

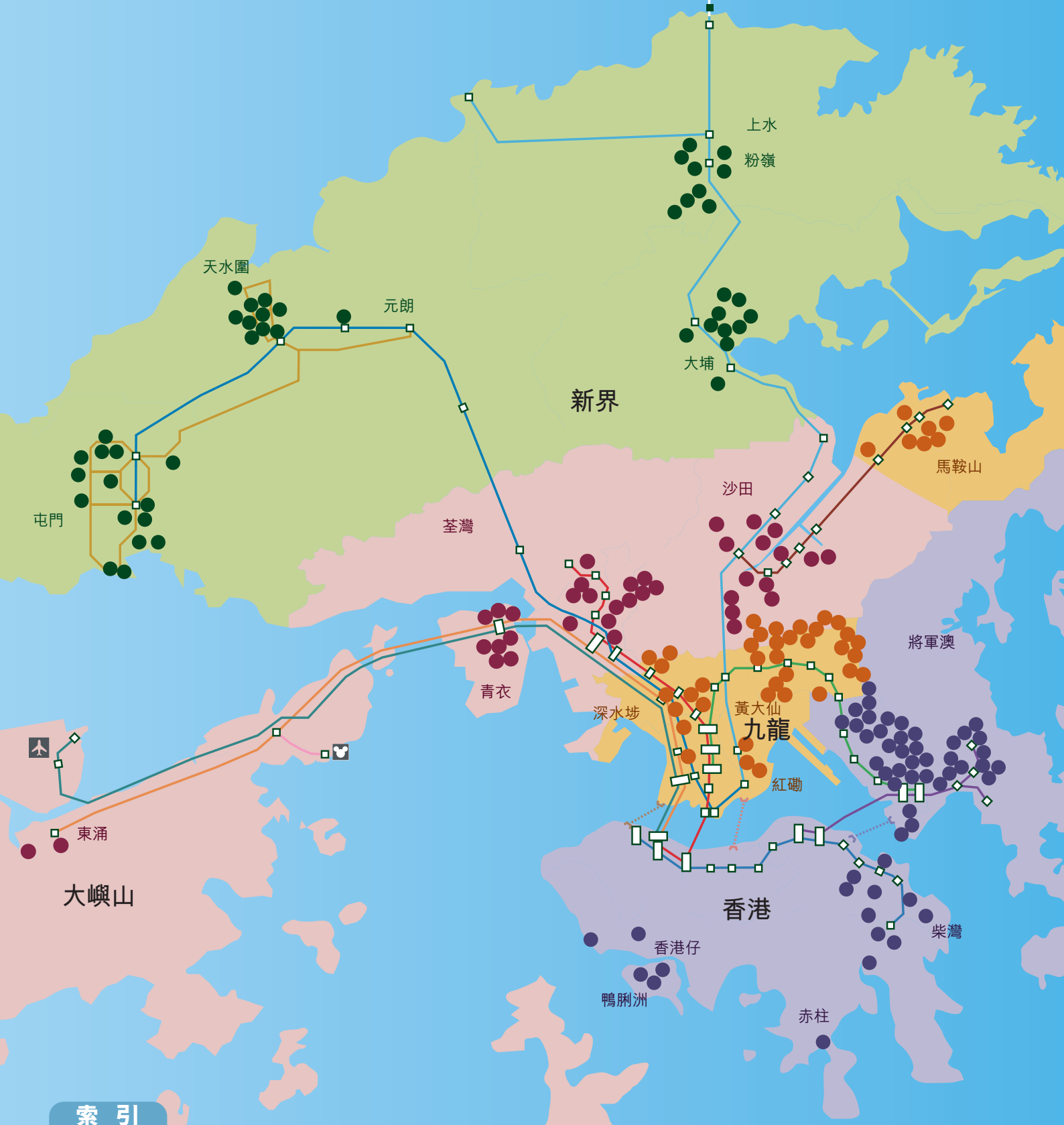


2010/2011

中期報告

截至2010年9月30日止六個月

旗下 180 項零售及停車場物業



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 | | |

目錄

1. 企業簡介	2
2. 抱負、使命及信念	3
3. 截至2010年9月30日止期間摘要	4
4. 主席報告書	5
5. 行政總裁報告書	7
6. 我們的管治	
企業管治	28
長期獎勵計劃	32
權益披露及關連人士持有之基金單位	36
關連人士交易	39
物業業權轉讓進度報告	44
7. 簡明綜合中期財務資料	
核數師審閱報告	45
簡明綜合收益表	46
簡明綜合全面收益表	47
綜合分派報表	48
簡明綜合財務狀況表	49
簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	50
簡明綜合現金流量表	51
簡明綜合中期財務資料附註	52
8. 五年表現概要	72
9. 財務日誌及公司資料	75

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 9 月 30 日，物業組合有內部樓面面積約 1,100 萬平方呎的零售地方及約 80,000 個泊車位。總內部樓面面積中，約有 8%、32% 及 60% 分別位於香港島、九龍及新界。

物業組合的零售設施與香港近四成人的居所為鄰，並提供顧客日常所需。停車場設施亦是主要為使用零售設施的租戶、顧客以及鄰近居民提供服務。

領匯的管理人是領匯管理有限公司（「管理人」），其現行投資策略乃投資於可獲取持續回報的香港零售和停車場物業，並透過資產提升工程，發揮物業的價值。資產提升工程涵蓋硬件配套、商戶組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供更佳的購物體驗及更多元化、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之受規管活動，並負責管理領匯物業組合內 180 項物業。

自 2005 年 11 月 25 日於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市以來，領匯一直將可分派收入全數派發，並維持每股基金單位的分派持續增長的往績。

抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

使命

履行下列承諾，與持份者共建關係

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

以互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神，管理及運作業務

領匯
The Link

截至2010年9月30日止期間摘要



盈利增長

• 收益	26.21 億港元	↑ 7.5%
• 物業收入淨額	17.65 億港元	↑ 9.2%
• 每基金單位分派	52.86 港仙	↑ 9.3%
• 分派比率		100%



物業組合表現

• 每月平均租金	每平方呎 31.7 港元	↑ 6.7%
• 綜合續租租金調整率		22.7%
• 租用率		↑ 至 90.9%
• 物業收入淨額比率		↑ 至 67.3%



財務狀況

• 物業組合估值 ⁽¹⁾	573.37 億港元	↑ 6.6%
• 每基金單位資產淨值 ⁽¹⁾	18.73 港元	↑ 7.3%
• 資產負債比率 ⁽¹⁾		↓ 至 17.1%
• 信貸評級獲穆迪提升為 A2 級／穩定		

(1) 該等比較乃根據 2010 年 3 月 31 日的數字而作出，其他比較則根據 2009 年 9 月 30 日的數字而作出。

主席報告書

本人對領匯截至2010年9月30日止六個月的理想業績表現感到欣喜。香港經濟及零售業銷售的增長強勁，為回顧期內締造良好的經營環境。有關經營表現、策略及展望等各方面的詳情於行政總裁（「行政總裁」）報告書內另行闡述。本人於本報告書內將集中論述我們作為領匯管理所訂立的抱負、使命及信念。

抱負、使命及信念

我們的抱負是成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素。為達此抱負，我們在管理我們的投資物業組合時，本著以能讓租戶、顧客、員工、投資者及整體社群受益為宗旨。我們深信致力讓我們的服務對象受惠與為基金單位持有人提升價值能相輔相成，兩者並無衝突。

我們與多個持份者共建關係，並以此作為我們的使命，務求達成我們的抱負。我們服務於互相連繫的世界。面對我們如此規模的物業組合，要做好我們的工作則必需與所有持份者維持良好關係。我們的使命是透過與社區結伴，彼此合作無間從而建立該等關係，提供物有所值及優質的服務，共同創造以取得持續發展。

互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神，是我們履行使命和達成抱負的價值標準，亦是我們全體員工應抱持的信念。董事會（「董事會」）及管理層經過深思熟慮，方提出上述反映我們經營理念的價值宣言。作為一家新公司，我們需要時間將該等價值觀植根到我們各方面的事務內。然而，本人相信我們全體員工在日常營運以及在我們長遠策略規劃中，均會依循及貫徹我們上述的抱負、使命及價值觀。

鳴謝

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，董事會對此深表惋惜。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，並歡迎王國龍先生於2010年5月17日繼任為行政總裁。董事會亦同時歡迎張利民先生由2010年6月28日起獲委任為管理人之首席財務總監（「首席財務總監」）及執行董事。

對於高層領導工作順利過渡予王國龍先生及張利民先生，本人深感欣慰。董事會衷心向管理團隊及員工致謝，彼等的專業表現和工作熱誠是領匯成功的關鍵因素。

展望未來，於閣下收到本報告之時，領匯將剛好慶祝其上市五週年。本人對領匯過去五年的發展引以為傲。於領匯上市時作出投資並持有基金單位至今的人士應已享有豐厚的投資回報。

領匯於過去五年作出多項改變。我們已擁有更佳的系統、程序、資產、人才及財務狀況。過去五年的業績足以證明我們員工的工作熱誠和專業表現，以及我們物業組合的抗逆能力。於未來年度無疑將出現更多變動和進展。本人相信，憑藉管理團隊和員工的工作熱誠，我們已為迎接未來挑戰作好準備，而提升我們投資組合將使我們所提供服務的香港社群受惠。

主席

蘇兆明

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

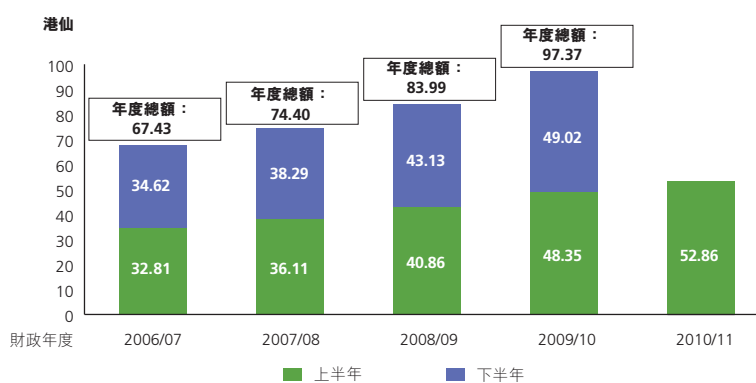
2010年11月10日

本人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。

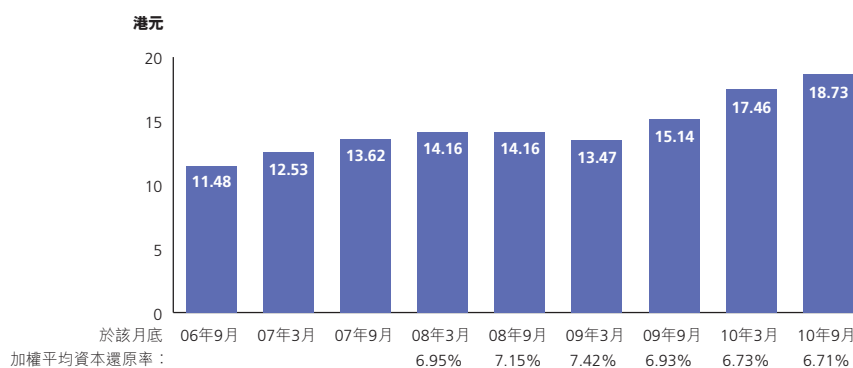
財務摘要

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。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每月平均租金持續上升，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(「香港房委會」)已於2010年8月31日完成轉讓領匯於2005年11月14日發售通函內所指之所有表二物業之法定業權。領匯現擁有其所有180項物業之法定業權。

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
總計	2,621	100		57,337	100		6.7

* 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)
總計	11.0	100		31.7	3.6

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工程(或資產提升項目)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。管理人亦正研究街市的額外翻新工程，及另外進行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(截至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。



小西灣廣場資產提升工程有助吸引更多來自鄰近屋苑及鄰近物業的顧客



領匯樂富廣場之主要旗艦零售商－UNY生活創庫

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 (%)
租金收入：				
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
來自停車場之收益總額：				
月租	382	385	(0.8)	14.6
時租	128	112	14.3	4.9
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入	144	141	2.1	5.5
	2,621	2,438	7.5	100.0



資產提升後的太和廣場吸引廣泛類別的優質零售商進駐

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	10,822	90.9	31.7	10,827	90.6	30.6

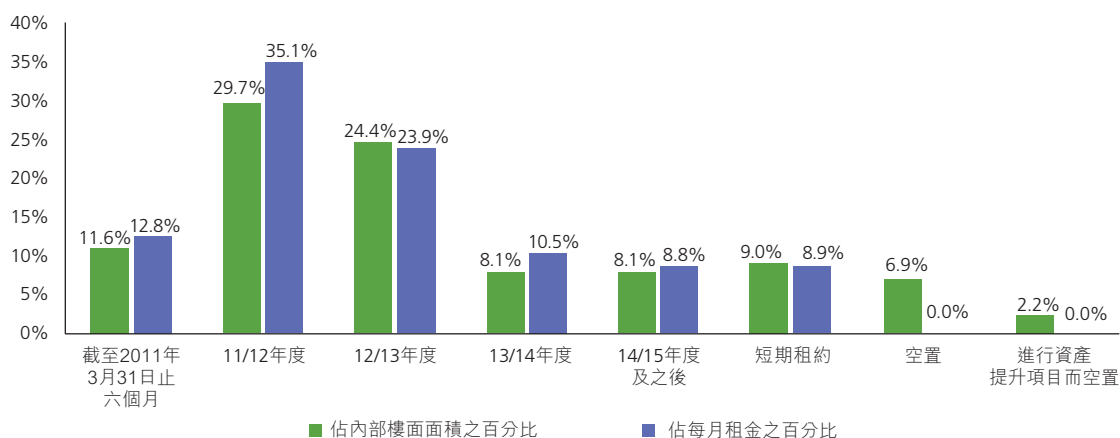
物業組合概要

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*
總計	>49*	>3,973*

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

項目	進行中項目		
	2010/11年度下半年	2011/12年度及以後	
	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
總額	596		740

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 — 月租(%)	87.0	86.9
泊車位類別 — 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

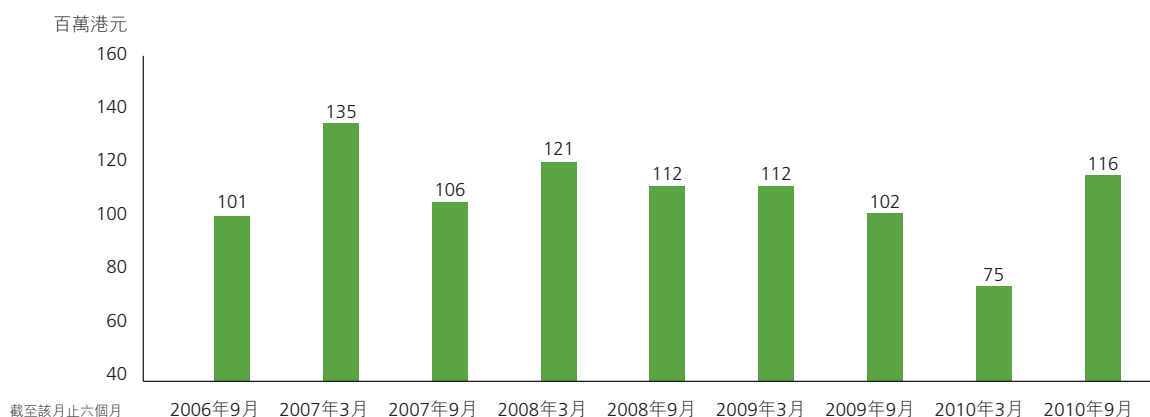
開支分析

	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
總物業開支	856	821	4.3



天盛停車場提供全港最大的電動車充電站

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%。



領匯繼續提升旗下物業組合的維修服務水平

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
資產總值	62,567	58,931
流動負債	2,104	1,807
非流動負債	18,936	18,680
負債總額	21,040	20,487
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(「主要估值師」)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)	57,337	53,781
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%

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%

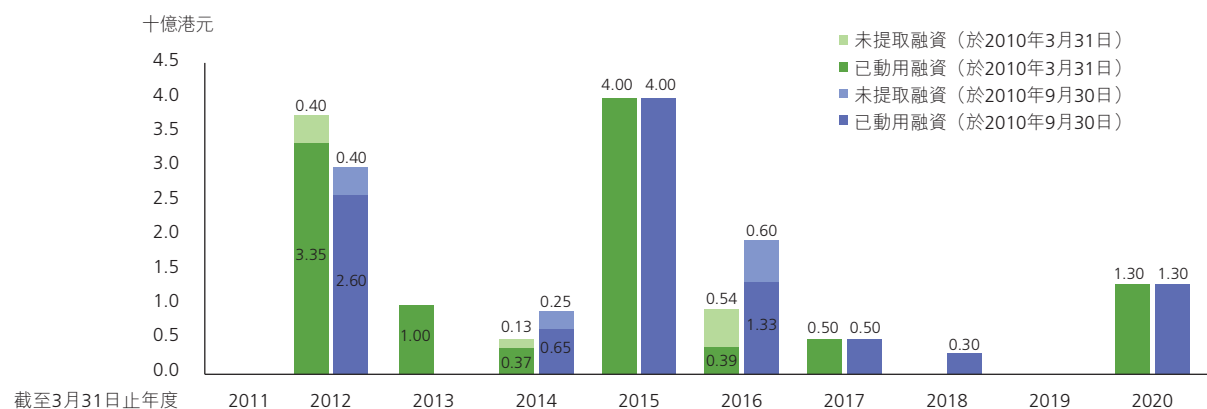
已承諾債務融資 ^

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
總計	7.20	3.48	10.68	1.25	11.93
百分比	67%	33%	90%	10%	100%

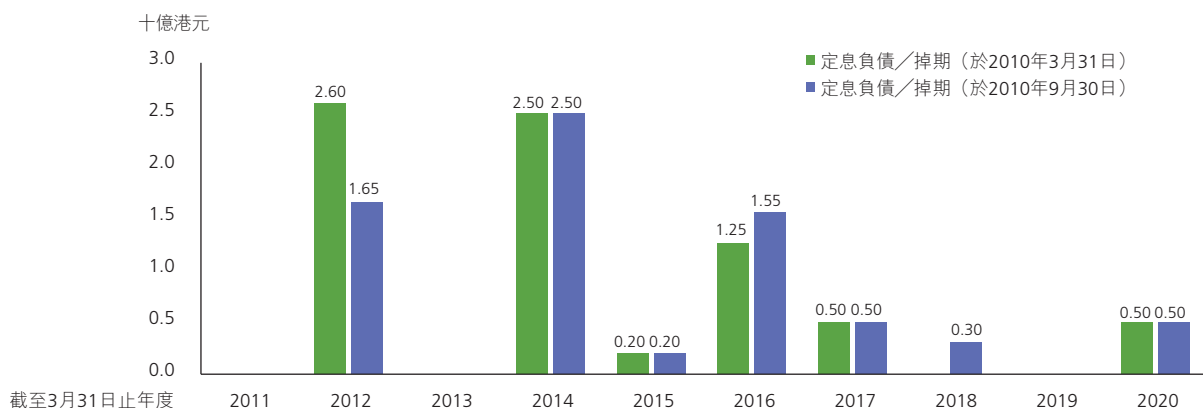
^ 所有金額均為面值

* 經利率掉期後

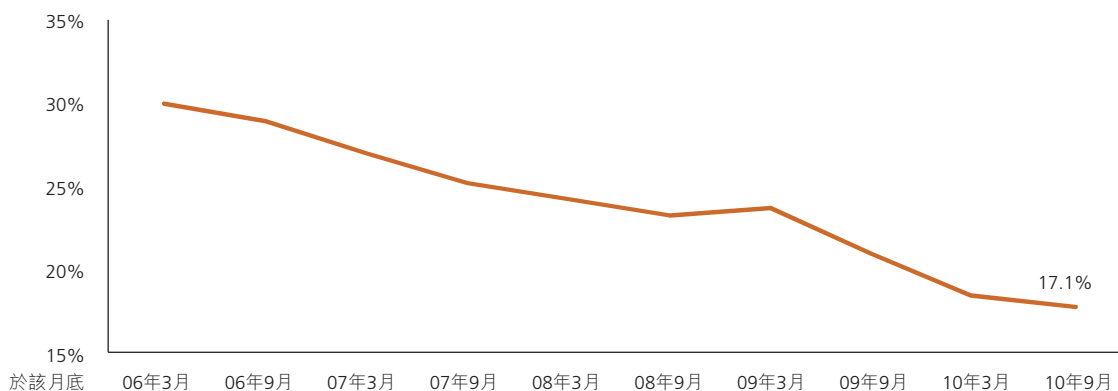
已承諾融資到期資料



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。

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更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，在不同規模物業中實施物業管理的最佳營運方法，為不同類型的物業訂立最佳物業管理模式，並逐步在領匯的各項物業全面實施。



管理人安排數間本地銀行為優質小商戶提供裝修貸款計劃

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才。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。



管理人致力持續提升員工技能，藉以改善服務質素

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更好的購物體驗，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。



樂富廣場綠色社區計劃「都市梯田」

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，管理人之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。

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。

本人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。

行政總裁

王國龍

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11月10日

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，確保領匯獲妥善管理及以具透明度之方式營運。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部分之概要。

認可架構

領匯為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（「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，並領有證監會根據證券及期貨條例所發牌照以進行資產管理之受規管活動。領匯之受託人（「受託人」）滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為註冊成立之信託公司，並根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則作為集體投資計劃之受託人。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，受託人代表基金單位持有人之權益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並經補充契約不時修訂及補充之信託契約（「信託契約」），以及就管理領匯而供管理人採納使用之規管手冊所載列之各項規定及程序。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。

管理人之董事及高級行政人員於領匯證券之買賣

管理人採納一套規管其董事(「董事」)及高級行政人員進行領匯基金單位買賣之嚴格守則，而該守則與上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則相若。經向每位董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至 2010 年 9 月 30 日止六個月內一直遵守由管理人採納之守則所載之規定標準。

董事會

董事會監督管理人之事務管理及其業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會領導並指導管理人之公司策略及方針，而其職能與管理層之職能分開，且獨立於管理層。根據管理人之企業管治政策，最少半數董事須為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。於本報告日期，董事會由十二(12)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(「非執行董事」)，及兩(2)名為執行董事(即行政總裁及首席財務總監)。董事會主席及行政總裁之職位由兩名不同人士擔任，藉以維持有效之職權分配。各個董事委員會之成立，在於協助董事會監督管理人某特定範疇之事務。

於回顧期間內及直至本報告日期止，有關董事資料之變動載列如下：

- 由 2010 年 5 月 17 日起，Ian David Murray ROBINS 先生停止擔任行政總裁、執行董事、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」)與提名委員會(「提名委員會」)之成員以及管理人之負責人員等職位。
- 由 2010 年 5 月 17 日起，執行董事王國龍先生接替 Ian David Murray ROBINS 先生繼任行政總裁一職，並同時獲委任為人力資源及薪酬委員會與提名委員會之成員。由獲委任為行政總裁起，彼之酬金調整至每年 500 萬港元並連同由薪酬委員會(「薪酬委員會」)釐定之酌情花紅。由 2010 年 5 月 31 日起，王國龍先生辭任香港特別行政區財經界人力資源諮詢委員會成員。由 2010 年 9 月 1 日起彼獲委任為香港理工大學工商管理學院學系顧問委員會之成員，以及由 2010 年 10 月 21 日起獲委任為香港應用科技研究院有限公司之董事。
- 由 2010 年 6 月 28 日起，張利民先生獲委任為執行董事、首席財務總監、提名委員會成員及管理人之負責人員等職位。
- 由 2010 年 9 月 1 日起，王于漸教授辭任香港大學首席副校長一職。
- 由 2010 年 10 月 4 日起，紀達夫先生獲選為亞洲青年管弦樂團副主席。

- 就截至2011年3月31日止財政年度，應付予服務於董事會及各個董事委員會之董事之袍金比對上一財政年度作出下列調整(如適用)：
 - (a) 董事會主席之年度袍金調整至172萬港元；
 - (b) 每位非執行董事或獨立非執行董事之年度袍金調整至46.5萬港元；
 - (c) 每位審核委員會成員之年度袍金調整至15萬港元，惟審核委員會主席之年度袍金仍維持於去年度水平；
 - (d) 每位薪酬委員會成員之年度袍金調整至6萬港元，惟薪酬委員會主席之年度袍金仍維持於去年度水平；
 - (e) 提名委員會主席及其他每位成員之年度袍金均維持於去年度水平；
 - (f) 財務及投資委員會主席及其他每位成員之年度袍金分別調整至15.5萬港元及7.75萬港元；及
 - (g) 每位人力資源及薪酬委員會成員之年度袍金調整至6萬港元，惟人力資源及薪酬委員會主席之年度袍金仍維持於去年度水平。

董事會之組成會作定期檢討以確保董事會成員組合具備恰當之專業知識與經驗，以領導管理人之業務。所有董事均積極參與董事會及各個董事委員會之事務。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於2010年7月28日舉行之領匯週年大會上，由基金單位持有人授予一般授權可於公開市場上購回領匯之基金單位。於截至2010年9月30日止六個月內，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。

發行新基金單位

於2010年8月4日，領匯根據截至2010年3月31日止年度末期分派之分派再投資計劃，按每基金單位作價19.744港元，發行共13,609,788個領匯基金單位。期內，根據領匯於2007年7月23日採納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個領匯基金單位。該長期獎勵計劃進一步詳情載於本報告之第32頁至第35頁及簡明綜合中期財務資料附註17。

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。上述期間之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」進行審閱。

投資者關係

為加強良好企業管治及透明度，管理人於回顧期間內與持份者及基金單位持有人持續溝通。

自2010年4月1日以來，管理人已參與下列路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2010年4月	業界地產領袖論壇2010	亞洲上市房地產協會	新加坡
2010年4月	中國／香港研討會2010	麥格理	香港
2010年4月	香港中國地產論壇	大和	香港
2010年6月	末期業績路演	高盛	香港
2010年6月	末期業績路演	星展唯高達	新加坡
2010年6月	第七屆野村亞洲證券會議	野村	新加坡
2010年6月	末期業績路演	瑞銀	悉尼
2010年6月	Real Estate Investment World 2010	Terrapinn	新加坡
2010年6月	第十四屆摩根大通亞太研討會2010	摩根大通	紐約
2010年7月	花旗香港／中國小型研討會	花旗	香港
2010年8月	大和亞洲房地產日	大和	香港／東京
2010年9月	香港／中國地產企業日2010	瑞銀	香港
2010年9月	亞太企業日	渣打銀行	新加坡

管理人將繼續參與路演及投資者會議，藉此促進領匯與投資者的關係，以及加深投資者對領匯業務及發展的認識。

長期獎勵計劃

長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)乃於2007年7月23日由基金單位持有人批准，據此，董事及管理人之主要僱員可獲授股權性獎勵，形式包括受限制基金單位獎勵、基金單位認購權，以及有條件現金獎勵(個別稱為「獎勵」，統稱「該等獎勵」)。

長期獎勵計劃之條款及條件進一步詳情載於領匯2010年度之年報第70頁至第75頁。

自長期獎勵計劃推出以來，管理人並無授出基金單位認購權。有關於截至2010年9月30日止六個月內尚未行使受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵之變動及於期初及期末之結餘詳情載列如下：

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年 4月1日 尚未行使 ¹	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效 ³	於2010年 9月30日 尚未行使 ¹
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	294,000	-	(61,212) ²	-	(232,788)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	93,000	-	(93,000) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	93,000	-	-	-	-	93,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	73,000	-	-	-	-	73,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	73,000	-	-	-	-	73,000
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
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	121,500	-	-	-	-	121,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	121,500	-	-	-	-	121,500
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) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	25,000	-	-	-	-	25,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	19,500	-	-	-	-	19,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	19,500	-	-	-	-	19,500
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	-	(21,224) ²	-	(82,276)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	33,000	-	(33,000) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	33,000	-	-	-	-	33,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000

長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年 4月1日 尚未行使 ¹	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效 ³	於2010年 9月30日 尚未行使 ¹
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	-	(17,533) ²	-	(67,967)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	30,500	-	(30,500) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	30,500	-	-	-	-	30,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
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	-	(21,224) ²	-	(82,276)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	33,000	-	(33,000) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	33,000	-	-	-	-	33,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000
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	-	(15,995) ²	-	(62,005)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	30,500	-	(30,500) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	30,500	-	-	-	-	30,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
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) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	30,500	-	-	-	-	30,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000

長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年 4月1日 尚未行使 ¹	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效 ³	於2010年 9月30日 尚未行使 ¹
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	-	(17,533) ²	-	(67,967)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	27,500	-	(27,500) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	27,500	-	-	-	-	27,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	21,500	-	-	-	-	21,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	21,500	-	-	-	-	21,500
羅爾仁 ⁵ (前任執行董事)	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)	-
	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)	-
	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)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	273,500	-	(273,500) ²	-	-	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	273,500	-	-	-	(273,500)	-
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	215,000	-	-	-	(215,000)	-
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	215,000	-	-	-	(215,000)	-

長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年 4月1日 尚未行使 ¹	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效 ³	於2010年 9月30日 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	2,529,241	-	(515,584) ²	-	(2,013,657)	-
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2010年5月4日	552,026	-	(131,478) ²	-	(420,548)	-
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2011年5月4日	273,240	-	-	-	-	273,240
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2012年5月4日	273,240	-	-	-	-	273,240
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	423,500	-	(414,500) ²	-	(9,000)	-
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	423,500	-	-	-	(79,500)	344,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	420,000	-	-	-	(39,000)	381,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	420,000	-	-	-	(39,000)	381,000
合計			14,069,262	-	(1,792,783)	-	(9,461,484)	2,814,995

附註：

- 上述數字為根據各受限制基金單位獎勵可予歸屬之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予每位參與者之基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，視乎能否滿足相關歸屬條件及相關歸屬條件之達標程度而定。
- 期內於緊接受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日領匯基金單位之加權平均收市價為每基金單位 19.99 港元。
- 上述數字為期內失效之最高基金單位數目。
- 於受限制基金單位獎勵歸屬時，每位參與者將有權收取有條件現金獎勵，該獎勵相等於歸屬期內每基金單位之分派總額乘以將歸屬予該參與者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）。根據上述各受限制基金單位獎勵須予發行之最高基金單位數目計算，期末之各有條件現金獎勵之加權平均值總額為每基金單位 1.3317 港元。
- 授予羅爾仁先生之受限制基金單位獎勵當彼向管理人辭任後已告失效。

按歸屬時須予發行之最高基金單位數目 2,814,995 個基金單位及領匯基金單位於期末在香港聯交所之最後成交價每基金單位 23 港元計算，該等基金單位於 2010 年 9 月 30 日之總值約為 6,470 萬港元。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期在領匯之綜合收益表內支銷。

權益披露及關連人士持有之基金單位

主要基金單位持有人持有之基金單位

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交所上市之公司。根據信託契約附件三，擁有已發行領匯基金單位5%或以上權益之任何人士將有須申報之權益及有責任就任何購入、沽出或變更該等權益作出披露。

根據按證券及期貨條例第XV部條文向管理人及香港聯交所作出之權益披露以及管理人存置之登記冊所示，於2010年9月30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份	基金單位數目 好倉(L)/淡倉(S) 可供借出基金單位(LP)	佔已發行 基金單位之 概約百分比 ⁴ (%)
Blackrock, Inc. ¹	由主要基金單位持有人 所控制之法團	(L) 150,291,529 (S) 553,719	6.77 0.02
Commonwealth Bank of Australia ²	由主要基金單位持有人 所控制之法團	(L) 155,065,759	6.99
Franklin Mutual Advisers, LLC ³	投資經理	(L) 175,279,840	7.90
The Bank of New York Mellon Corporation	由主要基金單位持有人 所控制之法團	(L) 192,339,363 (LP) 188,069,637	8.67 8.48

附註：

- 於期末後及直至本報告日期止，Blackrock Inc. (「Blackrock」) 通知香港聯交所及管理人，於2010年10月4日、2010年10月5日、2010年10月13日、2010年10月14日及2010年11月9日(即所接獲通知內所載之各有關事件日期)，Blackrock透過其受控法團持有之好倉權益分別變更為145,871,529個、145,907,529個、146,275,029個、146,782,585個及146,920,585個基金單位，而於各前述日期其淡倉權益分別變更為1,307,219個、1,313,219個、1,306,719個、2,463,275個及1,772,275個基金單位。
- 於期末後及直至本報告日期止，Commonwealth Bank of Australia (「CBA」) 通知香港聯交所及管理人，於2010年10月26日(即所接獲通知內所載之有關事件日期)，CBA透過其受控法團持有之好倉權益減少至154,310,114個基金單位。
- 於期末後及直至本報告日期止，Franklin Mutual Advisers, LLC (「Franklin」) 通知香港聯交所及管理人，於2010年10月15日(即所接獲通知內所載之有關事件日期)，Franklin以「投資經理」身份持有之好倉權益減少至152,245,599個基金單位。
- 上述概約百分比乃根據領匯於2010年9月30日已發行之2,217,446,050個基金單位計算。

董事於基金單位持有之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向管理人及香港聯交所作出之權益披露以及管理人存置之登記冊所示，各董事於2010年9月30日於領匯基金單位持有之權益如下：

董事姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ³	總計	佔已發行基金單位之概約百分比 ⁴ (%)
	個人權益 ²	家族權益	公司權益	其他權益			
現任董事							
主席 (亦為獨立非執行董事)							
蘇兆明	154,212	-	-	-	239,000	393,212	0.0177
執行董事							
王國龍	-	-	-	-	383,515	383,515	0.0173
張利民	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事							
紀達夫	25,000	-	-	-	64,000	89,000	0.0040
獨立非執行董事							
Michael Ian ARNOLD	54,224	-	-	-	85,000	139,224	0.0063
陳則杖	-	-	-	-	-	-	-
周永健	48,033	-	-	-	78,500	126,533	0.0057
馮鈺斌	54,224	-	-	-	85,000	139,224	0.0063
高鑑泉	46,495	-	-	-	78,500	124,995	0.0056
韋達維	-	-	-	-	-	-	-
王子漸	30,500	-	-	-	78,500	109,000	0.0049
盛智文	45,033	-	-	-	70,500	115,533	0.0052
前任董事							
羅爾仁 ¹	273,500	-	-	-	-	273,500	0.0123

附註：

1. 羅爾仁先生已由2010年5月17日起辭任管理人及執行董事。上述羅爾仁先生於基金單位數目之權益為其於2010年5月17日之持有量。
2. 上述董事於基金單位之權益為好倉權益。概無任何董事持有淡倉權益。
3. 上述於相關基金單位之權益為好倉權益，乃指根據長期獎勵計劃條款及條件授予彼等之受限制基金單位獎勵可予發行之最高基金單位數目。有關長期獎勵計劃之詳情請參閱本報告第32頁至第35頁。
4. 上述概約百分比乃根據領匯於2010年9月30日已發行之2,217,446,050個基金單位計算。

除上文所披露者及就管理人所知，概無董事或任何彼等各自之聯繫人於2010年9月30日於領匯之基金單位中擁有任何其他權益。

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之所得資料，下列人士（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9月30日持有領匯之基金單位如下：

名稱	基金單位數目	概約百分比 ³ (%)
香港上海滙豐銀行有限公司 及其附屬公司 ¹	4,883,643	0.2202
永亨銀行有限公司 ²	100,000	0.0045

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，因此香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司均屬領匯之關連人士。根據管理人之所得資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司於2010年9月30日之基金單位持有量較2010年3月31日所持有者減少1,532,032個基金單位。
- 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士為管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬領匯之關連人士。
- 於2010年9月30日，大新人壽保險有限公司及大新保險有限公司（兩者均為大新金融集團有限公司之全資附屬公司）分別於領匯持有903,000個（約0.0407%）及25,000個（約0.0011%）基金單位。管理人之董事會主席蘇兆明先生為大新金融集團有限公司之獨立非執行董事，大新金融集團有限公司屬領匯之關連人士。
- 上述概約百分比乃根據領匯於2010年9月30日已發行之2,217,446,050個基金單位計算。

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。

豁免嚴格遵守

證監會於領匯上市時及其後於2007年10月26日、2009年2月25日及2010年3月15日授出豁免，據此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」）。該豁免含附帶條款及條件，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，及經由核數師或審核委員會審閱並經董事會批准（「豁免條件」）。於回顧期間內，領匯一直遵守豁免條件。

關連人士

下表載列於回顧期間內與領匯或其附屬公司進行交易之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）：

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 (「工銀亞洲」)	管理人之董事王于漸教授之聯繫人
永亨銀行有限公司	管理人之董事馮鈺斌博士之聯繫人
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)	管理人之董事紀達夫先生之聯繫人
香港證券專業學會	管理人之董事王國龍先生之聯繫人
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
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

收入

下表載列於回顧期間內由關連人士交易所產生之收入：

關連人士名稱	交易性質	所產生收入 百萬港元
大新銀行	租約／使用權 ¹	2.3 ²
滙豐集團	租約／使用權 ¹	9.2 ²
工銀亞洲	租約／使用權 ¹	2.5 ²
	利息收入	0.2

附註：

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

支出

下表載列於回顧期間內由關連人士交易所產生之支出：

關連人士名稱	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理費	187.2 ¹
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人費用	2.2 ²
大新銀行	利息開支及融資費用	0.4
	安排費用及銀行費用	0.1
萊坊測計師行集團	估值費用	0.9
	租賃代理及其他顧問費用	7.3
滙豐集團	利息開支及融資費用	37.8
	安排費用及銀行費用	1.7
	員工福利及保險顧問費用	2.6
工銀亞洲	利息開支及融資費用	0.6
	安排費用及銀行費用	1.1
永亨銀行有限公司	利息開支及融資費用	0.3
	安排費用及銀行費用	1.0
凱達環球集團	建築及翻新顧問服務費	1.6

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開支。
2. 受託人收取之年度費用乃根據獨立估值師作出之最近期年度估值報告中所釐定之最近期物業價值按年率 0.008% 計算，惟最少為每月 15 萬港元。

租賃交易

領匯透過其附屬公司與大新銀行、滙豐集團及工銀亞洲期內訂立租賃合約及／或使用權，在領匯多項物業內租賃零售商舖及／或安裝自動櫃員機及展覽位空間。

下表載列與關連人士之間每年基本租金超過 100 萬港元之租賃交易資料：

租戶名稱	交易性質	重要條款	每年收入 ¹ 百萬港元	於 2010 年 9 月 30 日已收取 之租金按金 百萬港元
大新銀行	於樂富廣場 1101-1102 號 商舖之租約	租約為期 3 年 並於 2013 年 3 月 7 日屆滿	1.8	0.5
	於華明商場 2 樓 201 號商舖 及第 3 號單位	租約為期 3 年 並於 2013 年 4 月 30 日屆滿	1.2	0.2
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 並於 2013 年 10 月 31 日屆滿	2.0	0.5
工銀亞洲	於愛民商場 F18 及 F19 A-C 號 商舖之租約	租約為期 1 年 並於 2011 年 8 月 31 日屆滿	1.0	0.3
	於太和廣場 216 號 商舖之租約	租約為期 3 年 並於 2012 年 9 月 15 日屆滿	1.4	0.1
香港上海滙豐 銀行有限公司	於樂富廣場 L202-L206 號 商舖之租約	租約為期 3 年 並於 2011 年 8 月 21 日屆滿	2.1	零 ³

附註：

1. 上述之每年收入乃指由截至 2011 年 3 月 31 日止財政年度開始起計 12 個月期間內應可收取之基本租金收入。
2. 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之附屬公司，因此為領匯之關連人士。
3. 提供其他形式抵押品代替現金按金。

一般業務過程中之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於回顧期間內在一般業務過程中選用由滙豐集團、工銀亞洲及永亨銀行有限公司所提供之銀行及財務服務。滙豐集團亦向領匯之附屬公司提供有關強積金賬戶、僱員醫療福利、一般保險以及付款及收款安排等服務。領匯亦於滙豐集團、工銀亞洲及永亨銀行有限公司開納銀行賬戶，作為存款及收租用途。

香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及大新銀行均為於2006年8月向領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited提供銀團貸款之貸款人。於2010年9月30日，根據該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及大新銀行之未償還餘額分別為3.055億港元、9,400萬港元及1.175億港元。

於2009年3月，The Link Finance Limited與貸款人達成一項30億港元之聯合貸款，該等貸款人包括(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及永亨銀行有限公司。於2010年9月30日，該項貸款已全數償還。

於2010年5月，The Link Finance Limited與香港上海滙豐銀行有限公司達成一項5億港元之雙邊貸款。於2010年9月30日，該項貸款已全數動用。

存款

於2010年9月30日，領匯之附屬公司放置於香港上海滙豐銀行有限公司及工銀亞洲之存款分別約為6,500萬港元及5,500萬港元。

其他銀行交易

The Link Finance Limited於回顧期間內與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期合約。於2010年9月30日，有關該等與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值為23億港元。

管理人之確認

管理人確認以上所有交易乃經公平磋商後按一般商業條款並於領匯一般及日常業務中訂立。

物業業權轉讓進度報告

表二物業之法定業權已於2010年8月31日完成轉讓，而所有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）之法定業權已由香港房委會轉讓予領匯物業有限公司。180項物業之所有法定業權目前由領匯持有。180項物業之完整名單將列載於領匯之年報中。

中期財務資料的審閱報告

致領匯管理有限公司

(作為領匯房地產投資信託基金之「管理人」)

董事會

引言

本核數師已遵照管理人之指示審閱第46頁至第71頁所載領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之中期財務資料，其中包括領匯及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於2010年9月30日之簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、簡明綜合現金流量表和綜合分派報表以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則之相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人之董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈列本中期財務資料。本核數師之責任是根據審閱之結果，就本中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向貴董事會(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料之工作包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範疇遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故此不能令本核數師可保證將知悉從審核中可能識別之一切重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年11月10日

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	(856)	(821)
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		3,259	3,946
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	(271)	(266)
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	(774)	(871)
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))		(1,079)	(935)
		2,821	3,445
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	42	(135)
		2,821	3,445

第52頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 每基金單位溢利(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日止年度末期分派之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
截至2010年9月30日止六個月				
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)	3,858	(3,858)	–
截至2009年9月30日止六個月				
期內溢利		4,380	(4,515)	(135)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		135	–	135
期內全面收益總額	(ii)	4,515	(4,515)	–

第52頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 與基金單位持有人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，領匯房地產投資信託基金須於每個財政期間向基金單位持有人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))		1,172	1,055
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		1,172	1,055
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於9月30日已發行基金單位	20	2,217,446,050	2,180,865,373
期內向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		52.86港仙	48.35港仙

第52頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利(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，領匯房地產投資信託基金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
非流動資產			
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	–
		61,472	57,855
流動資產			
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
		1,095	1,076
資產總值		62,567	58,931
流動負債			
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	–
		2,104	1,807
流動負債淨額		1,009	731
資產總值減流動負債		60,463	57,124
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	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
		18,936	18,680
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		21,040	20,487
基金單位持有人應佔資產淨值		41,527	38,444
已發行基金單位	20	2,217,446,050	2,202,043,479
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		18.73 港元	17.46 港元

第52頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表董事會
領匯管理有限公司(作為管理人)

蘇兆明
主席
2010年11月10日

王國龍
行政總裁
2010年11月10日

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至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

第52頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至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
經營活動			
來自經營活動之現金淨額		1,627	1,456
投資活動			
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)
融資活動			
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

第52頁至71頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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。

3 會計政策 (續)

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

¹ 於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁵ 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
	2,477	2,297
其他收益		
空調服務費用	136	130
其他物業相關收入	8	11
	144	141
總收益	2,621	2,438

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
截至2010年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	2,111	510	–	2,621
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				(271)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前溢利				4,674
稅項				(774)
扣除與基金單位持有人交易前 期內溢利				3,900
資本開支	286	11	3	300
折舊	–	–	(9)	(9)
於2010年9月30日(未經審核)				
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				907
資產總值				62,567
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				7,894
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				21,040
基金單位持有人應佔資產淨值				41,527

5 分部資料^(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2009年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	1,941	497	–	2,438
分部業績	1,333	284	(50)	1,567
投資物業公平值變動	3,765	181	–	3,946
利息收入				4
帶息負債之財務成本				(266)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前溢利				5,251
稅項				(871)
扣除與基金單位持有人交易前 期內溢利				4,380
資本開支	364	6	4	374
折舊	–	–	(8)	(8)
於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				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

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	212	264
員工成本(附註 9)	123	68
地租及差餉	78	59
維修及保養	116	102
公用事業開支	182	175
宣傳及市場推廣開支	39	34
屋邨公用地方開支	49	47
其他物業經營開支	57	72
	856	821

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

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)	185	163
	286	270
減：撥歸投資物業下作資產化	(15)	(4)
	271	266

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)	27	24
	174	99

9 員工成本^(續)

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	51	31
	174	99

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	774	871

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	3,900 百萬港元	4,380 百萬港元
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位基本盈利	2,207,118,833	2,170,288,912
長期獎勵計劃可引致發行攤薄基金單位之調整	2,059,471	2,669,638
期內基金單位加權平均數以計算每基金單位已攤薄盈利	2,209,178,304	2,172,958,550
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	1.77 港元	2.02 港元

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
於2010年9月30日	48,339	8,998	57,337

(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)
於 2010 年 9 月 30 日	38	2	34	74
於 2010 年 9 月 30 日				
成本	55	4	75	134
累計折舊	(17)	(2)	(41)	(60)
賬面淨值	38	2	34	74

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
	155	162

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。

14 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
	55	67

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
	907	876

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
	888	993

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
	59	49

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	13	26

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。尚未能符合歸屬條件，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。

17 長期獎勵計劃應付款項 (續)

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 ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱⁱ⁾
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) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(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
已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目100%		-	-	(495,500) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
總計		5,554,573	-	(1,792,783)	(2,818,475)	1,438,815	2,814,995

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，已歸屬之額外基金單位超過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
	10,725	10,867
減：帶息負債之流動部分	(249)	-
帶息負債之非流動部分	10,476	10,867

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
第一年內到期		
其他借貸	249	-
第二年內到期		
銀團貸款	2,348	3,097
其他借貸	-	248
	2,348	3,345
第三年內到期		
其他借貸	647	688
第四年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	-
其他借貸	-	369
	4,000	369
第五年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	-	4,000
其他借貸	1,315	-
	1,315	4,000
第五年之後到期		
中期票據	2,166	1,788
其他借貸	-	677
	2,166	2,465
	10,725	10,867

18 帶息負債 (續)

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
衍生工具資產		
指定為公平值對沖之利率掉期	73	-
衍生工具負債		
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)
— 貨幣掉期	(2)	-
	(553)	(513)
	(480)	(513)

附註：本集團採用利率及貨幣掉期(通過將外幣轉為港元)，盡量減低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，該等利率及貨幣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。而關於利率掉期之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣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	1,792,783
於2010年9月30日	2,217,446,050

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	(551)	551	-

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
	1,118	1,254

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／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。

23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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	-

23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易 (續)

附註：

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

(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
	39	43

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。

五年表現概要

財務數據

	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	截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
簡明綜合收益表					
收益	2,621	2,438	2,203	2,056	1,956
物業經營開支	(856)	(821)	(854)	(813)	(792)
物業收入淨額	1,765	1,617	1,349	1,243	1,164
一般及行政開支	(80)	(50)	(56)	(47)	(41)
投資物業公平值變動	3,259	3,946	(464)	2,655	707
營運溢利	4,944	5,513	829	3,851	1,830
利息收入	1	4	24	39	28
帶息負債之財務成本	(271)	(266)	(253)	(310)	(292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利稅項	4,674 (774)	5,251 (871)	600 244	3,580 (602)	1,566 (274)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利已向基金單位持有人派付之分派	3,900 (1,079)	4,380 (935)	844 (826)	2,978 (739)	1,292 (467)
	2,821	3,445	18	2,239	825
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	(8)	2,283	825
現金流量對沖儲備變動產生之金額	42	(135)	26	(44)	-
	2,821	3,445	18	2,239	825
綜合分派報表					
期內溢利	3,900	4,380	844	2,978	1,292
調整：					
投資物業公平值變動	(3,259)	(3,946)	464	(2,655)	(707)
投資物業公平值變動之遞延稅項	538	651	(77)	465	124
稅率變動之遞延稅項	-	-	(341)	-	-
其他非現金收入	(7)	(30)	(6)	(12)	(7)
可分派收入總額	1,172	1,055	884	776	702
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	52.86	48.35	40.86	36.11	32.81

財務數據(續)

		於2010年 9月30日 (未經審核)	於2010年 3月31日 (經審核)	於2009年 3月31日 (經審核)	於2008年 3月31日 (經審核)	於2007年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	57,337	53,781	43,255	44,307	39,557
其他非流動資產	百萬港元	4,135	4,074	4,053	4,034	4,040
流動資產	百萬港元	1,095	1,076	1,372	2,007	1,638
資產總值	百萬港元	62,567	58,931	48,680	50,348	45,235
流動負債	百萬港元	2,104	1,807	1,689	3,481	1,056
非流動負債	百萬港元	18,936	18,680	17,790	16,309	17,390
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	21,040	20,487	19,479	19,790	18,446
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	41,527	38,444	29,201	30,558	26,789
帶息負債對資產總值	%	17.1	18.4	23.7	24.2	26.9
負債總額對資產總值	%	33.6	34.8	40.0	39.3	40.8
估值						
投資物業估值	百萬港元	57,337	53,781	43,255	44,307	39,557
估值加權平均資本還原率	%	6.71	6.73	7.42	6.95	不適用
基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	18.73	17.46	13.47	14.16	12.53
每基金單位最後成交價	港元	23.00	19.14	15.32	17.26	18.80
市值	百萬港元	51,001	42,147	33,199	37,259	40,184
已發行基金單位		2,217,446,050	2,202,043,479	2,167,040,427	2,158,677,767	2,137,454,000

物業組合數據

		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)	截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核)
期末每月平均租金	每平方呎港元	31.7	29.7	26.8	24.4	23.0
期末每月平均租金(不包括自用 辦事處、教育/福利、 房署辦事處及配套设施)	每平方呎港元	34.1	32.1	29.3	26.6	25.4
綜合續租租金調整率						
商舖	%	22.2	25.3	30.2	15.4	5.4
整體	%	22.7	22.0	25.7	13.7	4.9
期末租用率	%	90.9	90.6	87.6	90.5	92.3
物業收入淨額比率	%	67.3	66.3	61.2	60.5	59.5
續租率	%	74.6 ⁽ⁱ⁾	69.5 ⁽ⁱ⁾	76.3	73.2	91.4
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套设施)		3,794	2,754	1,403	692	407
每個泊車位每月收入	港元	1,067	1,042	1,015	955	913
期末停車場使用率	%	72.6	72.4	70.3	71.6	72.7

附註：

(i) 包括在同一物業內遷移的租戶。

表現數據

期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	41,527	33,016	30,645	29,259	24,540
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	18.73	15.14	14.16	13.62	11.48
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	4.82	3.26	5.64	5.58	5.97
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	(0.19)	(1.06)	不適用	不適用	不適用
期末每基金單位最後成交價	港元	23.00	17.06	16.02	17.10	16.22
每基金單位淨收益率(附註(ii))	%	2.3	2.8	2.6	2.1	2.0
每基金單位淨收益率 (按年度化基準計算)(附註(ii))	%	4.6	5.7	5.1	4.2	4.0
按每基金單位上市價10.30港元計算之 每基金單位淨收益率(按年度化基準計算)	%	10.3	9.4	7.9	7.0	6.4

附註：

(i) 最高溢價及折讓乃分別按於該期間內香港聯合交易所有限公司之最高成交價23.55港元(2009年：18.40港元)及最低成交價18.54港元(2009年：14.08港元)計算。基於過往期間內之最低成交價皆高於該等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9月30日止期間之每基金單位持有人分派52.86港仙(2009年：48.35港仙)，除以於2010年9月30日之最後成交價23.00港元(2009年：17.06港元)計算。

基金單位上市

領匯之基金單位於香港聯交所上市。於期末已發行基金單位的詳情載於本報告內之簡明綜合中期財務資料附註20。

股份代號為823。

投資者日誌

截至2010年9月30日止六個月中期業績公布	2010年11月10日
分派除淨日期	2010年12月1日
釐定代替現金分派之新基金單位價格之五個交易日	2010年12月1日至12月7日 (包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關中期分派)*	2010年12月3日至12月7日 (包括首尾兩天)
中期分派記錄日期	2010年12月7日
寄發分派再投資計劃之文件	2010年12月15日或該日前後
選擇以新基金單位代替現金分派之期限結束^	2011年1月3日
中期分派日期	2011年1月20日或該日前後
截至2011年3月31日止年度之末期業績公布	2011年6月30日或該日之前

* 為安排中期分派事宜，領匯將於2010年12月3日至2010年12月7日(包括首尾兩天)止期間暫停辦理領匯基金單位過戶登記手續。為符合享有中期分派之資格，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，辦理過戶登記手續。

^ 基金單位持有人獲提供一項分派再投資計劃，據此彼等可選擇全部以現金或領匯新發行基金單位形式，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。載有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之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。選擇以新基金單位代替現金分派之表格須不遲於2011年1月3日下午4時30分前送交領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址同上。

投資者資料

領匯之公司新聞稿、財務報告及其他投資者資料載於其網頁 www.thelinkreit.com。

投資者關係聯絡資料

如有查詢，請聯絡：

投資者關係

地址：香港九龍觀塘巧明街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)
www.stanleyplaza.com.hk	(赤柱廣場網址)

管理人之董事會

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

管理人之負責人員

王國龍

張利民

翟迪強

郭智民

何鑑波

領匯之授權代表

王國龍

陳明德

管理人之公司秘書

陳明德

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

Australia and New Zealand Banking Group Limited香港分行

中國銀行(香港)有限公司

法國巴黎銀行香港分行

星展銀行有限公司香港分行

渣打銀行(香港)有限公司

三菱東京UFJ銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

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

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com

