

領匯 The Link

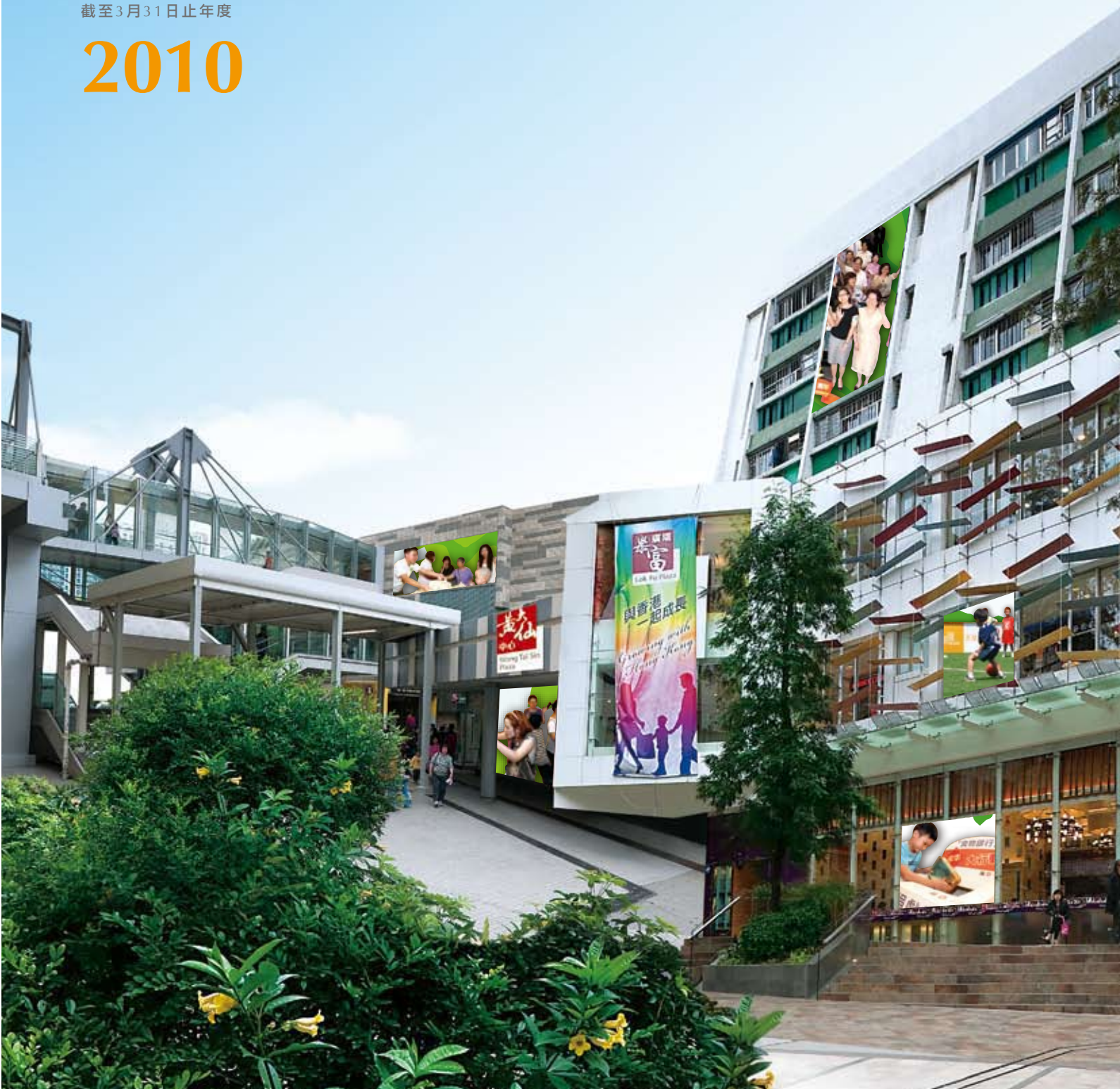
領匯房地產投資信託基金

股份代號：823

年 報

截至3月31日止年度

2010



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2010年3月31日，物業組合有內部樓面面積約1,100萬平方呎的零售地方及約80,000個泊車位。總內部樓面面積中，約有8%、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、合理價格的選擇，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的受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。

自2005年11月25日於香港聯合交易所有限公司上市以來，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。

目錄

1. 營運及財務摘要	2
2. 主席報告書	3
3. 行政總裁報告書	8
4. 管理層討論與分析	14
5. 持份者參與	40
6. 我們的管治	
管理人的董事會	48
管理團隊	51
企業管治報告	55
長期獎勵計劃	70
主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員持有之基金單位	76
關連人士交易	78
物業業權轉讓進度報告	84
7. 受託人報告書	88
8. 綜合財務報表	
獨立核數師報告書	89
綜合收益表	91
綜合全面收益表	92
綜合分派報表	93
綜合財務狀況表	94
綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	95
綜合現金流量表	96
綜合財務報表附註	97
9. 估值報告	134
10. 詞彙	186
11. 五年表現概要	188
12. 財務日誌及公司資料	191

營運及財務摘要

截至2010年3月31日止財政年度摘要



盈利增長

- 收益 49.90 億港元 ↑ 10.8%
- 物業收入淨額 33.28 億港元 ↑ 18.6%
- 除稅及估值調整前溢利 26.31 億港元 ↑ 19.8%
- 向基金單位持有人之分派 21.34 億港元 ↑ 17.3%
- 每基金單位分派 97.37 港仙 ↑ 15.9%
- 分派比率 100%



物業組合表現

- 平均每月租金 每平方呎 30.6 港元 ↑ 7.7%
- 綜合續租租金調整率 20.5%
- 租用率 ↑ 至 90.6%
- 額外六項物業完成資產提升工程
- 物業收入淨額比率 ↑ 至 66.7%
- 每個泊車位每月收入 1,054 港元 ↑ 2.4%



財務狀況

- 每基金單位資產淨值 17.46 港元 ↑ 29.6%
- 估值 ↑ 24.3%
- 資產負債比率 ↓ 至 18.4%
- 平均債務年期 ↑ 至 3.9 年
- 信貸評級 — 維持 A 級
- 財務契諾保持穩健

主席報告書

本人對領匯在本財政年度的理想業績感到欣喜。

表現

在本財政年度期間，香港的經濟環境充滿挑戰，然而，在管理人的盡心經營下，領匯在本年度保持強勢增長，收益增長10.8%至49.9億港元，而物業收入淨額則增長18.6%至33.28億港元。董事會建議末期分派每基金單位為49.02港仙，連同中期每基金單位分派48.35港仙，即年內每基金單位分派總額為97.37港仙，較去年上升15.9%。

本年報內的行政總裁報告書及其他部分，闡述了業績理想的原因。而在主席報告書內，本人將集中討論我們如何為滿足持份者的需求而努力。

企業責任

領匯的零售及停車場物業位於公共屋邨內，與香港近四成人的居所為鄰。管理人一直致力優化領匯物業的各項設施與服務。本人深信，此策略的成功將符合整個社區的利益，當中包括零售商、顧客、員工、投資者和貸款人。更完善的零售設施可為顧客提供更多元化的選擇和更大的購物方便，促進零售消費，使零售商的生意更理想。隨著業務蒸蒸日上，零售商就能負擔更高租金，從而令基金單位持有人受惠。

領匯的業務和營運經常受到公眾的密切關注。董事會及管理層堅持保持業務的透明度，並欣然接受各方予領匯的關注和具建設性的意見。本人相信，

領匯履行企業責任的最佳方式，是透過成功的業務，達致長遠而持久的收入增長。我們通過資產提升措施，對旗下物業進行的投資不但有良好回報，更創造了數千個與建築相關職位。展望未來，領匯將持續投放大量資源提升資產，從而提升營商及購物環境，並創造更多就業機會，為建設更美好的社區出一分力。在提升資產的過程中，區內參與和滲入社區元素是不能忽視的。在提升資產與改善租戶組合的同時，我們亦著力提高物業管理的質素，務求令鄰近居民在購物時享有更豐富的選擇、更大的方便，以及更令人回味的體驗。

為確保業務融入社區，領匯會繼續支持各項公益事務、文化藝術活動及環境保育措施，令社會更加融和。我們希望透過旗下物業，在社區層面積極推廣各種有意義的事項與活動。有關領匯企業責任計劃的實際活動詳情，請參閱「企業責任報告2010」小冊子。



探訪將軍澳一個家庭

主席報告書

董事及員工

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

根據嘉德置地有限公司(「嘉德置地」)與管理人的五年合作協議，嘉德置地就資金、組合、資產及物業管理方面向管理人提供管理顧問服務。此協議經已於2009年8月26日屆滿，而嘉德置地與管理人友好地同意不再延長此策略性夥伴關係，但仍將尋求未來的合作機會。董事會謹此向嘉德置地及其管理團隊為管理人、董事會及各小組委員會作出的寶貴貢獻深表謝意。

由2009年6月18日起，何志安先生基於其個人業務及其他事務辭任管理人的非執行董事，財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。由嘉德置地提名為董事的紀德坤先生，因其辭任嘉德置地職務，而辭任管理人的非執行董事、財務及投資委員會以及人力資源及薪酬委員會成員，由2009年8月1日起生效。由嘉德置地提名為董事的林明志先生，由於與嘉德置地訂立的合作協議屆滿而辭任為管理人的非執行董事，由2009年8月27日起生效。董事會謹藉此機會，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。

董事會亦希望在此熱烈歡迎其新成員韋達維先生及陳則杖先生。韋達維先生自2009年8月14日起獲

委任為管理人的獨立非執行董事，並自2009年11月5日起獲委任為財務及投資委員會與薪酬委員會成員。陳先生自2009年10月1日起獲委任為管理人的獨立非執行董事及審核委員會成員，並其後於2010年1月12日獲委任為審核委員會主席。陳先生亦於2009年11月5日起獲委任為薪酬委員會成員。董事會謹此感謝馮鈺斌博士出任薪酬委員會主席，以及擔任審核委員會主席任內時的貢獻。

董事會於2010年3月11日宣布行政總裁繼任安排。對於羅爾仁先生於2010年5月17日退任行政總裁及於2010年6月30日離開管理人，我們深感惋惜。由2010年5月17日起，羅爾仁先生亦不再出任管理人的執行董事、財務及投資委員會、提名委員會，以及人力資源及薪酬委員會成員職務。羅爾仁先生表示在為期三年的合約將於2010年11月屆滿後不



向開心顧客問好

主席報告書

擬續約。羅爾仁先生對工作熱誠投入，不但在推動領匯體制改革方面貢獻良多，亦為基金單位持有人管理風險並締造豐厚的回報。董事會祝願羅爾仁先生日後一切順遂，並同時歡迎王國龍先生於2010年5月17日出任行政總裁。由2010年5月17日起，王先生亦獲委任為提名委員會及人力資源及薪酬委員會成員。董事會期望，王先生將在羅爾仁先生奠下的基石上為領匯開拓新的局面。

董事會於2010年5月7日宣布首席財務總監繼任安排。張利民先生將於2010年6月28日獲委任為管理人之首席財務總監及財務及投資委員會成員。張先生亦將於符合證監會的規定後獲委任為執行董事。

前景

根據政府估計，香港在2010年的經濟增長可達4%至5%，扭轉2009年時2.8%的經濟收縮。根據過往經驗，零售消費會隨著經濟改善而上升，因此香港經濟前景回暖將對零售物業的業主有利。然而，各國政府與中央銀行對如何從2008年底以來實施的刺激經濟方案中撤退、以及對蘊釀中的歐洲金融危機均缺乏共識，令全球經濟仍受不明朗因素影響。

由於領匯旗下物業組合內的零售商一般針對非自由支配開支，管理人相信領匯的租戶具有較強的抗逆能力。本財政年度的業績固然令人鼓舞，但我們會力爭下一個財政年度的盈利和可分派收入的持續增長。

大約五個月後，領匯便已上市五週年。在過去數年間，管理人一直盡心盡力為業務打好根基。我們到目前為止在業務轉型方面的成績令人滿意，但前路仍然漫長。我們將為建立長久持續的業務而努力，力求在與商戶的關係、企業聲譽、員工發展及企業管治等各方面，皆有長進。

今天，領匯擁有令人艷羨的盈利增長，以及穩健的財政狀況。我們已確立了堅穩的系統和程序、招攬了經驗豐富的人才，定下了穩固的基礎，讓王國龍先生能繼續為基金單位持有人管理風險，創造豐厚的回報。本人深信，我們強大的團隊將繼續為基金單位持有人、顧客及租戶增值創富，並為香港社區帶來更大的利益。

蘇兆明

主席

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2010年6月2日



樂富廣場 UNY 生活創庫舉行正式開幕儀式

投資 房地產投資信託基金 應注意的要點



房地產投資信託基金與房地產公司不同，因為：

- 主要投資於產生穩定收入的房地產
- 限制有關物業發展
- 受託人保障基金單位持有人的權益
- 分派比率最少達90% (領匯分派比率一直達100%)
- 資產負債比率最高為45% (領匯的資產負債比率為18.4%)

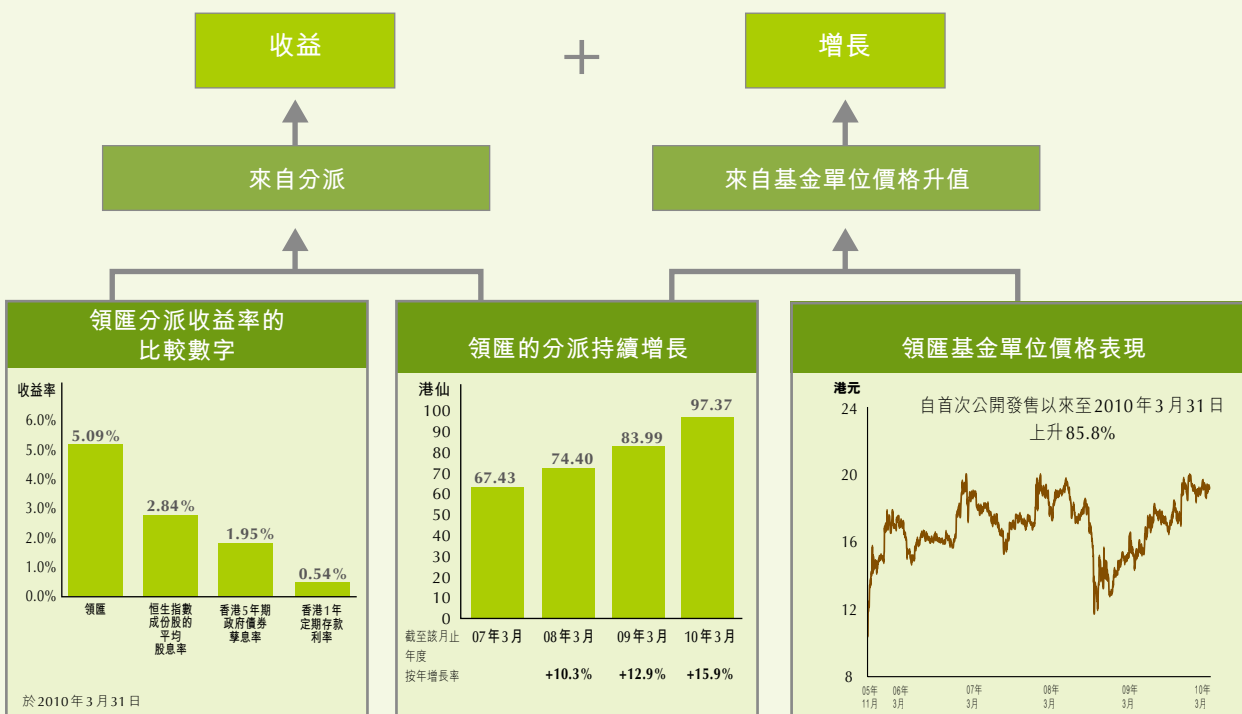
擁有領匯基金單位表示：

- 在1,100萬平方呎的香港零售及停車場資產組合中擁有權益
- 享受專業的管理服務
- 每年獲得兩次穩定的分派
- 攤分相關物業的潛在資本變動
- 基金單位可透過香港聯合交易所有限公司買賣流通

領匯屬於較低風險的投資，因為：

- 租戶基礎多元化，並無單一租戶佔每月租金多於10%
- 零售物業針對滿足大眾日常基本所需
- 停車場物業收入大部分來自月租用戶
- 零售物業坐落優越地點服務範圍廣闊
- 租約屆滿日期分散
- 負債對資產總值比率相對較低
- 積極管理財務狀況
- 透明度和信息披露水平高，並設有獨立受託人
- 管理團隊陣容強大
- 董事會大部分由獨立非執行董事組成
- 內部管理房地產投資信託基金，換言之，管理人由基金單位持有人擁有，確保雙方利益連成一線

領匯致力提供：



免責聲明：

本章節(「章節」)的資料並不構成投資於領匯的要約或邀請，亦不應作為任何合約、承諾或投資決定的基準或依據。本章節僅供參考之用，並非旨在對領匯的財務或交易狀況或前景提供完整或全面的分析，亦不應作為承諾或預測而加以依賴。

行政總裁報告書

領匯在本財政年度表現理想。在收益增長及成本輕微下降的驅動下，可分派收入增加17.3%，每基金單位的分派增長速度是歷來最快的。自2005年11月首次公開發售以來至2010年3月底，領匯為投資者實現了19.8%複合平均年度化總回報，包括資產升值及分派收入。

收益及成本

截至2010年3月31日止年度，領匯的總收益為49.90億港元(2009年：45.03億港元)。本財政年度的收益最大來源為零售物業，錄得達36.99億港元收益(2009年：32.60億港元)，佔總收益的74.1%。零售物業的收益增長主要可歸功於綜合續租租金調整率達20.5%、租用率上升及新近完成的資產提升項目的貢獻。零售物業的商鋪部分的收益增長15.1%至29.11億港元(2009年：25.3億港元)，而街市及熟食檔的收益增長7.7%至5.72億港元(2009年：5.31億港元)。在本財政年度，停車場資產的收益佔總收益的20.1%，微升2.3%至10.05億港元(2009年：9.82億港元)。

截至2010年3月31日止年度的物業經營開支總額下降2.1%至16.62億港元(2009年：16.98億港元)。本人對控制公用事業開支所取得的成效感到欣喜。在一系列控制電力開支的措施之中，我們在多個物業內改用更節能的空調冷凍系統。有關提升計劃將繼續實現環保利益及成本效益。

由於收益增加及成本減少，本年度的物業收入淨額上升18.6%至33.28億港元(2009年：28.05億港元)。

財務狀況

於2010年3月31日，由於所得收入增加、以及收益還原率及折現率均向下調，投資物業(領匯資產的最大部分)按獨立估值師的估值增加24.3%至537.81億港元(2009年：432.55億港元)，故此，於2010年3月31日，每基金單位的資產淨值上升29.6%至17.46港元(2009年：13.47港元)，主要來自投資物業升值的貢獻。

於2010年3月31日，總借貸為109.1億港元，資產負債比率(按負債除以資產總值計算)為18.4%(2009年：23.7%)。領匯的穩健財務狀況不但可為未來的資本開支提供資金，更可應付信貸市場上突如其來的震盪，為財務管理帶來巨大的靈活性。



行政總裁王國龍探訪大元街市租戶

行政總裁報告書

業務措施

於本財政年度內，管理人繼續就業務的採購、地產資訊科技系統、風險管理及監管方面進行改善。領匯自2009年11月起直接管理旗下的零售物業，為業務奠下重要里程碑。我們謹此歡迎因此新聘的232名員工。本人對領匯就變動物業管理模式的進展深感滿意。現在所有代表領匯而與租戶接觸的人都是管理人的員工，因此我們相信長遠而言，在問責性、服務質素及對零售商的認識方面都會隨之提升。

其他業務方面，我們把主要商場的 brand 重新定位，推出了「廣場」系列，加強市場推廣的力度。在資產提升項目方面，我們對旗下零售物業進行大規模裝修和改善，進展良好。在本財政年度內，我們已完成六項資產提升工程，包括葵芳、黃大仙、禾輦、長發、蝴蝶及興華。在下一個財政年度中，我們將會完成五項物業的資產提升工程，當中包括旗下最大的物業樂富廣場。我們預期樂富廣場在提升工程完成後，加上新主要商戶 UNY 生活創庫的加盟，可為九龍及其他地區的居民提供耳目一新的購物體驗。

除了投資於資產提升項目外，管理人亦已改善旗下物業組合的營運及維修。

鞏固平台

在過去六個月內，管理人已加強風險管理及企業管治架構、優化管治團隊及建立更深厚的企業文化。管理人最近委任一名風險管理主管，建立了詳盡的風險管理程序，並制訂了上報指引及舉報機制。我們會繼續檢討及更新不同的政策和程序。同時，我們正積極培訓員工以確保他們遵行有關程序，並建立更具依據性和更具透明度的機構文化。



到訪竹園商場長者安居服務協會

行政總裁報告書

吸引、保留及發展人才是領匯業務取得長遠成功的關鍵。管理人一直確保資源充足，讓員工有最大的事業發展機會。我們會加強員工培訓的力度，並將於短期內推出員工培訓學堂。

在投入資源建立現有員工的能力之餘，我們亦透過外部聘任高質素人才，務求進一步加強管理團隊的整體實力。自本年初以來，管理人的高層委聘包括潘啟迪先生擔任企業傳訊及策略總監、林國泰先生擔任人力資源總監及謝少祥先生擔任項目發展總監。

本人亦熱烈期待張利民先生於2010年6月28日加入，出任管理人的首席財務總監。本人相信，以張先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾18年經驗，委任張先生將進一步加強我們的管理層的人才實力。

領匯的資歷尚淺，正處於充滿活力的快速增長期。我們團隊內熱誠投入的人才，憑著共同的志向，加以適當的培訓，我們正逐步建立穩建的企業文化。

服務社群

領匯的業務獨一無二。我們的物業組合服務香港大部分市民，眾零售物業更是香港各區公共屋邨的活動聚焦點。透過為旗下商場提供優質購物體驗，我們提高了附近居民的日常生活質素。我們將進一步融入本地社區，讓領匯在不同社區中成為有價值的合作夥伴。

管理人已處理了多項公眾關注的事件，包括租金調整、因物業管理模式變動引致的僱傭問題、保留高質素獨立零售租戶的事宜、租約安排(尤其是有關醫生租戶)、停車場月租豁免的終止、防火條例及地產代理條例的遵守。

租務安排以及與零售商的關係是我們需要強化的地方。於上個財政年度，我們設立了「分區關係經理」的團隊，改善與社區中各層面的溝通。提升領匯的企業聲譽是我們的首要任務，這對我們的長遠及可持續發展影響至深。而我們亦會繼續盡力加強與零售商及社區的聯繫和溝通。

行政總裁報告書

邁步向前

隨著香港經濟前景轉晴，儘管經濟仍然存在不明朗因素，零售氣氛已見改善。管理人將繼續審慎管理資金，主動控制各方面的風險，並同時力求以創新及積極的態度回應零售商及顧客的需求。透過零售物業推動收益增長，以及提升經營利潤，管理人預期在截至2011年3月止財政年度的分派會持續增長。

儘管前路不乏挑戰，但本人有信心，目前領匯無論在營運、發展、資金、人才、架構及資訊系統各方面都配合得宜。本人謹此感謝前任行政總裁羅爾仁先生將如此強健的業務交給本人，並專業地、俐落地進行交接。我們對羅先生對業務的推動及熱誠衷心感謝。我們亦感謝已經離任的區道賢先生，在2010年3月31日前擔任管理人首席營運總監的兩年間，對推動資產管理、系統和程序改革所作的重大貢獻。

我們在內部進行大力改革的同時，仍然成功取得穩健增長，實在是全體員工值得引以為傲的成果。領匯團隊將繼續努力為我們的社區爭取最大利益，並

透過提供優質零售設施與服務，成為備受推崇的房地產投資信託基金管理人。目前領匯擁有穩健的財政狀況和優良的經營紀錄，本人極有信心，我們將繼續為領匯投資者實現持續的回報。

王國龍

行政總裁

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2010年6月2日



環境局局長邱騰華(左四)、行政總裁王國龍(中間)與綠色合作夥伴於樂富廣場都市梯田合照

轉為 直接管理的意義





商場前線服務承辦商簽署服務約章，承諾提供稱心的優質服務，迎合客戶需要



直接管理 著重加強及提升服務

為加強商場管理服務及整合所有商場的專業服務水準，領匯於2009年11月1日批出9億港元的前線服務合約及實施駐場管理，藉此提升專業管理質素、減少外判，並取消「判上判」，以便更迅速回應商戶、顧客及社區的需要。

直接管理模式

為實施直接管理模式，領匯作出下列安排：

• 駐場管理

領匯在商場推行直接管理的過程中，增聘了232名員工，為旗下商場提供駐場直接管理，拉近了我們與商戶、顧客及社區的距離，亦令我們能更快提供貼心的服務，迅速回應他們的需要。

• 設施服務

一般設施服務如清潔、保安及維修工作等則繼續由外判服務商提供。

• 前線員工的工作情況

- 前外判商聘用的2,900名現職員工，如申請相關職位便獲新外判商續聘
- 保安員實行8小時工作制
- 在合約開始時，保安及清潔工的薪酬符合政府統計處《工資及薪金總額按季統計報告》內所載的相關平均水平
- 維修技工繼續在區內或駐場工作

在批核及評估300份服務商的建議書時，我們摒棄「價低者得」的方式，而按照下列因素批出合約：

- 服務商提升服務水平的能力
- 服務商能履行領匯企業社會責任的承擔，例如不再外判及續聘前外判商聘用的2,900名現職員工
- 服務商的標價
- 服務商的往績
- 服務商的環保承擔

管理層討論與分析

里程碑

完成與香港按揭證券有限公司的40億港元再融資交易



領匯憑藉企業公民項目「領匯非常學堂」榮獲國際購物中心協會「MAXI大獎」的「社區關係類別」銀獎



葵芳商場完成其資產提升工程



2009年4月

2009年8月

2009年10月

2009年11月



領匯旗下六個商場獲水務署頒發優質食水嘉許證書



長發商場完成其資產提升工程



領匯增聘232名員工，全面接管旗下商場的駐場物業管理，提升服務質素，並就前線清潔、保安及維修服務批出價值9億港元合約

管理層討論與分析

與中華電力簽署合作備忘錄，率先設立電動車充電站網絡，推動電動車在香港普及使用



為完成翻新的富東商場揭幕



領匯憑藉黃大仙熟食檔位活化工程，榮獲香港營造師學會「營造創意大賽」三項大獎



禾峯商場完成其資產提升工程



領匯獲香港商界環保協會及盛世傳播有限公司頒發「盛世環保企業獎」，確認其對環境保護的貢獻



黃大仙中心完成其資產提升工程



2009年5月

2009年6月

2010年1月

2010年2月

2010年5月



興華廣場完成其資產提升工程



蝴蝶商場完成其資產提升工程

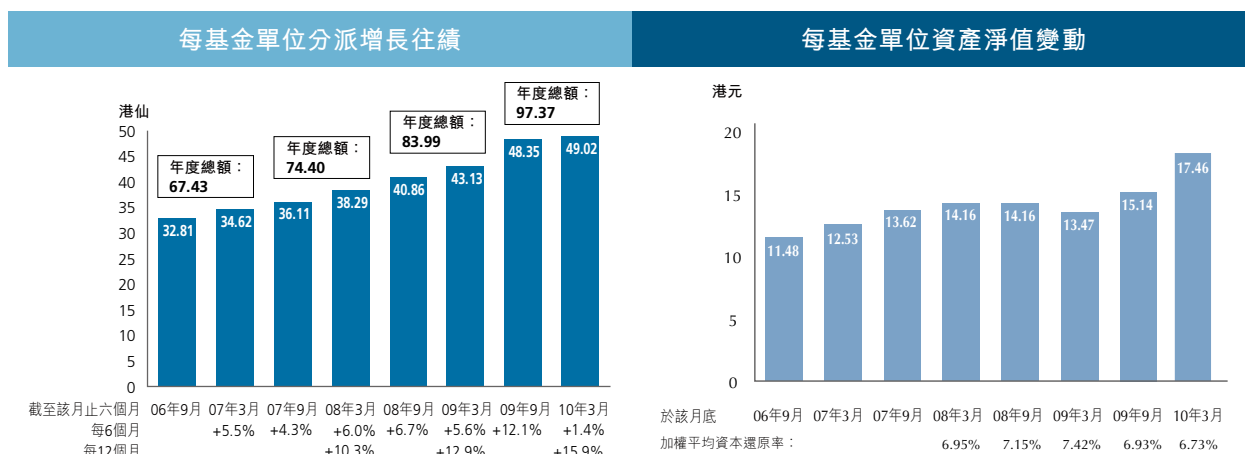


王國龍先生於2010年5月17日獲委任為領匯管理有限公司行政總裁

管理層討論與分析

摘要

領匯在本財政年度期間持續強勁增長。管理人在財政年度開始時較為審慎，但旗下物業組合在經濟逆境中仍成功保持良好勢態，而香港經濟狀況亦優於管理人預期。每基金單位分派按年增加 15.9%，延續領匯一貫以來的分派增長紀錄。每基金單位資產淨值亦由於投資物業增值而上升 29.6% 至 17.46 港元 (2009 年：13.47 港元)。



在每基金單位分派持續增長的支持下，領匯的基金單位表現自上市以來一直優於整體大市。自 2005 年 11 月上市以來至 2010 年 3 月 31 日，領匯已為投資者實現每年 19.8% 的複合平均回報總額，包括分派收入和基金單位價格升值。



管理層討論與分析

在領匯的物業組合中，零售物業為收益的最大來源。經主動積極的管理後，零售物業的平均每月租金按年上升7.7%，至2010年3月31日的每平方呎30.6港元，自領匯於2005年11月上市以來一直保持持續升勢。在一眾零售物業中，大部分面積為商舖佔用，而各商戶業務良好，令商舖於2010年3月底的平均租金較一年前上升7.4%。管理人欣慰在本財政年度，旗下零售物業的平均租金及租用率同告上升，反映物業組合內舖位的需求甚殷。從越來越多租戶收集所得的銷售營業額數據所見，管理人相信領匯在旗下零售物業收取的租金一般屬於可維持水平。



龍翔廣場

財務摘要

於回顧財政年度內，由於收益增長10.8%及經營開支下降2.1%，令物業收入淨額上升18.6%及可分派收入上升17.3%。

	截至2010年 3月31日止年度 (百萬港元)	截至2009年 3月31日止年度 (百萬港元)	按年增長 (%)
收益	4,990	4,503	10.8
物業經營開支	(1,662)	(1,698)	(2.1)
物業收入淨額	3,328	2,805	18.6
投資物業公平值變動	9,809	(1,865)	不適用
利息收入及其他支出	(697)	(608)	14.6
稅項	(2,077)	290	不適用
年內溢利	10,363	622	1,566.1
可分派收入總額	2,134	1,819	17.3
每基金單位分派(港仙)	97.37	83.99	15.9

此項目影響回顧年度內會計溢利，但對可分派收入並無影響。進一步詳情載於第117至118頁

此項目包括回顧年度內一般及行政開支減少10.4%，以及淨財務成本增加21.7%

此項目包括回顧年度內利得稅2.83億港元及遞延稅項17.94億港元

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的年內溢利)，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

此項目包括回顧年度內末期分派每基金單位49.02港仙及中期分派每基金單位48.35港仙。於2010年3月31日，已發行2,202,043,479個基金單位

管理層討論與分析

收益分析

截至2010年3月31日止年度的總收益為49.90億港元(2009年：45.03億港元)，包括36.99億港元(2009年：32.60億港元)來自零售物業之收入、10.05億港元(2009年：9.82億港元)來自停車場之經營收入及2.86億港元(2009年：2.61億港元)來自其他來源之收入。

	截至2010年 3月31日止 年度 (百萬港元)	截至2009年 3月31日止 年度 (百萬港元)	按年增長 (%)	截至2010年 3月31日止 年度之百分比 (%)
租金收入：				
商舖	2,841	2,467	15.2	57.0
商舖 — 按營業額分成租金	70	63	11.1	1.4
街市	522	491	6.3	10.5
熟食檔位	50	40	25.0	1.0
教育／福利	45	46	(2.2)	0.9
房署辦事處	10	23	(56.5)	0.2
配套設施	70	62	12.9	1.4
商場營銷	91	68	33.8	1.8
來自停車場之收益總額：				
月租	769	763	0.8	15.4
時租	236	219	7.8	4.7
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入	286	261	9.6	5.7
	4,990	4,503	10.8	100.0

物業經營開支分析

截至2010年3月31日止年度的物業經營開支總額下降2.1%至16.62億港元(2009年：16.98億港元)，部分由於物業管理人費用、保安及清潔開支以及公用事業開支減少所致。

	截至2010年 3月31日止 年度 (百萬港元)	截至2009年 3月31日止 年度 (百萬港元)	按年 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	474	541	(12.4)
員工成本	176	166	6.0
公用事業開支	316	344	(8.1)
維修及保養	177	224	(21.0)
地租及差餉	127	115	10.4
宣傳及市場推廣開支	80	103	(22.3)
其他物業經營開支	214	109	96.3
屋邨公用地方開支	98	96	2.1
物業經營總開支	1,662	1,698	(2.1)

公用事業開支下降8.1%是由於持續改善空調系統、全新照明系統及全新中央電力監察系統所致

於2009年11月轉為直接管理後，現時正檢討維修及保養水平，並調整來年的計劃維修

由於有更多物業的業權獲轉移至領匯，因而有所增加

就豁免停車場費用作出撥備是增加的原因之一

收益增長動力

1 綜合續租租金調整率

重要性為何？

- 比較財政年度內新簽訂的租金與期滿租約的租金
- 分析相同狀況舖位，一般不包括正在進行資產提升的物業內之舖位
- 穩定物業所帶來的增長之指標

狀況如何？

- 於回顧年度內，零售物業的綜合續租租金調整率強勁，達20.5%
- 於回顧年度內，商舖(最大之收益來源)的綜合續租租金調整率達23.7%
- 享有租約期於截至2009年3月31日止年度內開始，續租租金調整率分別達25.2%及28.5%之零售物業組合及商舖租約之全年貢獻

綜合續租租金調整率

	截至2010年	截至2009年	截至2009年	於2010年
	3月31日止年度	9月30日止6個月	3月31日止年度	3月31日之
	(%)	(%)	(%)	總內部樓面面積
				(不包括自用辦事處)
				(%)
商舖	23.7	25.3	28.5	80.8
街市	13.5	10.2	13.3	8.0
熟食檔位	14.8	24.6	11.6	1.3
教育／福利	(0.3)	1.1	10.8	8.2
房署辦事處	2.1	—	—	1.6
配套設施	11.5	2.0	22.2	0.1
整體零售物業	20.5	22.0	25.2	100.0
整體(不包括教育／福利)	21.4	22.2	25.3	91.8

2 租用率

重要性為何？

- 反映對物業組合內舖位的需求
- 團隊著力於出租空置舖位

狀況如何？

- 於2010年3月31日，整體租用率由一年前的87.4%上升至90.6%
- 於2010年3月31日，穩定商場之租用率為90.1%
- 於2010年3月31日，穩定商場之商舖(可出租面積的最大組成部分)的租用率為92.5%
- 由於房署辦事處遷出後所空置出來的舖位普遍較難租出，整體租用率因而受到不利影響

物業組合租用情況分析

	於2010年3月31日			於2009年3月31日		
	總內部樓面面積 (不包括自用 辦事處) (千平方呎)	租用率 (%)	已出租內部 樓面面積之 平均每月租金 (每平方呎港元)	總內部樓面面積 (不包括自用 辦事處) (千平方呎)	租用率 (%)	已出租內部 樓面面積之 平均每月租金 (每平方呎港元)
整體	10,827	90.6	30.6	10,905	87.4	28.4
發展中商場	1,879	93.1	39.2	2,865	76.3	35.3
穩定商場	8,948	90.1	28.7	8,040	91.4	26.4

管理層討論與分析

分析 — 穩定商場

分類	總內部樓面	已出租內部樓面	空置內部樓面	已出租內部樓面面積之	
	面積	面積	面積	平均每月租金	租用率
	2010年3月31日	2010年3月31日	2010年3月31日	2010年3月31日	2010年3月31日
	(平方呎)	(平方呎)	(平方呎)	(每平方呎港元)	(%)
商舖	7,111,400	6,575,921	535,479	28.6	92.5
街市	699,607	564,891	134,716	61.6	80.7
熟食檔位	126,090	102,523	23,567	33.4	81.3
教育／福利	832,410	771,411	60,999	4.4	92.7
房署辦事處	172,444	38,466	133,978	13.1	22.3
配套設施	6,529	6,509	20	127.4	99.7
總計(不包括自用辦事處)	8,948,480	8,059,721	888,759	28.7	90.1
自用辦事處	116,054				
總計(包括自用辦事處)	9,064,534				
總計(不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套设施)	7,937,097	7,243,335	693,762	31.3	91.3

3 已完成資產提升物業的貢獻

重要性為何？

- 物業在完成提升工程後的表現通常會更出色
- 隨著更多資產提升項目竣工，有關數據將越來越重要
- 有關數據著眼於資本開支所得的回報

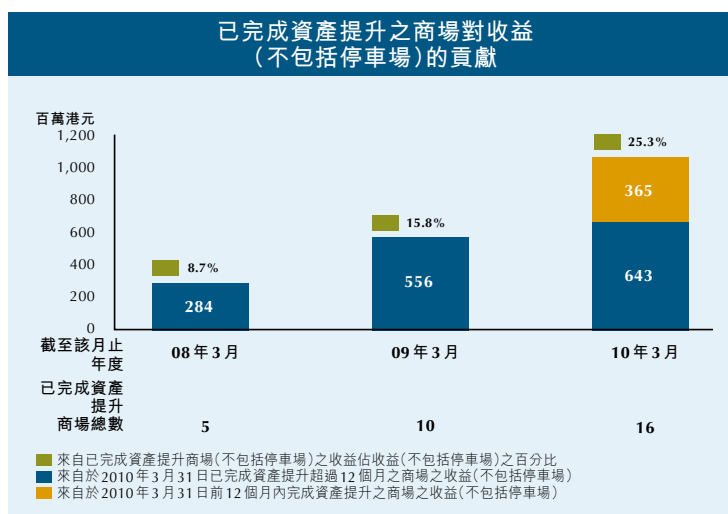
狀況如何？

- 截至目前為止，累計已完成資產提升工程的16項物業佔收益(不包括停車場)的25.3%
- 本財政年度內完工的六項物業之投資回報介乎15.7%至32.8%，較我們的目標回報率15%高
- 於回顧年度內，在截至2009年3月31日止年度內完成的五項資產提升物業為領匯貢獻了全年收益

投資回報 — 於截至2010年3月31日止年度完成資產提升項目之商場

	資本開支總額	投資回報
	(百萬港元)	(%)
葵芳	27.6	15.7*
黃大仙	130.6	23.2*
禾輦	58.8	25.3*
長發	136.4	23.5
興華	34.9	20.1
蝴蝶	95.5	32.8

* 最新數字



管理層討論與分析

財務狀況及估值

領匯的財務狀況維持穩健，資產負債比率低，每基金單位資產淨值由去年的13.47港元上升至於2010年3月31日的17.46港元。

財務狀況概要

(百萬港元)	於2010年 3月31日	於2009年 9月30日	於2009年 3月31日
流動資產	1,076	991	1,372
非流動資產	57,855	51,620	47,308
資產總值	58,931	52,611	48,680
流動負債	1,807	1,762	1,689
非流動負債	18,680	17,833	17,790
負債總額	20,487	19,595	19,479
基金單位持有人應佔資產淨值	38,444	33,016	29,201
已發行基金單位(千個)	2,202,043	2,180,865	2,167,040
每基金單位資產淨值(港元)	17.46	15.14	13.47

資產淨值變動

	資產淨值	
	總計 百萬港元	每基金單位 港元
於2009年4月1日資產淨值	29,201	13.47
根據分派再投資計劃發行基金單位的淨增值	643	0.29
分派再投資計劃的每基金單位資產淨值攤薄	—	(0.21)
截至2010年3月31日止年度可分派收入	2,134	0.97
其他非現金項目	39	0.02
投資物業公平值變動	9,809	4.45
投資物業公平值變動之遞延稅項	(1,619)	(0.73)
現金流量對沖產生之變動	227	0.10
減：截至2009年3月31日止年度末期分派及至 2010年3月31日止年度中期分派	(1,990)	(0.90)
於2010年3月31日資產淨值	38,444	17.46

由於投資物業公平值上升而增加

其中最大組成部分為現金及存款。詳見第94頁

詳見第94頁

大致包括借貸及遞延稅項負債。詳見第94頁

因根據分派再投資計劃發行基金單位而增加

管理層討論與分析

投資物業公平值變動

	截至2010年 3月31日止年度 (百萬港元)	截至2009年 3月31日止年度 (百萬港元)	增加/(減少) (%)
年初	43,255	44,307	不適用
● 增加	717	813	不適用
投資物業公平值變動	9,809	(1,865)	不適用
年末	53,781	43,255	24.3

● 指資本化開支。年內並無收購或出售物業

估值變動

2009年3月31日至2010年3月31日		(百萬港元)
● 物業收入淨額增加、市場增長假設變動等之影響(約數)		6,352
● 折現率及資本還原率下降之影響(約數)		4,174
● 包括於估值變動內 — 7.17億港元資產提升項目及其他資本開支		10,526
● 零售物業之上升		9,855 (27.8%)
● 停車場之上升		671 (8.6%)

估值動力

	於2010年 3月31日	於2009年 9月30日	於2009年 3月31日
零售(百萬港元)	45,315	39,589	35,460
停車場(百萬港元)	8,466	7,982	7,795
● 總計(百萬港元)	53,781	47,571	43,255
● 零售內部樓面面積(平方呎)	10,972,488	10,938,684	11,064,350
● 平均零售呎價(港元)	4,130	3,619	3,205
● 泊車位數目	79,485	79,485	79,485
● 每泊車位(港元)	106,504	100,424	98,066
收益還原法 — 資本還原率			
零售物業	5.50-7.56%	5.71-8.01%	6.25-8.53%
零售物業：加權平均	6.46%	6.65%	7.15%
停車場	6.00-10.00%	5.50-10.20%	6.50-10.90%
停車場：加權平均	8.47%	8.66%	8.89%
整體加權平均	6.73%	6.93%	7.42%
現金流量折現法			
折現率	8.00-11.40%	8.20-11.60%	8.50-11.70%

● 萊坊測計師行有限公司基於現金流量折現法及收益還原法進行的估值中，現金流量折現法佔較大比重

● 內部樓面面積的變動是由於空間變動包括因資產提升項目或其他裝修工程的進行而引致

管理層討論與分析

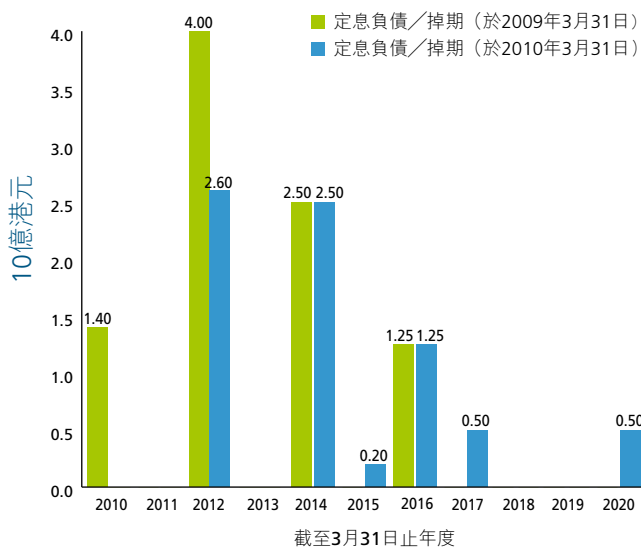
資本管理

摘要

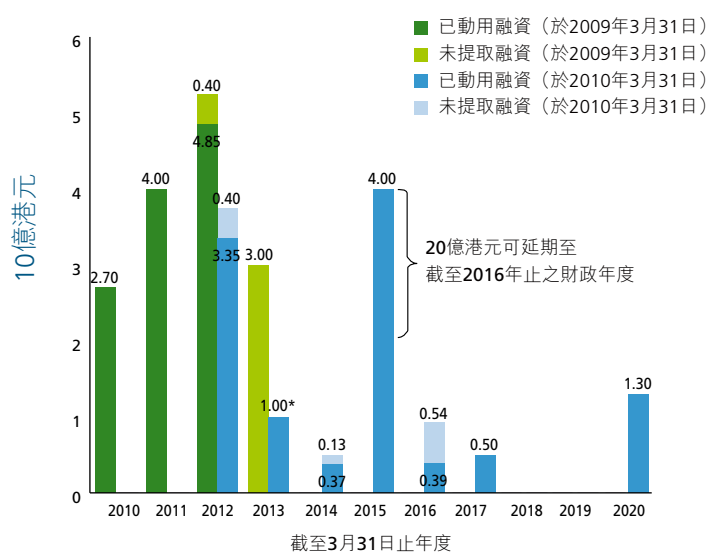
- 專注多元化融資渠道、延長及分散負債到期日，以及管理利率風險
- 於財政年度內完成以下交易後，資產負債比率保持在 18.4%：
 - (i) 根據有擔保歐洲中期票據計劃發行合共 18 億港元 7 至 10 年期無抵押票據
 - (ii) 安排合共 15 億港元的新訂雙邊貸款，到期日介乎 4 年至 6 年
 - (iii) 將 40 億港元的按揭貸款延長至 2014/15 年度
 - (iv) 償還 14 億港元擔保票據、13 億港元雙邊貸款及 15 億港元銀團貸款

	於 2010 年 3 月 31 日	於 2009 年 3 月 31 日
借貸(面值)	109.1 億港元	115.5 億港元
資產負債比率(負債：資產總值)	18.4%	23.7%
債務融資之平均剩餘年期	3.9 年	2.4 年
定息負債之比率(經掉期)	69%	79%
定息負債／掉期之平均剩餘年期	3.8 年	3.3 年
實際利率	4.30%	4.16%

定息負債／掉期到期資料



已承諾融資到期資料



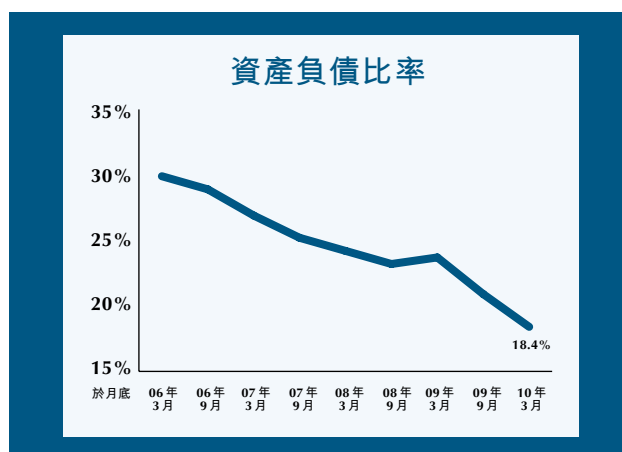
管理層討論與分析

已承諾債務融資[△]

於2010年3月31日 (十億港元)	定息負債*	浮息負債*	已動用融資	未提取融資	融資總額
按揭證券公司之貸款	3.75	0.25	4.00	—	4.00
2006年銀團貸款	3.00	0.10	3.10	0.40	3.50
2009年聯合貸款	—	1.00	1.00	—	1.00
雙邊貸款	—	1.01	1.01	0.67	1.68
中期票據	0.80	1.00	1.80	—	1.80
總計	7.55	3.36	10.91	1.07	11.98
百分比	69%	31%	91%	9%	100%

* 經利率掉期後

△ 所有金額均為面值



流動資金、評級及契諾狀況

可動用流動資金	於2010年3月31日	於2009年3月31日
• 備用銀行融資(未提取)	10.7億港元	7億港元
• 手頭現金	8.8億港元	12.3億港元
• 可動用流動資金總額	19.5億港元	19.3億港元

穩健信貸評級		
• 標準普爾：A級及前景為穩定(2010年3月25日)		
• 穆迪投資者服務：A3級及前景為穩定(2010年3月19日)		

財務契諾	於2010年3月31日 之實際情況	契諾
• 除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利：利息開支	5.6:1	>2:1
• 資產負債比率(負債：資產總值)	18.4%	<45%
• 有資產抵押之負債	40億港元	<70億港元
• 無抵押負債對無抵押物業比率	14.2%	<45%

管理層討論與分析

回顧、策略及展望

整體物業組合

管理人將繼續秉承為零售商、顧客及所服務香港社區的利益提供優質零售設施及服務。在管理領匯的物業組合時，管理人致力尋求可長期持續的收入增長。於致力實現增長的同時，管理人將努力平衡所有持份者，包括零售商、顧客、社區、員工、投資者及債務持有人的利益。

管理人從四方面入手提升收入增長，分別為提升已處於穩定期的商場之收益、從已完成的資產提升項目帶來更多收益、成本管理作為優化對領匯租戶及顧客服務質素的其中部分，以及透過加強資本結構及財務風險的管理控制融資成本。管理人專注從其零售物業著手推動增長，透過提升購物環境及選擇，吸引在該等物業主要客源範圍的人群重點消費。

縱使領匯的物業組合規模包括逾 11,400 項租賃，遍佈全港不同地區，令其管理更具挑戰性，然而管理人亦認為龐大的規模擁有分散風險的優勢。由於較大型的資產為收益及估值帶來更大貢獻，故推動增長的動力及提升組合內物業的投資亦將集中於該等資產。管理人認為零售物業擁有良好的增長前景，而停車場資產的前景則稍微偏軟。

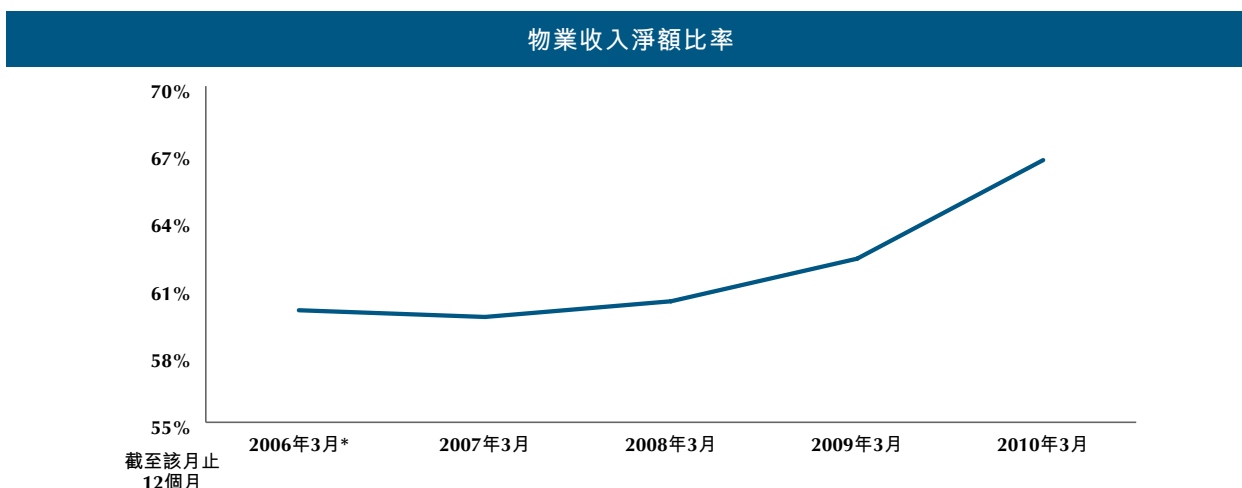
在強勁收入增長的驅動及積極成本管理的支持下，物業收入淨額比率一直上升。管理人預期經營利潤將會持續改善。管理人一方面將專注管理成本，同時亦將確保投放足夠開支以改善其零售及停車場物業的維修、保安及安全水平，優化該等物業的物業管理水準。管理人希望建立一個擁有長期持續增長的業務，並為租戶提供優質的零售設施及營商環境。

按物業劃分的物業組合分析

物業*	截至2010年3月31日止年度收益總額			於2010年3月31日估值總額			
	(百萬港元)	(%)	累計 (%)	(百萬港元)	(%)	累計 (%)	加權平均資本還原率 (%)
1 — 10	1,155	23	23	14,531	27	27	6.16
11 — 50	2,117	42	65	22,836	42	69	6.72
51 — 100	1,231	25	90	12,163	23	92	7.01
101 — 180	487	10	100	4,251	8	100	7.84
總計	4,990	100		53,781	100		6.73

* 物業按收益貢獻排列

管理層討論與分析



附註：* 2005年11月25日至2006年3月31日期間

零售物業組合

在151項有零售成分的物業之中，管理人致力促進各物業的增長，尤其著眼於較大型的物業。較大型的物業一般比較小型的物業可達到更高的租金水平及更快的租金增長。

按物業劃分的零售物業組合分析

零售物業*	於2010年3月31日總內部樓面面積			於2010年3月31日	平均
	(百萬平方呎)	(%)	累計 (%)	已出租內部樓面面積之平均每月租金 (每平方呎港元)	每月租金變動2010年3月31日相對2009年3月31日 (%)
1-10	1.9	17	17	44.9	7.1
11-50	4.7	43	60	32.0	8.6
51-100	3.4	31	91	23.6	2.6
101-151	1.0	9	100	18.5	12.7
總計	11.0	100		30.6	7.7

* 物業按零售收益貢獻排列

按內部樓面面積計算，商舖佔用的零售物業面積佔最大部分。管理人將力求提升穩定商場的商舖租用率。儘管出租部分處於物業內較差位置的空置舖位只可獲得相對較低的租金，但由於物業經營成本相對固定，出租該等舖位亦對收益有幫助。

由於檔位面積相對細小，街市的平均每月租金較高。街市的空置水平相對偏高。領匯現時將若干街市出租給單一營辦商，其他街市的檔位則直接出租給個別檔位持有人。管理人將視乎個別街市的合適性而繼續採用此出租給單一營辦商及直接出租個別街市檔位的混合策略。

管理層討論與分析

管理人預期房署在租約屆滿後將陸續遷出現有單位而選用政府的物業，令房署辦事處的空置率持續上升。出租房署空置出來的單位將會較為困難，但就物業組合而言，房署佔用的面積相對較少。

零售物業組合概要

類別(於2010年3月31日)	總內部樓面面積(平方呎)	租用率(%)	已出租內部樓面面積之平均每月租金(每平方呎港元)
商舖	8,749,422	92.8	30.3
街市	866,969	81.1	63.5
熟食檔位	143,398	80.6	36.1
教育/福利	883,991	93.1	4.4
房署辦事處	176,254	21.8	13.1
配套設施	7,143	99.4	130.5
總計(不包括自用辦事處)	10,827,177	90.6	30.6
自用辦事處	145,311		
總計(包括自用辦事處)	10,972,488		
總計(不包括自用辦事處及教育/福利)	9,943,186	90.4	33.0
總計(不包括自用辦事處、教育/福利、房署辦事處及配套設施)	9,759,789	91.6	33.0

領匯的零售物業主要迎合物業附近毗鄰屋邨居民的日常購物需要。鑑於該等資產仍將繼續以迎合鄰近居民的日常購物需要為重點，即使管理人提升零售物業的質素，預期零售物業內的商戶組合仍將相對地維持穩定。

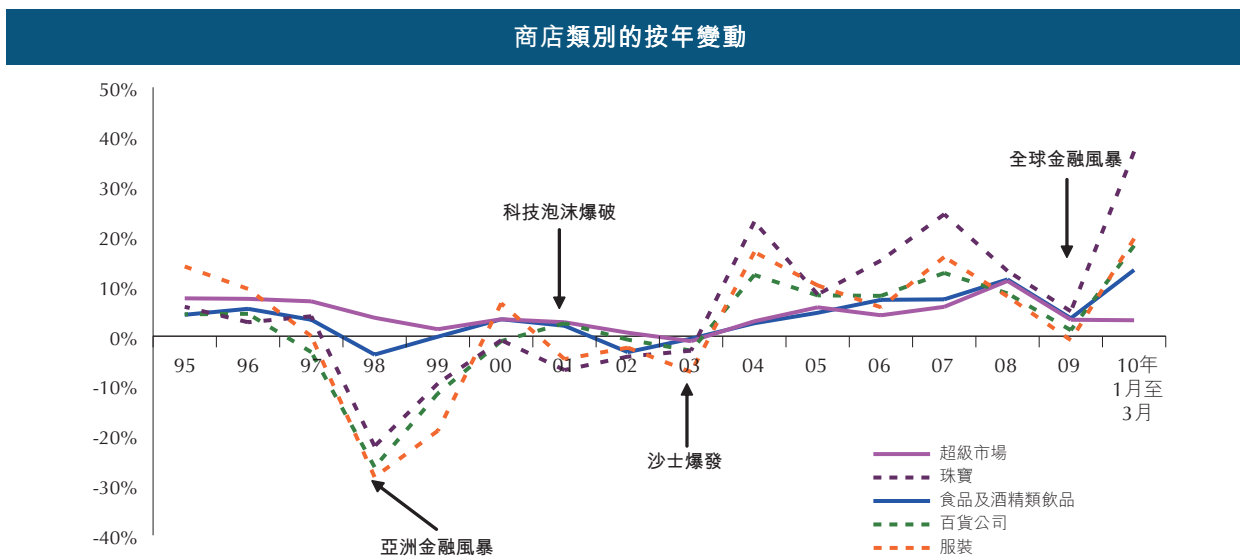
零售商戶組合變動

於	已出租內部樓面面積(平方呎)		佔已出租內部樓面面積之百分比(%)		佔每月租金總額百分比(%)	
	2010年 3月31日	2006年 3月31日	2010年 3月31日	2006年 3月31日	2010年 3月31日	2006年 3月31日
飲食	3,085,169	3,139,107	31.5	33.2	25.4	23.6
超級市場及食品	1,784,950	1,613,504	18.2	17.1	23.1	23.8
服務	922,045	840,498	9.4	8.9	10.5	9.9
街市檔位	373,107	433,685	3.8	4.6	8.5	10.5
個人護理、醫療、貴重商品、 光學產品、書籍及文儀用品	558,881	554,398	5.7	5.9	7.9	7.8
街市營辦商	329,855	294,180	3.4	3.1	6.4	7.0

由於領匯的商戶組合偏重於消費必需品，從往績可見其在整個經濟循環中有較強抗逆力，故管理人有信心領匯商戶組合內的零售商整體上將有穩定表現。管理人預期領匯將受惠於香港本地消費的好轉。

管理層討論與分析

香港零售業銷售額表現按商店類別的分析



來源：政府統計處

領匯物業組合內包含多種行業的租戶且不乏著名零售集團，令其抗逆性提升。於2010年3月31日，10大租戶佔內部樓面面積23%及每月租金32%，而50大租戶則佔內部樓面面積36%及每月租金47%。管理人深信零售商之間的競爭可令顧客受惠，故將繼續確保物業組合內租戶之多元化。管理人致力深化與其最大租戶的關係、並保留優質獨立商戶，以及為其物業引進新的零售商。

10大租戶

租戶集團	營商類別	已出租內部樓面面積 (平方呎)
牛奶有限公司	超級市場、健康及美容、便利店	736,665
屈臣氏集團(香港)有限公司	超級市場、個人護理、酒窖	517,921
麥當勞有限公司	飲食營辦商	193,596
大家樂集團有限公司	飲食營辦商	192,188
宏集策劃有限公司	街市營辦商/商場營辦商	175,894
美心食品有限公司	飲食營辦商	168,698
華潤零售(集團)有限公司	超級市場、個人護理	149,926
日本城(香港)有限公司	電器及家品	148,894
大快活快餐有限公司	飲食營辦商	101,532
利亞零售有限公司	便利店、烘製麵包餅食店及餅店	86,792

(於2010年3月31日，按已出租內部樓面面積排列)

管理層討論與分析

為支持區內社區及將地方性元素融入各物業，管理人專注確保優質的獨立商戶在領匯零售物業內佔一重要席位。按所佔用面積作為優質獨立商戶指標，管理人相信，自上市以來，該等獨立商戶在領匯的零售物業內一直佔重要席位。於2010年3月31日，5,212間租賃商舖中有4,582間由佔用2,500平方呎或以下面積的商戶使用。

商舖租賃面積的分析

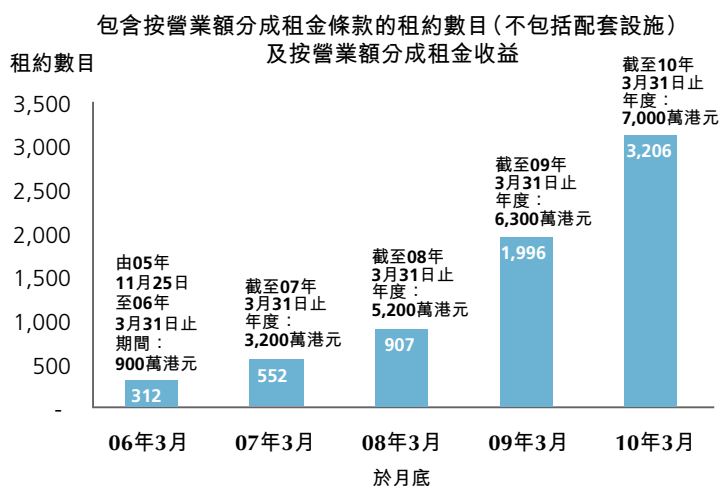
僅計及商舖(平方呎)	2006年3月31日				2010年3月31日			
	租約數目	佔總數 %	已出租 內部 樓面面積 (平方呎)*	佔總數 %	租約數目	佔總數 %	已出租 內部 樓面面積 (平方呎)*	佔總數 %
1,000以下	3,497	71.3%	1,715,740	22.2%	3,629	69.6%	1,790,002	22.0%
1,000至2,500	858	17.5%	1,283,153	16.6%	953	18.3%	1,441,501	17.8%
2,501至5,000	269	5.5%	931,635	12.0%	325	6.2%	1,115,837	13.7%
5,001至10,000	130	2.7%	894,251	11.6%	159	3.1%	1,088,443	13.4%
10,000以上	151	3.0%	2,910,383	37.6%	146	2.8%	2,686,134	33.1%
總計	4,905	100.0%	7,735,162	100.0%	5,212	100.0%	8,121,917	100.0%

附註：

* 已出租內部樓面面積的變動是由於租用率變動，加上因資產提升項目而引起的空間變動或其他裝修工程的進行而引起的

管理人一直致力於更多租戶的租約中加入包含營業額元素的條文，尤其是連鎖店及飲食集團。租約加入營業額條款的租戶每年提交經審核的營業額資料。管理人收集營業額數據的目的，主要是為了設定策略，以推動零售物業租戶的銷售表現。所收集的營業額數據可用作分析市場推廣及宣傳活動的效益，有助計劃商戶組合及監察所收取租金的可持續性。再者，管理人此舉可將其與租戶的利益連成一線，驅動管理人有更大積極性協助租戶提升營業額。管理人並不預期營業額分成租金會成為主要的收益來源，尤其是領匯的租戶一般從事大眾日常基本所需之行業，有關營業額不會大幅波動。

包含按營業額分成租金條款的租約



管理層討論與分析

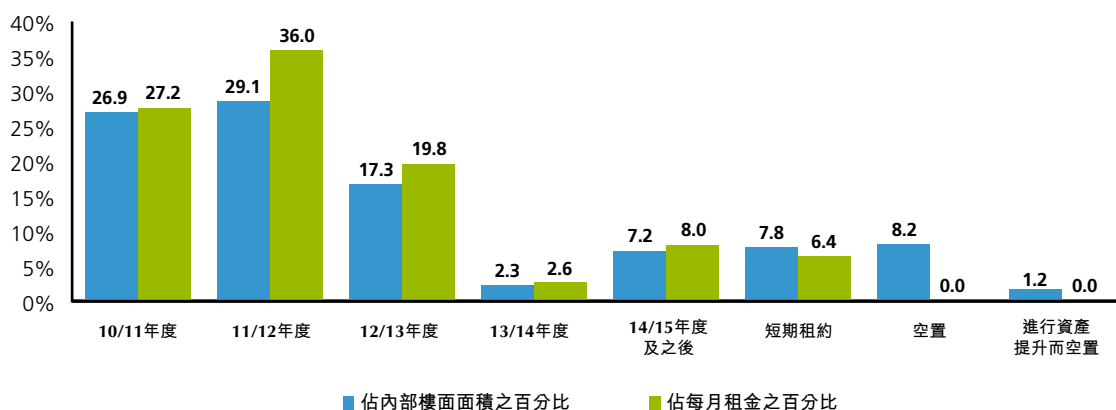
根據管理人的分析，直至目前為止，儘管平均租金持續上升，物業組合內零售商的營業額資料顯示，租金對銷售額比例卻相對保持平穩。管理人相信，由於租戶銷售情況有所改善，故旗下零售物業的租金上升應可持續。展望未來，管理人將繼續密切注視租戶的租金對銷售額比例。

領匯零售物業的租約一般為期三年，然而部分租戶可能訂立為期三年的租約，並可按將來磋商的租金續租三年。鑑於物業組合的規模，租約屆滿期一般平均分散。相對一年前，租期超過三年的租約比例有所增加。管理人樂見領匯訂立較長期的租約，令有關商舖的租用率更為明確。從租戶的角度而言，由於裝修店舖涉及大筆投資，故確定較長的租約期亦更為可取。

將於截至2011年3月31日止財政年度內屆滿的租約比例，按內部樓面面積計算為26.9%，按每月租金計算為27.2%。根據物業組合內對商舖的需求及主要商戶類別的銷售力，管理人預期該等將屆滿租約的商舖將可出租予現有或新租戶。

租戶續租率反映於租約屆滿後在同一物業續租舖位之租戶之百分比，截至2010年3月31日止財政年度為71.4%。作為積極管理其零售物業組合的管理人，領匯正積極重新調整租戶組合，續租率難免受到一定程度的影響。

於2010年3月31日的物業組合將到期租約資料



截至2010年3月31日止年度，向兩間房地產代理支付之佣金如下：

主要房地產代理

房地產代理	服務	服務價值 (百萬港元)	有關成本之百分比 (%)
宏集策劃有限公司	租賃代理服務	1.0	21.7
萊坊(香港)有限公司	租賃代理服務	3.6	78.3
		4.6	100.0

管理層討論與分析

截至2010年3月31日止年度，領匯委聘之五大營辦商之服務合約總值及其各自提供之服務價值如下：

主要營辦商

營辦商	服務性質	服務價值 (百萬港元)	有關成本之 百分比 (%)
新昌管理服務有限公司	物業及停車場管理	107	6.8
新昌營造廠(亞洲)有限公司	項目及維修	89	5.6
中國海外物業服務有限公司	物業及停車場管理	77	4.9
俊和高雅裝飾工程有限公司	項目及維修	68	4.3
華聯建築有限公司	項目及維修	68	4.3
		409	25.9

管理人致力從多方面為廣大香港市民提供更多相關零售產品的選擇，其中一項為一直進行中的資產提升措施。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。初步投資回報目標(經計及收入達致穩定所需時間後，按資產提升後收入淨額及資產提升前收入淨額之差異除以資本開支計算)為15%。過往完成的資產提升項目一般都能達致或超逾此目標回報率，包括於本財政年度完成資產提升工程的六項物業。然而，由於未來的資產提升項目將會在管理人已把租金提高的物業中進行，因此未來完成資產提升的項目所能達致的投資回報可能不及至今所達致的回報水平。

資產提升項目資金來源主要透過債務融資，管理人於任何時間均不會過度貸款及會維持足夠的債務能力為項目提供足夠資金。管理人透過提前出租部分空間、訂立固定價格的建築合約、根據仔細研究測試概念及進行詳細的財務分析，積極管理由資產提升項目所引起的風險。

展望未來，管理人將專注於實行現有項目及開展能達到預期回報率的新項目。管理人預期將逐步推行資產提升計劃，以確保任何時間都不會對每基金單位分派造成負面影響，並將配合主要零售商本身的提升及擴展計劃。管理人已鞏固專責執行資產提升計劃的項目發展及租賃資源，以將資產提升項目的風險減至最低。

管理人的目標為在推行資產提升措施時實現更高效率，並劃一已完成資產提升之物業的外觀與觀感，並在各物業中加入社區元素。策劃新的資產提升項目時亦會顧及環境因素。當物業在進行資產提升建築工程時，難免會對零售商的業務及鄰近社區造成干擾，所以管理人將致力協助零售商渡過營商較困難的時期。

管理人視資產提升項目為收入增長的主要來源。直至2010年3月31日，16間商場已完成資產提升，合共佔本集團於回顧年度內的收益(不包括停車場)的25.3%。隨著更多資產提升項目竣工，管理人預計已完成資產提升的物業將佔更大的收入比例。因此，主要計及穩定商場的續租租金調整率，其作為表現指標的重要性將相應減少。已進行資產提升物業的收益增長一般來自更佳的使用狀況或更高的租金，或兩者的共同作用。

管理層討論與分析

在取得內部資金及政府批准後，管理人會公布資產提升項目的詳情。管理人已公布的一項主要新項目為大元街市的街市資產提升試行計劃。管理人預期就此項街市資產提升項目投入9,500萬港元。計劃包括為街市加設空調、改變檔位佈局、改善設計、改良排水系統及引入烹飪示範區域。提升後的大元街市預期將保留街市的活力，但同時為街市顧客提供更清潔及有動感的新體驗。管理人預期大元街市在資產提升後的租用率將大幅提高。倘大元街市的資產提升計劃取得成功，管理人打算迅速為物業組合內多個其他街市進行資產提升工程，此舉有助推動活化我們物業組合內的獨特元素，從而貢獻香港社區。

於截至2011年3月31日止財政年度，管理人計劃將累計完成21項物業的資產提升工程。除此21項物業之外，管理人現正為兩項物業進行資產提升工程，並為14項物業進行規劃工作。管理人認為，部分於首次公開發售後已進行一輪資產提升工程的物業仍有進一步作資產提升的發展空間。

資產提升項目時間表

百萬港元	2007/08年度		已 完成項目		2009/10年度		進行中項目			
	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	樂富	422.80	彩園二期**	95.43
	龍翔	22.22	太和	58.23	黃大仙	130.62	頌富	74.83	大元	95.00
	彩明	11.37	瀝源	30.85	禾輦	58.76	小西灣	101.78		
	頌安	17.08	富東	28.94	彩園一期	66.86	德田	75.93		
	明德	9.06	天耀	33.48	長發	136.36	竹園	96.70		
					興華	34.85				
					蝴蝶	95.49				
資本開支總額		121.90		221.91		550.58		772.04		190.43
		資產提升工程完成(已穩定)			資產提升工程完成(12個月)			資產提升工程進行中		
		穩定商場				發展中商場				

附註：

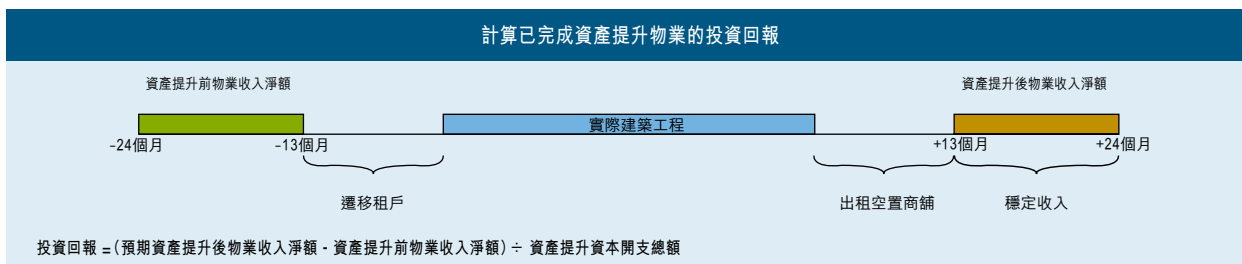
* 已批准項目指已取得全部內部及外部(政府)批准者

** 預計會在短期內對彩園第二期展開額外工程，而額外工程所需的批准亦預計快將獲得

	項目數目	資本開支(百萬港元)
自上市以來已完成項目	16*	827.53
進行中項目	7	1,029.33
待政府批准項目	3	473.17
其他規劃中項目	11	1,409.30
	37	3,739.33

附註： 已完成資產提升項目的商場只包括已完成整個工程的最後階段的商場

* 不包括彩園一期



管理層討論與分析

長發商場

興華廣場

蝴蝶商場

資產提升工程前



資產提升工程後



除為其零售物業進行資產提升工程、積極改善租戶組合及提高租用率外，管理人將繼續提高來自商場營銷所獲得的收入，包括展銷活動以及出租攤檔和流動攤檔。

管理人視自2009年11月1日起轉向直接管理其全部零售物業為一項重要里程碑。期間交接過程順利，並無裁員。在直接管理模式下，與租戶接洽的均為管理人的直接員工，而保安及清潔等服務將繼續外判。透過此舉，管理人期望可促進與零售商的互動、並增加商場管理人員的責任感及回應度，以及提升物業管理質素。

管理人致力改進其零售物業的清潔度、保養及安全水平。轉向直接管理後，由於效率提高，成本即時得以減省。日後，更可透過提升物業管理、保安及清潔效率以及維修保養開支的成本效益，進一步減省成本。管理人將繼續積極針對旗下零售物業的成本事宜，例如透過更多能源效益措施以節省公共事業開支。管理人現正持續推行的其中一項主要節能措施為更換空調冷凍系統，並於去年10月裝設一個可從中央控制中心監控電力耗用的樓宇管理系統。

管理人亦正對其物業展開樓宇檢驗工作，並正執行一項計劃，在數年內投放約4.9億港元資本開支以確保其物業符合消防安全(商業處所)條例。

管理層討論與分析

停車場物業組合

領匯為全港最大的停車場物業組合的單一擁有人。於回顧財政年度內，停車場收益按年上升2.3%至10.05億港元(2009年：9.82億港元)，使用率則由2009年3月31日的71.3%上升至2010年3月31日的71.8%。然而，由於就停車場豁免費用付款作出了撥備，停車場的物業收入淨額比率由截至2009年3月31日止年度之57.2%下降至截至2010年3月31日止年度之51.0%。鑑於管理人保留停車場保安員分三更、每更八小時工作的安排，停車場減省成本被視為較長期的目標。

停車場的契約一般訂有僅可租予個別屋邨居民、物業租戶以及他們的訪客專用之限制。為容許其他顧客以月租形式租用停車場，地政總署就有關限制可授出暫時豁免，而其中涉及支付豁免費用。領匯所取得的該等豁免，其中部分經已屆滿。

雖然管理人預期屋邨居民對其停車場月租泊車位的需求將維持穩定，但較多的停車場月租限制可能對每月收益造成負面影響。在成本方面，管理人在短期內將不會透過裁減停車場保安人手以削減成本。然而長遠來看，管理人將尋求優化旗下停車場的人手數目及提升員工質素之方式。管理人認同必須為屋邨居民提供方便和優質的停車場設施之餘，同時可能會物色機會更改部分使用率不足的停車場的用途。

主要停車場物業表現指標

	截至2010年 3月31日止 年度	截至2009年 3月31日止 年度
泊車位類別 — 月租(%)	86.9	87.2
泊車位類別 — 時租(%)	13.1	12.8
來自月租用戶之收益總額(%)	76.5	77.7
來自時租用戶之收益總額(%)	23.5	22.3
泊車位使用率(%)	71.8	71.3
每個泊車位每月的實際收入(港元)	1,054	1,029
物業收入淨額比率(%)	51.0	57.2

資本管理

於本財政年度內，全球銀行及信貸市場動盪不穩。在2009年初數個月內，香港的銀團貸款市場幾乎一片沉寂，僅有極少數交易。領匯於2009年3月簽訂30億港元聯合貸款後，香港銀團貸款市場漸見起色，信貸市場開始改善。然而，過去數月在歐洲財政危機及中國內地的宏觀調控下，資本市場仍存有不明朗因素。

管理層討論與分析

本集團循序漸進地進行再融資計劃以代替在短時間內在市場上安排大規模再融資交易，年內管理人在不同時間安排多項較小額港元票據以及較小額雙邊貸款，以逐步延長本集團的債務到期日並降低其信貸息差。本年度的再融資交易概述如下：

- 根據中期票據計劃發行合共13億港元10年期無抵押票據，平均固定年利率為4.35%，及5億港元7年期無抵押票據，固定年利率為3.73%，其中共10億港元票據已透過利率掉期調換為浮息。
- 與多間銀行簽訂合共15億港元到期日介乎4至6年的新訂雙邊貸款，每年整體成本介乎香港銀行同業拆息+0.75%及香港銀行同業拆息+1.31%，而其中9.5億港元貸款屬循環性質。
- 香港按揭證券有限公司提供於2010年11月到期的40億港元按揭貸款已續期至2014年5月，本集團並有權於到期時選擇將20億港元貸款延期多一年。
- 償還於年內到期的14億港元擔保票據及13億港元雙邊貸款。
- 於2010年3月提早償還本於2011年10月到期的2006年15億港元銀團貸款。連同此提早償還貸款，面值金額10億港元的指定對沖利率掉期合約已於2010年3月解除，而原本計入現金流量對沖儲備的6,890萬港元公平值虧損已於2010年3月變現為財務成本。

於進行上述再融資後，本集團的已承諾債務融資平均剩餘年期由2009年3月31日的2.4年大幅延長至2010年3月31日的3.9年。此外，融資到期日的分佈更為平均。所有領匯房地產投資信託基金的借貸均以港元作為單位或完全對沖至港元。

除再融資外，管理人亦積極管理本集團的利率風險。本集團的定息負債佔負債總額百分比由2009年3月31日的79%減少至2010年3月31日的69%，以把握短期內市場利率持續低企的環境。此外，本集團在年內簽立共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合約，為本集團省卻每年平均約0.14%利率支出。因此，儘管於2008年9月金融風暴後落實的新訂融資安排具有較高信貸息差，但在計及全部利率對沖後，領匯的整體平均利率僅微升至2010年3月31日的4.30%（2009年：4.16%）。然而，定息負債的平均餘下年期由2009年3月31日的3.3年延長至2010年3月31日的3.8年，以增加本集團在中期內的利率保障。

現金管理方面，管理人致力保本以確保有足夠靈活性應付營運需要。存款到期日亦針對領匯的財務承擔及營運資金需要而作出妥善計劃。為限制存款之交易對手風險，管理人根據銀行信用評級預先界定每間銀行之最高存款限額。目前，領匯的所有現金及等同現金項目均以港元存放於多間信貸評級不低於標準普爾「A-」級或相等評級的銀行。

管理層討論與分析

整體策略及前景

管理人將於截至2011年3月31日止財政年度繼續推動主要來自零售物業的收益增長。零售物業的租金收入增長將透過多方面的持續努力，包括積極改善租戶組合、完成資產提升工程、刺激租用率及提高穩定商場的租金。樂富廣場的資產提升工程預期將於2010年內分期完成並有助收益及收入增長，此成果將於截至2012年3月31日止財政年度更為明顯。零售物業的續租租金的正增長及上揚租用率，以及截至2010年3月31日止年度完成的資產提升項目，將有助推動截至2011年3月31日止年度的收益及收入增長。

隨著香港經濟環境好轉，加上集團零售物業以售賣消費必需品為主，管理人有信心透過成功落實其現有的業務策略，將可從零售物業獲得良好收益增長。由於停車場的收益大部分來自月租使用者，故業務將大致維持穩定，但由於對可以月租方式租用泊車位的人士將有更嚴格的規定，因此停車場月租之收入可能整體上出現微跌。

在推動收益同時，管理人將繼續積極控制成本。對零售物業進行提升能源效益的措施正在持續進行中，而有關措施將有助減輕由2010年1月1日起九龍及新界地區電費增加2.6%的影響。管理人致力以符合成本效益的方式提升其樓宇管理的質素，並預期可憑藉2009年11月轉為直接管理後，透過提升效率而減省物業管理及維修及保養開支。通過增加收益及管理成本，管理人有信心在截至2011年3月31日止財政年度進一步增加可分派收入。

管理人將尋求為基金單位持有人實現更佳、更廣泛的回報，而不局限於業務的短期現金流，其中的首要工作包括優化客戶關係、人力資源發展、企業聲譽、通訊及社區關係。管理層現正為其員工推出平衡計分卡，促進領匯團隊更有效實現企業使命，在提供優質零售設施與服務方面成為備受推崇的地產投資信託管理人，以高透明與誠信的精神造福領匯的零售商、顧客、社區與投資者。管理人將積極加緊零售物業員工的服務質素訓練，並強化管理人內部的管治及風險管理。由於領匯的年資尚淺，管理人正在建立雄厚的企業文化，以為業務奠定穩固而長久的基石。

管理人繼續檢討及調整其策略性發展計劃，以及為旗下整體資產組合制定發展策略，其中包括領匯在其物業組合以外的增長機會。管理人將為不同區域籌劃資產策略，務求將其物業的競爭力充分發揮，管理人將研究如何達致快速增長，所考慮因素包括回報、風險、收入回籠、資產管道、資金部署、與現有系統、人力資源及技術的結合。由於現有資產組合無論在收益及成本線兩方面均存在多項增長點，故資產收購在目前並非領匯的首要工作。然而，管理人將評估領匯在現有資產以外增長的好處，並期待為領匯作好準備以迎接這一階段的業務增長。

資產提升措施





領匯作為香港首家及最大規模的房地產投資信託基金，管理的物業組合達180項，與香港近四成人口的居所為鄰。進行資產提升措施，是我們改善營商環境和提升商戶及顧客購物經驗的重要一步。我們為資產提升計劃投入巨額資金和專業知識，顧客及居民對旗下購物中心全新的購物經驗都大表讚賞，這實在令我們鼓舞。

資產提升項目由專責發展的團隊領導，並由專責租賃的團隊提供支援。在2009/10及2010/11兩個財政年度內，我們的目標是完成11項資產提升中心。

顧客意見調查

為確保翻新的商場符合區內居民的需要，我們進行了獨立的顧客意見調查，受訪者大多數支持資產提升項目，意見正面。超過八成受訪者認為領匯應引入更多新店舖及食肆，而約六成半受訪者認為新店舖更能切合消費者的需要。此外，超過七成受訪者認為翻新的商店提高了商場的吸引力。這些正面的反應給予資產提升計劃莫大的支持。

經過翻新的黃大仙中心和龍翔廣場於2009年12月正式揭幕，迅速成為東九龍的焦點。最近對黃大仙中心進行的獨立顧客意見調查結果顯示，16%顧客在翻新後到訪商場的次數增加，78%受訪者對有關項目表示滿意，我們對這些意見深感振奮。此外，68%受訪者認同翻新後的店舖選擇更好，而59%受訪者則認為經過翻新的商場提升了黃大仙區的生活質素。

翻新大元街市

我們明白社區居民經常光顧街市，因此一直力求旗下街市乾淨、整齊和明亮。

目前，我們正進行一項試點計劃，翻新大埔區的大元街市，務求為顧客及商戶提供一站式的服務，改善街市的硬件和軟件，同時保留傳統街市的風貌。我們在翻新領匯旗下其他街市時，會仔細考慮顧客對試點計劃中檔位佈局、環境衛生和食物質素的意見。大元街市的工程包括：

- 加設空調系統
- 增設新商舖、煮食教室和餐廳食肆
- 拆除現有街市的舊檔位，增設新檔位，並為新檔位鋪設水電及因應個別檔位未來營業類別，提供相關設施
- 在街市面向大埔中心巴士總站的一方，改建成吸引人流的入口
- 為商舖、煮食教室和餐廳食肆提供額外的樓宇設施，如獨立機動排氣系統、中央液化石油氣及保安系統等
- 提升現有樓宇設施，包括水管工程、風槽工程、電力供應、消防設施及排水系統等



我們已劃撥約9,500萬港元投入這項試點項目，為大埔區帶來全新的街市購物體驗。

翻新康樂設施

年內，領匯開始有系統地全面翻新旗下的康樂設施，包括網球場、羽毛球場、籃球場、排球場、足球設施、兒童遊樂場和休憩處。

我們採取了進取而現代化的全新維修策略，設施提升預算亦已由1,400萬港元增加至2,500萬港元。

我們深明康樂設施是區內居民生活不可或缺的一部分，所以不斷致力維持設施日常狀況良好，讓居民及社區其他市民隨時享用。

區內居民對我們的維修工作及進取而現代化的維修策略反應良好，我們預期有關工程將於2010/11年度內完成。

持份者參與

零售商及社區

我們旗下廣泛的零售及停車場設施服務眾多社區，加強與持份者的關係，正是促進物業組合專業管理的關鍵。我們積極推行持份者參與計劃，努力為社區謀求福祉。

零售商

零售商是我們的業務夥伴，我們致力透過與零售商討論和回應他們的意見，提供切合各種業務需要的營商環境。因此，我們定期與零售商團體會面，討論雙方關注的事宜，並自2009年11月1日起，更在旗下物業四個分區各新設一名分區關係經理。這些分區關係經理連同前線資產管理人員，將致力加強與零售商以及其他持份者的溝通。

在即將進行資產提升的商場，我們透過不同溝通渠道，如簡介會、通訊小冊和直接個別會面等，讓零售商清楚瞭解翻新工程以及協助他們作出準備。

領匯商戶學堂協助零售商提升營商技能，並讓他們掌握最新的行業趨勢。於2009/10財政年度內共舉辦13個講座，共有超過1,600名零售商參與。我們亦善用網上推廣渠道，透過推出優惠券計劃，為食肆商戶增加客源。

為方便記錄、處理和翻查零售商的要求和投訴，我們正在開發一個中央投訴及查詢記錄系統。我們亦會為不同零售商開設和採用更多溝通平台，如通訊小冊和意見小組等，讓他們與領匯的管理團隊分享及交流意見。



新成立的關係管理團隊致力加強與零售商及其他持份者的關係



舉行簡介會向零售商介紹即將進行的資產提升項目

持份者參與

零售商及社區(續)

立法會及區議會成員

管理人的高級管理層分別在2009年9月及2010年4月兩度出席立法會房屋事務委員會會議，在會上與議員分享我們的業務發展策略和最新進展情況，以及聽取他們的意見。

我們亦定期與立法會及區議會議員會面，加深雙方了解，促進合作並就提出事宜作出跟進。

傳媒及公眾

為讓公眾更清楚了解我們在提升購物環境的工作，我們已多次安排傳媒參觀新完成的資產提升項目。公司網站亦讓公眾得知最新的業務措施及在旗下物業舉行的各類活動。我們亦已加快回應傳媒查詢，藉以改善領匯與傳媒之間的溝通。

社區

持續支援社區組織

為支持我們業務所在的社區，我們已撥出近88萬平方呎的樓面面積(佔可出租內部樓面面積約8%)，以

平均每平方呎4.4港元的特惠租金租予非政府機構和慈善團體。

我們亦經常以提供免費場地的形式，支持社福團體舉辦社區或慈善活動。此外，我們亦透過於旗下物業內舉行慈善及籌款活動，積極協助有需要人士，包括食物銀行受助人士及台灣風災災民等。

我們將與政府部門和社區夥伴合作，推出更多計劃。



領匯透過撥出樓面面積以特惠租金租予非政府機構和慈善團體，貢獻社區



禾輦商場「街坊間」舉辦社區活動 — 母親節手工藝工作坊



公眾對領匯主辦的社區活動，反應踴躍

持份者參與

零售商及社區(續)

保留集體回憶

我們深明旗下商場在社區文化歷史方面的角色，所以在翻新商場的過程中，務求讓顧客體驗有關社區文化歷史。例如，旗艦商場樂富廣場在進行資產提升時，重置以中國傳統神話為主題的「八仙圖」。有關壁畫為該商場提升工程前歷史悠久且令人難忘的特色元素，重置工作支持可持續發展，並重拾社區集體回憶。

位於香港第一代公共屋邨的禾輦商場，是已完成的資產提升項目之一。我們在三樓開設「街坊間」，提供地方予街坊閒話家常及下棋耍樂，讓嶄新及傳統元素並存。

我們舉辦了一系列歷史古跡導賞團，帶領區外人士參觀物業範圍及附近的地區歷史文化景點。



樂富廣場「八仙圖」裝飾壁畫重置工程完工

創造就業職位

透過資產提升計劃，領匯於多項物業作出投資，為香港整體社區帶來更多切合需要的零售選擇，並同時創造更多建築、零售及飲食業的就業機會。我們推行直接管理時，亦在物業管理方面創造多個新職位。

提供無障礙通道

領匯正全面檢討旗下的無障礙通道設施，為社區提供更優質的服務。黃大仙中心及龍翔廣場的無障礙通道提升工程已於2010年4月初展開，工程包括加設觸覺引路徑、方向指示牌、傷殘人士斜道和防滑行人道。另外六個商場的改善工程亦將於2010年內展開。此外，我們已於11個商場安裝戶外觸覺引路徑供視障人士使用。現正進行另外八個商場的有關工程。



職員協助輪椅使用者使用黃大仙中心新建的輪椅升降台



領匯致力為傷殘人士改善無障礙通道，獲路向四肢傷殘人士協會及西貢區議會頒發「共融環境獎」

持份者參與

員工

直接管理

為進一步提升物業管理的服務質素，我們由2009年11月1日起實施直接管理，接管旗下所有商場的駐場管理，我們為此增聘了232名員工。此外，我們將清潔、保安及維修等的前線服務交由專業服務商負責。于2010年3月31日，我們共有729名僱員。



前線員工支持實施直接管理

主要績效指標和平衡計分卡

為確保員工的努力與公司的業務方向及焦點相符，我們已採納了平衡計分卡方法，並以此管理工具調整企業目標與員工個別主要績效指標，使兩者一致。

有鑑於領匯的業務性質，我們設計的平衡計分卡包括以下方面的個別主要績效衡量指標：

- 財務及風險管理
- 資產及系統
- 人力資源
- 外間持份者及擁有人

我們致力推動財務業績、管理業務風險、滿足資產及系統開發需要，以及顧及持份者(包括員工、商戶、社區及投資者)之權益，並透過在員工表現符合預期時給予獎勵和讚賞，提升員工的表現。

矢志成為理想僱主

除採納平衡計分卡作為績效管理工具外，多項有關人才管理、接任人計劃、培訓及發展等的策略措施亦已於年內實行。此外，大學畢業生招聘計劃亦於年內開始推行，供本地大學畢業生參予。我們參考整體營商趨勢及市場慣例後，為僱員提供具競爭力的薪酬及福利計劃。這些措施現正推行，我們將定期進行檢討作出改善，相信長遠而言將促使管理人成為理想僱主。

持份者參與

員工(續)

培訓及員工活動

管理層不斷擴大培訓及個人發展計劃的規模，去年實施多項計劃的重點包括：

- 建立團隊精神 — 促進同事間的互相瞭解，建立共同使命、企業價值，並設立最佳常規，培養積極的企業文化。
- 職能發展 — 發展及提升我們的職能，改善工作效率，推動本公司達成使命和企業目標，確保管理人員具備領導團隊和管理人才所需要的各項企業原則、知識及技能。



新推出的大學畢業生招聘計劃



同事之間透過體驗式學習建立互信和激勵團隊士氣



新同事正在參加培訓課程



培訓課程讓不同部門的同事加強聯繫



建立團隊精神以促進員工互相瞭解

持份者參與

員工(續)

我們在2009聖誕前夕舉行戶外聚會，亦於2010年2月舉行週年晚宴。兩項活動進一步加強了同事之間的凝聚力，讓員工可以在非正式場合聯絡感情。

員工內部通訊

我們繼續刊發內部員工通訊《匯聚》，員工可以通過這個平台，加深對公司和同事近況的瞭解。投稿分享工作感受的同事越來越多，可見內部通訊日益受同事的歡迎。



行政總裁於戶外聚會為員工親自下廚



員工在晴朗的下午享受戶外燒烤聚餐



週年晚宴 — 主席向同事祝酒



週年晚宴中獎的幸運兒



在新辦公室活動室共進午餐



員工在環境舒適的新辦公室工作

環保措施





邁向可持續發展的未來

作為社區一份子，領匯對推動香港環保工作不遺餘力。我們深明旗下物業採取可持續方式管理的重要性，並相信只要與各主要夥伴一起努力，我們定能創造更美好的環境。

公司內各營運部門均擁有共同目標，銳意在旗下物業推行環保政策。自2008年起，我們便透過改變營運方式及推行多項系統提升計劃，積極計算和減少物業的能源消耗。截至2010年3月31日的財政年度內，我們減少耗電量達8%，相當於減少排放1,030萬公斤二氧化碳，令碳足印降低至目前的1億3千100萬公斤二氧化碳。我們會繼續監察碳足印，藉以維持低水平碳排放量，減少對氣候轉變造成的影響。

部分成效顯著的措施：

- 關閉公司內非必要的照明系統已納入為公司指引的一部份
- 裝設樓宇管理系統，令設置發揮至最佳效益
- 更換照明系統，採用效能更高的照明產品
- 更換陳舊的風冷式空調系統，轉用能源效益較佳的水冷式系統
- 改善通風系統，減少依賴空調
- 更有效控制用水量及水質

領匯與供應商及承辦商會緊密合作，確保在各資產提升項目中持續引入環保措施，包括從產品採購、供應商和建築方法等著手，以減少對環境的影響。

此外，領匯旗下停車場服務覆蓋全港，我們與兩間電力公司合作，在部分停車場安裝電動車充電站供市民使用。領匯亦同時推出電動車免費泊車卡，讓車主可在充電期間免費泊車，希望可推動電動車在本港普及使用。

領匯亦透過旗下各區物業，支持不同團體所舉辦的活動，以提高社區的環保意識。這些教育和推廣活動包括：

- 小盆栽交換計劃
- 利是封回收重用
- 膠袋回收大行動
- 重用膠袋妙法大比拼
- 環保袋借用計劃
- 舊書回收計劃

這些計劃在旗下商場推行，得到不同的零售商和團體的支持，成功宣揚減少廢物的訊息。

透過這些有關減少能源消耗、環保採購、推動電動車使用和重用日常產品的計劃，領匯推行的措施廣受顧客、社群及政府支持。我們在推動環保政策上不會停步，並承諾會推出更多計劃，以進一步減少對環境的影響。

我們的管治

管理人的董事會

蘇兆明先生

主席(兼獨立非執行董事)

蘇兆明先生，60歲，自2007年4月起出任管理人的董事會主席兼獨立非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會和提名委員會主席。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有逾34年經驗，及在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。他於2000年至2007年間曾擔任香港置地集團公司行政總裁。

蘇兆明先生現任大新金融集團有限公司(一間香港上市公司)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事、新加坡LionRock Master Fund Limited的董事會主席及Winnington集團諮詢委員會成員。他亦為香港上市公司永利澳門有限公司的獨立非執行董事。他積極參與公共服務，現任英基學校協會理事會獨立成員、香港管弦樂團董事、香港青年藝術協會主席、財資市場公會(香港企業司庫工會代表)議會成員，及香港英商會總務委員會成員。他亦為AFS國際文化交流有限公司主席。

羅爾仁先生

執行董事兼行政總裁(直至2010年5月16日)

羅爾仁先生，54歲，於2007年11月加入管理人並於2007年12月獲委任為管理人的執行董事及行政總裁。他曾為管理人的財務及投資委員會、人力資

源及薪酬委員會和提名委員會的成員。他亦曾是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited的董事。羅爾仁先生由2010年5月17日起辭任該等職務。

羅爾仁先生畢業於南澳洲阿德雷得科技大學。他是特許會計師，為澳洲特許會計師公會會員。羅爾仁先生於澳洲及亞洲擁有逾22年企業融資、資產及基金管理經驗，其中16年與房地產有關。在加入管理人前，他自2006年起出任麥格理亞洲房地產有限公司之部門總監及亞洲區(香港／韓國／中國)總裁。羅爾仁先生在澳洲的經驗亦包括於德意志銀行悉尼分行擔任德意志銀行投資銀行之房地產總監及DB RREEF Funds Management Limited之資本市場總監共達7年。

王國龍先生

執行董事、行政總裁兼署理首席財務總監

王先生，48歲，於2009年1月加入管理人並獲委任為首席財務總監及於2009年2月出任管理人之執行董事。王先生為管理人的財務及投資委員會成員，亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited之董事。王先生由2010年5月17日起擔任行政總裁以及人力資源及薪酬委員會和提名委員會的成員。

他持有坎特伯雷大學的商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院的工商管理學碩士學位。他是紐西蘭特許會計師協會的特許會計師，香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。他於亞洲及新西蘭之投資銀行業、金融顧問及會計業擁有超過23年經驗。

我們的管治

管理人的董事會(續)

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

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，55歲，於2007年9月加入管理人的董事會，出任非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會成員。紀達夫先生投身建築界31年，其中27年於香港工作。他成功及高調的設計實業擁有廣泛之國際客戶及項目。他現為凱達環球有限公司主席及香港大學建築學名譽教授。凱達環球為香港最大建築師行之一，全球設有約27個辦事處及約2,000名員工。

Michael Ian ARNOLD 先生

獨立非執行董事

Arnold先生，66歲，自2004年9月起出任管理人的獨立非執行董事。Arnold先生為管理人的人力資源及薪酬委員會主席、財務及投資委員會和提名委員會的成員。他是特許測量師，於房地產行業擁有約43年經驗。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳先生，62歲，於2009年10月加入管理人的董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人的審核委

員會主席與薪酬委員會成員。他為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)之退休合夥人，在羅兵咸永道服務33年期間，範圍遍及加拿大、香港及中國大陸。陳先生為景福集團有限公司及National Electronics Holdings Limited(兩間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之獨立非執行董事，並為多間非上市公司之董事。他曾為Kingsway International Holdings Limited(於加拿大TSX主板上市之公司)之獨立非執行董事。陳先生以其資深之管理技巧及其豐富經驗為不同行業解決複雜之商務事宜(其中包括房地產行業)，並於企業管治方面擁有豐富經驗。

周永健先生, SBS, JP

獨立非執行董事

周先生，59歲，於2006年5月加入董事會。他為管理人的審核委員會、提名委員會與薪酬委員會的成員。周先生分別於香港和英格蘭及威爾斯獲認可為執業律師。他於香港擔任執業律師逾28年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行合夥人。周先生是中國委託公證人及廣州仲裁委員會委員。他亦為證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席，及香港賽馬會之幹事。他的主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。他亦為於香港上市的信星鞋業集團有限公司之非執行董事、福田實業(集團)有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。他為香港律師會前任會長。

我們的管治

管理人的董事會(續)

馮鈺斌博士, JP

獨立非執行董事

馮博士，63歲，於2005年8月出任管理人的獨立非執行董事。他為管理人的薪酬委員會主席。馮博士是資深銀行家，擁有逾33年經驗。他自1996年起出任永亨銀行有限公司董事長兼行政總裁。他現任美麗華酒店企業有限公司非執行董事、香港銀行學管理理事會主席及議會副會長及香港旅遊發展局成員。

高鑑泉先生, BBS, JP

獨立非執行董事

高先生，64歲，於2005年9月加入董事會。他為管理人的審核委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。高先生擁有豐富的商業發展及業務組合管理經驗。他現任怡中航空服務有限公司主席、Jardine Matheson Limited董事局顧問及香港上市公司滙富金融控股有限公司的獨立非執行董事。高先生為立基控股有限公司董事會主席。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，60歲，於2009年8月加入管理人董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會與薪酬委員會的成員。他持有牛津大學文學院現代歷史碩士學位，並於1991年完成法國INSEAD工商管理學院國際行政人員課程，他亦是英國皇家特許測量師學會資深會員。他現時擔任DTZ戴德梁行北亞區主席，擁有超過30年全面的國際商業發展項目經驗。他是國際購物中心協會

(ICSC)會員及該協會之歐洲諮詢委員會前會員，亦曾擔任英國購物中心協會(BCSC)董事會成員長達13年。

王于漸教授, SBS, JP

獨立非執行董事

王教授，57歲，於2007年9月加入管理人的董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人的審核委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。他現為香港大學首席副校長及經濟學教授。他主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。王教授積極參與公共事務，並曾出任多項公職。他亦為多間香港上市公司包括鷹君集團有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事。他亦為香港商品交易所有限公司之獨立非執行董事。

盛智文博士, GBS, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，61歲，於2004年9月加入董事會。他為管理人的審核委員會成員。盛智文博士為蘭桂坊控股有限公司及香港海洋公園主席。他為香港上市公司永利澳門有限公司的非執行董事兼副主席。他亦為盈科大衍地產發展有限公司、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團有限公司(均為於香港聯合交易所有限公司上市的公司)之獨立非執行董事。盛智文博士是Colby International Limited之創辦人，直至2000年底前為該公司的擁有人。他是西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會委員。

我們的管治

管理團隊

王國龍先生

執行董事、行政總裁及署理首席財務總監

林國泰先生

人力資源總監

林先生，現年56歲，負責監督人力資源管理策略、培訓及發展以及管理人的一般行政。林先生自2010年5月加入管理人，於不同行業之人力資源及營運管理方面擁有豐富經驗。加入管理人前，林先生曾管理多間複雜組織，處理業務增長、整合、收購及跨境人力資源等事宜。林先生持有楊百翰大學頒發的商業管理理學士學位及組織行為學碩士學位。

潘啟迪先生

企業傳訊及策略總監

潘先生，現年57歲，負責監督公司的企業傳訊、市場推廣，並就領匯房地產基金業務發展之策略提供意見。潘先生於2010年1月加入管理人，曾任職香港大型廣告公司、傳媒及公共機構逾34年，當中八年曾出任房屋委員會助理署長（機構及社區關係）。潘先生加入管理人前曾擔任香港醫院管理局傳訊主管。潘先生持有香港中文大學工商管理碩士及香港大學文學士學位。

謝少祥先生

項目及發展總監

謝先生，現年50歲，負責制定項目發展策略、政策及監督翻新工程，從而發揮管理人資產的潛力。謝先生於2010年5月加入管理人，在建築設計及管理方面擁有逾25年經驗，於項目管理、工程項目監督、合約管理、商場品牌創立等擁有豐富經驗。謝先生持有香港大學建築學文學士學位及

建築學學士學位。謝先生為認可人士（建築師名單）、香港註冊建築師以及香港建築師學會成員。

翟迪強先生

企業發展副總監

翟先生，現年49歲，負責制定管理人企業發展策略，全面分析現有物業組合及有關範圍以外之投資機會。翟先生亦負責監督管理人投資者關係工作。他於2010年6月加入管理人。翟先生持有威爾斯大學（現稱卡迪夫大學）工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。加盟管理人前，翟先生為資本策略地產有限公司之集團營運總監兼執行董事。翟先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月為止。翟先生現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事。

陳碧君女士

企業傳訊主管

陳女士，現年48歲，負責監督管理人企業傳訊職能、宣傳管理人工作、與其主要持份者建立關係及改善內部及外部溝通、發展其企業公民計劃，並為管理人發言人之一。陳女士於2009年11月加入管理人，於傳媒及企業傳訊方面擁有逾25年經驗。陳女士持有紐約大學傳媒及傳訊學文學碩士學位及香港大學文學士學位，主修政治科學及哲學。

鄭國基先生

風險管理及規管主管

鄭先生，現年41歲，負責監督及提升管理人的企業管治、風險管理、監管及營運規管制度。鄭先生於2009年8月加入管理人，於物業發展及物業管理行業之內部審計、風險管理及企業管治方面擁有豐富經驗。鄭先生持有香港大學金融學學士學位及深圳大學中國商務及商業法文憑。

我們的管治

管理團隊(續)

江寶欣女士

資產管理主管

江女士，現年40歲，負責管理人資產組合之資產管理。江女士於2005年3月加盟管理人，於房地產行業擁有17年經驗，曾於多家大型知名公司擔任管理職位。江女士持有香港大學地理文學士學位。

盧錦泉先生

資產管理營運主管

盧先生，現年59歲，負責監督管理人資產組合之營運、設施管理及停車場管理，確保提供可靠及有效之資產管理。盧先生於2010年6月加入管理人，於物業及設施管理業務擁有38年經驗。盧先生持有香港理工大學設施管理學碩士學位及香港大學房屋管理文憑。盧先生為國際物業設施管理協會之認可物業設施經理。盧先生過往曾出任國際物業設施管理協會香港分會董事及副會長，活躍於專業社群。

吳文強先生

庫務主管

吳先生，現年38歲，負責領匯房地產基金之借貸安排、現金管理、財務風險管理及相關庫務事宜。吳先生於2009年6月加盟管理人，於企業庫務、會計及財務方面擁有17年經驗。吳先生持有香港科技大學工商管理碩士學位及投資管理學碩士學位。吳先生為特許財務分析師、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。吳先生首個學位為香港大學電腦科學學士。

曾婉然女士

財務主管

曾女士，現年40歲，負責監督管理人之財務及會計工作。曾女士於2007年1月加盟管理人，在審計、會計及財務方面擁有18年經驗。曾女士持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

曾玉瑛女士

市場項目發展主管

曾女士，現年63歲，負責資產組合內街市及熟食檔之重新定位及發展工作，藉以為管理人取得最大投資回報及資產增值。曾女士於2006年5月加盟管理人，在物業管理範疇擁有逾28年經驗，曾於多家大型知名公司擔任管理職務。曾女士持有英國布魯內爾大學工商管理碩士學位。曾女士為英國特許房屋經理學會資深會員，亦是物業管理師、Accredited Condominium Manager 和 Professional Administration Manager。

黃林惠貞女士

租務管理主管

黃太，現年50歲，負責推行翻新商場之租賃策略、維持與主要租戶關係及物色新租賃機會。黃太於2009年1月加盟管理人，於物業發展及租務管理方面擁有豐富經驗。黃太持有香港理工大學之工商管理碩士學位及管理學文憑。

余翠媚女士

法律及公司秘書主管

余女士，現年45歲，負責管理人之法律及公司秘書工作。余女士是領匯房地產基金之授權代表，亦是管理人及本集團附屬公司之公司秘書。余女士於2008年5月加盟管理人，在物業及商業法律方面擁有超過17年豐富經驗。余女士持有澳洲 Monash University 經濟學士學位及法律學士學位，現為合資格香港律師。

我們的管治

管理團隊 (續)

余文慶先生

研究及資金管理主管

余先生，現年41歲，旗下隊伍負責進行經濟、零售及物業市場研究、實行管理人之基金及資產模型、評估項目及投資之財務可行性，以及分析集團之策略性項目。余先生亦主管管理人之投資者關係工作，並為投資者之主要聯絡人。余先生於2009年1月加盟管理人，曾於多家大型財務機構及企業工作，於投資研究、財務及房地產方面擁有豐富經驗。余先生為特許財務分析師，擁有英國劍橋大學經濟學文學士學位。

陳贊輝先生

設施及合約事務總經理

陳先生，現年44歲，負責確保物業組合維持優質及以客戶為中心的環境，以及為所有設施提供可靠及有效之營運，以維持資產價值增長。陳先生於2009年2月加入管理人，於設計、建築物規管、建築規劃、外判、項目管理以及設施及環境管理方面擁有豐富經驗。陳先生持有建造管理及經濟理學碩士學位及建築學榮譽學士學位。陳先生亦為香港及英國註冊及特許建築師、英國特許建造學會會員及防火工程師學會會員。陳先生為人所熟識，曾多次就環境、可持續發展、規劃及建築等會議撰寫文章及在會上發言，並與多個政府部門廣泛合作。

蔡秀儀女士

財務總經理

蔡女士，現年52歲，負責財務及會計工作，確保管理人兌現對基金單位持有人所作出之財務承諾。蔡女士於2004年11月加盟管理人，於審計、會計及財務方面擁有豐富經驗，蔡女士擁有英國University of Strathclyde之工商管理碩士學位。蔡女士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

周金祿先生

策略規劃總經理

周先生，現年61歲，負責就物色及評估商機進行策略規劃以及協助制訂業務發展策略。周先生於2004年8月加盟管理人，於商用物業管理方面擁有豐富經驗。周先生持有中華人民共和國孫中山大學法律學士學位。

郭智民先生

資產管理營運總經理

郭先生，現年45歲，負責統籌有關業務單位以提供優質資產管理服務，從而為投資者達致可持續的回報。郭先生於2010年2月加入管理人，根據證券及期貨條例，郭先生為管理人的負責人員之一。郭先生於資產管理、投資管理及房地產營運管理方面擁有豐富經驗。郭先生持有昆士蘭大學房地產估值商業文憑，並為澳洲昆士蘭註冊估值師。

范世牧先生

項目發展總經理

范先生，現年38歲，負責監督資產提升項目的財務預算及進度管理，為管理人取得最大投資回報及資產價值。范先生於2008年9月加入管理人，於業務發展及項目管理方面擁有豐富經驗。范先生持有南希大學工商管理學士學位及劍橋大學工商管理碩士學位。

余小蓮女士, MH

資產管理總經理

余女士，現年58歲，負責管理人於九龍、馬鞍山、將軍澳及港島資產組合之管理。余女士於2004年9月加盟管理人。余女士於商用物業組合之發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。余女士持有香港大學

我們的管治

管理團隊(續)

房屋管理碩士學位及香港中文大學政治與行政學學士學位，並為香港房屋經理學會及商場管理學會資深會員。余女士現為商場管理學會之研究、培訓及教育委員會主席。

何鑑波先生

規管經理

何先生，現年57歲，負責管理人之法規監管相關事務。何先生於2004年7月加盟管理人，根據證券及期貨條例，何先生為管理人的負責人員之一。何先生在金融業務方面擁有超過30年經驗，精通衍生工具之買賣運作及投資管理。加盟管理人之前，何先生曾於多家香港上市公司擔任董事職位，並於1999年至2004年任AIM Group of Companies之執行董事。

許志杰先生

停車場及物業支援總經理

許先生，現年37歲，負責監督停車場收益及營運、管理及監察停車場之服務質素。許先生於2008年7月加入管理人。許先生於香港、中國及美國之地產業擁有豐富經驗，包括業務發展、租務、物業及停車場管理。許先生持有德州大學奧斯丁分校化學工程理學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

李芷君女士

高級法律顧問

李女士，現年43歲，負責就管理人之業務及營運提供專業法律意見及支援。李女士於2008年12月加盟管理人。李女士擔任執業律師／公司律師逾18年。李女士持有香港大學法律學士學位及法學專業證書，並為香港、英格蘭及威爾斯合資格律師。

雷淑雯女士

市場及推廣總經理

雷女士，現年47歲，負責市場推廣，藉以提升資產組合之形象及知名度。雷女士於2005年1月加盟管理人。雷女士於品牌建立及市場傳訊方面擁有25年經驗。加盟管理人之前，雷女士專責多個香港及中華人民共和國著名商場的市場推廣達8年。雷女士的其他前僱主包括一家國際知名的公關顧問公司及香港廣告商會旗下之廣告公司。雷女士為香港公共關係專業人員協會的創辦人之一及其督導委員會的成員。雷女士持有University of South Australia工商管理碩士學位，並畢業於香港浸會大學傳理系。

王兼發先生

人力資源總經理

王先生，現年41歲，負責執行管理人之人力資源管理和培訓及發展以及一般行政工作。王先生於2006年11月加盟管理人，於人力資源管理積逾19年經驗。王先生畢業於香港理工大學商業學系，並持有澳洲Macquarie University管理碩士學位。王先生為香港人力資源管理學會專業會員。

吳劍汶先生

項目策劃總經理

吳先生，現年41歲，負責資產提升項目之規劃及執行。吳先生於2004年11月加盟管理人，曾任職香港多間主要地產商及顧問公司，於資產提升及大型裝修工程方面累積18年經驗。吳先生為註冊專業測量師及認可人士(測量師名單)，亦為香港測量師協會專業會員、皇家特許測量師協會專業會員及英國特許仲裁員學會會員。吳先生持有香港理工大學建築工藝及管理學士學位。

我們的管治

企業管治報告

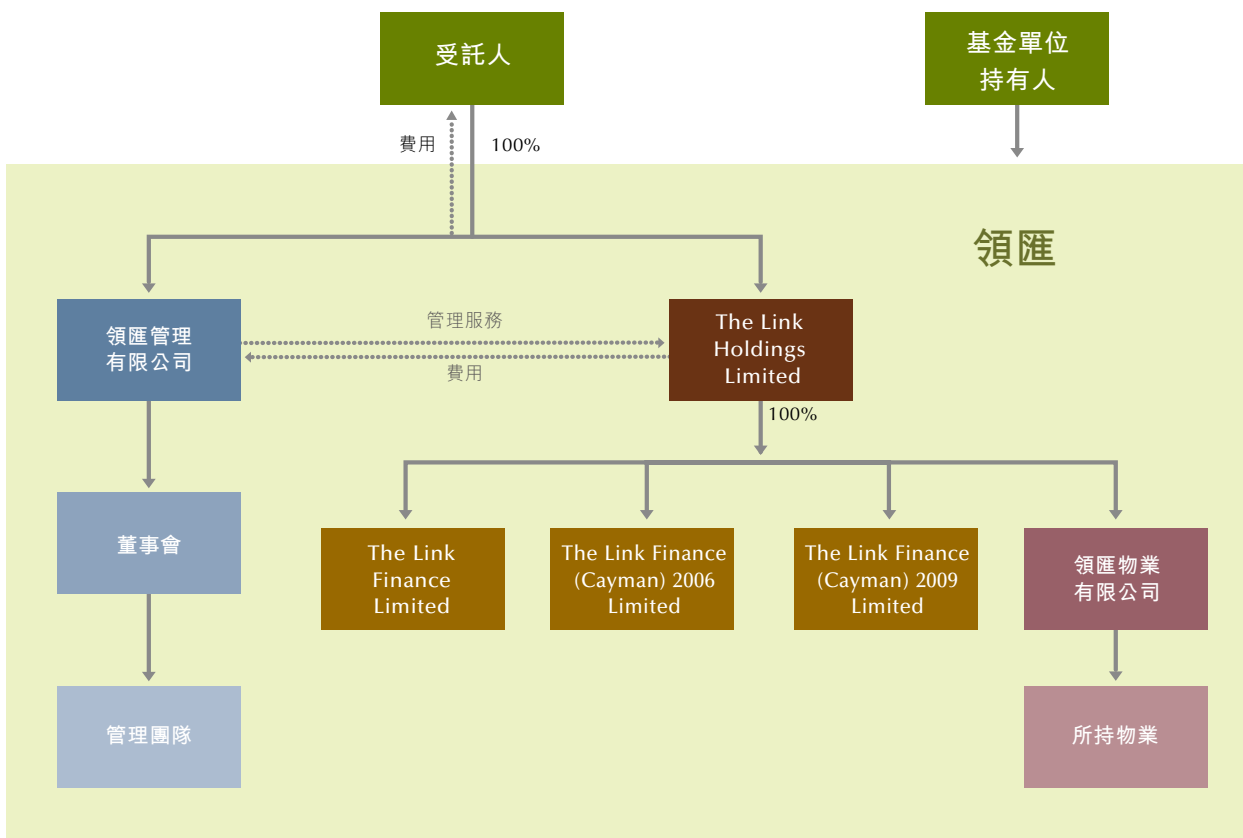
本著建立及保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以確保領匯獲妥善管理及以透明方式營運。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部分概要。

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條認可為單位信託基金形式之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)之規定監管。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(受託人)乃一間證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則認可負責保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。

管理人領有證監會根據證券及期貨條例第116條所發牌照，以進行資產管理之受規管活動。



附註：

1. The Link Finance Limited、The Link Finance (Cayman) 2006 Limited及The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 乃成立以為領匯安排融資之公司。
2. 領匯物業有限公司為領匯所持有物業之法定及／或實益擁有人。
3. 領匯管理有限公司為領匯的內部管理人。

我們的管治

企業管治報告(續)

受託人及管理人之職責

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

管理人之董事會

董事會

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由最少九(9)名、以至最多十四(14)名董事組成。於2010年6月2日，董事會由十一(11)名成員組成，其中九(9)名為獨立非執行董事，一(1)名為非執行董事及一(1)名為執行董事。各獨立非執行董事及非執行董事之指定任期為三(3)年。

為數三分之一的董事須於管理人之每屆週年大會上退任。各合資格獨立非執行董事可獲重新委任，任期最長為九(9)年。

董事辭任

- 由2009年6月18日起，何志安先生基於其個人業務及其他事務，辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會(「**財務及投資委員會**」)成員與人力資源及薪酬委員會(「**人力資源及薪酬委員會**」)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於嘉德置地有限公司榮休而辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會成員與人力資源及薪酬委員會成員。
- 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2010年5月17日起，羅爾仁先生因計劃與家人遷回澳洲而不再出任管理人之行政總裁、執行董事及財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會與提名委員會(「**提名委員會**」)成員，以及負責人員。

董事委任

- 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，及由2009年11月5日起獲委任為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員。
- 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與審核委員會(「**審核委員會**」)成員，其後由2010年1月12日起獲委任為審核委員會主席。由2009年11月5日起，彼亦獲委任為管理人之薪酬委員會成員。

行政總裁之委任

- 由2010年5月17日起，王國龍先生接替羅爾仁先生擔任管理人之行政總裁及獲委任為人力資源及薪酬委員會與提名委員會成員。

我們的管治

企業管治報告(續)

首席財務總監及執行董事的繼任安排

- 由2010年6月28日起，張利民先生將獲委任為管理人之首席財務總監與財務及投資委員會成員。他將於符合證監會的規定及取得證監會批准成為負責人員後，獲委任為管理人之執行董事及負責人員。
- 由2010年5月17日起，王國龍先生將於張利民先生出任管理人之首席財務總監前，擔任管理人之署理首席財務總監。

董事會之組成

董事會須按以下原則組成：

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

董事會之組成將作定期檢討以確保董事會內成員具備恰當之技巧、專業知識及經驗，以帶領管理人及為其提供指引。

董事之獨立性

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

董事之服務合約

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

董事會之角色及職能

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

董事會主要成員之職責如下：

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

我們的管治

企業管治報告(續)

主席及行政總裁之職位分別由蘇兆明先生及王國龍先生兩(2)位人士擔任，以維持有效之職權分工。於2010年5月17日前，行政總裁職位由羅爾仁先生擔任。

指定由董事會作決定的事項

若干事項指定由董事會作全權決定，包括但不限於以下各項：

- (i) 批准中期及末期股息、年度／中期報告及財務報表及致基金單位持有人之通函；
- (ii) 就管理人之組織章程大綱及細則或信託契約之任何修改向基金單位持有人作出建議；
- (iii) 批准出售及／或收購物業；
- (iv) 批准委任及罷免行政總裁、其他執行董事及公司秘書或經提名委員會建議之任何其他董事；
- (v) 批准任何將對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- (vi) 批准向不同董事委員會授出權力及職權。

董事的委任及罷免

董事可由以下人士提名委任、重新委任及／或罷免：

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

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

致董事會的資料

全體董事均獲呈交定期報告，以確保彼等充分知悉領匯之業務發展及進程。為確保董事會或委員會會議之效益及效率，已訂有程序確保全體有關成員獲充分之預先通知，令各會議達致最高參與率。於各會議舉行前，亦會提供充足資料及文件予各成員。如認為有必要，董事會成員可尋求外聘專業人士之獨立意見，費用由領匯支付。

我們的管治

企業管治報告(續)

董事委員會

除特別保留予董事會處理之事務所限下，董事會已成立多個董事委員會，協助其處理職務。截至2010年3月31日止年度內，有關領匯基金單位持有人週年大會、董事會會議及各委員會會議之出席記錄於下表載列：

董事姓名	領匯2009年 基金單位 持有人 週年大會	董事會	審核委員會 (「審核委員會」)	財務及 投資委員會 (「財務及 投資委員會」)	人力資源及 薪酬委員會 (「人力資源及 薪酬委員會」)	提名委員會 (「提名委員會」)	薪酬委員會 ¹ (「薪酬委員會」)
會議舉行次數	1	11	6	8	5	3	1
主席(兼獨立非執行董事)							
蘇兆明	1/1	11/11		8/8		3/3	
執行董事(「執行董事」)							
羅爾仁 ² (行政總裁)	1/1	10/11	6/6 (列席)	8/8	5/5	3/3	
王國龍 ² (首席財務總監)	1/1	10/11	6/6 (列席)	8/8			
非執行董事(「非執行董事」)							
紀達夫	0/1	9/11		5/8			
何志安 ³	-/-	3/3		2/2	1/1		
紀德坤 ⁴	0/1	1/4		1/3	1/2		
林明志 ⁵	0/1	0/4					
獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)							
Michael Ian Arnold	0/1	9/11		7/8	5/5	3/3	
陳則杖 ⁶	-/-	5/6	2/3				1/1
周永健 ⁷	1/1	11/11	5/6			3/3	1/1
馮鈺斌 ⁸	0/1	11/11	5/5				1/1
高鑑泉	1/1	9/11	6/6		5/5		
韋達維 ⁹	-/-	7/7		3/3			1/1
王于漸	1/1	9/11	5/6		4/5		
盛智文	1/1	8/11	4/6				
列席者							
內部核數師			6/6				
外聘核數師			5/6				

附註：

1. 薪酬委員會於2009年11月5日成立。
2. 緊隨截至2010年3月31日止年度，王國龍於2010年5月17日接替羅爾仁擔任行政總裁。
3. 由2009年6月18日起，何志安辭任非執行董事、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。
4. 由2009年8月1日起，紀德坤辭任非執行董事、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。
5. 由2009年8月27日起，林明志辭任非執行董事。
6. 由2009年10月1日起，陳則杖獲委任為獨立非執行董事與審核委員會成員，及由2010年1月12日起獲委任為審核委員會主席。由2009年11月5日起，彼亦獲委任為薪酬委員會成員。
7. 由2009年11月5日起，周永健獲委任為薪酬委員會成員。
8. 由2009年11月5日起，馮鈺斌獲委任為薪酬委員會主席，及由2010年1月12日退任審核委員會主席及不再為審核委員會成員。
9. 由2009年8月14日起，韋達維獲委任為獨立非執行董事。由2009年11月5日起，彼亦獲委任為財務及投資委員會與薪酬委員會成員。

我們的管治

企業管治報告(續)

審核委員會

審核委員會共有五(5)名成員，全部均為獨立非執行董事。根據其職權範圍，審核委員會負責審視年報、中期報告及通函等向基金單位持有人披露之資料以及檢討該等資料及領匯財務報表之完整性、準確性、清晰性及公平性，並審議內部及外間賬目審查之範圍、方法及性質。其同時須就內部監控及風險管理之質素及其完整性向董事會負責，亦建議委任及／或重新委任外聘核數師、審閱外聘核數師之報告及引導管理層採取適當行動以糾正所識別之錯誤或不足。審核委員會亦負責審閱及監察關連人士交易。

審核委員會需要每年最少舉行三(3)次會議，並經審核委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於報告年度，審核委員會曾舉行六(6)次會議。經常列席審核委員會會議人士為行政總裁、首席財務總監、內部核數部門主管及外聘核數師。其他偶然列席人士包括獨立物業估值師。委員會亦會在管理層不在場之情況下與外聘核數師會面。

於本回顧年度，審核委員會已履行以下職務：

- (i) 與外聘核數師共同考慮及審閱領匯之年度及中期財務業績；
- (ii) 審閱季度規管報告及風險評估報告，以考慮有關領匯之內部監控、風險管理及規管事宜；
- (iii) 審閱關連人士交易，並確認該等交易乃根據房地產投資信託基金守則進行；
- (iv) 審閱內部核數師提呈之內部審核報告，並批准下個財政年度之內部審核計劃；
- (v) 審閱及評估外聘核數師之獨立性及表現，以及彼等之有關費用；
- (vi) 審閱及考慮領匯年報及中期報告之準確性及完整性，以及審閱遵守適用法律及監管規則之情況；
- (vii) 審閱及考慮管理人代表領匯向基金單位持有人所發出之業績公布、其他公開公布及通函是否準確及清晰；及
- (viii) 審閱保單範圍及企業管治架構。

我們的管治

企業管治報告(續)

財務及投資委員會

財務及投資委員會由六(6)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事、一(1)名為非執行董事及兩(2)名為執行董事。根據其職權範圍，財務及投資委員會負責就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議、檢討領匯之預算，並對所有主要開支項目向董事會提出建議，及檢討季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面之財務職權、政策或程序之調整進行檢討及作出建議。財務及投資委員會需要每年最少舉行四(4)次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，財務及投資委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱及建議董事會批准財政年度之預算；
- (ii) 審閱領匯之財務表現；
- (iii) 審閱及考慮再融資計劃及結構；
- (iv) 審閱及考慮已審批之資產提升項目之進度；
- (v) 確認及考慮潛在資產提升項目之可行性；及
- (vi) 審閱及考慮領匯之財務管治，包括資產提升項目、財務及庫務管理策略及政策、授出財務權力、資本管理政策與總部搬遷及選址等。

人力資源及薪酬委員會

人力資源及薪酬委員會由四(4)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事及一(1)名為執行董事。根據其職權範圍，人力資源及薪酬委員會負責監督領匯之人力資源策略及政策。委員會為領匯設定整體薪酬原則及人力資源策略(董事會、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬政策除外)。該委員會亦負責就人力調配計劃(包括薪酬水平及接任人計劃)提供建議。

人力資源及薪酬委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，人力資源及薪酬委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱實施直接管理後之組織架構、人力資源計劃、僱用條款及條件、員工福利、新人力資源發展計劃、高級管理層之委任及其他有關事項；
- (ii) 審閱管理人僱員之加薪預算及花紅；及
- (iii) 審閱長期獎勵計劃以供董事會批准，以及向合資格參與人授出受限制單位獎勵。

我們的管治

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會由四(4)名成員組成，分別為三(3)名獨立非執行董事及一(1)名執行董事。根據其職權範圍，該委員會負責持續檢討董事會及其委員會之架構、人數及組成方式，以及提名及推薦董事委任、重新委任及罷免。如果獲重新委任或被撤換之董事為提名委員會成員，則該董事將在討論該項議程時避席。提名委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，提名委員會已履行以下職務：

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

薪酬委員會

薪酬委員會已由董事會成立，以協助董事會處理有關管理人之董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之酬薪事宜。

薪酬委員會由四(4)名成員組成，全部均為獨立非執行董事。根據其職權範圍，薪酬委員會負責就董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監監督、發展及管理負責任及公平之薪酬政策及框架，以確保給予他們恰當獎勵以鼓勵其提升表現，及肯定其對領匯之成功所作出之貢獻。

薪酬委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

由於薪酬委員會於2009年11月5日成立，故於本財政年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議。於該會議上，薪酬委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱委員會之職權範圍及提出修改建議；
- (ii) 審閱董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬政策；及
- (iii) 批准董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬組合。

各董事委員會之職權範圍

各董事委員會之職權範圍均可於領匯網站取閱。

我們的管治

企業管治報告(續)

與持份者及基金單位持有人的溝通

為促進良好企業管治及透明度，領匯已透過以下途徑與持份者及基金單位持有人持續溝通：

- (i) 每年於公布末期及中期業績時最少舉行兩次新聞發布會及分析員會議。管理層將出席解答任何提問；
- (ii) 執行董事及高級行政人員將於每年舉行之基金單位持有人週年大會上解釋領匯之策略及方向，並解答基金單位持有人提出之問題；
- (iii) 領匯亦於其網站持續發布其最新發展。有興趣人士亦可透過電郵或一般投資者熱線聯絡管理人；及
- (iv) 管理人亦將參加不同之投資者會議或路演，以推廣領匯及促進與潛在投資者之關係。

自2009年4月1日以來，管理人已參加以下路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
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	香港
2009年4月	業界地產領袖論壇2009	亞洲上市房地產協會	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	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	瑞銀	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	瑞銀	香港
2009年9月	第十六屆里昂證券香港投資論壇	里昂	香港
2009年11月	中期業績後路演	滙豐	香港
2009年11月	中期業績後路演	麥格理	香港
2009年11月	中期業績後路演	星展唯高達	新加坡
2009年11月	大和投資研討會	大和	香港
2009年11月	中期業績後路演	瑞銀	倫敦
2009年12月	全球房地產研討會2009	瑞銀	倫敦
2009年12月	香港及中國地產企業日	里昂	香港
2009年12月	大中華地產及建築高峯會	美國銀行美林	香港
2009年12月	中期業績後路演	摩根大通	紐約
2010年1月	大中華地產企業日	滙豐	香港
2010年2月	亞洲地產企業日	高盛	香港／新加坡
2010年2月	零售投資者講座	大福	香港
2010年3月	亞太投資研討會2010	瑞信	香港

我們的管治

企業管治報告(續)

管理人將繼續參加路演及投資者會議，以加強領匯與投資者社群之關係及投資者對領匯業務及發展之了解。基金單位持有人之2010年重要日期載於本年報第191頁。

申報及透明性

領匯根據香港財務報告準則編製截至3月31日止各財政年度及截至9月30日止各六個月財政期間之財務報表。根據房地產投資信託基金守則，領匯之年報及財務報表須於各財政年度結算日後不遲於四(4)個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各財政期間結算日後不遲於兩(2)個月內公布及寄發予基金單位持有人。

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

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

基金單位持有人大會

除每年舉行之其他會議外，領匯須每年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩(2)名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位)以書面要求，受託人或管理人亦須召開大會。大會通告將遵守房地產投資信託基金守則及上市規則所載基金單位持有人大會通知期之規定送交基金單位持有人，通告將列明大會地點、日期及時間及將於會上提呈以供考慮之決議案。當時合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位之兩(2)名或多名基金單位持有人親身或以委任代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委任代表出席且合共登記持有不少於25%已發行流通基金單位之兩(2)名或多名基金單位持有人。

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

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

於任何基金單位持有人大會上提呈表決之決議案，均須採用投票方式表決。

我們的管治

企業管治報告(續)

最近一次基金單位持有人大會為於2009年7月29日假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行之2009年基金單位持有人週年大會。會上討論之事項及投票贊成有關該等事項之決議案之百分比載列如下：

決議案	贊成票數百分比(%)
(i) 知悉領匯於截至2009年3月31日止財政年度之經審核財務報表連同核數師報告	毋須投票
(ii) 知悉領匯核數師羅兵咸永道會計師事務所之重新委任及其酬金之釐定	毋須投票
(iii) 重新委任王國龍先生為管理人董事	99.21%
(iv) 重選管理人董事	
Michael Ian ARNOLD 先生	99.32%
周永健先生	99.22%
盛智文博士	89.12%
(v) 授予管理人一般授權購回領匯之基金單位	99.99%

所有於會上向基金單位持有人提呈之決議案均獲通過。投票表決之結果已刊載於領匯及香港聯合交易所有限公司網站。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

在若干情況下，基金單位持有人可通過特別決議案撤換受託人及／或管理人。

上市後增發基金單位

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

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

我們的管治

企業管治報告(續)

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

根據基金單位持有人在分派再投資計劃下之選擇，領匯於2009年8月19日按每基金單位16.984港元發行13,824,946個基金單位，及於2010年1月26日按每基金單位19.268港元發行21,178,106個基金單位。

緊隨截至2010年3月31日止年度，領匯於2010年5月10日根據長期獎勵計劃(經基金單位持有人於2007年7月23日批准)按受限制基金單位獎勵歸屬發行131,478個基金單位予並非管理人或由領匯擁有及控制之集團公司董事之人士。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

除作為分派再投資計劃一部分之基金單位發行外，年內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。

管理人之董事及高級行政人員於領匯證券之買賣

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

對：

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

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

管理人已採納香港聯合交易所有限公司公布並於2009年4月1日生效之禁制期。基於新規定，於(a)緊接年度業績公布日期前60日期間或(如為較短期間)由相關財政年度終結日至業績公布日期止期間；及(b)緊接半年

我們的管治

企業管治報告(續)

度業績公布日期前30日期間或(如為較短期間)由相關半年度期間終結日至業績公布日期止期間(以較短者為準)，除非情況特殊並已根據守則載列之程序獲得書面確認及批准，否則董事不得買賣領匯之任何證券。

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

董事之合約權益

除「關連人士交易」一節於第78至83頁所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，概無任何以管理人為訂約方而管理人之董事直接或間接在其中擁有重大權益之有關領匯業務之重要合約。

利益衝突

管理人已制定嚴謹內部程序，以監察及處理利益衝突事宜，尤其：

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

薪酬政策

非執行董事

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

執行董事及一般員工

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

我們的管治

企業管治報告(續)

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

基金單位持有人統計數據

於2010年3月31日，根據領匯登記冊所得資料進行之基金單位持有人分析如下：

所持有基金單位範圍	持有人數目	基金單位數目	百分比 (%)
0-1,000	8,748	6,035,461	0.27
1,001-5,000	16,589	34,926,985	1.59
5,001-10,000	883	6,069,119	0.28
10,001-100,000	408	10,400,484	0.47
100,001或以上	41	2,144,611,430	97.39
總計	26,669	2,202,043,479	100.00

附註：上表以登記持有人之基金單位持有量分析。於2010年3月31日，香港中央結算(代理人)有限公司為2,133,902,436個基金單位之登記持有人，佔領匯流通基金單位總數之96.91%。

公眾持有量

就管理人所知，截至2010年3月31日止，領匯超過25%之已發行流通基金單位由公眾人士持有。領匯之公眾持股市值詳情及其基金單位持有人資料分別載於第126頁綜合財務報表附註23及第76至77頁「主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員於領匯持有之基金單位」內。

內部監控之審閱及業務風險之評估

在各個董事委員會之協助下，董事會已審閱領匯之內部監控及評估領匯之整體業務風險，並在人力資源及薪酬委員會之協助下，審閱及考慮員工之資源、資格及經驗是否足夠。董事會已根據已審批預算考慮領匯之財務表現。董事會亦已接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

董事會承諾實行有效之風險管理及內部監控程序，以識別及管理可能對領匯成功經營構成不利影響之風險。另外，審核委員會亦定期審閱重要財務、物業及法律風險。內部審核部門就領匯物業租賃及管理程序及財務系統之內部監控進行審閱。審核委員會已審閱內部審核報告，有關報告概列審核結果及改善建議。

我們的管治

企業管治報告(續)

於評估領匯之主要程序後，董事會普遍滿意內部監控為有效及充分。

主要客戶及供應商

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

規管

截至2010年3月31日止年度內，管理人及領匯已遵守證監會頒布之房地產投資信託基金守則條文、證券及期貨條例有關條文、適用於領匯之上市規則有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人使用之規管手冊所載列之企業管治規定。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守則條文。

審閱財務報表

董事確認彼等負責編製領匯截至2010年3月31日止年度之財務報表。

有關核數師就領匯財務報表之報告責任發出之核數師聲明載於獨立核數師報告。

委任核數師及其薪酬

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

決定外聘核數師應否提供非審核服務時，審核委員會將評估其會否削弱外聘核數師之獨立性及客觀性。委員會已就委任外聘核數師提供非審核服務制定批准及申報指引。就審核及非審核服務向核數師支付之酬金於第112頁之綜合財務報表附註9披露。

我們的管治

長期獎勵計劃

基金單位持有人，於2007年7月23日批准了長期獎勵計劃（「長期獎勵計劃」）。根據此長期獎勵計劃，管理人可向董事及主要僱員授出股權獎勵，形式可為受限制基金單位獎勵（收取基金單位之有條件權利）、基金單位認購權（認購基金單位之認購權），以及以有條件現金獎勵之形式授出的現金獎勵（此獎勵須連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人在有條件限制下，收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內領匯向基金單位持有人作出每基金單位之分派總額乘以將會歸屬之基金單位數目）（個別稱為「獎勵」，合稱「該等獎勵」）。

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃之參與者（「參與者」）的利益，與管理人實現所制訂之長期策略目標，以至基金單位持有人之整體利益看齊；
- (ii) 提高領匯在留聘管理人及管理層及主要僱員的吸引力，以留住對領匯長期增長及發展，以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之人才；及
- (iii) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人及管理層及主要僱員之方法，以鼓勵他們達致超卓的表現。

經管理人全權決定，對領匯之成功有貢獻或具有關潛力之管理人董事及主要僱員，可有資格參與長期獎勵計劃。

因為長期獎勵計劃所授出的所有受限制基金單位獎勵及基金單位認購權而可予發行之新基金單位總數，合計不會超過採納長期獎勵計劃當日的已發行基金單位數目之10%，即213,745,400個基金單位。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位總數為199,676,138，而根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位數目佔已發行基金單位總數約9.07%。

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

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

我們的管治

長期獎勵計劃(續)

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

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

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

受限制基金單位獎勵之歸屬期為一至三年或按人力資源及薪酬委員會所釐定並於有關獎勵協議列明之其他歸屬期。

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

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

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

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

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

我們的管治

長期獎勵計劃(續)

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

截至2010年3月31日止年度內，並無授出基金單位認購權。有關上述期間已授出及仍未行使之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵之資料載列如下：

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日					於2010年	緊接授出日
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	3月31日	期前基金單 位收市價 ²
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 ³ (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

我們的管治

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2010年 3月31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	位收市價 ²	
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	
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	

我們的管治
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 2010 年 3 月 31 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	期內失效	
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	
王于漸 (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	

我們的管治

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2010年 3月31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	—	—	—	(619,500)	2,529,241	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	—	—	—	(275,974)	552,026	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	—	—	—	(554,760)	273,240	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	—	—	—	(554,760)	273,240	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	—	—	—	(424,000)	423,500	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	—	—	—	(424,000)	423,500	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	—	—	(204,500)	420,000	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	624,500	—	—	(204,500)	420,000	16.42 港元
	合計			15,549,756	2,398,000	—	—	(3,878,494)	14,069,262

附註：

1. 所列數據為根據各受限制基金單位獎勵可予歸屬之最高基金單位數目。最終將歸屬之基金單位數目由零至本文所列之最高數目不等，視乎是否已滿足相關歸屬條件及相關歸屬條件之滿足程度而定。
2. 所示數字為基金單位於緊接受限制基金單位獎勵授出日期前在香港聯合交易所有限公司之收市價。
3. 緊隨截止2010年3月31日止年度，羅爾仁先生於2010年5月17日辭任為執行董事。
4. 在受限制基金單位獎勵歸屬後，各參與者將有權收取有條件現金獎勵，有條件現金獎勵為金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出之每基金單位分派之總額乘以將會歸屬之基金單位數目之現金款項(假設歸屬條件獲達成或豁免，視情況而定)。根據將予發行基金單位之最高數目計算，年內授出之受限制基金單位獎勵應佔之有條件現金獎勵加權平均值為每基金單位48.35港仙，而各有條件現金獎勵之加權平均值總額為每基金單位1.4972港元。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目14,069,262個基金單位及領匯基金單位於年末在香港聯合交易所有限公司之最後成交價19.14港元為基準，該等基金單位於2010年3月31日之價值約為2.69億港元。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於歸屬期在領匯之綜合收益表內支銷。

我們的管治

主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員持有之基金單位

主要基金單位持有人持有之基金單位

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須申報及有責任就任何購入、沽出或於該等權益有所變動時作出披露。

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，於 2010 年 3 月 31 日擁有領匯基金單位 5% 或以上權益之人士如下：

擁有 5% 或以上 權益之人士	持有所披露 權益之身分	基金單位數目 好倉 (L) / 淡倉 (S)	百分比 ³ (%)
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L) 173,702,908 ¹	8.02
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L) 175,717,738	7.98
The Children's Investment Master Fund	實益持有人	(L) 153,989,291	6.99
Commonwealth Bank of Australia	主要基金單位持有人控制 之企業	(L) 109,426,192 ²	5.02

附註：

1. Franklin Mutual Advisers, LLC 向香港聯合交易所有限公司及管理人發出通知，其於領匯基金單位的權益於 2010 年 5 月 28 日為 175,279,840 個基金單位，相當於該日已發行基金單位的 7.96%。
2. Commonwealth Bank of Australia 向香港聯合交易所有限公司及管理人發出通知，其於領匯基金單位的權益於 2010 年 4 月 16 日增加至 133,116,759 個基金單位，並於 2010 年 5 月 6 日進一步增至 154,182,259 個基金單位，分別相當於該日已發行基金單位的 6.05% 及 7.00%。Commonwealth Bank of Australia 於 2010 年 6 月 1 日通知香港聯合交易所有限公司及管理人，指其於領匯基金單位的權益於 2010 年 5 月 28 日為 152,675,259 個基金單位，相當於該日已發行基金單位的 6.93%。
3. 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。

我們的管治

主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員持有之基金單位(續)

關連人士持有之基金單位

於作出合理查詢後及根據管理人所獲得之資料，以下人士(作為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))於2010年3月31日持有領匯之基金單位或於領匯之基金單位擁有權益：

名稱	基金單位數目	百分比 (%)
滙豐集團 ¹	6,415,675	0.29

附註：

- 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2010年3月31日之基金單位持有量較2009年3月31日增加4,543,983個基金單位。

董事及管理人員持有之基金單位

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70頁至第75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基金單位中擁有權益或持有任何淡倉。

於作出查詢後，就管理人所知，以下人士(其履歷於本年報披露之管理人員)於2010年3月31日持有領匯基金單位如下：

管理人員	基金單位數目	百分比 (%)
吳劍汶	22,000	0
陳贊輝	10,728	0
陳碧君	5,000	0
余文慶	5,000	0

除上文所披露者外，就管理人所知，除根據長期獎勵計劃獲得之權益外，概無其他管理人員(其履歷於本年報披露之管理人員)於2010年3月31日持有領匯基金單位。

我們的管治

關連人士交易

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

嚴格遵守豁免

證監會於領匯上市時及其後於2007年10月26日及2009年2月25日及2010年3月15日授出豁免，豁免領匯與其關連人士所進行之若干關連人士交易毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定（「豁免」）。授出豁免須遵守訂定之條款及條件，當中包括該等交易須經公平磋商後按一般商業條款訂立，交易金額或支付費用設有指定上限，並由核數師或審核委員會審閱及經董事會批准（「豁免條件」）。於回顧年度內，領匯一直遵守豁免條件。

關連人士

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

關連人士	與領匯之關係
領匯管理有限公司	領匯之管理人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人
萊坊測計師行有限公司及其附屬公司 (「萊坊測計師行集團」)	領匯之主要估值師及主要估值師之聯繫人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 (不包括受託人及其專有附屬公司) (「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「中國工商銀行(亞洲)」)	管理人之董事王于漸教授之聯繫人
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行(香港)」) ¹	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)	管理人之董事馮鈺斌博士之聯繫人

我們的管治

關連人士交易^(續)

關連人士	與領匯之關係
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)	管理人之董事紀達夫先生之聯繫人
大新銀行有限公司(「大新銀行」) ²	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
香港青年藝術協會	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
香港證券專業學會	管理人之董事王國龍先生之聯繫人
商界環保協會有限公司	管理人之董事 Michael Ian ARNOLD 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。
2. 自蘇兆明先生於2009年12月7日獲委任為大新銀行之董事後，大新銀行成為領匯之關連人士。

收入

下表載列於報告年度由關連人士交易所產生之收入：

關連人士名稱	關連人士交易	所產生收入 百萬港元
滙豐集團	租約／使用權 ⁽³⁾	17.9 ⁽⁴⁾
	利息收入	0.3
中國工商銀行(亞洲)	租約／使用權 ⁽³⁾	4.2 ⁽⁴⁾
	利息收入	0.6
渣打銀行(香港) ⁽¹⁾	租約／使用權 ⁽³⁾	2.4 ⁽⁴⁾
	利息收入	0.5
永亨銀行	利息收入	0.1
大新銀行 ⁽²⁾	租約／使用權 ⁽³⁾	0.7 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 截至2009年7月31止產生之收入。
- (2) 於2009年12月7日後產生之收入。
- (3) 有關位於不同地點之商舖、自動櫃員機及展覽位。
- (4) 金額不包括已收按金。

我們的管治

關連人士交易 (續)

支出

下表載列於報告年度由關連人士交易所產生之支出：

關連人士名稱	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司 ⁽¹⁾	管理費	282.0
滙豐機構信託服務(亞州)有限公司 ⁽²⁾	受託人費用	3.5
萊坊測計師行集團	估值費用 租賃代理及其他顧問費用	4.1 6.4
滙豐集團	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用 員工福利及保險顧問費用	78.7 2.5 4.4
中國工商銀行(亞洲)	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	2.6 1.4
渣打銀行(香港) ⁽³⁾	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.5 0.2
永亨銀行	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	1.4 1.2
大新銀行 ⁽⁴⁾	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.3 0.2
凱達環球集團	建築及翻新顧問服務費	6.2
商界環保協會有限公司	環保顧問費用	0.4

附註：

- (1) 管理人作為領匯內部管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。
- (2) 受託人收取之年度費用按獨立估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率 0.008% 計算，每月最少 15 萬港元。
- (3) 截至 2009 年 7 月 31 日止產生之支出。
- (4) 於 2009 年 12 月 7 日後產生之支出。

我們的管治

關連人士交易(續)

與關連人士之間之租賃交易

領匯通過其附屬公司與滙豐集團、中國工商銀行(亞洲)、渣打銀行(香港)及大新銀行於報告年度訂立租賃合約及/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租金超過 100 萬港元之租賃交易資料：

關連人士名稱(租戶)	交易性質	重要條款	每年收入 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2010年 3月31日 已收取的 租金按金 百萬港元
滙豐集團	於樂富廣場 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⁾	於樂富廣場 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⁾
	於樂富廣場 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⁾
	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⁾
大新銀行	於樂富廣場 1101-1102 號商舖之租約	租約為期 3 年，於 2013 年 2 月 28 日屆滿	1.8	0.5
	於華明商場 2 樓 201 號商舖及 3 號單位之租約	租約為期 3 年，於 2010 年 4 月 30 日屆滿	1.1	0.2

附註：

- (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租金收入。
- (2) 恒生銀行有限公司為滙豐集團之附屬公司，因此為領匯之關連人士。
- (3) 提供代替現金按金之其他形式抵押品

我們的管治

關連人士交易 (續)

關連人士提供銀行及財務服務

領匯及其附屬公司選用滙豐集團、渣打銀行(香港)、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行於報告年度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)及永亨銀行開設銀行戶口，作存款及收租用途。

貸款

香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)及大新銀行均於2006年8月向領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited提供銀團貸款。於2010年3月31日，根據該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)及大新銀行之尚未償還餘額分別為4.03億港元、1.24億港元及1.55億港元。

於2009年3月，The Link Finance Limited與13家貸款機構達成一項30億港元之聯合貸款，該等貸款機構包括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。於2010年3月31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4,000萬港元，根據該項貸款應付中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行之尚未償還餘額則均為6,200萬港元。

存款

於2010年3月31日，領匯之附屬公司於香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)之存款分別約為2.02億港元及1.26億港元。

其他銀行交易

根據一項中期票據計劃，於2009年5月及2010年1月，香港上海滙豐銀行有限公司認購由領匯之間接全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited發行分別為3億港元及5億港元之兩批無抵押定息票據。

此外，The Link Finance Limited於報告年度內與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期合約。於2010年3月31日，有關該等與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值為23億港元。

管理人及受託人就與滙豐集團進行之企業財務交易之確認

除上文所披露者外，受託人及管理人各自確認，於報告年度內並無與滙豐集團進行任何其他企業財務交易。

我們的管治

關連人士交易^(續)

核數師就若干關連人士交易進行之協議程序

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

審核委員會之確認

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

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

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

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

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

在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

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

我們的管治

物業業權轉讓進度報告

根據領匯獲准修訂房地產投資信託基金守則第4.2(k)、5.2(c)及7.7條(有關法定業權規定)之豁免條件，領匯180項物業之法定及實益業權轉讓進度須於領匯之年報中作出報告。

I. 於2010年6月2日由領匯持有法定及實益業權之物業

1. 蝴蝶商場	45. 利東商場
2. 長發商場	46. 良景商場
3. 長安邨之商舖與停車場	47. 樂雅苑之商舖與停車場
4. 祥華邨商場	48. 朗屏邨商場
5. 青華苑之商舖與停車場	49. 黃大仙下邨(一)之停車場
6. 青宏苑之停車場	50. 美松苑之商舖與停車場
7. 彩霞邨之商舖與停車場	51. 明雅苑之停車場
8. 彩明商場	52. 南昌邨之商舖與停車場
9. 彩園商場	53. 寧峰苑之停車場
10. 竹園北邨之停車場	54. 愛民商場
11. 頌富商場	55. 愛東商場
12. 頌安商場	56. 安蔭商場
13. 富昌商場	57. 鵬程苑之停車場
14. 富亨商場	58. 寶熙苑商場
15. 富善商場	59. 寶林商場
16. 富泰商場	60. 寶雅苑之商舖與停車場
17. 鳳禮苑之停車場	61. 寶珮苑之停車場
18. 鳳德商場	62. 新圍苑之停車場
19. 峰華邨之商舖與停車場	63. 秀茂坪商場
20. 厚德(二)商場	64. 秀茂坪邨第一期之停車場
21. 恒安商場	65. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場
22. 顯徑商場	66. 山景商場
23. 興田商場	67. 尚德商場
24. 興華廣場	68. 兆禧苑商場
25. 曉麗商場	69. 兆麟商場
26. 何文田廣場	70. 兆安苑之商舖與停車場
27. 海富商場	71. 穗禾苑商場
28. 康強苑之停車場	72. 太平邨之商舖與停車場
29. 康柏苑之商舖與停車場	73. 太和商場
30. 康瑞苑之商舖與停車場	74. 德田商場
31. 康逸苑之商舖與停車場	75. 田景邨之停車場
32. 嘉田苑之停車場	76. 天澤商場
33. 錦鞍苑之停車場	77. 天馬苑商場
34. 錦泰商場	78. 天平商場
35. 錦英苑商場	79. 天盛商場
36. 建生商場	80. 天宏苑之商舖與停車場
37. 瓊麗苑之停車場	81. 天祐苑之停車場
38. 景林商場	82. 天耀商場
39. 高俊苑之商舖與停車場	83. 唐明苑之商舖與停車場
40. 葵興商場	84. 青衣商場
41. 葵康苑之停車場	85. 翠林商場
42. 廣田商場	86. 翠屏(北)購物商場
43. 廣源商場	87. 翠灣邨之商舖與停車場
44. 李鄭屋商場	88. 慈正商場(一)期及(二)期

我們的管治

物業業權轉讓進度報告(續)

89.	慈愛苑之商舖與停車場	123.	嘉福商場
90.	東熹苑之商舖與停車場	124.	牛頭角上邨之停車場
91.	東頭邨之商舖與停車場	125.	利安商場
92.	龍翔廣場	126.	沙角商業中心
93.	華貴商場	127.	明德商場
94.	華荔邨之停車場	128.	富東商場
95.	華明商場	129.	紅磡邨之商舖與停車場
96.	運頭塘商場	130.	順安商場
97.	宏福苑之停車場	131.	啟業商場
98.	禾峯商場	132.	天逸邨之商舖與停車場
99.	和明苑之商舖與停車場	133.	大窩口商場
100.	欣明苑之商舖與停車場	134.	順天邨之商舖與停車場
101.	欣盛苑之商舖與停車場	135.	橫頭磡(宏輝中心)
102.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	136.	彩輝邨之商舖與停車場
103.	怡閣苑之停車場	137.	麗安邨之停車場
104.	怡雅苑之停車場	138.	石圍角商場
105.	賢麗苑購物中心	139.	新翠商場
106.	盈福苑之商舖與停車場	140.	大興商場
107.	英明苑之停車場	141.	華心商場
108.	耀安商場	142.	彩雲商場
109.	愉翠商場	143.	樂華商場
110.	漁安苑之停車場	144.	樂華南邨之商舖與停車場
111.	雍盛商場	145.	寶達商場
112.	小西灣商場	146.	逸東商場
113.	黃大仙中心	147.	長亨商場
114.	竹園商場	148.	幸福商場
115.	天慈商場	149.	葵芳商場
116.	大元商場	150.	長宏邨之商舖與停車場
117.	天瑞商場	151.	啟田商場
118.	瀝源商場	152.	安定商場
119.	樂富廣場	153.	高怡邨之商舖與停車場
120.	慈樂(慈雲山中心)	154.	田灣商場
121.	慈民邨之停車場	155.	平田商場
122.	新田圍商場	156.	翠屏(南)邨之停車場

II. 於2010年6月2日由領匯持有實益業權之物業

157.	鴨脷洲邨之商舖與停車場	169.	寶田商場
158.	長康商場	170.	三聖商場
159.	秦石商場	171.	石籬商場一期
160.	興民商場	172.	石籬商場二期
161.	興東商場	173.	石蔭商場
162.	健明邨之停車場	174.	順利商場
163.	葵盛東商場	175.	天華邨之商舖與停車場
164.	廣福商場	176.	天悅邨之停車場
165.	麗閣商場	177.	元洲商場
166.	隆亨商場	178.	環翠商場
167.	赤柱廣場	179.	友愛商場
168.	美林商場	180.	耀東商場

管理人新總辦事處





員工正在進行會議



管理人行政總裁王國龍帶領高級管理人員為新總辦事處主持切燒豬儀式



管理人主席蘇兆明在新總辦事處的開幕儀式上向全體員工致辭

管理人總辦事處於2010年3月遷往觀塘 One Landmark East。為加強管理人內部溝通及提升營運效率，透過搬遷總辦事處，能綜合多項部門職能，包括財務、項目及發展、資訊科技、風險管理及內部審核等，讓各部門能更有效率地工作。

管理層為新總辦事處選址時，曾考慮多個因素，包括空間、公共交通網絡、區內治安、與分區辦事處及旗下商場的距離、成本效益、員工設施、及能否配合管理人的企業形象。

為善用辦公室空間，達致更高生產力和工作效益，同時符合員工的需要，管理人委任萊坊進行一連串員工簡報會，收集員工對新總辦事處的意見。辦公室由凱達環球設計，目標是設計出一個更專業及和諧，同時符合員工需要的工作環境。在搬遷前，管理人亦安排了數個參觀團，讓員工參觀新總辦事處。

新總辦事處開幕儀式於2010年3月26日舉行，管理人主席蘇兆明在開幕儀式上向全體員工致辭時，對管理人的成績表示讚賞，他並以攀山作為比喻，喻意管理人已建立好了基地，憑藉積極進取的團隊，他深信管理人必能向高峰進發。他亦鼓勵員工致力改善管理人旗下的商場，讓管理人和社區同時受惠。此外，他更激勵全體員工說：「我們擁有龐大的物業組合，定可更有所作為，不單可以提升香港市民的生活，同時為股東帶來更豐厚的回報。」

管理人視人力資源為重要資產，是取得成功的關鍵。管理人相信，新總辦事處將為員工注入更多動力，配備更佳的新總辦事處，亦支持員工達成提升旗下物業價值和促進長遠業務發展的目標。管理人將於未來數月開始檢討和提升各分區辦事處。

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2010年3月31日止財政年度，領匯房地產投資信託基金之管理人在各重要方面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約、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)之條文管理領匯房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
作為領匯房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2010年6月2日

綜合財務報表

獨立核數師報告書



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈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		—	(935)	(935)
2009年末期分派		—	(1,055)	(1,055)
2010年中期分派		—	—	—
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		—	(826)	(826)
2008年末期分派		—	(884)	(884)
2009年中期分派		—	—	—
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 百萬港元	2009年 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 百萬港元	2009年 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 百萬港元	2009年 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	2009年
	百萬港元	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	2009年
	百萬港元	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	2009年
	百萬港元	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。

Knight Frank 萊坊



敬啟者：

關於領匯 — 於2010年3月31日之年度估值

指示

吾等謹遵照領匯管理有限公司(其本身為領匯之管理人，並代表領匯；「領匯管理」)之指示，對領匯所擁有之領匯物業組合(即合共180項零售及／或停車場物業；「該等物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2010年3月31日(「估值日」)之市場價值之意見，供閣下作公司報告方面之用途。

估值基準

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

4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong 香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓

T 電話 +852 2840 1177 F 傳真 +852 2840 0600 KnightFrank.com.hk

Knight Frank Petty Limited EAA (Co) Lic No C-010431
Knight Frank Hong Kong Limited EAA (Co) Lic No C-013197
Knight Frank (Services) Limited EAA (Co) Lic No C-012848

估值報告

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

吾等乃根據由香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第6.8章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(第一版)，對該等物業進行估值，並已根據該等基準編製該等物業之概要報告及全面估值報告。

估值方法

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

收益還原法

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

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

吾等在估值過程中所採用資本還原率之範圍如下：

零售	： 5.50% 至 7.56%
停車場	： 6.00% 至 10.00%
零售與停車場綜合	： 5.52% 至 9.50%

估值報告

現金流量折現(「現金流量折現」)法

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

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

吾等在估值過程中所採用之折現率介乎8.00%至11.40%之間。

吾等之10年現金流量分析包括多項假設(其中包括以下各項)：

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

市場比較法

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

資料之確認

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

- 領匯管理或其正式授權代表提供之於2010年3月31日之租賃附表及其他輔助表格；
- 領匯管理所提供有關停車場及其他收入、管理及空調費用、差餉、地租、經營開支及多個物業之資本開支等方面之資料；
- 從香港特別行政區政府土地註冊處獲得之業權及土地年期調查資料；
- 領匯管理所提供有關於估值日之許可證資料、豁免條款、表二物業土地業權及轉讓法定業權之進度等方面之資料；
- 領匯管理所提供有關轉讓圖則、分析出售圖則、規劃佈局圖及資產提升方案圖之資料。

估值報告

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

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

估值假設

吾等之估值受下列假設及原則影響。

視察及測量

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

業權文件及產權負擔

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

根據領匯管理所提供之資料，於估值日，有 153 項物業同時擁有法定及實益業權，而其餘表二之 27 項物業則透過香港特別行政區(香港特別行政區)授予香港房屋委員會(香港房委會)之歸屬令持有。吾等獲知會，該等物業法定業權之轉讓於估值日尚在進行。

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

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

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

估值報告

於2010年3月31日之租約文件

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

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

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

樓面面積

隨附價值附表所載之零售內部樓面面積乃按由領匯管理所提供截至2010年3月31日止之租金資料冊得出，並僅作報告用途。對正進行資產提升之物業進行估值時，吾等已於適用情況下採用建議面積附表所載於資產提升完成後之零售內部樓面面積。

現金流量折現計算

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

結構狀況

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

污染

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

估值師之權益

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

估值報告

以上報告之分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表吾等之個人、客觀之專業分析、意見及結論。吾等於該等物業中概無現有或預期之利益，且並非有關連機構，亦無與領匯管理人、受託人或領匯正打算與之訂約之任何其他人士存在任何關係。吾等之報酬不會因報告有利於賣方之預定價值或價值取向、估計數額、達到既定結果或其後發生之事件而有所改變。

估值概要

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

估值

吾等認為該等物業於估值日在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值為

53,780,800,000 港元(港幣五百三十七億八千八十萬元)。

惟受全部現有及建議租約協議及佔用安排所限。

每項物業價值請參閱隨附之價值附表。

該等物業零售設施及停車場設施之名義分配情況如下：

零售設施

- 零售價值為 45,315,300,000 港元(港幣四百五十三億一千五百三十萬元)
- 初始回報率為 6.54%

停車場設施

- 停車場價值為 8,465,500,000 港元(港幣八十四億六千五百五十萬元)
- 初始回報率為 8.08%

整體物業組合

- 物業組合價值總計為 53,780,800,000 港元(港幣五百三十七億八千八十萬元)
- 初始回報率為 6.78%

估值報告

受限制條件

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

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

本概要報告本身並不包含吾等之綜合估值報告中所載之全面數據及輔助資料。有關概要報告之詳細內容，可親臨香港皇后大道中9號12樓1201-02室參閱領匯管理持有之綜合估值報告。

該等報告及估值乃根據於2010年3月31日之資料進行。萊坊測計師行有限公司對有關收入、開支或市況資料隨後出現之變動概不會承擔任何責任。

換算系數

本報告所採用之換算系數為
1平方米 = 10.764平方呎
1米 = 3.2808呎

此致

香港
皇后大道中9號
12樓1201-02室
領匯管理有限公司
(其本身為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)
董事會

香港
皇后大道中一號
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
受託人 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

執行主席
齊良德
FRICS FHKIS RPS (GP)
謹啟

2010年5月18日

內附

附註：

齊良德，FRICS，FHKIS，RPS(GP)，自1990年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於物業估值方面擁有42年經驗，其中30年為於香港的經驗。

吳紹林，MRICS，MHKIS，RPS(GP)，自1995年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有24年經驗。

代表
萊坊測計師行有限公司

執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

估值報告

價值附表

序號	物業名稱	內部樓面		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析		
		面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
1.	樂富廣場	274,919.66	793	98.64	5.52%	2,734.00	8.00%	2,726.00	2,728.7	3.61%	7.97%
	簡介：	樂富廣場，於1983年至1991年期間落成，包括樂富邨內一幢6層(包括地庫)高商場(「1號商場」)、一幢7層(包括地庫)高商場(「2號商場」)、一幢4層高停車場大廈(「1號停車場」)及一幢2層高停車場大廈(「2號停車場」)、位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之若干綜合商業/停車場大廈以及相關地方。樂富廣場總共有793個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6451號335,530份均等且不可分割份數中之107,428份，並根據政府租契持有，年期自2007年12月31日起計，為期50年。									
2.	頌富商場	218,465.58	1,177	110.21	6.44%	1,567.00	8.90%	1,579.00	1,575.0	7.00%	8.59%
	簡介：	頌富商場包括一幢9層高商業/停車場大廈(頌富商場第1期)及一幢3層高商場(頌富商場第2期)(兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連)、分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所以及露天泊車位。頌富商場總共有1,177個泊車位。頌富商場第1期於1999年落成及第2期於2000年落成。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。部分物業列為表一物業及部分物業列為表二物業。頌富商場第1期列為表一物業，由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富商場第2期列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
3.	慈樂(慈雲山中心)	204,314.09	940	101.58	6.35%	1,488.00	8.50%	1,510.00	1,503.0	6.76%	8.23%
	簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括慈樂邨內一幢8層高建有停車場設施的商業大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高停車場(多層停車場)、一幢3層高停車場大廈(停車場A)、另一幢錯層式4層高停車場大廈(停車場B)、升降機塔、位於附屬設施大樓內之綜合商業/停車場大廈之若干設施、多個露天泊車位及相關地方(露天停車場)。慈雲山中心總共有940個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
4.	黃大仙中心	161,030.56	688	87.62	6.00%	1,325.00	8.40%	1,317.00	1,320.0	6.64%	8.03%
	簡介：	黃大仙中心，於1982年至1983年間分期落成，包括位黃大仙(二)下邨內之多幢商場、一幢4層高多層商業/停車場大廈、一幢5層高商業/停車場大廈、一單層停車場、位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓之若干綜合商業/停車場大廈，多個露天泊車位及相關地方。黃大仙中心總共有688個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。									
5.	啟田商場	186,621.43	461	90.73	6.32%	1,259.10	8.30%	1,340.90	1,314.0	6.90%	8.25%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分期落成，包括啟田邨內一幢7層高商場/停車場大廈、一幢5層高啟田商場以及多個相關地方及泊車位。啟田商場總共有461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有，轉讓契據尚待於土地註冊處登記。該物業包括新九龍內地段第6481號餘段中256,946份均等且不可分割份數中之65,207份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
6.	龍翔廣場	155,667.75	473	79.11	5.91%	1,249.80	8.20%	1,267.30	1,261.0	6.27%	7.94%
	簡介：	龍翔廣場，於2001年落成，包括黃大仙上邨內一幢5層高(包括1層地庫)商場/停車場大廈及若干附屬地方。龍翔廣場總共有473個泊車位。									
	業權詳情：	業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6439號311,854份均等且不可分割份數中之53,974份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
7.	尚德商場	131,812.23	1,280	81.69	6.34%	1,214.00	8.30%	1,273.00	1,253.0	6.52%	8.08%
	簡介：	尚德商場，於1998年落成，包括尚德邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、尚美樓地下的綜合商業/停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。尚德商場總共有1,280個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
8.	厚德(二)商場(厚德商場)	183,946.04	623	80.88	6.39%	1,204.00	8.40%	1,244.00	1,231.0	6.57%	8.21%
	簡介：	厚德商場，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業／停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。厚德商場總共有623個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
9.	秀茂坪商場	161,040.73	611	88.44	6.47%	1,198.30	8.90%	1,234.10	1,222.0	7.24%	8.70%
	簡介：	秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢4層高商舖／停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。秀茂坪商場總共有611個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
10.	長發商場	167,092.18	590	78.62	6.59%	1,166.00	9.10%	1,101.00	1,123.0	7.00%	8.45%
	簡介：	長發商場，於1987年落成，包括長發邨內一幢7層(包括地庫)高商場及一座變電站。長發商場總共有590個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12月22日起計，為期50年。									
11.	太和商場	145,945.47	454	67.87	6.34%	968.70	8.50%	1,002.60	991.3	6.85%	8.32%
	簡介：	太和商場，於1989年落成，包括太和邨內兩幢商業／停車場大廈(第1期：3層另加1層地庫及第2期：2層另加1層地庫)、一單層熟食中心及房委會綜合設施部分(包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的店舖、儲物室、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所)及喜和樓地下的入口通道(為通往第1期商場地下的通道)。太和商場總共有454個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
		面積 (平方米)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
12.	蝴蝶商場	164,141.24	313	72.85	6.59%	997.20	8.90%	970.40	979.3	7.44%	8.43%
	簡介：	蝴蝶商場，於1983年落成，包括蝴蝶邨內一幢3層高商場連街市(商場)、位於蝶心樓(綜合商業/停車場大廈)及蝶翎樓(綜合商業/停車場大廈)地下及第1層的多個商舖單位、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)、6座附近商業區的熟食檔、若干露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。蝴蝶商場總共有313個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
13.	良景商場	204,725.56	616	50.64	6.58%	928.00	8.70%	920.90	923.3	5.48%	8.32%
	簡介：	良景商場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、房委會露天停車場及房委會路旁。良景商場總共有616個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
14.	彩明商場	99,292.75	765	64.57	6.38%	895.00	8.60%	900.30	898.5	7.19%	8.29%
	簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業/停車場大廈、一幢8層高停車場大廈、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商舖/停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場總共有765個泊車位。彩明苑於2001年落成，而新翼則於2003年落成。									
	業權詳情：	車庫大廈、商業/停車場大廈及該物業的有蓋泊車位均由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月4日起計，為期50年。 該物業的彩明商場新翼的地下列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析		
		面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
15.	天澤商場	143,514.52	302	57.81	6.52%	882.70	8.80%	870.60	874.6	6.61%	8.39%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括天澤邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈、商場入口處的攤檔及相關地方。天澤商場總共有302個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
16.	禾輦商場	191,055.23	828	60.12	6.82%	837.00	8.70%	890.00	872.0	6.89%	8.65%
	簡介：	禾輦商場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓(綜合商業/停車場大廈)地下的多個商舖單位、相關地方及露天泊車位。禾輦商場總共有828個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
17.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	101,105.44	0	64.69	6.57%	868.20	9.10%	835.00	846.1	7.65%	8.56%
	簡介：	鯉魚門廣場，於2001年落成，包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商舖平台(商業樓)。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。									
18.	彩園商場	120,740.00	536	67.53	6.34%	823.30	8.70%	842.00	835.8	8.08%	8.45%
	簡介：	彩園商場，於1982年落成，包括彩園邨內一幢6層(包括1層地庫)高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天泊車位、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓(綜合商業/停車場大廈)內的多個商舖單位。彩園商場總共有536個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
19.	竹園商場	141,873.31	1,103	43.35	6.58%	731.60	8.50%	725.00	727.2	5.96%	8.44%
	簡介：	簡介：竹園商場，於1984年落成，包括竹園南邨內一幢5層高連地庫停車場的商場(商業/停車場大廈)、趣園樓的4層高停車場平台(多層停車場大廈)、位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔(熟食檔)、若干露天泊車位(露天停車場)及相關地方。竹園商場總共有1,103個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份，並根據政府租契持有，年期自2007年8月16日起計，為期50年。									
20.	天耀商場	96,691.54	480	51.72	6.85%	719.00	9.10%	696.20	703.8	7.35%	8.59%
	簡介：	天耀商場，於1992年落成，包括天耀邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天泊車位及相關地方。天耀商場總共有480個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
21.	逸東商場	193,502.31	1,900	47.01	6.72%	691.00	9.00%	695.20	693.8	6.78%	8.68%
	簡介：	逸東商場，於2001年至2003年間分期落成，包括逸東邨內一幢3層高1號商場(商場)、一幢4層高2號商場(商場)、一幢6層高停車場大廈(1號多層停車場)、第二幢6層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、第三幢6層高停車場大廈(3號多層停車場)、多個露天泊車位及相關地方。於我們進行實地視察時，3號多層停車場並沒投入使用。逸東商場總共有1,900個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。									
22.	小西灣商場	100,034.29	558	52.92	6.78%	672.70	9.00%	694.30	687.1	7.70%	8.79%
	簡介：	小西灣商場，於1989年落成，包括小西灣邨內一幢5層高商場(與一幢12層高停車場大廈相連)、一幢2層高停車場大廈(即小西灣邨第3期停車場)、位於瑞益樓地下的一個郵局(即綜合商業樓)及若干泊車位。小西灣商場總共有558個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析		
		面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
23.	赤柱廣場	94,643.14	426	36.86	6.68%	657.00	8.90%	648.50	651.3	5.66%	8.49%
簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分為赤柱廣場，包括一幢6層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高商場(美利樓)及在閒情坊內的三個單層商舖/攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的兩層地庫停車場(地庫停車場)。赤柱廣場總共有426個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
24.	德田商場	91,389.44	754	43.88	6.91%	622.00	9.10%	624.00	623.00	7.04%	8.76%
簡介：	德田商場，於1991年落成，包括德田邨內一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(10層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈B)、一個位於德康樓下面的單層停車場平台(停車場大廈C)、毗鄰德盛樓之露天泊車位，及位於德敬樓第2層的房委會綜合設施部分。德田商場總共有754個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
25.	彩雲商場	171,410.61	859	35.70	6.74%	563.10	9.00%	556.20	558.5	6.39%	8.59%
簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括彩雲邨內鄰近6座的一幢5層(在地下低層、地下及第1層建有錯層式)高商舖/停車場大廈(1號商業/停車場大廈)、鄰近15座的一幢7層高商舖/停車場大廈(2號商業/停車場大廈)、一幢2層高大廈(1號商場)、位於飛鳳樓地下及第1層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔(2號商場)及若干露天泊車位、相關地方及綜合設施。彩雲商場總共有859個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6461號餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
26.	天盛商場	80,877.36	1,458	41.07	6.89%	550.80	9.10%	554.20	553.1	7.43%	8.78%
	簡介：	天盛商場，於2000年落成，包括天盛邨內一幢8層高商業／停車場大廈(天盛商場)、一間3層高幼稚園及日間托兒所(附屬設施大樓)。天盛商場總共有1,458個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第17號整個A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
27.	愛民商場	205,608.94	808	30.72	6.59%	541.30	8.90%	548.70	546.2	5.62%	8.61%
	簡介：	愛民商場，於1975年落成，包括愛民邨內一幢3層高商場(該商場與四幢3層高停車場大廈相毗連，即停車場A至D)(多層商業／停車場大廈)、多個熟食檔(1號商場)、一單層街市(2號商場)、多個露天停車區、位於昭民樓、康民樓及頌民樓地下的多個商舖單位以及相關地方。愛民商場總共有808個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據批地條件UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									
28.	富東商場	104,854.47	537	40.13	6.84%	535.30	9.20%	544.50	541.4	7.41%	8.93%
	簡介：	富東商場，於1997年落成，包括富東邨內一幢4層高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)及相關地方。富東商場總共有537個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									
29.	頌安商場	85,460.51	995	40.89	7.18%	530.50	9.30%	539.30	536.4	7.62%	9.03%
	簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括頌安邨內一幢6層(包括天台)高連相關地方的商業／停車場大廈、位於頌平樓地下的有蓋泊車位(即綜合商業／停車場大廈)及所有露天泊車位。頌安商場總共有995個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析		
		面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
30.	何文田廣場	104,706.94	299	31.39	6.68%	510.70	9.10%	499.00	502.9	6.24%	8.64%
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括何文田邨內一幢4層高商業/停車場大廈及一幢3層高停車場大廈。何文田廣場總共有299個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。									
31.	恆安商場	115,086.06	585	34.26	6.83%	501.00	9.10%	493.40	495.9	6.91%	8.67%
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括恆安邨內一幢5層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、邨內路旁的所有相關地方及貨車泊車位。恆安商場總共有585個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。商業/停車場大廈及相關地方包括沙田市地段第500號C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份。邨內路旁的貨車泊車位包括沙田市地段第500號餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份。兩者均根據政府租契持有，年期均自1998年4月8日起計，為期50年。									
32.	天瑞商場	74,976.29	577	37.04	6.82%	454.00	9.10%	467.60	463.1	8.00%	8.89%
	簡介：	天瑞商場，於1992年落成，包括天瑞邨內一幢2層高商場、一幢4層高商業/停車場大廈(兩者內部相連，統稱為商業/停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。天瑞商場總共有577個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。									
33.	順利商場	215,389.73	731	32.31	6.80%	475.80	9.30%	454.80	461.8	7.00%	8.73%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括順利邨內一幢4層高商場1期、一幢3層高商場2期、一幢3層高停車場A、一幢3層高停車場C以及位於利富樓、利康樓、利益樓及利業樓內的商舖單位和露天泊車位。順利商場總共有731個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法	現金流量折現法	估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析			
					資本還原率 (%)	價值 (百萬港元)	折現率 (%)	價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率	
34.	沙角商業中心	113,360.48	662	33.59	6.86%	447.50	9.10%	450.00	449.2	7.48%	8.78%
	簡介：	沙角商業中心，於1980年落成，包括沙角邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商場大廈)、位於沙燕樓及魚鷹樓地下的多個商舖單位(綜合商業/停車場大廈)、多個熟食檔及露天泊車位。沙角商業中心總共有662個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第552號340,309份均等且不可分割份數中之32,438份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									
35.	瀝源商場	106,386.65	438	29.66	6.79%	451.60	8.90%	444.00	446.5	6.64%	8.47%
	簡介：	瀝源商場，於1976年落成，包括瀝源邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓地下至第2層的多個商舖單位及物業(綜合商業/停車場大廈)以及露天泊車位。瀝源商場總共有438個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。									
36.	愉翠商場	112,946.06	1,175	29.64	6.84%	440.50	9.10%	442.70	442.0	6.71%	8.77%
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)高商場(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。愉翠商場總共有1,175個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。									
37.	廣源商場	80,987.00	736	36.39	7.12%	446.80	9.50%	433.30	437.8	8.31%	8.99%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括廣源邨內五幢2至3層高連有相關地方的商場(商場第1至5座)、兩幢分別為5層高及6層高連有相關地方的獨立停車場大廈(1號及2號停車場)及露天泊車位。廣源商場總共有736個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第506號279,026份均等且不可分割份數中之29,929份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
38.	寶達商場	84,441.12	1,083	33.79	6.89%	444.70	9.30%	427.90	433.5	7.79%	8.76%
簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括寶達邨內一幢7層高商場／停車場大廈(商場)、位於A至C座下面的3層高停車平台(停車平台I)及D至F座下面的3層高停車平台(停車平台II)、位於達祥樓之綜合商業／停車場大廈及多個相關地方。寶達商場總共有1,083個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6470號546,029份均等且不可分割份數中之75,195份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月9日起計，為期50年。										
39.	富善商場	98,732.05	525	30.50	6.97%	417.90	9.00%	421.20	420.1	7.26%	8.69%
簡介：	富善商場，於1986年落成，包括富善邨內一幢8層高商業／停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。富善商場總共有525個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。										
40.	愛東商場	81,936.66	634	29.20	6.67%	415.00	8.80%	421.50	419.3	6.96%	8.53%
簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內一幢3層高商場(商場)、愛善樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心及泊車位(多層商業／停車場大廈及綜合商業／停車場大廈)及多個相關地方。愛東商場總共有634個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。										
41.	顯徑商場	95,758.59	636	30.10	6.90%	423.40	9.10%	413.20	416.6	7.23%	8.63%
簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括顯徑邨內一幢6層高連地庫的商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、露天泊車位、多個熟食檔及房委會道路。顯徑商場總共有636個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第503號396,392份均等且不可分割份數中之37,320份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
42.	寶林商場	102,043.97	398	28.15	6.69%	425.20	9.10%	408.10	413.8	6.80%	8.55%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括寶林邨內一幢4層高商場I、一幢3層高商場II、一幢3層高停車場大廈、位於寶寧樓及寶勤樓內的房委會綜合設施、多個露天泊車位以及變電站。寶林商場總共有398個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第88號341,494份均等且不可分割份數中之25,495份，並根據政府租契持有，年期自2004年10月19日起計，為期50年。									
43.	大元商場	131,211.64	594	23.90	6.80%	416.00	9.00%	396.20	402.8	5.93%	8.76%
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括大元邨內一幢3層(連地庫)高商場(商場A)、一幢4層高商場(商場B)、一幢4層高停車場大廈、位於泰榮樓、泰民樓及泰德樓內的多個商舖單位、多個相關地方、水泵房及多個露天泊車位。大元商場總共有594個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第192號353,530份均等且不可分割份數中之38,718份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。									
44.	友愛商場	101,803.05	780	27.65	6.78%	406.60	9.10%	400.60	402.6	6.87%	9.29%
	簡介：	友愛商場，於1980年落成，包括友愛邨內一幢3層高商場(由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢附屬單層商場、一幢6層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢4層高(錯層式)停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。友愛商場總共有780個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
45.	安定商場	108,317.08	546	26.23	6.88%	393.80	9.10%	392.50	392.9	6.68%	8.74%
	簡介：	安定商場，於1980年落成，包括安定邨內的一幢5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢6層商業樓(佔用定祥樓的一部分)、一幢毗連的3層高新翼、一幢食肆樓及多個露天泊車位及相關地方。安定商場總共有546個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有，轉讓契據尚待於土地註冊處登記。該物業包括新屯門市地段第476號323,574份均等且不可分割份數中之41,242份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
46.	翠屏(北)購物商場	110,606.49	421	27.76	6.74%	396.40	9.10%	387.00	390.1	7.12%	8.64%
簡介：	翠屏(北)購物商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內一幢2層高連相關地方的商場(商場)、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈(停車場大廈)、位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、翠愉樓及翠桃樓內的房委會綜合設施部分以及多個露天泊車位。翠屏(北)購物商場總共有421個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第754號345,220份均等且不可分割份數中之31,542份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
47.	鳳德商場	80,128.40	487	28.68	6.90%	392.50	9.10%	383.80	386.7	7.42%	8.65%
簡介：	鳳德商場，於1991年落成，包括鳳德邨內一幢4層高商場(商場)、位於斑鳳樓及銀鳳樓的多個商舖單位及一幢6層高停車場大廈。鳳德商場總共有487個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6318號整個A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。										
48.	長康商場	135,973.41	709	25.18	7.16%	367.40	9.40%	374.50	372.1	6.77%	9.14%
簡介：	長康商場，於1980年落成，包括一幢5層(包括地下低層)高商業/停車場大廈(稱為1號商場)、一幢4層高商場(稱為2號商場)、一幢3層高停車場大廈(稱為1號停車場大廈)、一幢3層高集停車場/街市/遊樂場為一體的綜合大樓(稱為2號停車場大廈)、位於康和樓地下及第1層的多個商舖攤檔及福利中心、位於康富樓、康泰樓及康貴樓內的多個商舖單位、一幢2層高食肆樓、多個熟食檔及露天泊車位。長康商場總共有709個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
49.	富亨商場	56,683.21	517	26.50	6.95%	359.00	9.10%	360.00	359.7	7.37%	8.74%
簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內一幢3層(包括半層地庫)高商業/停車場大廈連同該大廈附屬的一幢2層高停車場/室內康樂中心(即多用途綜合大廈)、一幢3層高停車場大廈及邨內路旁的若干露天泊車位。室內康樂中心並非富亨商場的一部分。富亨商場總共有517個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
50.	山景商場	128,350.62	638	24.88	6.80%	375.50	9.30%	351.00	359.2	6.93%	8.63%
簡介：	山景商場，於1983年落成，包括山景邨內一幢5層高停車場/商業大廈、一幢4層高停車場/社區大樓、景華樓地下及第2層的房委會綜合設施部分、地下熟食檔及露天泊車位。山景商場總共有638個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8月20日起計，為期50年。										
51.	葵盛東商場	112,050.03	583	20.15	6.71%	338.80	9.10%	331.90	334.2	6.03%	8.65%
簡介：	葵盛東商場，於1999年落成，包括葵盛東邨內一幢5層高商場(商場)、另外一幢5層高商業大廈、一獨立單層商場及位於盛家樓下面的一單層停車場。葵盛東商場總共有583個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
52.	隆亨商場	69,716.85	440	23.69	6.84%	342.80	9.10%	329.90	334.2	7.09%	8.57%
簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括隆亨邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商場)、一單層街市(街市)、一單層停車場(停車場)、熟食檔及露天泊車位。隆亨商場總共有440個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
53.	興華廣場	81,982.86	268	24.48	6.62%	347.80	9.00%	325.40	332.9	7.35%	8.33%
	簡介：	興華商場，於2000年落成，包括興華邨內一幢2層高商場、一幢9層高停車場大廈、位於美華樓地下(平台)的綜合商業/停車場大廈及相關地方。興華商場總共有268個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									
54.	利東商場	95,060.90	687	19.48	6.92%	329.00	9.00%	333.20	331.8	5.87%	8.71%
	簡介：	利東商場，於1988年落成，包括利東邨內一幢4層高商場(1號商場)及一幢7層(包括3層錯層式地庫停車場)高商舖/停車場大廈(2號商場)(兩個商場透過兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連)、一幢4層高停車場/街市大廈(停車場/街市大廈)、一幢3層高停車場/社區會堂(停車場/社區會堂)、位於東興樓地下、第2層及第3層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第2層、東安樓第2至第4層的多個附屬單位及泊車位(房委會綜合設施部分)及位於1號商場、停車場/街市大廈及停車場/社區會堂內的若干相關地方(房委會獨立設施的相關地方)。利東商場總共有687個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12月20日起計，為期50年。									
55.	富泰商場	64,903.81	635	21.63	6.69%	339.90	9.10%	322.30	328.2	6.59%	8.49%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內一幢6層高商業/停車場大廈、若干露天泊車位及相關地方。富泰商場總共有635個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
56.	葵芳商場	64,018.36	483	23.61	6.93%	328.20	9.20%	322.70	324.5	7.28%	8.77%
	簡介：	葵芳商場，於1995年及2000年分期落成，包括葵芳邨內一幢6層高1號停車場、2號停車場天台及高層天台、一幢2層高商業/停車場大廈、位於葵愛樓及葵健樓內之綜合商業/停車場大廈、多層商業/停車場大廈、露天泊車位及相關地方。葵芳商場總共有483個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第500號408,730份均等且不可分割份數中之24,107份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月27日起計，為期50年。									
57.	新翠商場	68,518.24	620	23.78	6.82%	332.20	9.10%	316.60	321.8	7.39%	8.51%
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括新翠邨內一幢2層高商場(商場)、一單層街市(街市)、一幢獨立3層高停車場大廈(1號停車場)、兩幢獨立單層停車場大廈(第2及第3號停車場)、位於新義樓地下及第2層的物業(房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及露天泊車位。新翠商場總共有620個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第554號395,903份均等且不可分割份數中之27,934份，並根據政府租契持有，年期自2009年5月25日起計，為期50年。									
58.	廣福商場	69,906.79	461	22.67	7.00%	325.70	9.20%	315.10	318.6	7.12%	8.69%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括廣福邨內一幢建於一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上的3層高商場、位於廣仁樓的多間地下商舖單位、所有熟食檔及露天泊車位。廣福商場總共有461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
59.	石籬商場二期	84,402.74	179	23.07	6.79%	316.80	9.30%	306.30	309.8	7.45%	8.78%
	簡介：	石籬商場二期，於1999年落成，包括石籬邨內一幢6層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。石籬商場二期總共有179個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
60.	華明商場	67,042.47	295	21.85	7.17%	308.10	9.30%	307.40	307.6	7.10%	8.93%
	簡介：	華明商場，於1990年落成，包括華明邨內兩幢3層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)(兩幢大廈於第2層由一條行人天橋連接)以及部分泊車位。華明商場總共有295個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第204號324,858份均等且不可分割份數中之22,726份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
61.	大興商場	113,654.51	672	20.52	6.84%	297.70	9.10%	295.90	296.5	6.92%	8.72%
	簡介：	大興商場，於1977年落成，包括大興邨內一幢2層高商場(1號及2號商場)、多個露天泊車位及相關地方。1號商場橫跨大方街及被分為兩部分，並於第一層由行人天橋相銜接。大興商場總共有672個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第484號餘段中474,882份均等且不可分割份數中之27,288份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月18日起計，為期50年。									
62.	美林商場	86,842.49	375	20.42	6.84%	291.00	9.10%	287.40	288.6	7.08%	8.69%
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括美林邨內一幢3層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(多層停車場)、位於美楓樓地下的多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、熟食檔及露天泊車位。美林商場總共有375個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
63.	石蔭商場	75,782.81	424	17.14	6.77%	285.70	9.10%	276.60	279.6	6.13%	8.60%
	簡介：	石蔭商場，於2000年落成，包括石蔭邨內一幢7層高商業大廈。石蔭商場總共有424個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
64.	元州商場	50,570.19	213	20.05	6.44%	277.50	9.10%	262.30	267.4	7.50%	8.47%
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括元州邨內一幢2層高商場(商場平台)、位於元康樓下面的一個單層停車場平台(停車場平台)及一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。元洲商場總共有213個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
65.	翠林商場	89,203.52	711	20.61	7.42%	269.00	9.50%	265.90	266.9	7.72%	9.08%
	簡介：	翠林商場，於1989年落成，包括翠林邨內房委會獨立綜合設施部分，包含一幢6層高商業/停車場大廈(不包括地下的飯堂及巴士站)、兩個熟食檔、一幢2層高停車場大廈、一個儲油庫及位於碧林樓及秀林樓地下、第2層及第3層的所有房委會綜合設施部分。翠林商場總共有711個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第96號319,299份均等且不可分割份數中之35,166份，並根據政府租契持有，年期自2006年2月15日起計，為期50年。									
66.	利安商場	49,808.53	390	19.81	7.10%	267.50	9.30%	260.50	262.8	7.54%	8.82%
	簡介：	利安商場，於1993年落成，包括利安邨內一幢4層高商場(內部設有零售店舖、街市及泊車位)、邨內路旁的相關地方及散落在邨內的若干露天泊車位。利安商場總共有390個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
67.	大窩口商場	79,170.46	609	18.13	7.35%	269.90	9.50%	258.90	262.6	6.90%	8.93%
簡介：	大窩口商場，於1984年及1993年分兩期落成，包括大窩口邨內一幢4層高商場大廈/停車場大廈(商場/停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓泊車位(多層停車場設施)、位於富安樓、富文樓、富邦樓、富碧樓、富德樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業/停車場設施)、多個露天泊車位及相關地方。大窩口商場總共有609個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。										
68.	耀安商場	52,558.57	547	19.90	7.25%	265.30	9.50%	260.30	262.0	7.60%	9.05%
簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括耀安邨內一幢7層高多用途綜合大樓(內部設有零售店舖、街市及泊車位)以及毗鄰該綜合大樓的若干露天泊車位。耀安商場總共有547個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第505號306,501份均等且不可分割份數中之12,616份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
69.	樂華商場	108,454.40	650	17.70	6.61%	264.00	9.00%	255.40	258.3	6.85%	8.50%
簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括樂華(北)邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業大廈)、若干綜合商業/停車場大廈、相關地方及露天泊車位。樂華商場總共有650個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之38,134份以及513,788份均等且不可分割份數中之667份之部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。										
70.	錦泰商場	46,223.00	758	18.98	7.15%	250.30	9.10%	258.50	255.8	7.42%	8.90%
簡介：	錦泰商場，於2001年落成，包括錦泰苑內一幢7層高商業/停車場大廈。錦泰商場總共有758個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法	現金流量折現法	估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析			
					資本還原率	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率	
71.	朗屏商場	94,281.98	564	15.19	6.99%	263.00	9.10%	249.50	254.0	5.98%	8.50%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括朗屏邨內一幢6層(包括一層閣樓)高商業/停車場大廈、一幢2層高停車場/社區中心大樓、露天泊車位及位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位以及位於4、5及6座內的若干範圍。朗屏商場總共有564個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括元朗市地段第521號498,969份均等且不可分割份數中之32,958份，並根據政府租契持有，年期自2006年3月15日起計，為期50年。									
72.	雍盛商場	58,725.73	283	17.85	7.04%	247.00	9.10%	256.30	253.2	7.05%	8.92%
	簡介：	雍盛商場，於1999年落成，包括雍盛苑內一幢3層高商場及一幢毗連的7層高附屬設施大樓的停車平台(統稱為綜合大樓部分)。雍盛商場總共有283個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上市地段第207號161,475份均等且不可分割份數中之12,641份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。									
73.	海富商場	34,968.77	225	19.58	6.95%	249.10	9.20%	251.60	250.8	7.81%	8.89%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括海富苑內一幢2層高商場(E座)的部分及一幢六層高集停車場/長者住屋中心/養老院為一體的綜合大樓的部分(D座)。海富商場總共有225個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11141號204,120份均等且不可分割份數中之9,413份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。									
74.	環翠商場	87,045.29	359	15.44	6.59%	254.80	9.00%	244.10	247.7	6.23%	8.45%
	簡介：	環翠商場，於1979年落成，包括環翠邨內一幢5層高商場(商場)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場)、一幢2層(包括1層地庫)高街市/停車場大廈(街市/停車場大廈)、位於澤翠樓下面的2層高停車場平台(停車場平台)、位於怡翠樓及盛翠樓地下的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。環翠商場總共有359個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
75.	曉麗商場	35,377.18	637	16.07	7.50%	245.40	9.50%	246.00	245.8	6.54%	9.14%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括曉麗苑內一幢9層(第2至8層為錯層式)高商業/停車場大廈以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。曉麗商場總共有637個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									
76.	石圍角商場	130,431.49	578	15.96	7.26%	237.70	9.20%	243.20	241.4	6.61%	8.95%
	簡介：	石圍角商場，於1980年落成，包括石圍角邨內一幢4層高商場(1號商場)、一幢3層(包括平台)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢5層高停車場大廈(停車場大廈B)、位於石芳樓地下、第1層及第2層和石荷樓第1層及第2層的多個商舖單位以及多個露天泊車位及相關地方。石圍角商場總共有578個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括荃灣市地段第411號393,762份均等且不可分割份數中之33,098份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月29日起計，為期50年。									
77.	景林商場	58,791.62	418	17.27	7.04%	245.90	9.30%	239.00	241.3	7.16%	8.77%
	簡介：	景林商場，於1990年落成，包括景林邨內一幢4層高商業/停車場大廈、位於景松樓及景欄樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。景林商場總共有418個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
78.	啟業商場	76,536.74	383	13.57	6.70%	247.40	9.10%	232.70	237.6	5.71%	8.46%
	簡介：	啟業商場，於1981年落成，包括啟業邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商場)、露天停車區、多個熟食檔及位於啟業社區會堂、啟賢樓及啟樂樓地下的多間商舖單位。啟業商場總共有383個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6466號211,867份均等且不可分割份數中之26,955份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		收益還原法		現金流量折現法		估價	分析		
		面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	[按計算] 內部 收益率
79.	運頭塘商場	48,109.56	438	17.23	7.13%	242.70	9.50%	231.10	235.0	7.33%	8.90%
	簡介：	運頭塘商場，於1991年落成，包括運頭塘邨內一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈、位於運來樓地下的一個商舖單位及多個露天泊車位。運頭塘商場總共有438個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第172號整個A、E、F分段以及餘段中104,741份均等且不可分割份數中之135份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
80.	鴨脷洲邨之商舖及停車場(鴨脷洲邨商舖及停車場)	48,335.98	325	19.42	7.13%	231.60	9.30%	229.50	230.2	8.44%	8.90%
	簡介：	鴨脷洲邨商舖及停車場，於1980年落成，包括鴨脷洲邨內一幢6層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢2層高街市/辦公大樓(街市/辦公大樓)、位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓地下的多個商舖單位以及散落在邨內的若干露天泊車位。鴨脷洲邨商舖及停車場總共有325個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
81.	祥華商場	67,201.78	353	15.31	7.05%	219.50	9.20%	216.00	217.2	7.05%	8.77%
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括一幢4層高商場(商場)、一個毗連的3層高街市(街市)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈的天台設有熟食檔)。該物業亦包括祥華邨內一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、露天泊車位及位於祥頌樓及祥禮樓地下的多個商舖單位。祥華商場總共有353個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。									
82.	順天邨之商舖與停車場(順天邨商舖與停車場)	69,342.93	581	16.60	7.24%	218.50	9.50%	214.40	215.8	7.69%	9.04%
	簡介：	順天邨商舖與停車場，於1981年落成，包括順天邨內商場A、B及C、一幢4層高停車場A、一幢3層高停車場B、位於天琴樓、天榮樓、天權樓、天璣樓、天瑤樓內之綜合商業/停車場大廈以及多個露天泊車位。順天邨商舖與停車場總共有581個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6474號餘段中378,187份均等且不可分割份數中之24,566份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月9日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
83.	天平商場	62,222.30	471	13.31	7.38%	209.90	9.50%	215.90	213.9	6.22%	9.28%
	簡介：	天平商場，於1989年落成，包括天平邨內一幢6層(包括地下低層)高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一單層熟食中心(目前作快餐店用途)、若干露天泊車位(露天停車場)及位於天賀樓、天明樓及天美樓地下的多個商舖單位/儲物房(房委會綜合設施部分)。天平商場總共有471個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第208號353,579份均等且不可分割份數中之23,852份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
84.	華貴商場	43,085.66	413	15.92	7.26%	211.60	9.30%	212.30	212.1	7.51%	8.96%
	簡介：	華貴商場，於1991年落成，包括華貴邨內一幢4層(包括2層地庫)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈連同相關地方)及綜合商業/停車場大廈、位於華愛樓(6座)地下的1及2號診所及位於華廉樓(3座)地下的部分儲物單位(作商業用途)及部分露天泊車位。華貴商場總共有413個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第443號A分段中23,148份均等且不可分割份數中之15,518份以及其增批部分，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。該物業亦包括香港仔內地段第443號餘段中144,409份均等且不可分割份數中之681份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
85.	嘉福商場	61,957.28	312	14.56	7.05%	207.70	9.30%	206.80	207.1	7.03%	8.93%
	簡介：	嘉福商場，於1995年落成，包括嘉福邨內一幢5層高商舖/停車場大廈和一幢毗連的2層高商場(兩幢商場通過一條行人天橋在第1層連接)(商場)以及多個露天泊車位。嘉福商場總共有312個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第234號153,283份均等且不可分割份數中之21,652份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									
86.	穗禾苑商場	64,053.21	980	15.11	7.29%	216.20	9.80%	202.30	206.9	7.30%	9.10%
	簡介：	穗禾苑商場，於1980年落成，包括穗禾苑內一幢2層高連地庫商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、兩幢獨立3層高停車場大廈(多層停車場A及C)、一幢獨立6層高停車場大廈(多層停車場B)、露天泊車位及相關地方。穗禾苑商場總共有980個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第43號A分段中32,808份均等且不可分割份數中之26,994份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
87.	長亨商場	61,412.08	327	12.25	7.27%	193.10	9.50%	195.30	194.6	6.29%	9.19%
	簡介：	長亨商場，於1990年落成，包括長亨邨內一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。長亨商場總共有327個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第177號289,056份均等且不可分割份數中之26,593份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
88.	石籬商場一期	39,457.85	459	14.31	7.19%	192.00	9.30%	185.30	187.5	7.63%	8.77%
	簡介：	石籬商場一期，於1993年落成，包括石籬邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢2層高停車場大廈、位於石寧樓及石秀樓地下的多間商舖單位以及若干露天泊車位。石籬商場一期總共有459個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
89.	廣田商場	58,271.04	53	13.01	6.91%	195.20	9.50%	182.40	186.7	6.97%	8.80%
	簡介：	廣田商場，於1993年落成，包括廣田邨內一幢3層高商業/停車場大廈及相關地方。廣田商場總共有53個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6445號162,870份均等且不可分割份數中之12,957份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
90.	富昌商場	66,263.45	547	9.24	6.82%	184.70	9.10%	185.60	185.3	4.99%	8.77%
	簡介：	富昌商場，於2002年落成，包括富昌邨內位於富潤樓下面的3層高商業平台(多層商業樓及綜合商業/停車場大廈、富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場平台(多層停車場大廈)。富昌商場總共有547個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6437號355,647份均等且不可分割份數中之31,469份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
91.	李鄭屋商場	78,535.71	461	12.07	7.21%	183.00	9.20%	180.30	181.2	6.66%	9.13%
簡介：	李鄭屋商場，於1984年落成，包括李鄭屋邨內一幢4層高商業/停車場平台(商業/停車區)、位於禮讓樓附近的一個單層停車場(停車場)、若干露天泊車位(露天停車場)及位於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓內的多個商舖單位及部分(房委會綜合設施部分)。李鄭屋商場總共有461個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
92.	慈正商場(一)期及(二)期(慈正商場)	18,116.29	882	14.58	7.28%	182.00	9.60%	176.70	178.5	8.17%	9.09%
簡介：	慈正商場，於1996年至2001年間分期落成，包括慈正邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈I)、一幢4層(包括地庫)高商業/停車場大廈(多層商業/停車場大廈II)、一幢5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)、位於正和樓(正和樓商業/停車場綜合大廈)地下的多個商舖單位、多個露天商業上落貨區及相關地方。慈正商場總共有882個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。										
93.	寶田商場	64,391.12	62	10.89	6.91%	177.70	9.50%	171.10	173.3	6.28%	8.95%
簡介：	寶田商場，於2000年落成，包括寶田邨內一幢4層高商場及若干露天泊車位。寶田商場總共有62個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
94.	橫頭磡(宏輝中心)	26,348.58	290	11.95	6.98%	167.10	8.90%	173.80	171.6	6.96%	8.73%
簡介：	橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括橫頭磡邨內一幢3層高商場(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)、一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。橫頭磡(宏輝中心)總共有290個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6462號373,309份均等且不可分割份數中之12,507份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月16日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
95.	秦石商場	61,799.42	583	12.17	6.95%	179.10	9.30%	166.40	170.6	7.13%	8.58%
	簡介：	秦石商場，於1984年落成，包括秦石邨內一幢4層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)、露天泊車位及位於石晶樓地下的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)。秦石商場總共有583個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
96.	天慈商場	38,858.58	289	8.26	7.00%	175.90	9.30%	166.10	169.4	4.88%	8.66%
	簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括天慈邨內一幢2層高商場、位於慈屏樓地下的多間商舖單位、一幢4層高停車場大廈、若干露天泊車位及相關地方。天慈商場總共有289個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第40號202,482份均等且不可分割份數中之17,511份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。									
97.	興東商場	56,555.11	420	12.34	7.39%	167.60	9.50%	169.40	168.8	7.31%	9.20%
	簡介：	興東商場，於1995年落成，包括興東邨內一幢7層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)以及位於一幢2層高單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業/停車場大廈相連)內的一個商舖單位。興東商場總共有420個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
98.	安蔭商場	40,587.31	347	13.21	7.63%	166.60	9.50%	169.60	168.6	7.84%	9.23%
	簡介：	安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層高(不包括閣樓)商業/停車場大廈、多個露天泊車位及相關地方。安蔭商場總共有347個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
99.	華心商場	26,447.13	356	12.11	7.35%	170.80	9.50%	164.20	166.4	7.28%	8.95%
	簡介：	華心商場，於1995年落成，包括華心邨內一幢2層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈)(該停車場大廈在第1層與商場相連)以及若干露天泊車位。華心商場總共有356個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第236號109,515份均等且不可分割份數中之16,753份，並根據政府租契持有，年期自2009年1月16日起計，為期50年。									
100.	明德商場	38,938.87	383	10.75	7.08%	159.20	9.10%	162.60	161.5	6.66%	8.84%
	簡介：	明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4層高商業/停車場大廈、多個露天泊車位、相關地方及警衛亭。明德商場總共有383個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。									
101.	葵興商場	25,244.12	277	12.46	7.44%	155.40	9.20%	160.90	159.1	7.83%	9.01%
	簡介：	葵興商場，於1991年落成，包括葵興邨興國樓地下及第2層的一部分(即房委會綜合設施)、一幢2層高商場、一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。葵興商場總共有277個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第489號102,732份均等且不可分割份數中之9,824份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
102.	錦英苑商場	37,423.25	492	11.48	7.49%	155.20	9.50%	159.00	157.7	7.28%	9.25%
	簡介：	錦英苑商場，於1991年落成，包括錦英苑內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)及相關地方。錦英苑商場總共有492個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第305號餘段中22,627份均等且不可分割份數中之17,433份，並根據政府租契持有，年期自1990年5月16日起至2047年6月30日止。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
103. 麗閣商場											
		81,280.02	140	8.74	6.80%	159.30	9.20%	155.70	156.9	5.57%	8.75%
簡介：	麗閣商場，於1981年落成，包括麗閣邨內一幢3層高商場、一單層街市、一幢3層高停車場大廈、位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位及位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓地下的多間商舖單位。麗閣商場總共有140個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
104. 耀東商場											
		66,758.78	685	9.27	7.45%	147.60	9.50%	149.30	148.7	6.23%	9.20%
簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內一幢3層高商場(商場)、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)及一幢8層高停車場大廈(2號停車場)及一個地下單位。可通過耀東邨內的自動電梯及行人天橋直接到達耀興道及南康街的街底。耀東商場總共有685個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
105. 兆麟商場											
		32,130.75	463	11.53	7.24%	146.60	9.50%	145.70	146.0	7.90%	9.10%
簡介：	兆麟商場，於1993年落成，包括兆麟苑內一間單層幼稚園、一幢2層高商場及兩幢4層高停車場大廈(停車場1及2期)。兆麟商場總共有463個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第357號整個A、B及C分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月6日起至2047年6月30日止。										
106. 長宏邨之商舖與停車場(長宏邨商舖與停車場)											
		11,529.19	333	10.61	7.21%	133.30	9.70%	126.90	129.0	8.22%	9.08%
簡介：	長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括長宏邨內一幢單層商業/停車場大廈、一幢2層高停車場大廈、相關地方及若干露天泊車位。長宏邨商舖與停車場總共有333個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第178號259,640份均等且不可分割份數中之13,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月25日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
107.	青衣商場	45,639.09	344	8.01	7.80%	118.40	9.40%	125.10	122.9	6.52%	9.29%
簡介：	青衣商場，於1986年落成，包括青衣邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(2號停車場大廈)、房委會停車區、露天泊車位及相關地方。青衣商場總共有344個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
108.	三聖商場	76,257.30	176	8.86	7.28%	124.50	9.50%	121.20	122.3	7.24%	9.01%
簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括三聖邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商場)、一附屬單層街市(街市)、熟食檔、商舖攤檔、露天泊車位以及位於1座(進漁樓)、2座(滿漁樓)地下的若干部分及3座(豐漁樓)地下及1樓的若干部分。三聖商場總共有176個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
109.	賢麗苑購物中心	16,297.68	150	8.67	6.91%	121.30	9.10%	122.80	122.3	7.09%	8.81%
簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括賢麗苑內一幢4層高商舖/停車場大廈。荔景地鐵站可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入。賢麗苑購物中心總共有150個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第389號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
110.	平田商場	22,438.11	406	9.15	7.19%	124.00	9.30%	119.90	121.3	7.54%	8.78%
簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內一幢3層高商場(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、位於一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層的停車場及位於停車場大廈入口處附近的若干露天泊車位。平田商場總共有406個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
111. 新田圍商場											
		55,333.41	320	7.03	7.25%	115.10	9.20%	106.10	109.1	6.44%	8.47%
簡介：	新田圍商場，於1981年落成，包括新田圍邨內一幢6層高商舖／停車場大廈(新田圍商場)、露天泊車位及多個獨立熟食檔。新田圍商場總共有320個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第551號213,346份均等且不可分割份數中之22,891份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。										
112. 建生商場											
		38,840.80	273	5.52	7.07%	112.70	9.20%	105.90	108.2	5.10%	8.54%
簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商場(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。建生商場總共有273個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。										
113. 長安邨之商舖與停車場(長安邨商舖與停車場)											
		3,907.32	484	9.35	8.42%	104.80	10.30%	104.40	104.5	8.95%	9.93%
簡介：	長安邨商舖與停車場，於1988年落成，包括長安邨內一幢4層高停車場大廈(稱為1號停車場)、一幢2層高錯層式停車場大廈(稱為2號停車場)及位於邨內安濤樓地下的多個商舖單位及醫療中心。長安邨商舖與停車場總共有484個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個D分段、F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。										
114. 東頭邨之商舖與停車場(東頭邨商舖與停車場)											
		38,611.88	493	6.72	7.28%	103.10	8.90%	105.00	104.4	6.44%	8.64%
簡介：	東頭邨商舖與停車場，於1982年落成，包括東頭(二)邨內一幢錯層式單層連地庫停車場的商場(商場)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)、位於商場前面地下的商舖單位以及位於祥東樓、康東樓、安東樓、旺東樓及裕東樓地下的多間商舖單位。東頭邨商舖與停車場總共有493個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率	
115. 天馬苑商場												
		39,346.64	585	5.48	7.31%	100.70	9.20%	102.90	102.2	5.36%	8.93%	
簡介：	天馬苑商場，於1986年落成，包括天馬苑內一幢3層高商場(商場)及一幢毗連的5層高停車場大廈(停車場大廈)。天馬苑商場總共有585個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5994號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。											
116. 興田商場												
		29,438.61	387	7.13	7.29%	99.30	9.20%	98.30	98.6	7.23%	8.80%	
簡介：	興田商場，於1988年落成，包括興田邨內一幢2層高商場大廈(包括一個街市)(商場)、位於美田樓及恩田樓地下的多個商舖單位、一幢2層高停車場大廈(停車場B)、一幢4層高停車場大廈(停車場C)以及鄰近美田樓及彩田樓的多個熟食檔。興田商場總共有387個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6377號149,828份均等且不可分割份數中之15,570份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。											
117. 田灣商場												
		35,854.89	417	5.77	7.55%	99.60	9.60%	98.00	98.5	5.86%	9.02%	
簡介：	田灣商場，於1997年落成，包括田灣邨內一幢6層高商場(商場)、位於一幢毗連的6層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場)及田灣邨長者住屋中心的地下。田灣商場總共有417個泊車位。											
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。											
118. 幸福商場												
		24,800.79	153	5.94	7.05%	98.20	9.70%	94.30	95.6	6.21%	9.14%	
簡介：	幸福商場，於2000年落成，包括5層高停車場大廈、一幢2層高多層商業/停車場設施、相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業/停車場設施)。幸福商場總共有153個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。											

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
119. 順安商場											
		87,212.26	459	5.77	7.34%	92.50	9.50%	93.20	93.0	6.20%	9.15%
簡介：	順安商場，於1978年落成，包括順安邨內兩幢商場1號及2號部分、一幢2層高商舖／4層高停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業／停車場設施、多個商業設施、相關地方及露天泊車位。順安商場總共有459個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。										
120. 樂華南邨之商舖與停車場(樂華南邨商舖與停車場)											
		16,774.91	226	5.48	7.32%	92.20	9.50%	84.80	87.3	6.28%	8.73%
簡介：	樂華南邨商舖與停車場，於1982年落成，包括樂華南邨內一幢4層高停車場大廈、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於展華樓的街市攤檔、安華樓地下部分、相關地方及露天泊車位。樂華南邨商舖與停車場總共有226個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。										
121. 健明邨之停車場(健明邨停車場)											
		0.00	763	8.92	9.30%	74.40	10.30%	81.20	78.9	11.31%	10.36%
簡介：	健明邨停車場，於2003年落成，包括位於健明邨內一幢6層高商業／停車場大廈中的泊車位以及邨內的若干露天泊車位。健明邨停車場總共有763個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
122. 康柏苑之商舖與停車場(康柏苑商舖與停車場)											
		17,954.35	549	6.24	8.61%	71.40	10.30%	72.00	71.8	8.69%	9.97%
簡介：	康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康柏苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。康柏苑商舖與停車場總共有549個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率	
123. 寶熙苑商場												
		13,681.53	0	4.69	6.21%	64.00	8.70%	61.90	62.6	7.49%	8.54%	
簡介：		寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的商舖單位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。										
124. 兆禧苑商場												
		25,005.24	560	3.45	7.81%	60.90	9.90%	58.50	59.3	5.82%	9.32%	
簡介：		兆禧苑商場，於1986年落成，包括兆禧苑內一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。兆禧苑商場總共有560個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
125. 高俊苑之商舖與停車場(高俊苑商舖與停車場)												
		7,330.29	323	4.86	8.52%	56.40	10.30%	56.00	56.1	8.66%	9.91%	
簡介：		高俊苑商舖與停車場，於1993年落成，包括高俊苑內一幢6層(12錯層)高商業/停車場大廈以及位於苑內俊滿閣地下的一間幼稚園。高俊苑商舖與停車場總共有323個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6189號整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份，並根據政府租契持有，年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。										
126. 美松苑之商舖與停車場(美松苑商舖與停車場)												
		1,076.40	385	5.00	8.60%	54.70	10.40%	53.70	54.0	9.26%	9.95%	
簡介：		美松苑商舖與停車場，於1996年落成，包括美松苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一個商舖單位。美松苑商舖與停車場總共有385個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
127. 華荔邨之停車場(華荔邨停車場)											
		0.00	411	4.62	8.60%	52.30	9.90%	54.30	53.6	8.62%	9.75%
簡介：	華荔邨停車場，於2001年落成，包括華荔邨內一幢5層高停車場大廈。華荔邨停車場總共有411個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第445號A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。										
128. 翠灣邨之商舖與停車場(翠灣邨商舖與停車場)											
		13,606.62	182	2.85	7.51%	49.20	9.10%	52.20	51.2	5.57%	9.00%
簡介：	翠灣邨商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層商舖單位、一幢3層高商舖/辦公室大廈(商業樓)、一單層停車場(停車場)及若干露天泊車位(露天停車場)。翠灣邨商舖與停車場總共有182個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第166號123,068份均等且不可分割份數中之3,254份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
129. 和明苑之商舖與停車場(和明苑商舖與停車場)											
		7,341.05	379	4.89	8.38%	53.50	10.70%	49.30	50.7	9.64%	9.86%
簡介：	和明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括和明苑內一幢6層高停車場大廈以及苑內A座地下的一間幼稚園。和明苑商舖與停車場總共有379個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第52號整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。										
130. 青華苑之商舖與停車場(青華苑商舖與停車場)											
		11,861.93	348	3.86	8.54%	50.30	10.60%	48.00	48.8	7.91%	9.94%
簡介：	青華苑商舖與停車場，於1984年落成，包括青華苑內一幢3層高商業/停車場大廈。青華苑商舖與停車場總共有348個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
131. 慈愛苑之商舖與停車場(慈愛苑商舖與停車場)											
		13,304.31	199	2.57	8.31%	44.50	10.40%	41.00	42.2	6.09%	9.58%
簡介：	慈愛苑商舖與停車場，於1997年至2000年間分期落成，包括慈愛苑內一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)(停車場大廈)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。慈愛苑商舖與停車場總共有199個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。該物業亦包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。										
132. 興民商場											
		32,927.45	226	0.49	7.68%	42.90	9.50%	41.20	41.8	1.17%	8.93%
簡介：	興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層(包括天台，但不包括柴灣道上升降機塔)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。興民商場總共有226個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
133. 唐明苑之商舖與停車場(唐明苑商舖與停車場)											
		21,280.42	291	3.02	8.09%	43.40	10.30%	40.50	41.5	7.28%	9.56%
簡介：	唐明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括唐明苑內一幢5層高停車場大廈(連同位於停車場大廈地下的多個商舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。唐明苑商舖與停車場總共有291個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第54號整個A分段及餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。										
134. 彩霞邨之商舖與停車場(彩霞邨商舖與停車場)											
		21,431.57	205	3.32	8.21%	40.80	10.50%	38.70	39.4	8.43%	9.87%
簡介：	彩霞邨商舖與停車場，於1989年落成，包括彩霞邨內一幢5層高停車場大廈、位於彩月樓及彩星樓地下的多個商舖單位以及若干露天泊車位。彩霞邨商舖與停車場總共有205個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6348號129,695份均等且不可分割份數中之12,255份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
135. 欣盛苑之商舖與停車場(欣盛苑商舖與停車場)											
		11,700.47	252	3.02	8.52%	36.80	10.40%	36.50	36.6	8.25%	10.02%
簡介：		欣盛苑商舖與停車場，於1993年落成，包括欣盛苑內一幢6層高停車場大廈(停車場大廈)，連同停車場大廈地下的一間商舖單位、屋邨管理處及幼稚園。欣盛苑商舖與停車場總共有252個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第39號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。									
136. 天悅邨之停車場(天悅邨停車場)											
		0.00	560	3.40	9.20%	34.50	9.90%	37.60	36.6	9.29%	9.95%
簡介：		天悅邨停車場，於2000年落成，包括天悅邨內一幢4層(包括1層閣樓)高停車場大廈。天悅邨停車場總共有560個泊車位。									
業權詳情：		該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									
137. 麗安邨之停車場(麗安邨停車場)											
		0.00	181	3.63	8.50%	37.00	10.40%	36.30	36.5	9.95%	9.90%
簡介：		麗安邨停車場，於1993年落成，包括麗安邨內一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。麗安邨停車場總共有181個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6482號餘段中9,011份均等且不可分割份數中之5,099份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月6日起計，為期50年。									
138. 慈民邨之停車場(慈民邨停車場)											
		0.00	364	3.44	9.10%	37.00	10.70%	36.00	36.0	9.56%	10.61%
簡介：		慈民邨停車場，於1994年落成，包括慈民邨內一幢4層高停車場大廈連相關地方。慈民邨停車場總共有364個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6441號139,291份均等且不可分割份數中之9,121份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月28日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面		現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
		面積 (平方呎)	泊車位數目		資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
139.	田景邨之停車場(田景邨停車場)	0.00	380	3.74	9.10%	36.10	10.90%	34.60	35.1	10.66%	10.30%
	簡介：	田景邨停車場，於1989年落成，包括位於田景邨內一幢5層高停車場大廈的地下、第2及3層、第4及5層的部分、天台及高層天台以及邨內多個露天泊車位。田景邨停車場總共有380個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第444號197,161份均等且不可分割份數中之4,036份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
140.	康逸苑之商舖與停車場(康逸苑商舖與停車場)	7,039.66	355	3.37	8.61%	35.50	10.30%	34.80	35.0	9.63%	9.83%
	簡介：	康逸苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第13分層(第6層)上的一間幼稚園。康逸苑商舖與停車場總共有355個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。									
141.	天逸邨之商舖與停車場(天逸邨商舖與停車場)	8,783.42	446	1.79	8.62%	31.70	9.70%	34.20	33.4	5.36%	9.68%
	簡介：	天逸邨商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園及若干露天泊車位。天逸邨商舖與停車場總共有446個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第42號226,221份均等且不可分割份數中之15,485份，並根據政府租契持有，年期自2008年10月28日起計，為期50年。									
142.	盈福苑之商舖與停車場(盈福苑商舖與停車場)	785.77	163	3.39	8.76%	33.70	10.90%	32.10	32.6	10.40%	10.26%
	簡介：	盈福苑商舖與停車場，於2001年落成，包括盈福苑內一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場大廈)。盈福苑商舖與停車場總共有163個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。									
143.	翠屏(南)邨之停車場(翠屏(南)邨停車場)	5,909.44	229	2.96	8.44%	33.70	9.90%	31.80	32.4	9.14%	9.21%
	簡介：	翠屏(南)邨停車場，於1990年落成，包括翠屏(南)邨內一幢3層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2層的管理處以及若干露天泊車位。翠屏(南)邨停車場總共有229個泊車位。									
	業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
144. 寧峰苑之停車場(寧峰苑停車場)											
		0.00	299	3.07	9.00%	31.90	10.60%	31.40	31.6	9.72%	10.13%
簡介：		寧峰苑停車場，於2001年落成，包括寧峰苑內一幢3層高停車場大廈。寧峰苑停車場總共有299個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。									
145. 南昌邨之商舖與停車場(南昌邨商舖與停車場)											
		8,106.10	156	2.55	7.88%	32.10	10.30%	30.40	31.0	8.23%	9.62%
簡介：		南昌邨商舖與停車場，於1989年落成，包括南昌邨內一單層停車場(停車場)、若干露天泊車位以及位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓地下的多個商舖單位。南昌邨商舖與停車場總共有156個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。									
146. 欣明苑之商舖與停車場(欣明苑商舖與停車場)											
		7,018.13	262	2.25	8.93%	31.60	10.70%	30.00	30.5	7.38%	10.05%
簡介：		欣明苑商舖與停車場，於1990年落成，包括欣明苑內一幢3層高商業/停車場大廈。欣明苑商舖與停車場總共有262個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第9號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。									
147. 兆安苑之商舖與停車場(兆安苑商舖與停車場)											
		17,082.47	273	2.20	8.45%	30.00	10.30%	29.10	29.4	7.48%	9.78%
簡介：		兆安苑商舖與停車場，於1981年落成，包括兆安苑內一幢4層高錯層式停車場大廈、橫跨定志閣及定賢閣地下的一間幼稚園以及位於定基閣、定安閣及定海閣地下的一個青少年中心。兆安苑商舖與停車場總共有273個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第216號整個A分段以及餘段中26,863份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
148.	峰華邨之商舖與停車場(峰華邨商舖與停車場)	9,816.76	161	1.49	7.89%	29.30	9.60%	29.40	29.4	5.07%	9.23%
簡介：	峰華邨商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內位於曉峰樓2座地下低層及地下高層及位於秀峰樓3座地下及地下低層的房委會綜合設施部分、一幢2層高停車場大廈以及露天泊車位。峰華邨商舖與停車場總共有161個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第169號76,232份均等且不可分割份數中之5,638份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
149.	寶珮苑之停車場(寶珮苑停車場)	0.00	277	2.71	9.10%	29.40	10.60%	29.40	29.4	9.22%	10.26%
簡介：	寶珮苑停車場，於1995年落成，包括寶珮苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。寶珮苑停車場總共有277個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第728號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。										
150.	嘉田苑之停車場(嘉田苑停車場)	0.00	348	2.91	9.10%	29.10	10.70%	28.90	29.0	10.03%	10.29%
簡介：	嘉田苑停車場，於1988年落成，包括嘉田苑內一幢3層高停車場大廈。嘉田苑停車場總共有348個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
151.	青宏苑之停車場(青宏苑停車場)	0.00	179	2.78	9.30%	28.70	10.90%	28.60	28.6	9.72%	10.54%
簡介：	青宏苑停車場，於2001年落成，包括青宏苑內一幢2層高停車場大廈。青宏苑停車場總共有179個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。										
152.	宏福苑之停車場(宏福苑停車場)	0.00	408	2.32	8.80%	28.60	10.40%	28.60	28.6	8.11%	10.02%
簡介：	宏福苑停車場，於1983年落成，包括宏福苑一幢5層(包括1層地庫)高停車場大廈。宏福苑停車場總共有408個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
153. 漁安苑之停車場(漁安苑停車場)											
		1,322.90	296	2.10	8.79%	26.90	9.70%	29.20	28.4	7.39%	9.76%
簡介：	漁安苑停車場，於1988年落成，包括一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場地下的一個辦事處。漁安苑停車場總共有296個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨洲洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。										
154. 寶雅苑之商舖與停車場(寶雅苑商舖與停車場)											
		13,950.11	246	1.94	9.03%	28.50	10.70%	27.60	27.9	6.95%	10.17%
簡介：	寶雅苑商舖與停車場，於1989年落成，包括寶雅苑內一幢3層高停車場大廈、位於家和閣地下的一間幼稚園及位於興和閣地下的一間托兒所。寶雅苑商舖與停車場總共有246個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第73號整個A分段以及餘段中59,187份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。										
155. 天華邨之商舖與停車場(天華邨商舖與停車場)											
		1,474.67	287	2.07	7.54%	28.80	9.90%	26.80	27.5	7.53%	9.17%
簡介：	天華邨商舖與停車場，於1999年落成，包括位於天華邨內一幢7層高附屬設施大廈地下的兩個商舖單位以及地下至第2層之泊車位。天華邨商舖與停車場總共有287個泊車位。										
業權詳情：	該物業列為表二物業，領匯擁有其實益業權。法定業權、政府租契及公契之轉讓於估值日尚未完成。吾等已假設該物業之年期自估值日起計為期50年。										
156. 英明苑之停車場(英明苑停車場)											
		0.00	274	2.39	9.20%	26.50	10.50%	27.60	27.2	8.79%	10.35%
簡介：	英明苑停車場，於1989年落成，包括英明苑內一幢2層高停車場大廈。英明苑停車場總共有274個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率	
157. 樂雅苑之商舖與停車場(樂雅苑商舖與停車場)												
		12,615.41	265	1.89	8.18%	26.90	10.20%	26.10	26.4	7.16%	9.67%	
簡介：	樂雅苑商舖與停車場，於1984年落成，包括樂雅苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第6分層的一個室內體育館以及位於樂雅苑中心的若干露天泊車位。樂雅苑商舖與停車場總共有265個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5969號整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。											
158. 東熹苑之商舖與停車場(東熹苑商舖與停車場)												
		6,340.00	146	2.46	8.70%	26.70	10.70%	25.70	26.0	9.46%	10.09%	
簡介：	東熹苑商舖與停車場，於1995年落成，包括位於東熹苑A及B座(景熹閣及逸熹閣)地下的一間幼稚園以及苑內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。東熹苑商舖與停車場總共有146個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第834號整個A分段以及餘段中122,407份均等且不可分割份數中之690份，並根據政府租契持有，年期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。											
159. 新圍苑之停車場(新圍苑停車場)												
		0.00	185	2.17	8.90%	24.60	10.70%	24.00	24.2	8.97%	10.19%	
簡介：	新圍苑停車場，於1990年落成，包括新圍苑內一幢3層高停車場(多層停車場)。新圍苑停車場總共有185個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第326號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。											
160. 怡閣苑之停車場(怡閣苑停車場)												
		0.00	240	0.26	9.10%	22.20	10.50%	22.80	22.6	1.15%	10.29%	
簡介：	怡閣苑停車場，於1981年落成，包括怡閣苑內一幢5層(包括1層地庫)高停車場大廈。怡閣苑停車場總共有240個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。											

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法	現金流量折現法	估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
					資本還原率	折現率	價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率	
161. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場(秀茂坪邨第三期商舖與停車場)										
		1,506.96	205	1.66	8.02%	22.60	10.10%	21.90	22.1	7.51% 9.57%
簡介：	秀茂坪邨第三期商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位。秀茂坪邨第三期商舖與停車場總共有205個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
162. 太平邨之商舖與停車場(太平邨商舖與停車場)										
		3,336.84	101	1.33	7.60%	22.50	10.00%	21.20	21.6	6.16% 9.35%
簡介：	太平邨商舖與停車場，於1989年落成，包括位於太平邨平熙樓地下之多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)。太平邨商舖與停車場總共有101個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
163. 天祐苑之停車場(天祐苑停車場)										
		0.00	192	1.87	9.30%	20.70	10.90%	20.70	20.7	9.03% 10.51%
簡介：	天祐苑停車場，於1992年落成，包括天祐苑內一幢3層高停車場大廈(停車場)。天祐苑停車場總共有192個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。									
164. 牛頭角上邨之停車場(牛頭角上邨停車場)										
		0.00	228	1.33	8.90%	17.40	10.40%	17.10	17.2	7.73% 9.99%
簡介：	牛頭角上邨停車場，於2002年落成，包括牛頭角上邨內一幢3層高停車場大廈及相關地方。牛頭角上邨停車場總共有228個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份，並根據政府租契持有，年期自2008年5月6日起計，為期50年。									
165. 紅磡邨之商舖與停車場(紅磡邨商舖與停車場)										
		3,993.45	45	1.35	8.12%	17.00	10.50%	16.20	16.5	8.18% 9.89%
簡介：	紅磡邨商舖與停車場，於1999年落成，包括紅磡邨內一單層停車場(停車場)、紅暉樓地下低層的多個商舖單位及散落在邨內的若干露天泊車位(露天停車場)。紅磡邨商舖與停車場總共有45個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份，並根據政府租契持有，年期自2008年8月29日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率	
166. 康瑞苑之商舖與停車場(康瑞苑商舖與停車場)												
		344.45	102	1.47	8.80%	15.90	9.90%	16.80	16.5	8.91%	9.84%	
簡介：		康瑞苑商舖與停車場，於1999年落成，包括康瑞苑內一幢2層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一個商舖單位。康瑞苑商舖與停車場總共有102個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。										
167. 天宏苑之商舖與停車場(天宏苑商舖與停車場)												
		9,945.18	79	0.92	8.10%	16.90	10.20%	16.00	16.3	5.64%	9.58%	
簡介：		天宏苑商舖與停車場，於1992年落成，包括天宏苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈第2層的一間幼稚園。天宏苑商舖與停車場總共有79個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6131號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。										
168. 明雅苑之停車場(明雅苑停車場)												
		0.00	345	1.32	9.00%	16.10	10.20%	16.30	16.2	8.15%	9.84%	
簡介：		明雅苑停車場，於1985年落成，包括明雅苑內一幢3層(包括地庫)高停車場大廈。明雅苑停車場總共有345個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
169. 康強苑之停車場(康強苑停車場)												
		43.06	93	1.44	9.07%	15.50	10.30%	16.26	16.0	9.00%	10.17%	
簡介：		康強苑停車場，於1999年落成，包括康強苑內一幢2層高停車場大廈及一個自用辦事處。康強苑停車場總共有93個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。										
170. 瓊麗苑之停車場(瓊麗苑停車場)												
		0.00	158	1.24	9.30%	16.00	10.90%	16.20	16.0	7.75%	10.69%	
簡介：		瓊麗苑停車場，於1989年落成，包括一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。瓊麗苑停車場總共有158個泊車位。										
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5943號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。										

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法	現金流量折現法	估價	分析			
					資本還原率	折現率	2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	初始 收益率	[按計算] 內部 收益率	
171. 怡雅苑之停車場(怡雅苑停車場)											
		0.00	159	1.29	9.30%	16.10	11.40%	15.50	15.7	8.22%	10.81%
簡介：		怡雅苑停車場，於1993年落成，包括位於怡雅苑地下的合共159個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第120號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。									
172. 彩輝邨之商舖與停車場(彩輝邨商舖與停車場)											
		1,044.11	93	1.42	8.95%	15.10	10.20%	15.90	15.6	9.10%	10.15%
簡介：		彩輝邨商舖與停車場，於1995年落成，包括彩輝邨內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、若干露天泊車位及位於彩葉樓地下的一個商舖單位(綜合商業/停車場設施)。彩輝邨商舖與停車場總共有93個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6483號89,760份均等且不可分割份數中之3,391份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月15日起計，為期50年。									
173. 葵康苑之停車場(葵康苑停車場)											
		0.00	88	1.05	9.10%	14.30	10.70%	14.10	14.2	7.39%	10.28%
簡介：		葵康苑停車場，於1993年落成，包括葵康苑內一幢3層高停車場。葵康苑停車場總共有88個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第420號35,351份均等且不可分割份數中之1,100份，並根據政府租契持有，年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。									
174. 鳳禮苑之停車場(鳳禮苑停車場)											
		0.00	134	1.13	9.20%	13.30	10.70%	13.10	13.2	8.56%	10.15%
簡介：		鳳禮苑停車場，於1997年落成，包括鳳禮苑內一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。鳳禮苑停車場總共有134個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。									
175. 錦鞍苑之停車場(錦鞍苑停車場)											
		0.00	238	1.15	9.10%	13.10	10.70%	13.00	13.0	8.85%	10.25%
簡介：		錦鞍苑停車場，於1987年落成，包括錦鞍苑內一幢3層高停車場大廈。錦鞍苑停車場總共有238個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第283號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/百萬 港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2010年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 收益率	[按計算] 內部 收益率
176.	黃大仙下邨(一)之停車場(黃大仙下邨停車場)	0.00	70	0.38	8.00%	10.30	10.10%	10.20	10.2	3.73%	9.71%
	簡介:	黃大仙下邨停車場, 於1982年落成, 包括黃大仙下邨(一)內兩個露天停車區(露天停車場)。黃大仙下邨停車場總共有70個泊車位。									
	業權詳情:	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份, 並根據政府租契持有, 年期自2001年2月8日起計, 為期50年。									
177.	秀茂坪邨第一期之停車場(秀茂坪邨第一期停車場)	0.00	395	0.42	9.50%	8.30	9.70%	8.70	8.6	4.88%	9.41%
	簡介:	秀茂坪邨第一期停車場, 於2002年落成, 包括位於秀茂坪邨第一期秀明樓住宅大廈下面之3層高停車場大廈B、秀明樓地下及天台之綜合商業/停車場設施以及相關地方。秀茂坪邨第一期停車場總共有395個泊車位。									
	業權詳情:	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的部分, 並根據政府租契持有, 年期自2007年2月23日起計, 為期50年。									
178.	鵬程苑之停車場(鵬程苑停車場)	0.00	67	0.49	9.30%	7.80	10.90%	8.10	8.0	6.13%	10.64%
	簡介:	鵬程苑停車場, 於1991年落成, 包括鵬程苑內多個露天停車區。鵬程苑停車場總共有67個泊車位。									
	業權詳情:	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6121號整個A分段, 並根據政府租契持有, 年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。									
179.	竹園北邨之停車場(竹園北邨停車場)	0.00	61	0.59	9.30%	7.60	10.90%	7.80	7.7	7.66%	10.73%
	簡介:	竹園北邨停車場, 於1987年落成, 包括竹園北邨內兩個露天停車區。竹園北邨停車場總共有61個泊車位。									
	業權詳情:	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6327號364,071份均等且不可分割份數中之687份, 並根據政府租契持有, 年期自1999年3月18日起計, 為期50年。									
180.	高怡邨之商舖與停車場(高怡邨商舖與停車場)	484.38	38	0.30	8.14%	4.10	10.00%	3.90	4.0	7.50%	9.20%
	簡介:	高怡邨商舖與停車場, 於1994年落成, 包括高怡邨內一單層商場、一單層停車場及露天泊車位。高怡邨商舖與停車場總共有38個泊車位。									
	業權詳情:	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份, 並根據政府租契持有, 年期自2010年1月8日起計, 為期50年。									

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

資產提升項目	資產提升措施 — 資產提升工程，包括改善商戶組合、改善客戶服務、舉辦推廣活動，及外觀、結構上的提升
平均每月租金	每月基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費或償付
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
已完成資產提升之商場	已完成資產提升工程之物業
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方呎平均租金之變動百分比
發展中商場	正在進行資產提升工程之物業，包括於過去 12 個月完成之物業
每基金單位分派	根據財政年度／期間可分派收入總額除以財政年度／期間末已發行基金單位數目計算之每基金單位分派
房署辦事處	出租予房屋署，香港房屋委員會的執行機關，之辦事處
內部樓面面積	位於圍封間內及供建築物佔用人專用之內部面積(不包括公共地方及所有外牆之厚度)
內部管理房地產投資信託基金	房地產投資信託基金管理人由其管理的房地產投資信託基金實益擁有，而非由外界人士擁有
租約	就零售物業向租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或許可證(僅構成進行若干事宜之授權)
已出租內部樓面面積	根據租約已出租之內部樓面面積
表一物業	於 2005 年 11 月全球發售時由領匯持有實益權益及法定所有權之 100 項物業
表二物業	於 2005 年 11 月全球發售時由領匯持有實益權益之 80 項物業

詞彙

市值	按已發行基金單位數目乘以現行基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
物業收入淨額	總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比
零售業務	商場內之業務，包括商舖、街市、熟食檔位、教育及福利、房署辦事處、配套設施及商場推銷
續租率	租約屆滿後留在同一物業內之租戶之百分比
投資回報	預期資產提升後之物業收入淨額減資產提升前之物業收入淨額除以資本開支金額
穩定商場	非分類為發展中商場之物業
租戶	租約項下之承租人、租戶或持牌人(視情況而定)
可分派收入總額	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財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	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)
受託人	領匯之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按租戶銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
空置率	空置總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

五年表現概要

財務數據

	截至 2010 年 3 月 31 日止 年度	截至 2009 年 3 月 31 日止 年度	截至 2008 年 3 月 31 日止 年度	截至 2007 年 3 月 31 日止 年度	截至 2006 年 3 月 31 日止 期間 ⁽ⁱ⁾
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
綜合收益表					
收益	4,990	4,503	4,199	3,954	1,354
物業經營開支	(1,662)	(1,698)	(1,662)	(1,593)	(541)
物業收入淨額	3,328	2,805	2,537	2,361	813
一般及行政開支	(120)	(134)	(102)	(88)	(42)
投資物業公平值變動	9,809	(1,865)	4,265	3,514	1,949
營運溢利	13,017	806	6,700	5,787	2,720
利息收入	6	37	78	60	5
帶息負債之財務成本	(583)	(511)	(604)	(578)	(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	12,440	332	6,174	5,269	2,524
稅項	(2,077)	290	(1,035)	(915)	(443)
扣除與基金單位持有人交易前年／期內溢利	10,363	622	5,139	4,354	2,081
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前年／期內溢利	10,363	622	5,139	4,354	2,081
調整：					
投資物業公平值變動	(9,809)	1,865	(4,265)	(3,514)	(1,949)
投資物業公平值變動之遞延稅項	1,619	(308)	747	614	341
稅率變動之遞延稅項	—	(341)	—	—	—
其他非現金收入	(39)	(19)	(19)	(13)	(6)
可分派收入總額	2,134	1,819	1,602	1,441	467
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	48.35	40.86	36.11	32.81	—
末期每基金單位分派	49.02	43.13	38.29	34.62	21.81
每基金單位分派總額	97.37	83.99	74.40	67.43	21.81

附註：

(i) 為 2005 年 9 月 6 日至 2006 年 3 月 31 日期間(自 2005 年 11 月 25 日(上市日期)起營運)

五年表現概要

財務數據(續)

	於2010年 3月31日	於2009年 3月31日	於2008年 3月31日	於2007年 3月31日	於2006年 3月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產及負債					
投資物業	53,781	43,255	44,307	39,557	35,772
其他非流動資產	4,074	4,053	4,034	4,040	4,020
流動資產	1,076	1,372	2,007	1,638	899
資產總值	58,931	48,680	50,348	45,235	40,691
流動負債	1,807	1,689	3,481	1,056	12,789
非流動負債	18,680	17,790	16,309	17,390	4,187
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	20,487	19,479	19,790	18,446	16,976
基金單位持有人應佔資產淨值	38,444	29,201	30,558	26,789	23,715
帶息負債對資產總值	% 18.4	23.7	24.2	26.9	29.9
負債總額對資產總值	% 34.8	40.0	39.3	40.8	41.7
估值					
投資物業估值	53,781	43,255	44,307	39,557	35,772
估值加權平均資本還原率	% 6.73	7.42	6.95	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元 17.46	13.47	14.16	12.53	11.09
每基金單位最後成交價	港元 19.14	15.32	17.26	18.80	16.80
市值	42,147	33,199	37,259	40,184	35,909
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之溢價	% 9.6	13.7	21.9	50.0	51.5
已發行基金單位	2,202,043,479	2,167,040,427	2,158,677,767	2,137,454,000	2,137,454,000

五年表現概要

物業組合數據

		截至 2010 年 3 月 31 日止 年度	截至 2009 年 3 月 31 日止 年度	截至 2008 年 3 月 31 日止 年度	截至 2007 年 3 月 31 日止 年度	截至 2006 年 3 月 31 日止 期間 ^(iv)
年/期末平均每月租金	每平方呎 港元	30.6	28.4	25.4	23.6	23.0
年/期末平均每月租金(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	33.0	30.9	27.7	25.9	25.4
綜合續租租金調整率						
商舖	%	23.7	28.5	24.8	11.1	2.6
整體	%	20.5	25.2	22.5	9.9	3.7
年/期末租用率	%	90.6	87.4	89.3	90.3	91.2
物業收入淨額比率	%	66.7	62.3	60.4	59.7	60.0
續租率	%	71.4⁽ⁱⁱⁱ⁾	72.9	71.9	78.7	93.4
年/期末按營業額分成租金的租約數目(不包括 配套設施)		3,206	1,996	907	552	312
每個泊車位每月收入	港元	1,054	1,029	979	923	913
年/期末停車場使用率	%	71.8	71.3	71.2	71.6	72.0

表現數據

成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨 值比較之最高溢價(附註(i))	港元	2.89	6.33	6.04	7.47	6.96
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨 值比較之最高折讓(附註(i))	港元	(3.38)	(2.51)	不適用	不適用	不適用
每基金單位淨收益率(附註(ii))	%	5.09	5.48	4.31	3.59	3.73 ^(v)
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	%	9.45	8.15	7.22	6.55	6.09 ^(v)

附註：

(i) 最高溢價及折讓乃分別按於該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價 20.35 港元(2009 年：19.80 港元)及最低成交價 14.08 港元(2009 年：10.96 港元)計算。基於過往年度/期間內之最低成交價皆高於該等年度/期間末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無呈列該等過往年度/期間末之成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之折讓。

(ii) 每基金單位淨收益率乃按截至 2010 年 3 月 31 日止年度之每基金單位持有人分派 97.37 港仙(2009 年：83.99 港仙)，除以於 2010 年 3 月 31 日之最後成交價 19.14 港元(2009 年：15.32 港元)計算。

(iii) 包括在同一物業內遷移的租戶。

(iv) 為 2005 年 9 月 6 日至 2006 年 3 月 31 日期間(自 2005 年 11 月 25 日(上市日期)起營運)。

(v) 按年度化計算之數字。

財務日誌及公司資料

基金單位上市

領匯之基金單位於香港聯合交易所有限公司上市。已發行基金單位的詳情載於綜合財務報表附註23。股份代號為823。

投資者日誌

截至2010年3月31日止年度末期業績公布	2010年6月2日
除淨分派日期	2010年6月15日
決定以新基金單位代替現金分派價之五個交易日	2010年6月15日至6月22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)*	2010年6月18日至6月22日 (包括首尾兩天)
末期分派記錄日期	2010年6月22日
寄發分派再投資計劃之文件	2010年6月29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7月16日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關週年大會)**	2010年7月23日至7月28日 (包括首尾兩天)
2010年基金單位持有人週年大會	2010年7月28日
分派日期	2010年8月4日或前後
截至2010年9月30日止六個月中期業績公布	2010年11月 [#]

* 為了安排分派事宜，領匯將於2010年6月18日至6月22日(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2010年6月17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。

** 為安排領匯基金單位持有人週年大會之事宜，領匯將於2010年7月23日至7月28日(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續。為符合出席基金單位持有人週年大會及於會上投票之資格，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2010年7月22日下午4時30分前送交基金單位過戶登記處(地址見上文)。

[^] 領匯會向基金單位持有人提供分派再投資計劃，而基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取截至2010年3月31日止年度的分派。解釋分派再投資計劃詳情的公布將於2010年6月22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2010年6月29日或前後寄發予基金單位持有人。

[#] 暫定日期

財務日誌及公司資料

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

投資者關係部

地址： 香港九龍觀塘巧明街100號 One Landmark East 33樓
電話： (852) 2175 1800
傳真： (852) 2175 1900
電郵： ir@thelinkreit.com

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部

地址： 香港九龍觀塘巧明街100號 One Landmark East 33樓
電話： (852) 2175 1800
傳真： (852) 2175 1938
電郵： mediaenquiries@thelinkreit.com

顧客服務熱線： (852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com (企業及顧客網址)
www.thelinkfunacademy.com (領匯非常學堂網址)
www.lokfuplaza.com (樂富廣場網址)

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

王國龍

(行政總裁兼任署理首席財務總監)

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

王國龍

何鑑波

郭智民

領匯之授權代表

王國龍

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

香港九龍觀塘

巧明街100號 One Landmark East 33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

電話：(852) 2862 8555

(資料截至2010年6月2日)

領匯物業組合

新界

- | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 1 蝴蝶商場 | 13 明雅苑停車場 | 25 太和商場 | 37 天悅邨停車場 |
| 2 祥華商場 | 14 安定商場 | 26 大元商場 | 38 華明商場 |
| 3 彩園商場 | 15 寶雅苑商舖與停車場 | 27 天澤商場 | 39 華心商場 |
| 4 頌富商場 | 16 寶田商場 | 28 田景邨停車場 | 40 蓮頭塘商場 |
| 5 富亨商場 | 17 三聖商場 | 29 天平商場 | 41 宏福苑停車場 |
| 6 富善商場 | 18 新圍苑停車場 | 30 天盛商場 | 42 欣盛苑商舖與停車場 |
| 7 富泰商場 | 19 山景商場 | 31 天瑞商場 | 43 友愛商場 |
| 8 嘉福商場 | 20 兆禧苑商場 | 32 天慈商場 | 44 怡雅苑停車場 |
| 9 建生商場 | 21 兆麟商場 | 33 天華邨商舖與停車場 | 45 雍盛商場 |
| 10 廣福商場 | 22 兆安苑商舖與停車場 | 34 天逸邨商舖與停車場 | |
| 11 良景商場 | 23 大興商場 | 35 天祐苑停車場 | |
| 12 朗屏邨商場 | 24 太平邨商舖與停車場 | 36 天耀商場 | |

1 區域

沙田、青衣

- | | | | |
|--------------|--------------|-----------|------------|
| 46 長發商場 | 56 嘉田苑停車場 | 66 寧峰苑停車場 | 76 大窩口商場 |
| 47 長亨商場 | 57 葵芳商場 | 67 安陸商場 | 77 青衣商場 |
| 48 長康商場 | 58 葵興商場 | 68 沙角商業中心 | 78 華荔邨停車場 |
| 49 長安邨商舖與停車場 | 59 葵康苑停車場 | 69 石籬商場一期 | 79 禾輦商場 |
| 50 長宏邨商舖與停車場 | 60 葵盛東商場 | 70 石籬商場二期 | 80 逸東商場 |
| 51 青華苑商舖與停車場 | 61 廣源商場 | 71 石圍角商場 | 81 賢麗苑購物中心 |
| 52 青宏苑停車場 | 62 瀝源商場 | 72 石蔭商場 | 82 愉翠商場 |
| 53 秦石商場 | 63 隆亨商場 | 73 穗禾苑商場 | |
| 54 富東商場 | 64 美松苑商舖與停車場 | 74 新翠商場 | |
| 55 顯徑商場 | 65 美林商場 | 75 新田圍商場 | |

2 區域

九龍、馬鞍山

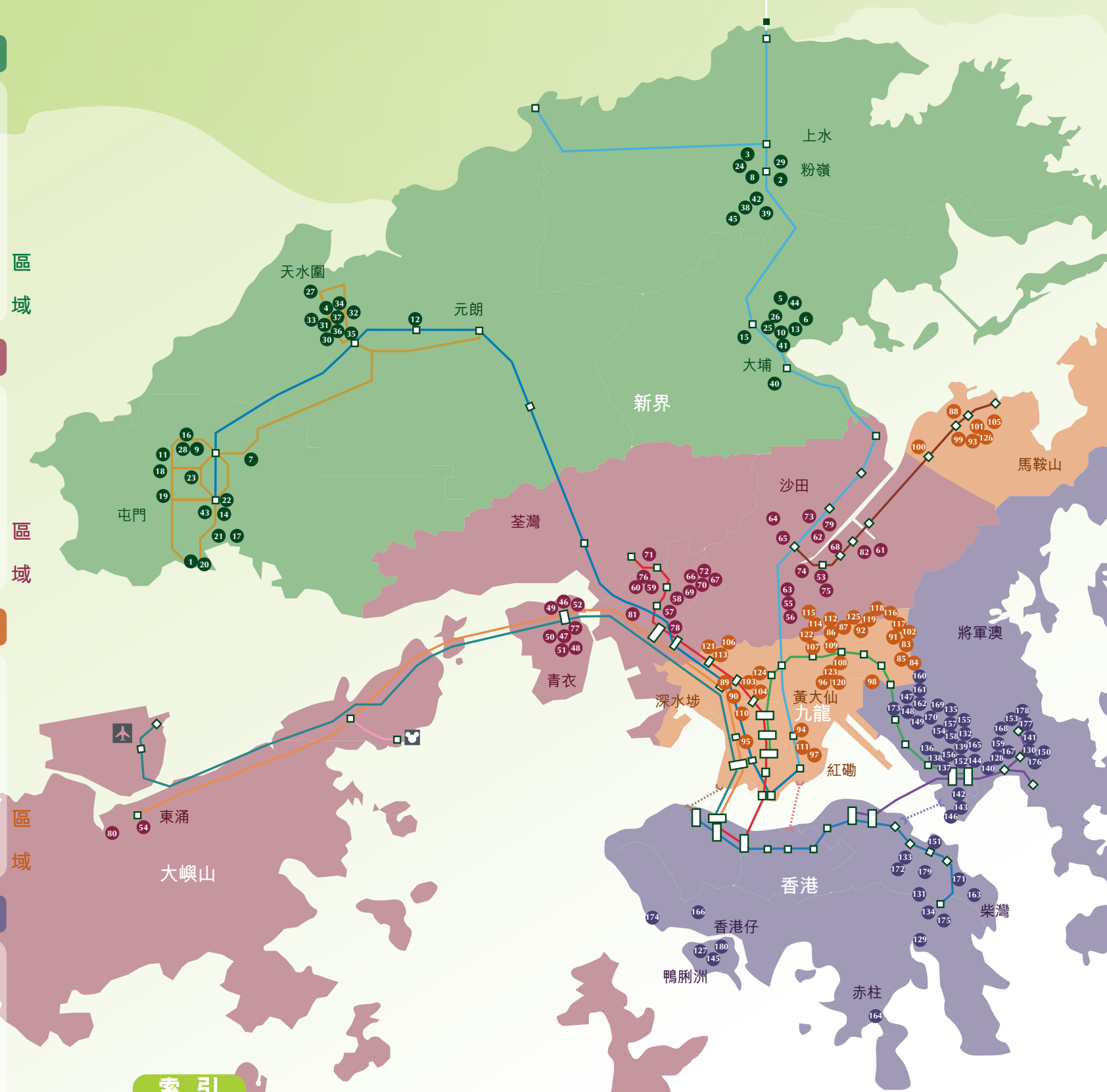
- | | | | |
|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 83 彩輝邨商舖與停車場 | 94 何文田廣場 | 105 利安商場 | 116 慈正商場 |
| 84 彩霞邨商舖與停車場 | 95 海富商場 | 106 李鄭屋商場 | 117 慈民邨停車場 |
| 85 彩雲商場 | 96 康強苑停車場 | 107 樂富廣場 | 118 慈愛苑商場與停車場 |
| 86 竹園北邨停車場 | 97 紅磡邨商舖與停車場 | 108 黃大仙下邨停車場 | 119 慈雲山中心 |
| 87 竹園商場 | 98 啟業商場 | 109 龍翔廣場 | 120 東頭邨商舖與停車場 |
| 88 頌安商場 | 99 錦鞍苑停車場 | 110 南昌邨商舖與停車場 | 121 元州商場 |
| 89 幸福商場 | 100 錦泰商場 | 111 愛民商場 | 122 橫頭磡(宏輝中心) |
| 90 富昌商場 | 101 錦英苑商場 | 112 鵬程苑停車場 | 123 黃大仙中心 |
| 91 鳳禮苑停車場 | 102 瓊麗苑停車場 | 113 寶熙苑商場 | 124 怡閣苑停車場 |
| 92 鳳德商場 | 103 麗閣商場 | 114 天馬苑商場 | 125 盈富苑商舖與停車場 |
| 93 恒安商場 | 104 麗安邨停車場 | 115 天宏苑商舖與停車場 | 126 耀安商場 |

3 區域

將軍澳、香港島

- | | | | |
|----------------|----------------|------------------|---------------|
| 127 鴨脷洲邨商舖與停車場 | 141 景林商場 | 155 寶達商場 | 169 翠屏(北)購物商場 |
| 128 彩明商場 | 142 高俊苑商舖與停車場 | 156 秀茂坪商場 | 170 翠屏(南)邨停車場 |
| 129 峰華邨商舖與停車場 | 143 高怡邨商舖與停車場 | 157 秀茂坪第一期停車場 | 171 翠灣邨商舖與停車場 |
| 130 厚德商場 | 144 廣田商場 | 158 秀茂坪第三期商舖與停車場 | 172 東熹苑商舖與停車場 |
| 131 興民商場 | 145 利東商場 | 159 尚德商場 | 173 牛頭角上邨停車場 |
| 132 興田商場 | 146 鯉魚門廣場 | 160 順利商場 | 174 華貴商場 |
| 133 興東商場 | 147 樂雅苑商舖與停車場 | 161 順安商場 | 175 環翠商場 |
| 134 興華廣場 | 148 樂華商場 | 162 順天邨商舖與停車場 | 176 和明苑商舖與停車場 |
| 135 曉麗商場 | 149 樂華南邨商舖與停車場 | 163 小西灣商場 | 177 欣明苑商舖與停車場 |
| 136 康柏苑商舖與停車場 | 150 明德商場 | 164 赤柱廣場 | 178 英明苑停車場 |
| 137 康瑞苑商舖與停車場 | 151 愛東商場 | 165 德田商場 | 179 耀東商場 |
| 138 康逸苑商舖與停車場 | 152 平田商場 | 166 田灣商場 | 180 漁安苑停車場 |
| 139 啟田商場 | 153 寶林商場 | 167 唐明苑商舖與停車場 | |
| 140 健明邨停車場 | 154 寶珮苑停車場 | 168 翠林商場 | |

4 區域



索引

迪士尼線	東涌線	將軍澳線	紅磡海底隧道
東鐵線	西鐵線	機場快線	東區海底隧道
港島線	觀塘線	輕鐵	西區海底隧道
荃灣線	馬鞍山線		

