

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



## 領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

### 截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之 中期業績公布

領匯管理有限公司（「管理人」）（作為領匯房地產投資信託基金（「領匯」）之管理人）之董事會（「董事會」）欣然公布領匯及其附屬公司（「本集團」）截至2010年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

截至2010年9月30日止六個月，收益及物業收入淨額分別按年增長7.5%及9.2%，至26.21億港元（截至2009年9月30日止六個月：24.38億港元）及17.65億港元（截至2009年9月30日止六個月：16.17億港元）。截至2010年9月30日止六個月，可分派收入上升11.1%至11.72億港元（截至2009年9月30日止六個月：10.55億港元），而每基金單位分派則按年增加9.3%至52.86港仙（截至2009年9月30日止六個月：48.35港仙）。

## 簡明綜合中期財務資料

### 簡明綜合收益表

截至 2010 年 9 月 30 日止六個月

	附註	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	2,621	2,438
物業經營開支	6	<u>(856)</u>	<u>(821)</u>
物業收入淨額		1,765	1,617
一般及行政開支		(80)	(50)
投資物業公平值變動		<u>3,259</u>	<u>3,946</u>
營運溢利	7	4,944	5,513
利息收入		1	4
帶息負債之財務成本	8	<u>(271)</u>	<u>(266)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		4,674	5,251
稅項	10	<u>(774)</u>	<u>(871)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利 (附註(i))	11	3,900	4,380
已向基金單位持有人派付之分派 (附註(ii))		<u>(1,079)</u>	<u>(935)</u>
		<u>2,821</u>	<u>3,445</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		2,779	3,580
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	<u>42</u>	<u>(135)</u>
		<u>2,821</u>	<u>3,445</u>

附註：

- (i) 每基金單位盈利 (按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位加權平均數計算) 已載於簡明綜合中期財務資料內之附註 11。
- (ii) 期內已派付截至 2010 年 3 月 31 日止年度末期分派 10.79 億港元 (2009 年：9.35 億港元)。
- (iii) 截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之可分派收入總額於綜合分派報表中釐定。有關本財政期間宣派之中期分派已載於綜合分派報表，並將於 2011 年 1 月 20 日或該日前後向領匯之基金單位持有人 (「基金單位持有人」) 派付。

## 簡明綜合全面收益表

截至2010年9月30日止六個月

	附註	與基金單位 持有人交易前 (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (未經審核) 百萬港元
<b>截至2010年9月30日止六個月</b>				
期內溢利		3,900	(3,858)	42
其他全面虧損				
現金流量對沖儲備		(42)	—	(42)
期內全面收益總額	(ii)	<u>3,858</u>	<u>(3,858)</u>	<u>—</u>
<b>截至2009年9月30日止六個月</b>				
期內溢利		4,380	(4,515)	(135)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		135	—	135
期內全面收益總額	(ii)	<u>4,515</u>	<u>(4,515)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派 10.79 億港元（2009 年：9.35 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 27.79 億港元（2009 年：35.80 億港元）。
- (ii) 根據信託契約，領匯須於每個財政期間向基金單位持有人分派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分派之合約責任。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乃歸類為金融負債而非權益。基於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人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之結算為零。

## 綜合分派報表

截至 2010 年 9 月 30 日止六個月

	附註	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		3,900	4,380
調整：			
投資物業公平值變動		(3,259)	(3,946)
投資物業公平值變動之遞延稅項	10	538	651
其他非現金收入		(7)	(30)
可分派收入總額 (附註(i))		<u>1,172</u>	<u>1,055</u>
期內中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(ii))		<u>1,172</u>	<u>1,055</u>
佔可分派收入總額之百分比		<u>100%</u>	<u>100%</u>
於 9 月 30 日已發行基金單位	20	<u>2,217,446,050</u>	<u>2,180,865,373</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		<u>52.86 港仙</u>	<u>48.35 港仙</u>

### 附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前期內溢利），並作出調整以撇除有關期間之簡明綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。
- (ii) 根據信託契約，領匯須確保每個財政期間向基金單位持有人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 9 月 30 日止六個月，管理人擬派發可分派收入總額之 100% 為分派金額。該中期分派將於 2011 年 1 月 20 日或該日前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至 2010 年 9 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 52.86 港仙乃根據期內中期分派 11.72 億港元及於 2010 年 9 月 30 日已發行的 2,217,446,050 個基金單位計算。截至 2009 年 9 月 30 日止六個月，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。

## 簡明綜合財務狀況表

於2010年9月30日

	附註	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		3,988	3,988
投資物業	12	57,337	53,781
物業、廠房及設備	13	74	86
衍生金融工具	19	73	—
		<u>61,472</u>	<u>57,855</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	155	162
按金及預付款項		33	38
短期銀行存款	15	—	243
現金及等同現金項目	15	907	633
		<u>1,095</u>	<u>1,076</u>
<b>資產總值</b>		<u>62,567</u>	<u>58,931</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	888	993
保證金		695	630
稅項撥備		249	145
長期獎勵計劃應付款項之流動部分	17	23	39
帶息負債	18	249	—
		<u>2,104</u>	<u>1,807</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>1,009</u>	<u>731</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>60,463</u>	<u>57,124</u>
<b>非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>			
長期獎勵計劃應付款項	17	13	26
帶息負債	18	10,476	10,867
衍生金融工具	19	553	513
遞延稅項負債		7,894	7,274
		<u>18,936</u>	<u>18,680</u>
<b>負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<u>21,040</u>	<u>20,487</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>41,527</u>	<u>38,444</u>
已發行基金單位	20	<u>2,217,446,050</u>	<u>2,202,043,479</u>
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>		<u>18.73 港元</u>	<u>17.46 港元</u>

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2010年9月30日止六個月

	附註	儲備總額 (未經審核) 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2010年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	38,444	38,444
發行基金單位				
—根據分派再投資計劃		—	268	268
—根據長期獎勵計劃		—	36	36
截至2010年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	3,900	3,900
已向基金單位持有人派付之分派 2010年末期分派		—	(1,079)	(1,079)
現金流量對沖之公平值變動	21	(218)	—	(218)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	21	176	—	176
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	42	(42)	—
截至2010年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		—	2,779	2,779
於2010年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		—	41,527	41,527
於2009年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	29,201	29,201
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	235	235
截至2009年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	4,380	4,380
已向基金單位持有人派付之分派 2009年末期分派		—	(935)	(935)
現金流量對沖之公平值變動		(22)	—	(22)
轉撥入簡明綜合收益表之金額		157	—	157
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(135)	135	—
截至2009年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		—	3,580	3,580
於2009年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		—	33,016	33,016

## 簡明綜合現金流量表

截至 2010 年 9 月 30 日止六個月

	附註	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>經營活動</b>			
來自經營活動之現金淨額		1,627	1,456
<b>投資活動</b>			
添置投資物業	12	(297)	(370)
添置物業、廠房及設備	13	(3)	(4)
出售物業、廠房及設備所得之款項		1	—
已收利息收入		1	5
原有到期日超過三個月之短期銀行存款下跌		243	185
用於投資活動之現金淨額		(55)	(184)
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債集資款項		2,492	6,559
償還帶息負債		(2,730)	(7,100)
已支付帶息負債之利息開支		(249)	(268)
已向基金單位持有人派付之分派		(811)	(700)
用於融資活動之現金淨額		(1,298)	(1,509)
現金及等同現金項目增長／(減少)淨額		274	(237)
於 4 月 1 日之現金及等同現金項目		633	508
於 9 月 30 日之現金及等同現金項目		907	271

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 公司資料

領匯房地產投資信託基金（「領匯」）為根據證券及期貨條例第 104 條獲認可之集體投資計劃。領匯由 2005 年 9 月 6 日訂立之信託契約（經於 2005 年 11 月 4 日訂立之首份補充契約、於 2005 年 11 月 8 日訂立之第二份補充契約、於 2006 年 1 月 16 日訂立之第三份補充契約、於 2006 年 11 月 21 日訂立之第四份補充契約、於 2007 年 7 月 13 日訂立之第五份補充契約、於 2007 年 7 月 23 日訂立之第六份補充契約、於 2009 年 10 月 5 日訂立之第七份補充契約及於 2010 年 7 月 23 日訂立之第八份補充契約所修訂）（「信託契約」）規管。

領匯及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為投資位於香港之零售及停車場營運業務。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

截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至 2010 年 3 月 31 日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

### 3 會計政策

截至 2010 年 9 月 30 日止六個月，若干由香港會計師公會頒布之新準則、準則修訂本及詮釋已經生效。除因採納以下新準則、準則修訂本及詮釋以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至 2010 年 3 月 31 日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股之分類
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
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
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
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
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
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
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
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
香港財務報告準則 2009 年之改進	

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

此外，本集團未有於 2010 年 4 月 1 日開始的會計期間提前採納以下已公布但並未生效之新準則、準則修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融資產轉讓之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 2010 年之改進 <sup>5</sup>	

<sup>1</sup> 於 2010 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於 2011 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>4</sup> 於 2011 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>5</sup> 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 號之修訂本則於 2010 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間生效

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 4 收益

期內確認之收益包括：

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
來自零售物業之租金收入	1,967	1,800
來自停車場之總租金收入	510	497
	<u>2,477</u>	<u>2,297</u>
其他收益		
空調服務費用	136	130
其他物業相關收入	8	11
	<u>144</u>	<u>141</u>
總收益	<u>2,621</u>	<u>2,438</u>

與租戶間之租賃安排列明基本每月租金費用及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金 3,800 萬港元（2009 年：3,200 萬港元）已計入租金收入內。

## 5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至 2010 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）</b>				
收益	<u>2,111</u>	<u>510</u>	<u>—</u>	<u>2,621</u>
分部業績	1,472	293	(80)	1,685
投資物業公平值變動	2,738	521	—	3,259
利息收入				1
帶息負債之財務成本				<u>(271)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				4,674
稅項				<u>(774)</u>
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利				<u>3,900</u>
資本開支	286	11	3	300
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
<b>於 2010 年 9 月 30 日（未經審核）</b>				
分部資產	48,481	9,023	95	57,599
商譽				3,988
衍生金融工具				73
現金及等同現金項目				<u>907</u>
資產總值				<u>62,567</u>
分部負債	1,216	175	192	1,583
稅項撥備				249
長期獎勵計劃應付款項				36
帶息負債				10,725
衍生金融工具				553
遞延稅項負債				<u>7,894</u>
負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）				<u>21,040</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>41,527</u>

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至 2009 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）				
收益	<u>1,941</u>	<u>497</u>	<u>—</u>	<u>2,438</u>
分部業績	1,333	284	(50)	1,567
投資物業公平值變動	3,765	181	—	3,946
利息收入				4
帶息負債之財務成本				<u>(266)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				5,251
稅項				<u>(871)</u>
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利				<u>4,380</u>
資本開支	364	6	4	374
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>
於 2010 年 3 月 31 日（經審核）				
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				<u>633</u>
資產總值				<u>58,931</u>
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				<u>7,274</u>
負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）				<u>20,487</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>38,444</u>

## 6 物業經營開支

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔 員工成本 (附註 9)	212	264
地租及差餉	123	68
維修及保養	78	59
公用事業開支	116	102
宣傳及市場推廣開支	182	175
屋邨公用地方開支	39	34
其他物業經營開支	49	47
	<u>57</u>	<u>72</u>
	<b>856</b>	<b>821</b>

## 7 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利乃經扣除 以下項目後列賬：		
員工成本 (附註 9)	174	99
物業、廠房及設備折舊	9	8
策略夥伴費用	—	4
受託人費用	2	2
估值費用	1	1
核數師酬金	2	1
銀行收費	2	2
經營租約開支	6	3
其他法律及專業費用	6	5
物業代理佣金	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

## 8 帶息負債之財務成本

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債之利息開支	58	99
須於五年後全數償還之帶息負債之利息開支	43	8
其他借貸成本 (附註)	<u>185</u>	<u>163</u>
	286	270
減：撥歸投資物業下作資產化	<u>(15)</u>	<u>(4)</u>
	<u><b>271</b></u>	<u><b>266</b></u>

附註：其他借貸成本包括 1.76 億港元被指定為現金流量對沖之利率掉期淨利息虧損、1,500 萬港元被指定為公平值對沖之利率掉期淨利息收益及各項銀行與融資費用。

## 9 員工成本

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	143	73
強制性公積金計劃供款	4	2
長期獎勵計劃之獎勵 (附註 17)	<u>27</u>	<u>24</u>
	<u><b>174</b></u>	<u><b>99</b></u>

員工成本可進一步分析如下：

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
計入物業經營開支 (附註 6)	123	68
計入一般及行政開支	<u>51</u>	<u>31</u>
	<u><b>174</b></u>	<u><b>99</b></u>

## 10 稅項

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

自簡明綜合收益表扣除之稅額指：

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	154	143
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	538	651
— 其他暫時差異	82	77
稅項	<u>774</u>	<u>871</u>

## 11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位盈利

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利	<u>3,900 百萬港元</u>	<u>4,380 百萬港元</u>
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位基本盈利	2,207,118,833	2,170,288,912
長期獎勵計劃可引致發行攤薄基金單位之調整	<u>2,059,471</u>	<u>2,669,638</u>
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位已攤薄盈利	<u>2,209,178,304</u>	<u>2,172,958,550</u>
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	<u>1.77 港元</u>	<u>2.02 港元</u>

## 12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 (未經審核) 百萬港元	停車場 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於 2010 年 4 月 1 日	45,315	8,466	53,781
添置	286	11	297
公平值變動	2,738	521	3,259
	<u>48,339</u>	<u>8,998</u>	<u>57,337</u>
於 2010 年 9 月 30 日	<u>48,339</u>	<u>8,998</u>	<u>57,337</u>

(b) 政府租契

於簡明綜合財務狀況表列為投資物業之物業乃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。於 2010 年 9 月 30 日，全數 180（2010 年 3 月 31 日：153）項物業之法定業權已授予本集團。該等物業之餘下政府租約期介乎 33 至 50 年。

(c) 公平值

獨立專業合資格估值行萊坊測計師行有限公司按公開市值基準於 2010 年 3 月 31 日及 9 月 30 日為投資物業進行重估。

(d) 本集團貸款融資之抵押

於 2010 年 9 月 30 日，本集團若干投資物業，其金額約為 59 億港元（2010 年 3 月 31 日：55 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。

## 13 物業、廠房及設備

	租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於 2010 年 4 月 1 日	40	2	44	86
添置	2	1	—	3
出售／調整	—	(1)	(5)	(6)
期內折舊開支	(4)	—	(5)	(9)
	<u>38</u>	<u>2</u>	<u>34</u>	<u>74</u>
於 2010 年 9 月 30 日	<u>38</u>	<u>2</u>	<u>34</u>	<u>74</u>
於 2010 年 9 月 30 日				
成本	55	4	75	134
累計折舊	(17)	(2)	(41)	(60)
	<u>38</u>	<u>2</u>	<u>34</u>	<u>74</u>
賬面淨值	<u>38</u>	<u>2</u>	<u>34</u>	<u>74</u>

#### 14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	55	67
減：應收貿易賬款減值撥備	(4)	(4)
應收貿易賬款 — 淨值	51	63
其他應收款項	104	99
	<b>155</b>	<b>162</b>

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 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	49	58
31至90日	3	5
超過90日	3	4
	<b>55</b>	<b>67</b>

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

#### 15 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	73	33
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	833	599
現金及等同現金項目	907	633
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	—	243
	<b>907</b>	<b>876</b>

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 10 日到期（2010 年 3 月 31 日：34 日）。於報告日期之實際年利率為 0.42%（2010 年 3 月 31 日：0.20%）。

## 16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	59	49
預收款項	108	107
應計項目	721	837
	<b>888</b>	<b>993</b>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	53	32
31至90日	5	15
超過90日	1	2
	<b>59</b>	<b>49</b>

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 17 長期獎勵計劃應付款項

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃應付款項	36	65
減：長期獎勵計劃應付款項之流動部分	(23)	(39)
長期獎勵計劃應付款項之非流動部分	<b>13</b>	<b>26</b>

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，管理人可向董事及主要僱員授出三種獎勵，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。由採納日期起計，至今並無授出基金單位認購權。

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」）或物業收入淨額（「物業收入淨額」）（如適用）之表現，按遞進比例發行予承授人，惟須達到人力資源及薪酬委員會所釐定表現評估之最低標準。

期內本集團並無授出受限制基金單位獎勵或有條件現金獎勵。

而受限制基金單位獎勵最終將予授出之基金單位數目將介乎0%至300%，視乎基金單位持有人總回報及／或物業收入淨額衡量之領匯表現及／或若干歸屬條件（如適用）而定。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，承授人根據歸屬條件有權收取現金，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。尚未歸屬之獎勵之公平值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期內，本集團根據該計劃按歸屬條件發行 1,792,783 個基金單位。

期內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 2010 年 4 月 1 日 尚未行使	期內授出	期內歸屬 <sup>(i)</sup>	期內失效	於 2010 年 9 月 30 日 尚未行使	歸屬日期 將予發行 之最高數目 <sup>(ii)</sup>
2007 年 7 月 24 日	2007 年 7 月 24 日至 2010 年 7 月 23 日	1,094,580	—	(670,305)	(424,275)	—	—
2007 年 12 月 24 日	2007 年 12 月 24 日至 2010 年 7 月 23 日	764,000	—	—	(764,000)	—	—
	2007 年 12 月 24 日至 2011 年 7 月 23 日	545,000	—	—	(545,000)	—	—
	2007 年 12 月 24 日至 2012 年 7 月 23 日	545,000	—	—	(545,000)	—	—
2008 年 5 月 5 日	2008 年 5 月 5 日至 2010 年 5 月 4 日	236,678	—	(131,478)	(105,200)	—	—
	2008 年 5 月 5 日至 2011 年 5 月 4 日	117,150	—	—	—	117,150	273,240
	2008 年 5 月 5 日至 2012 年 5 月 4 日	117,150	—	—	—	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	500,000	—	(495,500) <sup>(iii)</sup>	(4,500)	—	—
	2009 年 2 月 13 日至 2011 年 6 月 30 日	500,000	—	—	(176,500)	323,500	647,000
2009 年 9 月 24 日	2009 年 9 月 24 日至 2011 年 6 月 30 日	497,250	—	—	(127,000)	370,250	740,500
	2009 年 9 月 24 日至 2012 年 6 月 30 日	497,250	—	—	(127,000)	370,250	740,500
小計		5,554,573	—	(1,297,283)	(2,818,475)	1,438,815	2,814,995
授出之受限制基金單位獎勵數目 100% 以上 之歸屬基金單位		—	—	(495,500) <sup>(iii)</sup>	—	—	—
總計		<b>5,554,573</b>	<b>—</b>	<b>(1,792,783)</b>	<b>(2,818,475)</b>	<b>1,438,815</b>	<b>2,814,995</b>

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎 56% 至 200%。
- (ii) 如能符合若干歸屬條件。
- (iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之基金單位超出授出之受限制基金單位獎勵數目之 100%。

18 帶息負債

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀團貸款 (附註(i))	2,348	3,097
按揭證券公司貸款 (有抵押)	4,000	4,000
中期票據 (附註(ii))	2,166	1,788
其他借貸 (附註(iii))	2,211	1,982
	<u>10,725</u>	<u>10,867</u>
減：帶息負債之流動部份	(249)	—
帶息負債之非流動部份	<u>10,476</u>	<u>10,867</u>

帶息負債須按以下年期償還：

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
其他借貸	249	—
<b>第二年內到期</b>		
銀團貸款	2,348	3,097
其他借貸	—	248
	<u>2,348</u>	<u>3,345</u>
<b>第三年內到期</b>		
其他借貸	647	688
<b>第四年內到期</b>		
按揭證券公司貸款 (有抵押)	4,000	—
其他借貸	—	369
	<u>4,000</u>	<u>369</u>
<b>第五年內到期</b>		
按揭證券公司貸款 (有抵押)	—	4,000
其他借貸	1,315	—
	<u>1,315</u>	<u>4,000</u>
<b>第五年之後到期</b>		
中期票據	2,166	1,788
其他借貸	—	677
	<u>2,166</u>	<u>2,465</u>
	<u>10,725</u>	<u>10,867</u>

附註：

- (i) 期內本集團提早償還銀團貸款中之7.5億港元。於2010年9月30日未動用之融資額為4億港元（2010年3月31日：4億港元）。
- (ii) 期內本集團根據有擔保歐洲中期票據計劃按固定年利率3.4125%發行3億港元之七年期無抵押票據。
- (iii) 於2010年9月30日未動用之銀行雙邊貸款融資額為8.5億港元（2010年3月31日：6.7億港元）。
- (iv) 除一筆為數2.49億港元（2010年3月31日：2.48億港元）之銀行貸款以美元計值及另一筆為數3.97億港元（2010年3月31日：零）之銀行貸款以新西蘭元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (v) 於報告日期之帶息負債（包括利率掉期）實際利率為4.08%（2010年3月31日：4.30%）。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

## 19 衍生金融工具

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>衍生工具資產</b>		
指定為公平值對沖之利率掉期	73	—
<b>衍生工具負債</b>		
指定為現金流量對沖之利率掉期	(551)	(509)
指定為公平值對沖		
— 利率掉期	—	(4)
— 貨幣利率掉期	(2)	—
	<u>(553)</u>	<u>(513)</u>
	<b>(480)</b>	<b>(513)</b>

附註：本集團採用利率及貨幣利率掉期（通過將外幣轉為港元），盡量減低因帶息負債之利率及滙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，該等利率及貨幣利率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已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期公平值對沖之任何公平值變動及外滙掉期之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備扣除之淨金額為4,200萬港元（2009年：於對沖儲備撥回1.35億港元），詳情見附註21。

於2010年9月30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，為本集團提供相當於61.0億港元借貸之平均固定利率期3.2年（2010年3月31日：67.5億港元借貸之平均固定利率期3.3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9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為61.0億港元（2010年3月31日：67.5億港元）及4.48%（2010年3月31日：4.54%）。未結算貨幣利率掉期合約於2010年9月30日之名義本金金額為6.5億港元（2010年3月31日：2.5億港元）。

於2010年9月30日對沖儲備（附註21）內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

## 20 已發行基金單位

	基金單位數目
於 2010 年 4 月 1 日	2,202,043,479
根據分派再投資計劃發行之基金單位	13,609,788
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	<u>1,792,783</u>
於 2010 年 9 月 30 日	<u><u>2,217,446,050</u></u>

基金單位於 2010 年 9 月 30 日之最後成交價為每基金單位 23.00 港元（2010 年 3 月 31 日：19.14 港元）。按於 2010 年 9 月 30 日已發行之 2,217,446,050 個基金單位（2010 年 3 月 31 日：2,202,043,479 個基金單位）計算，市值為 510.01 億港元（2010 年 3 月 31 日：421.47 億港元）。

## 21 儲備

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於 2010 年 4 月 1 日	(509)	509	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(218)	—	(218)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額 (附註)	176	—	176
	(42)	—	(42)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	42	42
於 2010 年 9 月 30 日	<u>(551)</u>	<u>551</u>	<u>—</u>

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

## 22 資本承擔

	2010 年 9 月 30 日 (未經審核) 百萬港元	2010 年 3 月 31 日 (經審核) 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
已授權但未訂約	373	778
已訂約但未撥備	745	476
	<u>1,118</u>	<u>1,254</u>

## 23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料載於本附註。

### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於 2010 年 9 月 30 日關連人士／關聯方（定義見房地產投資信託基金守則（「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
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（「工銀亞洲」）	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。

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用 (附註 (ii))	(2)	(2)
與主要估值師之交易 (附註 (iii))		
估值費用	(1)	(1)
租賃及其他顧問費用	(5)	(1)
已付及應付萊坊 (香港) 有限公司之租賃代理費用 (附註 (iii))	(2)	(2)
與滙豐集團之交易 (附註 (iii))		
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	(39)	(41)
就醫療／團體人壽保險及保險經紀費用支付滙豐集團之 員工開支	(3)	(2)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	9	9
與工銀亞洲之交易 (附註 (iii))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及 各項融資費用	(2)	(2)
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	3	2
與永亨銀行之交易 (附註 (iii))		
就帶息負債支付永亨銀行之利息開支及 各項融資費用	(1)	(1)
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))	(2)	(2)
與大新銀行之交易 (附註 (iii))		
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	2	—

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用 (每月結算及支付)，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) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2010年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2010年 3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(806)	(443)
來自滙豐集團之利率掉期	(190)	(171)
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	65	202
應付滙豐集團之利息淨額	(6)	(7)
來自永亨銀行之帶息負債	—	(62)
	<u>          </u>	<u>          </u>

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額（於投資物業資產化前）如下：

	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2009年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	4	3
基本薪金、津貼及其他福利	20	21
長期獎勵計劃之獎勵	15	19
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>

24 批准簡明綜合中期財務資料

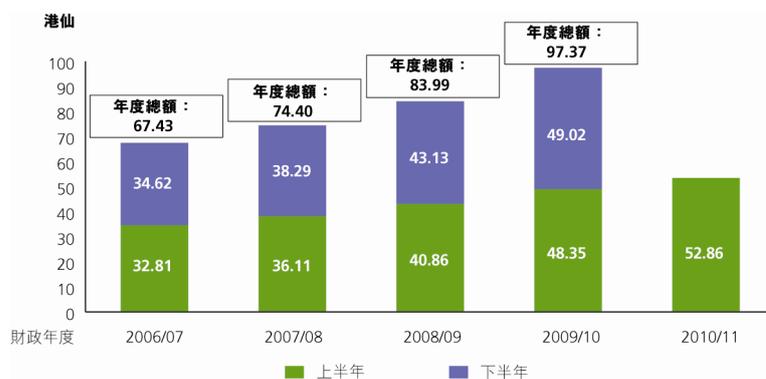
本簡明綜合中期財務資料獲管理人之董事會於2010年11月10日授權刊發。

## 管理層討論與分析

### 財務摘要

於回顧期間的六個月內，領匯取得持續增長。由於零售物業表現強勁，回顧期間內的收益按年增長 7.5% 至 26.21 億港元（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：24.38 億港元）。由於收益增長及積極的成本管理，物業收入淨額比率持續改善，於回顧期間內上升至 67.3%，而截至 2009 年 9 月 30 日止六個月為 66.3%。截至 2010 年 9 月 30 日止六個月的可分派收入總額按年增長 11.1% 至 11.72 億港元（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：10.55 億港元）。管理人目前的政策為向領匯基金單位持有人派發領匯可分派收入總額之 100%。於 2010 年 9 月 30 日，領匯已發行 2,217,446,050 個基金單位（「基金單位」）。截至 2010 年 9 月 30 日止六個月的每基金單位分派為 52.86 港仙（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：48.35 港仙），按年增長 9.3% 及比上財政年度下半年增長 7.8%。領匯向基金單位持有人提供分派再投資計劃，基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取截至 2010 年 9 月 30 日止六個月的分派。每基金單位資產淨值由 2010 年 3 月 31 日的 17.46 港元上升 7.3% 至 2010 年 9 月 30 日之 18.73 港元，主要原因為組合內的投資物業升值所致。

### 每基金單位分派增長往績



### 每基金單位資產淨值變動



## 收益表概要

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
收益	2,621	2,438	7.5
物業經營開支	(856)	(821)	4.3
物業收入淨額	1,765	1,617	9.2
一般及行政開支	(80)	(50)	60.0
利息收入	1	4	(75.0)
帶息負債之財務成本	(271)	(266)	1.9
扣除稅項、投資物業公平值變動及與基金單位 持有人交易前溢利	1,415	1,305	8.4
投資物業公平值變動	3,259	3,946	(17.4)
稅項	(774)	(871)	(11.1)
基金單位持有人應佔除稅後溢利	3,900	4,380	(11.0)

## 分派報表概要

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
期內溢利	3,900	4,380	(11.0)
投資物業公平值變動	(3,259)	(3,946)	(17.4)
投資物業公平值變動之遞延稅項	538	651	(17.4)
其他非現金收入	(7)	(30)	(76.7)
可分派收入總額	1,172	1,055	11.1
每基金單位分派 (港仙)	52.86	48.35	9.3

## 物業組合摘要

管理人對回顧期間內主要物業組合的數據指標的表現感到欣慰。續租率及租用率按年相對保持穩定，而綜合續租租金調整率繼續保持穩健。截至 2010 年 9 月 30 日止六個月的整體續租租金調整率與一年前相比輕微改善。零售物業的每平方呎平均每月租金持續上升，由 2009 年 9 月 30 日之每平方呎 29.7 港元上升 6.7% 至 2010 年 9 月 30 日之每平方呎 31.7 港元。

香港房屋委員會已於 2010 年 8 月 31 日完成全數轉讓領匯於 2005 年 11 月 14 日發售通函內所指之表二物業之法定業權。領匯現擁有其全部 180 項物業之所有法定業權。

## 物業組合數據指標

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月	截至 2010 年 3 月 31 日止 年度	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月	2010 年 9 月 30 日相對 2009 年 9 月 30 日
於期／年末之平均租金 (每平方呎)				
■ 商舖	31.4 港元	30.3 港元	29.4 港元	↑ 6.8%
■ 整體 (不包括自用辦事處)	31.7 港元	30.6 港元	29.7 港元	↑ 6.7%
綜合續租租金調整率*				
■ 商舖	22.2%	23.7 %	25.3 %	↓ 3.1%
■ 整體	22.7%	20.5 %	22.0 %	↑ 0.7%
於期／年末之租用率				
■ 發展中商場	86.9%	93.1 %	85.8 %	↑ 1.1%
■ 穩定商場	91.7%	90.1 %	92.2 %	↓ 0.5%
■ 整體	90.9%	90.6 %	90.6 %	↑ 0.3%
續租率				
■ 商舖	75.7%	66.8 %	69.9 %	↑ 5.8%
■ 整體	74.6%	71.4 %	69.5 %	↑ 5.1%
已完成資產提升項目 對收益的貢獻 (不包括停車場)	27.7%	25.3 %	20.7 %	↑ 7.0%
物業收入淨額比率	67.3%	66.7 %	66.3 %	↑ 1.0%
每個泊車位每月收入	1,067 港元	1,054 港元	1,042 港元	↑ 2.4%

\* 綜合續租租金調整率指比較同一舖位新舊租約之每平方呎平均基本租金加管理費之變動百分比

在領匯 180 項零售及停車場物業的物業組合中，按收益計算的 10 大及 50 大物業分別佔回顧期間內收益的 24% 及 67%。在 151 項有零售成分的物業之中，按零售收益計算的 10 大及第 11 至 50 大物業於 2010

年 9 月 30 日分別錄得每平方呎每月平均租金 45.8 港元及 34.0 港元（2010 年 3 月 31 日：分別為 44.9 港元及 32.0 港元）。

### 物業組合分類

物業*	截至 2010 年 9 月 30 日止 期間收益總額			於 2010 年 9 月 30 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	618	24	24	15,426	27	27	6.1
11 - 50	1,117	43	67	24,398	43	70	6.7
51 - 100	639	24	91	13,007	23	93	7.0
101 - 180	247	9	100	4,506	7	100	7.8
<b>總計</b>	<b>2,621</b>	<b>100</b>		<b>57,337</b>	<b>100</b>		<b>6.7</b>

\* 物業按收益貢獻排列

零售物業#	於 2010 年 9 月 30 日 總內部樓面面積			於 2010 年 9 月 30 日已出租 內部樓面面積之 每月平均租金 (每平方呎港元)	每月平均租金變動百分比 (2010 年 9 月 30 日相對 2010 年 3 月 31 日) (%)
	(百萬平方呎)	(%)	累計 (%)		
1 - 10	1.9	17	17	45.8	2.0
11 - 50	4.7	43	60	34.0	6.3
51 - 100	3.4	31	91	24.0	1.7
101 - 151	1.0	9	100	18.4	(0.5)
<b>總計</b>	<b>11.0</b>	<b>100</b>		<b>31.7</b>	<b>3.6</b>

# 物業按零售收益貢獻排列

## 業務表現回顧

來自零售物業之租金收入為 19.67 億港元（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：18 億港元），佔回顧期間內收益的 75%，及按年增長 9.3%。零售物業於回顧期間內之綜合續租租金調整率為 22.7%（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：22.0%），而整體租用率相對保持穩定，於 2010 年 9 月 30 日為 90.9%（2010 年 3 月 31 日：90.6%）。於零售物業中，商舖為最大的收益貢獻者。於回顧期間內，商舖的綜合續租租金調整率為 22.2%（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：25.3%）。六項於截至 2010 年 3 月 31 日止財政年度內已完成資產提升（或資產提升項目）工程的物業亦增加對收益的貢獻。於回顧期間，小西灣廣場之資產提升項目的工程已完成。旗下最大物業樂富廣場之資產提升項目的工程進展順利，主要新租戶 UNY 已於 2010 年 6 月開業，而該資產提升項目最後階段預期將於 2010 年年底完成。現時正研究街市的額外翻新工程。管理人已安排兩項新增的資產提升項目，分別為赤柱廣場及良景商場。

來自停車場之收益穩步增長至 5.10 億港元（2009 年 9 月 30 日止六個月：4.97 億港元），佔截至 2010 年 9 月 30 日止六個月收益總額之 19.5%。為符合有關政府土地契約規定而實行的泊車位租賃措施亦未對整體停車場收益構成重大影響。

## 收益分析

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月之 收益貢獻 百分比 %
<b>租金收入：</b>				
商舖—基本租金	1,516	1,382	9.7	57.9
商舖—按營業額分成租金	38	32	18.8	1.5
街市	270	257	5.1	10.3
熟食檔位	27	24	12.5	1.0
教育／福利	22	23	(4.3)	0.8
房屋署（「房署」）辦事處	3	7	(57.1)	0.1
配套設施	35	33	6.1	1.3
商場營銷	56	42	33.3	2.1
<b>來自停車場之收益總額：</b>				
月租	382	385	(0.8)	14.6
時租	128	112	14.3	4.9
<b>營運開支收回及其他雜項收入：</b>				
物業相關收入	144	141	2.1	5.5
	<b>2,621</b>	<b>2,438</b>	<b>7.5</b>	<b>100.0</b>

## 綜合續租租金調整率

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 (%)	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (%)	佔於 2010 年 9 月 30 日之總內部 樓面面積 (不包括自用 辦事處) 之百分比 (%)
商舖	22.2	25.3	81.0
街市	24.7	10.2	7.8
熟食檔位	27.3	24.6	1.3
教育／福利	3.3	1.1	8.2
房署辦事處	不適用	不適用	1.6
配套設施	18.9	2.0	0.1
整體零售物業	22.7	22.0	100.0
整體（不包括教育／福利）	23.0	22.2	91.8

## 租用情況分析

	於 2010 年 9 月 30 日			於 2010 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 每月平均租金 (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 每月平均租金 (每平方呎 港元)
發展中商場	1,782	86.9	42.1	1,879	93.1	39.2
穩定商場	9,040	91.7	29.7	8,948	90.1	28.7
整體	<b>10,822</b>	<b>90.9</b>	<b>31.7</b>	<b>10,827</b>	<b>90.6</b>	<b>30.6</b>

## 物業組合概要

於 2010 年 9 月 30 日

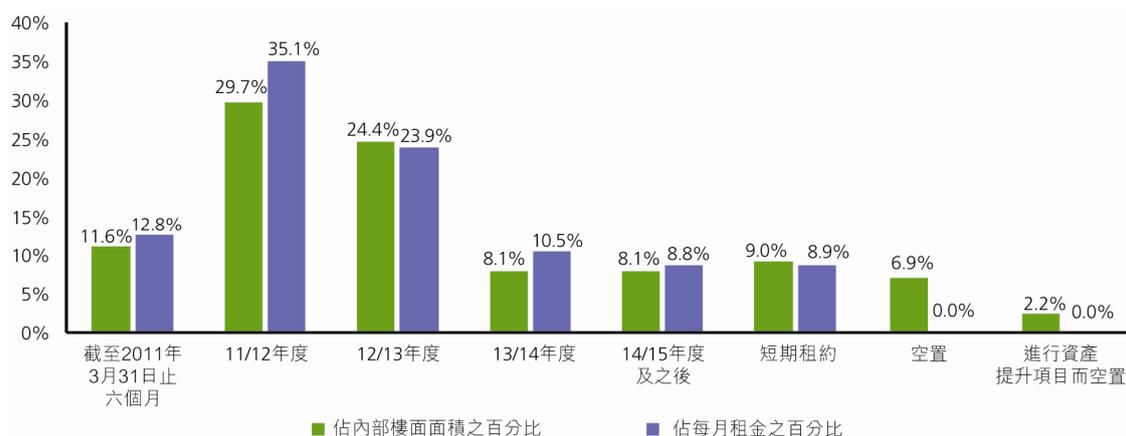
類別	總內部 樓面面積 (平方呎)	已出租內部 樓面面積 (平方呎)	空置內部 樓面面積 (平方呎)	已出租內部 樓面面積之 每月平均租金 (每平方呎港元)	租用率 (%)
商舖	8,764,585	8,177,058	587,527	31.4	93.3
街市	850,857	686,558	164,299	66.1	80.7
熟食檔位	142,831	114,645	28,186	37.3	80.3
教育／福利	884,238	828,749	55,489	4.5	93.7
房署辦事處	172,443	27,884	144,559	13.4	16.2
配套設施	6,870	6,846	24	141.2	99.7
總計（不包括自用辦事處）	10,821,824	9,841,740	980,084	31.7	90.9
自用辦事處	144,331	—	—		
總計（包括自用辦事處）	10,966,155	9,841,740	980,084		
總計（不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處及 配套設施）	9,758,273	8,978,261	780,012	34.1	92.0

## 零售商戶組合

於 2010 年 9 月 30 日

	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 總額之百分比 (%)
飲食	3,048,192	31.0	25.2
超級市場及食品	1,828,430	18.6	23.1
服務	916,743	9.3	10.4
街市檔位	359,396	3.7	8.1
個人護理、醫療、貴重商品、 光學產品、書籍及文儀用品	564,516	5.7	8.1
街市營辦商	327,162	3.3	6.5

## 於 2010 年 9 月 30 日即將到期物業組合租約資料



### 資產提升項目的狀況

	項目數量	資本開支 (百萬港元)
自上市以來已完成項目	17	929
進行中項目	8	1,336
待政府批准項目	4	208
其他規劃中項目	> 20*	> 1,500*
<b>總計</b>	<b>&gt; 49*</b>	<b>&gt; 3,973*</b>

附註： 已完成資產提升項目之商場是指已完成整個項目的最後階段之商場。

\* 最新估計數字

### 進行中項目

2010/11 年度下半年		2011/12 年度及以後	
項目	資本開支 (百萬港元)	項目	資本開支 (百萬港元)
德田	76	頌富	75
竹園	97	大元	95
樂富	423	彩園	162
		赤柱	214
		良景	194
<b>總額</b>	<b>596</b>		<b>740</b>

### 停車場表現指標

	截至 2010 年 9 月 30 日止六個月	截至 2009 年 9 月 30 日止六個月
泊車位類別一月租(%)	87.0	86.9
泊車位類別一時租(%)	13.0	13.1
來自月租用戶之收益總額(%)	74.9	77.5
來自時租用戶之收益總額(%)	25.1	22.5
泊車位使用率(%)	72.6	72.4
每個泊車位每月收入(港元)	1,067	1,042
物業收入淨額比率(%)	57.5	57.1

### 開支分析

	截至 2010 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	212	264	(19.7)
員工成本	123	68	80.9
公用事業開支	182	175	4.0
維修及保養	116	102	13.7
地租及差餉	78	59	32.2
宣傳及市場推廣開支	39	34	14.7
其他物業經營開支	57	72	(20.8)
屋邨公用地方開支	49	47	4.3
<b>總物業開支</b>	<b>856</b>	<b>821</b>	<b>4.3</b>

## 維修及保養開支



於提高收益增長的同時，管理人亦繼續審慎控制成本。成本壓力來自如九龍及新界電費於 2010 年 1 月開始加價，以及員工薪酬溫和上升等方面。於 2009 年 11 月實施物業的直接管理後，前線員工現時直接受僱於管理人，故物業管理人費用、保安及清潔開支得以下降，惟員工成本則有所增加。由於改為直接管理後致力提升物業組合之保養水平，此為導致維修及保養成本按年增加之部分原因。雖然持續改善物業組合的狀況，管理人認為維修及保養成本之升幅仍可接受，而有關其開支亦與過往水平大致相若。截至 2010 年 9 月 30 日止六個月的總物業開支為 8.56 億港元（截至 2009 年 9 月 30 日止六個月：8.21 億港元）。

除有效成本管理及持續收益增長外，物業收入淨額比率亦進一步獲得提升，由截至 2009 年 9 月 30 日止六個月的 66.3%增長至截至 2010 年 9 月 30 日止六個月的 67.3%。

### 財務狀況回顧

於 2010 年 9 月 30 日，資產總值為 625.67 億港元，較 2010 年 3 月 31 日的 589.31 億港元增長 6.2%。領匯的大部分資產為其投資物業。按萊坊測計師行有限公司所釐定，於 2010 年 9 月 30 日投資物業的估值為 573.37 億港元，較 2010 年 3 月 31 日的 537.81 億港元增長 6.6%。因資產價值增加而負債屬輕微變動，基金單位持有人應佔資產淨值由 2010 年 3 月 31 日的 384.44 億港元增加至 2010 年 9 月 30 日的 415.27 億港元。於 2010 年 9 月 30 日，資產負債比率（負債除以資產總值）為 17.1%（2010 年 3 月 31 日：18.4%）。

## 財務狀況概要

	於 2010 年 9 月 30 日 百萬港元	於 2010 年 3 月 31 日 百萬港元
流動資產	1,095	1,076
非流動資產	61,472	57,855
<b>資產總值</b>	<b>62,567</b>	<b>58,931</b>
流動負債	2,104	1,807
非流動負債	18,936	18,680
<b>負債總額</b>	<b>21,040</b>	<b>20,487</b>
基金單位持有人應佔資產淨值	41,527	38,444
已發行基金單位 (千個)	2,217,446	2,202,043
每基金單位資產淨值	18.73 港元	17.46 港元

## 財務狀況摘要

	於 2010 年 9 月 30 日	於 2010 年 3 月 31 日
估值 (百萬港元)	57,337	53,781
流動資金比率 (流動資產 : 流動負債)	52.0%	59.5%
資產負債比率 (負債 : 資產總值)	17.1%	18.4%
負債總額除以資產總值	33.6%	34.8%
應收貿易賬款 (百萬港元)		
0 至 90 日	52	63
超過 90 日	3	4

根據領匯主要估值師萊坊測計師行有限公司的估值，零售物業的估值由 2010 年 3 月 31 日的 453.15 億港元增長 6.7% 至 2010 年 9 月 30 日的 483.39 億港元，而停車場的估值由 2010 年 3 月 31 日的 84.66 億港元增長至 2010 年 9 月 30 日的 89.98 億港元。主要估值師採用現金流量折現法及收益還原法對領匯的物業組合進行估值。零售物業估值增長主要由於收入增長所致。

### 估值動力

	於 2010 年 9 月 30 日	於 2010 年 3 月 31 日
零售物業 (百萬港元)	48,339	45,315
停車場 (百萬港元)	8,998	8,466
總計 (百萬港元)	<b>57,337</b>	<b>53,781</b>
零售內部樓面面積 (平方呎)	10,966,155	10,972,488
每平方呎－零售 (港元)	4,408	4,130
泊車位數目	79,470	79,485
每泊車位 (港元)	113,218	106,504

### 收益還原法－資本還原率

零售物業	5.46 – 7.56%	5.50 – 7.56%
零售物業：加權平均	6.44%	6.46%
停車場	6.00 – 10.00%	6.00 – 10.00%
停車場：加權平均	8.46%	8.47%
整體加權平均	6.71%	6.73%

### 現金流量折現法

折現率	8.00 – 11.40%	8.00 – 11.40%
-----	---------------	---------------

## 資本管理

於回顧期間內，領匯專注於延長債務到期日及降低平均借貸成本。

期內之主要融資交易概述如下：

- 與多間銀行簽訂合共10億港元之5年期新訂雙邊貸款，平均整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.78%，其中6.1億港元貸款屬循環性質。
- 根據有擔保歐洲中期票據計劃再發行3億港元之7年期無抵押票據，固定年利率為3.4125%。
- 借入7,020萬新西蘭元之3年期新訂雙邊貸款，並透過貨幣利率掉期合約轉為4億港元貸款，實際整體利率為每年香港銀行同業拆息+0.45%。
- 於2009年3月經濟下滑期間按較高信貸息差安排簽訂之30億港元聯合貸款已悉數提早償還。
- 於2010年9月提早償還2006年銀團貸款之7.5億港元。連同此提早償還貸款，面值6.5億港元的指定對沖利率掉期合約已解除，而原本計入現金流量對沖儲備的3,240萬港元公平值虧損已於2010年9月變現為財務成本。

經計及利率對沖後之債務整體平均利率由2010年3月31日的4.30%下降至2010年9月30日的4.08%。已承諾債務融資平均剩餘年期維持於3.9年，而定息負債平均餘下年期亦維持於3.8年。

## 債務摘要

	於2010年 9月30日	於2010年 3月31日
借貸（面值）	106.8億港元	109.1億港元
資產負債比率（負債：資產總值）	17.1%	18.4%
債務融資之平均剩餘年期	3.9年	3.9年
定息負債比率（經掉期後）	67%	69%
定息負債／掉期之平均剩餘年期	3.8年	3.8年
實際利率	4.08%	4.30%

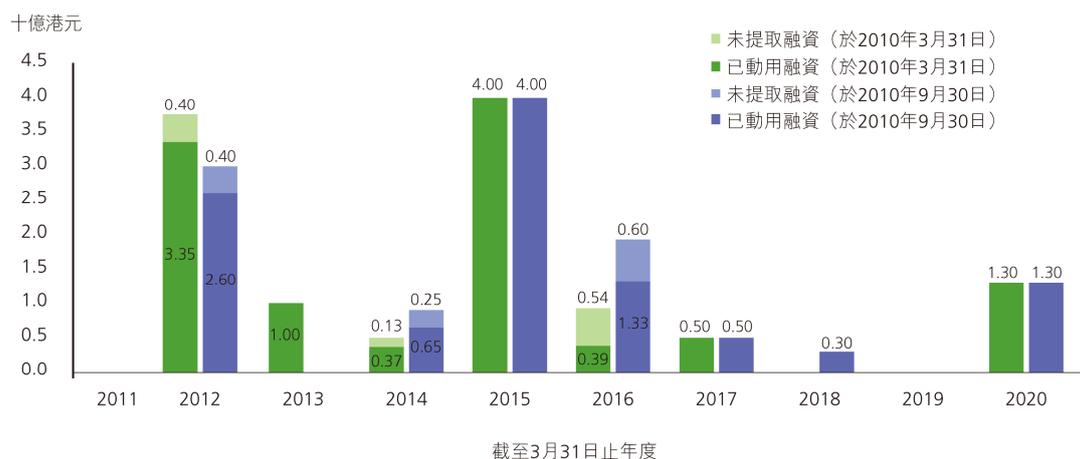
## 已承諾債務融資<sup>^</sup>

於2010年9月30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	2.35	—	2.35	0.40	2.75
雙邊貸款	—	2.23	2.23	0.85	3.08
中期票據	1.10	1.00	2.10	—	2.10
<b>總計</b>	<b>7.20</b>	<b>3.48</b>	<b>10.68</b>	<b>1.25</b>	<b>11.93</b>
<b>百分比</b>	<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

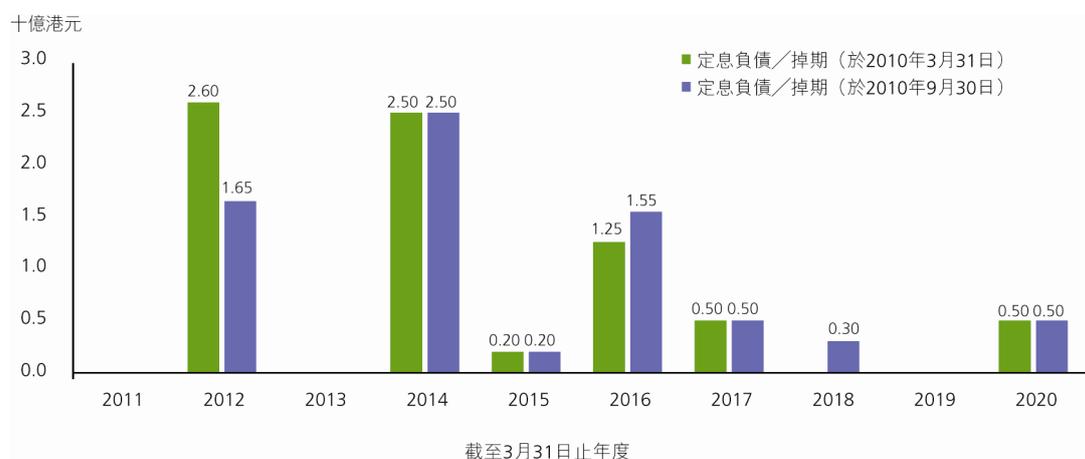
<sup>^</sup> 所有金額均為面值

\* 經利率掉期後

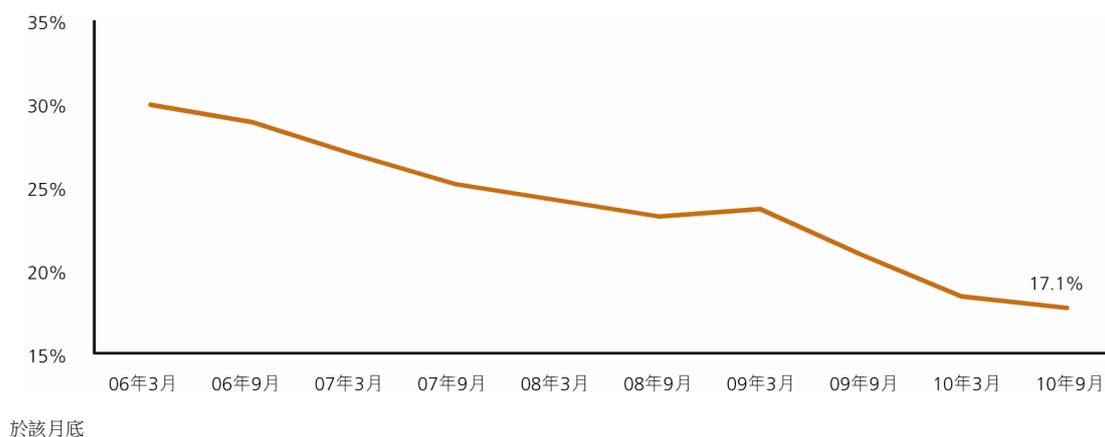
### 已承諾融資到期資料



### 定息負債／掉期到期資料



## 資產負債比率



### 可動用流動資金

領匯繼續保持充裕的可動用流動資金。於2010年9月30日，可動用流動資金為21.6億港元（2010年3月31日：19.5億港元），其包括未提取已承諾銀行融資12.5億港元（2010年3月31日：10.7億港元）及手頭現金9.07億港元（2010年3月31日：8.76億港元）。

### 信貸評級

領匯獲評級機構給予穩健的信貸評級。

於2010年7月16日，標準普爾確定領匯之企業信貸評級為「A」級，前景為穩定。

於2010年9月24日，穆迪投資者服務（「穆迪」）將領匯之信貸評級由「A3」提升至「A2」，前景為穩定。於提升領匯的評級時，穆迪考慮到領匯在市場低迷時持續收入增長的堅穩表現、增加其未提取的已承諾銀行貸款額從而改善其流動資金狀況及延長其負債到期日以改善其資本結構。

### 債務財務契諾

	於2010年 9月30日	契諾
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利：利息開支	6.3:1	> 2:1
資產負債比率（負債：資產總值）	17.1%	< 45%
有資產抵押之負債	40億港元	< 70億港元
無抵押負債：無抵押物業比率	13.1%	< 45%

## 策略

管理人將繼續本著以為零售商、顧客及其物業所在社區提供優質購物商場為目標。管理人認為在其零售物業方面提供最佳的購物體驗有利於零售商、顧客及基金單位持有人。

管理人從四方面入手提升收入，分別從穩定購物商場中取得更佳收入（透過穩定的續租租金調整及提高租用率）、由已完成的資產提升項目帶來更多收益、透過成本管理作為改善對租戶及顧客服務質素的一部分，以及加強資本結構及財務風險的管理以控制財務成本。

管理人繼續看好領匯資產中現有物業組合的增長潛力。因此，近期重點仍為從現有物業組合中尋求增長。管理人已展開地區策略檢討，當中涉及多方努力以釐清各項個別資產，從而制訂資產提升計劃及實施時間。物業組合內的租金率及具資產提升潛力的範圍均有很大差異。管理人將運用多項策略，如實施不同規模的資產提升、更改商戶組合、舉行推廣活動及更改空間用途以爭取所有現有資產均能取得最佳表現。

至今，資產提升工作的重點一直投放於按收益排名的 50 大資產。我們將繼續推出該等大型資產提升措施。此外，通過地區策略檢討，管理層認為，提升 50 大以外的資產亦可提供額外價值。提升領匯組合內的較小型資產亦將令該等資產的顧客享受更佳的購物體驗。我們目前正籌劃推出較小規模資產的提升工程。每個項目將使用較低資金以進行小規模資產之提升，惟管理層預期，隨著該等項目的數量增加，將可取得顯著效益。此跨越 50 大資產提升策略將擴大我們整個資產提升計劃的覆蓋範圍。

運用其本地市場的專業知識，管理人已開始更積極在香港尋找現有組合以外的增長機會。領匯擁有穩健的財務狀況及充裕的借貸能力，為進行收購提供資金，而管理人亦擁有提高第三方資產價值的相關能力。然而，於收購方面，我們將有耐性及審慎地進行。

在過往數個月內，管理層一直致力於各項措施，藉以打造穩健且可持續的業務。這包括鼓勵環保措施、增強與租戶的關係、倡導企業社會責任及員工發展。管理層已加強與租戶、社區團體、供應商及專業機構的溝通渠道。隨著領匯員工學堂之成立，員工培訓得以加強。該學堂的課程將幫助員工掌握所需技能以有效完成工作，並讓其於日後肩負更大的責任。

為向我們的優質獨立營運商提供更佳服務及答謝其長期支持，管理人於 2010 年 9 月推出「領匯優質小商戶裝修貸款計劃」，在該計劃下管理人委託三間本地銀行（分別為大新銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司及東亞銀行有限公司）提供專為優質獨立營運商而設的裝修貸款計劃。通過此計劃協助優質獨立營運商獲得營運資金，有利其掌握商機。

我們於 2009 年 11 月轉為直接管理物業後，提升物業管理標準一直是管理層的一項重點工作。管理層已推出模範購物商場項目，在不同規模物業中確認及實施物業管理的最佳營運方法，目標是為不同類型的物業確立最佳物業管理操守，並逐步在領匯的各項物業全面實施。

## 展望

於截至 2011 年 3 月 31 日止本財政年度的下半年內，零售物業中按每月基本租金計算有 12.8% 租約將屆滿。根據現時的經濟狀況及進行中的租賃磋商及查詢，管理人相信空置的舖位將可以具吸引力的租金由現有或新租戶承租。

在本地強勁經濟的帶動下，管理人有信心在本財政年度下半年能取得持續的收益增長。零售物業的收益增長預計保持強勁，而停車場的收益增長則預期將會持平。續租租金向上調整、穩中向上的租用率及資產提升項目的完成將推動零售物業收益的增長。新完成資產提升的商場及於本財政年度餘下時間內預計完工的該等商場（尤其是我們的旗艦商場樂富廣場）將為領匯帶來持續的收益及收入增長。領匯管理人仍然專注於成本控制，但我們於短期內將繼續投資於維修及保養，以持續改善物業組合內的物業狀況。

董事會謹此向管理層及員工致謝，他們的不懈努力及貢獻令我們期內取得驕人成績。展望未來，香港經濟持續改善，而新的就業機會正在增加，證明香港經濟在全球經濟前景不明朗的情況下依然存在良好的抗逆能力。倘其他的主要經濟體系（尤其是美國及中國內地）表現疲弱，則會對香港經濟造成不利影響。然而，領匯的物業組合大部分出租予提供日常生活必需品及服務的零售商，故領匯物業的零售銷售應具有一定的抗逆力。

## 已發行基金單位

於 2010 年 8 月 4 日，領匯根據就截至 2010 年 3 月 31 日止年度之末期分派所採納之分派再投資計劃，發行共 13,609,788 個基金單位，每基金單位作價 19.744 港元。

期內，根據領匯於 2007 年 7 月 23 日所通過之長期獎勵計劃下受限制基金單位獎勵歸屬而發行共 1,792,783 個基金單位。該獎勵計劃進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料內之附註 17。

因此，於 2010 年 9 月 30 日已發行之基金單位合共為 2,217,446,050 個。基金單位於期內交投活躍，其於 2010 年 9 月 30 日之收市價為 23.00 港元（2010 年 3 月 31 日：19.14 港元），總市值約達 510.01 億港元（2010 年 3 月 31 日：約 421.47 億港元）。收市價較每基金單位資產淨值 18.73 港元（2010 年 3 月 31 日：17.46 港元）溢價 22.8%（2010 年 3 月 31 日：9.6%）。

## 人力資源

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及市場競爭力的薪酬待遇，以吸納、鼓勵及挽留優秀的人材。管理人參照市場做法，並在獨立顧問的協助下，檢討薪酬政策和制度，持續貫徹上述原則。所有全職及長期員工可享有酌情酬金花紅，按員工個人表現及領匯的整體業績來釐定所獲發之酬金花紅。其他員工福利包括強制性公積金供款、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險等。

於截至 2010 年 9 月 30 日止六個月，員工人數增加 5%，當中大多數新增員工屬物業管理、資產營運及租賃部門。於 2010 年 9 月 30 日，管理人有 769 名員工（2010 年 3 月 31 日：729 名）。

為培育未來業務發展所需的專業管理人才，管理人推出見習管理人員培訓計劃，已招聘四名本地大學應屆畢業生為行政見習員，他們正接受為期兩年的密集式在職培訓及被調派至多個部門學習不同工作。

## 企業公民

我們繼續以旗下的物業作為服務社區的平台，豐富附近居民的生活。我們撥出約 8% 的可出租面積作教育及福利用途，非政府機構及慈善組織在我們的物業提供服務時，可享受特惠租金。

管理人維持與立法會議員、區議會議員及公眾利益團體的定期溝通，讓他們得悉領匯的業務措施、回應他們的關注事宜及促進領匯與這些團體的互相瞭解。

管理人於 2010 年夏季在樂富廣場推出「都市梯田」，以鼓勵可持續有機生活，並促進大眾對地方文化與歷史的認識。作為城市購物商場的有機綠田計劃先驅，該項目在商場的戶外平台及樓梯展示了逾 3,000 盆近 10,000 棵時令有機蔬菜。通過一系列的環保及社區歷史及文化活動，項目在兩個月內吸引了數以萬計的人士參加。

隨著資產提升計劃拓展至更多商場，我們亦正為建造業創造更多職位。通過活化物業的營商環境，我們不僅為顧客提供最佳的購物體驗，亦為零售及服務業增加更多的就業機會。

## 獎項

於 2010 年 7 月，管理人於中國國際公共關係協會主辦的「第九屆中國最佳公共關係案例大賽」中，憑藉企業公民項目「領匯非常學堂」及資產提升項目的卓越品牌管理，分別榮獲金獎及銀獎。這些獎項肯定領匯在有關項目籌劃及執行方面的專業高效表現。

於 2010 年 7 月，領匯 2009 年度年報獲第 23 屆國際水星獎的封面設計獎項。該獎項由 MerComm, Inc 舉辦，一年一度展示全球公共關係及企業傳訊專業的最佳成就。

於 2010 年 10 月，管理人憑藉綠色社區計劃樂富廣場「都市梯田」榮獲亞洲企業社會責任大獎的「卓越環保大獎」殊榮。亞洲企業社會責任大獎為一個地區性的企業社會責任大獎，旨在表揚企業在最佳職場規範、扶貧、教育支援、卓越環保及關注健康方面的成就。

## 鳴謝

董事會衷心向管理團隊及員工致謝，他們的專業表現和工作熱誠是領匯成功的關鍵。

於 2010 年 3 月 11 日，董事會公布行政總裁（「行政總裁」）的繼任安排。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，董事會深感惋惜。羅爾仁先生對工作熱誠投入，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提供豐厚的回報。董事會祝願羅爾仁先生日後一切順遂，並且歡迎王國龍先生於 2010 年 5 月 17 日出任行政總裁。董事會同時亦歡迎張利民先生由 2010 年 6 月 28 日起獲委任為管理人之首席財務總監及執行董事。

## 企業管治

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

## 認可架構

領匯為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據香港法例第 571 章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 104 條獲認可之集體投資計劃，並受證監會頒布之房地產投資信託基金守則監管。

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

## 規管事宜

於截至 2010 年 9 月 30 日止六個月內，管理人及領匯一直遵守房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之有關條文、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之有關條文、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（及所有作出修訂及補充之補充契約），以

及就管理領匯而供管理人採納使用之規管手冊所載列之規定及程序。董事會已審閱並接納經管理人之審核委員會（「審核委員會」）所查核及同意之季度規管報告。

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各項適用守則條文。由管理人及領匯所採納之企業管治政策及常規進一步詳情將載列於領匯 2010/11 年度中期報告內。

## 財務業績之審閱

領匯截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之中期業績已經由審核委員會審閱，並由董事會於其 2010 年 11 月 10 日舉行之會議上批准。中期財務資料亦已經由領匯之核數師根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

## 投資者關係

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

## 物業業權轉讓

表二物業已於 2010 年 8 月 31 日完成轉讓予領匯，而表一物業及表二物業（定義見領匯日期為 2005 年 11 月 14 日之發售通函）之全部法定業權已轉讓予領匯。

## 購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於 2010 年 7 月 28 日舉行之領匯基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人已授予一般授權於公開市場購回領匯之基金單位。於截至 2010 年 9 月 30 日止六個月期間，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何基金單位。

## 暫停辦理基金單位過戶登記手續

有關截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之中期分派之記錄日期為 2010 年 12 月 7 日。為安排中期分派事宜，領匯將於 2010 年 12 月 3 日起至 2010 年 12 月 7 日止（包括首尾兩天）期間，暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須不遲於 2010 年 12 月 2 日下午 4 時 30 分前送達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。中期分派將於 2011 年 1 月 20 日或該日前後派付予基金單位持有人。

### 分派再投資計劃

領匯向登記地址在香港之基金單位持有人提供一項分派再投資計劃，而合資格之基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之中期分派。提供該分派再投資計劃進一步詳情之公布將於 2010 年 12 月 7 日或該日前後刊發；而一份載有詳情之通函連同有關選擇表格或分派通知書將於 2010 年 12 月 15 日或該日前後寄發予基金單位持有人。

### 刊發中期報告

領匯截至 2010 年 9 月 30 日止六個月之中期報告將於 2010 年 11 月 26 日或該日前後寄發予基金單位持有人。

承董事會命  
領匯管理有限公司  
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
陳明德

香港，2010 年 11 月 10 日

於本公布日期，管理人董事會成員包括：

主席 (亦為獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

王國龍 (行政總裁)

張利民 (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