(香港)有限公司、凱達環球集團及香港青年藝術協會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)、永亨銀行及大新銀行之交易乃按市場價格進行。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。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(443)	(798)
來自滙豐集團之利率掉期	(171)	(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	202	81
應付滙豐集團之利息淨額	(7)	(7)
於渣打銀行(香港)之短期銀行存款及儲蓄(附註)	—	170
來自永亨銀行之帶息負債	(62)	—

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
袍金	6	6
基本薪金、津貼及其他福利	47	38
長期獎勵計劃獎勵	24	11
	77	55

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

28 日後應收之最低租金

於2010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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
一年內	2,532	2,263
一年以上至五年	2,730	2,365
五年以上	100	65
	5,362	4,693

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2009年：三年)。

29 附屬公司

於2010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	物業持有及租務	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%

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

30 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2010年6月2日授權刊發。