

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2011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2011年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2011年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已經由管理人之審核委員會(「審核委員會」)審閱，並由董事會於2011年11月9日批准。

截至2011年9月30日止六個月，收益及物業收入淨額分別按年增長10.1%及15.6%至28.87億港元(截至2010年9月30日止六個月：26.21億港元)及20.41億港元(截至2010年9月30日止六個月：17.65億港元)。截至2011年9月30日止六個月，可分派收入上升21.2%至14.20億港元(截至2010年9月30日止六個月：11.72億港元)，而每基金單位之中期分派則按年增加19.4%至63.11港仙(截至2010年9月30日止六個月：52.86港仙)。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2011年9月30日止六個月

	附註	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)
收益	4	2,887	2,621
物業經營開支	6	(846)	(856)
物業收入淨額		2,041	1,765
一般及行政開支		(147)	(80)
投資物業公平值變動		3,272	3,259
營運溢利	7	5,166	4,944
利息收入		11	1
帶息負債之財務成本	8	(197)	(271)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		4,980	4,674
稅項	10	(288)	(236)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利 (附註(i))	11	4,692	4,438
已向基金單位持有人派付之分派(附註(ii))		(1,286)	(1,079)
		3,406	3,359
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		3,373	3,317
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	33	42
		3,406	3,359

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與領匯基金單位持有人(「基金單位持有人」)交易前之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2011年3月31日止年度末期分派之12.86億港元(2010年：10.79億港元)。
- (iii) 截至2011年9月30日止六個月之可分派收入總額(於設立領匯之信託契約內所界定)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2012年1月13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2011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2011年9月30日止六個月				
期內溢利		4,692	(4,659)	33
其他全面虧損				
現金流量對沖儲備		(33)	-	(33)
期內全面收益總額	(ii)	<u>4,659</u>	<u>(4,659)</u>	<u>-</u>

	附註	與基金單位 持有人交易前 (未經審核) 百萬港元 (重列)	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) (未經審核) 百萬港元 (重列)	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		4,438	(4,396)	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>4,396</u>	<u>(4,396)</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12.86億港元(2010年：10.79億港元)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33.73億港元(2010年：33.17億港元(重列))。
- (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，基金單位包含須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被歸類為金融負債而非權益。鑑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)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2011年9月30日止六個月

	附註	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		4,692	4,438
調整：			
投資物業公平值變動		(3,272)	(3,259)
其他非現金收入		—	(7)
可分派收入總額 (附註(i))		<u>1,420</u>	<u>1,172</u>
期內中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(ii))		<u>1,420</u>	<u>1,172</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>2,249,540,808</u>	<u>2,217,446,050</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		<u>63.11 港仙</u>	<u>52.86 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之期內溢利)，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2011年9月30日止六個月，管理人已決定派發可分派收入總額之100%為分派金額 (2010年：100%)。該中期分派將於2012年1月13日或該日前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2011年9月30日止六個月，每基金單位中期分派63.11港仙乃根據期內中期分派14.20億港元及於2011年9月30日已發行的2,249,540,808個基金單位計算。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。

簡明綜合財務狀況表

於2011年9月30日

	附註	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽		321	281
投資物業	12	72,096	67,318
物業、廠房及設備	13	73	76
衍生金融工具	19	148	34
		<u>72,638</u>	<u>67,709</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	153	159
按金及預付款項		41	32
短期銀行存款	15	1,061	155
現金及等同現金項目	15	1,075	699
		<u>2,330</u>	<u>1,045</u>
資產總值		<u>74,968</u>	<u>68,754</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	890	1,026
保證金		824	739
稅項撥備		268	139
長期獎勵計劃撥備之流動部分	17	34	38
帶息負債	18	1,850	2,598
衍生金融工具	19	5	37
		<u>3,871</u>	<u>4,577</u>
流動負債淨額		<u>1,541</u>	<u>3,532</u>
資產總值減流動負債		<u>71,097</u>	<u>64,177</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	17	14	29
帶息負債	18	10,704	7,782
衍生金融工具	19	420	332
遞延稅項負債		1,152	1,059
		<u>12,290</u>	<u>9,202</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>16,161</u>	<u>13,779</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>58,807</u>	<u>54,975</u>
已發行基金單位	20	<u>2,249,540,808</u>	<u>2,232,284,540</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>26.14 港元</u>	<u>24.63 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2011年9月30日止六個月

	附註	權益總額 (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2011年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值		–	54,975	54,975
發行基金單位				
根據分派再投資計劃		–	420	420
根據長期獎勵計劃		–	39	39
截至2011年9月30日止期間之溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		–	4,692	4,692
已向基金單位持有人派付之分派 2011年末期分派		–	(1,286)	(1,286)
現金流量對沖之公平值變動	21	(139)	–	(139)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	21	106	–	106
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	33	(33)	–
截至2011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)		–	3,373	3,373
於2011年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值		–	58,807	58,807
於2010年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值		–	38,444	38,444
會計政策改變而對過往年度作出調整		–	2,701	2,701
於2010年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(重列)		–	41,145	41,145
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日止期間之溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)(重列)		–	4,438	4,438
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		(218)	–	(218)
轉撥入簡明綜合收益表之金額		176	–	176
現金流量對沖儲備變動產生之金額		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)(重列)		–	3,317	3,317
於2010年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(重列)		–	44,766	44,766

簡明綜合現金流量表

截至2011年9月30日止六個月

	附註	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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		1,849	1,627
投資活動			
收購南豐廣場	22	(1,170)	-
添置投資物業		(406)	(297)
添置物業、廠房及設備		(10)	(3)
出售物業、廠房及設備所得之款項		-	1
已收利息收入		9	1
原有到期日超過三個月之短期銀行存款 (增加)／減少		(906)	243
用於投資活動之現金淨額		(2,483)	(55)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		6,597	2,492
償還帶息負債		(4,520)	(2,730)
已支付帶息負債之利息開支		(201)	(249)
已向基金單位持有人派付之分派		(866)	(811)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		1,010	(1,298)
現金及等同現金項目增長淨額		376	274
於4月1日之現金及等同現金項目		699	633
於9月30日之現金及等同現金項目		1,075	907

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。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)(統稱「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物業及停車場營運業務。管理人領匯管理有限公司及領匯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九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至2011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2011年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2011年9月30日,本集團之流動負債超逾其流動資產15.41億港元。經計及23.10億港元之未提取已獲承諾銀行貸款融資額,本集團認為就流動資金及財務狀況而言,整體穩健,且能合理預期本集團擁有足夠資源,於負債及承擔到期時如期兌現,並繼續於可預見之將來營運。據此,本集團繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

截至2011年9月30日止六個月,以下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。除因採納該等新準則、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2011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
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
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
香港財務報告準則2010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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計師公會於2010年12月頒布之香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於2012年1月1日或之後開始之會計期間生效，並允許提早採納。此項修訂規定根據香港會計準則第40號以公平值模式入賬的投資物業，其遞延稅項的計量須假設該投資物業乃透過出售收回。

截至2011年3月31日止年度，本集團已提早追溯採納此項修訂。為反映此會計政策之改變，截至2010年9月30日止期間之簡明綜合中期財務資料所載之若干比較數字已經重列。採納修訂之影響摘要如下：

(i) 於截至2010年9月30日止期間之簡明綜合收益表

	百萬港元
減低稅項	(538)
增加扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	538
增加基金單位持有人應佔資產淨值	538
增加每基金單位盈利，基本及已攤薄	0.24 港元

(ii) 於2011年3月31日之綜合財務狀況表就採納香港會計準則第12號(修訂本)而產生之影響已於截至2011年3月31日止年度之經審核綜合財務報表之附註2(c)內披露。

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則、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2012年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(經修訂) (修訂本)	其他全面收益項目之呈報 ¹
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合資項目之投資 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重通貨膨脹及為首次採納香港財務報告準則者免除固定過渡日期 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

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2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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	2,162	1,967
來自停車場之總租金收入	569	510
	<u>2,731</u>	<u>2,477</u>
其他收益		
空調服務費用	143	136
其他物業相關收入	13	8
	<u>156</u>	<u>144</u>
總收益	<u>2,887</u>	<u>2,621</u>

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金5,600萬港元(2010年：3,800萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年9月30日止六個月				
(未經審核)				
收益	<u>2,317</u>	<u>570</u>	<u>–</u>	<u>2,887</u>
分部業績	1,642	399	(147)	1,894
投資物業公平值變動	2,577	695	–	3,272
利息收入				11
帶息負債之財務成本				(197)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				4,980
稅項				(288)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>4,692</u>
資本開支	1,486	20	10	1,516
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
於2011年9月30日(未經審核)				
分部資產	61,709	10,555	99	72,363
商譽				321
衍生金融工具				148
短期銀行存款				1,061
現金及等同現金項目				1,075
資產總值				<u>74,968</u>
分部負債	1,403	114	197	1,714
稅項撥備				268
長期獎勵計劃撥備				48
帶息負債				12,554
衍生金融工具				425
遞延稅項負債				1,152
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>16,161</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>58,807</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元 (重列)
截至2010年9月30日止六個月 (未經審核)				
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				(271)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				4,674
稅項				(236)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>4,438</u>
資本開支	286	11	3	300
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
於2011年3月31日(經審核)				
分部資產	57,650	9,838	97	67,585
商譽				281
衍生金融工具				34
短期銀行存款				155
現金及等同現金項目				699
資產總值				<u>68,754</u>
分部負債	1,347	199	219	1,765
稅項撥備				139
長期獎勵計劃撥備				67
帶息負債				10,380
衍生金融工具				369
遞延稅項負債				1,059
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>13,779</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>54,975</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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	251	212
員工成本(附註9)	129	123
地租及差餉	87	78
維修及保養	103	116
公用事業開支	182	182
宣傳及市場推廣開支	39	39
屋邨公用地方開支	51	49
其他物業經營開支	4	57
	<u>846</u>	<u>856</u>

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2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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)	188	174
物業、廠房及設備折舊	13	9
受託人費用	3	2
估值費用	1	1
核數師酬金	2	2
銀行收費	2	2
經營租約開支	6	6
其他法律及專業費用	4	6
物業代理佣金	12	—
	<u>12</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 帶息負債之財務成本

	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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	66	58
須於五年後全數償還之帶息負債之利息開支	51	43
其他借貸成本(附註)	93	185
	<u>210</u>	<u>286</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(13)	(15)
	<u>197</u>	<u>271</u>

附註：其他借貸成本包括1.06億港元(2010年：1.76億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期淨虧損、2,200萬港元(2010年：1,500萬港元)被指定為公平值對沖之利率掉期及貨幣掉期淨收益及各項銀行與融資費用。

9 員工成本

	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	183	163
強制性公積金計劃供款	4	4
長期獎勵計劃之獎勵(附註17)	23	27
	<u>210</u>	<u>194</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(22)	(20)
	<u>188</u>	<u>174</u>

員工成本可進一步分析如下：

	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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)	129	123
計入一般及行政開支	59	51
	<u>188</u>	<u>174</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 稅項

香港利得稅已按估計期內應課稅溢利及16.5%(2010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2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)
當期稅項	195	154
遞延稅項		
—加速折舊免稅額	93	82
稅項	<u>288</u>	<u>236</u>

11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之每基金單位盈利

	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) (重列)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	<u>4,692百萬港元</u>	<u>4,438百萬港元</u>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,238,682,214	2,207,118,833
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	1,921,518	2,059,471
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	<u>2,240,603,732</u>	<u>2,209,178,304</u>
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之 每基金單位基本盈利	<u>2.10港元</u>	<u>2.01港元</u>
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之 每基金單位已攤薄盈利	<u>2.09港元</u>	<u>2.01港元</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 (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2011年4月1日	57,510	9,808	67,318
收購南豐廣場(附註22)	1,130	—	1,130
添置	356	20	376
公平值變動	2,577	695	3,272
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2011年9月30日	61,573	10,523	72,096

(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2011年9月30日,餘下租約期介乎32至49年(2011年3月31日:32至49年)。

(c) 公平值

作為獨立專業合資格估值行及領匯之主要估值師,仲量聯行有限公司按公開市值基準於2011年3月31日及9月30日為投資物業進行重估。

(d) 房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)之限制

於2011年7月11日,領匯收購南豐廣場之商業部分。根據房地產投資信託基金守則,領匯於購入物業後,除非得基金單位持有人通過特別決議案,批准出售建議,否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該物業。

(e) 本集團貸款融資之抵押

於2011年9月30日,本集團約值72億港元(2011年3月31日:69億港元)之若干投資物業,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。概無物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 物業、廠房及設備

	租賃改善 (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2011年4月1日	35	4	37	76
添置	3	–	7	10
期內折舊開支	(8)	(1)	(4)	(13)
於2011年9月30日	30	3	40	73
於2011年9月30日				
成本	65	4	89	158
累計折舊	(35)	(1)	(49)	(85)
賬面淨值	30	3	40	73

14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	51	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(2)	(4)
應收貿易賬款－淨值	49	51
其他應收款項	104	108
	153	159

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	48	48
31至90日	2	4
超過90日	1	3
	<u>51</u>	<u>55</u>

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。

15 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	26	36
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	1,048	662
	<u>1,075</u>	<u>699</u>
現金及等同現金項目	1,061	155
原有到期日超過三個月之短期銀行存款		
	<u>2,136</u>	<u>854</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	77	75
預收款項	99	123
應計項目	714	828
	<u>890</u>	<u>1,026</u>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	45	60
31至90日	31	14
超過90日	1	1
	<u>77</u>	<u>75</u>

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 長期獎勵計劃撥備

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	48	67
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(34)	(38)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>14</u>	<u>29</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備(續)

長期獎勵計劃(「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及採納。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及有關管理人之董事則經薪酬委員會建議由董事會審批。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，管理人之若干董事及僱員以零金錢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兩至三年內歸屬。

而歸屬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根據歸屬受限制基金單位獎勵最終向承授人將予發行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，本集團根據該計劃就已歸屬之受限制基金單位獎勵而發行1,428,778個基金單位。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備(續)

期內受限制基金單位獎勵數目之變動及根據受限制基金單位獎勵之歸屬而將予發行之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2011年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內失效	於2011年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 將予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2008年5月5日	2008年5月5日至 2011年5月4日	117,150	-	(114,778)	(2,372)	-	-
	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 2011年6月30日	322,500	-	(321,500) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(1,000)	-	-
2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	335,500	-	(335,500) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
	2009年9月24日至 2012年6月30日	335,500	-	-	(39,503)	295,997	591,994
2010年11月12日	2010年11月12日至 2012年6月30日	633,000	-	-	(30,504)	602,496	1,204,992
	2010年11月12日至 2013年6月30日	633,000	-	-	(32,210)	600,790	1,201,580
2011年9月23日	2011年9月23日至 2013年6月30日	-	618,750	-	-	618,750	1,237,500
	2011年9月23日至 2014年6月30日	-	618,750	-	-	618,750	1,237,500
小計		2,634,315	1,237,500	(771,778)	(105,589)	2,994,448	5,887,321
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%		-	-	(657,000) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
總計		<u>2,634,315</u>	<u>1,237,500</u>	<u>(1,428,778)</u>	<u>(105,589)</u>	<u>2,994,448</u>	<u>5,887,321</u>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎98%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%。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	4,855	4,268
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	3,699	2,112
	<u>12,554</u>	<u>10,380</u>
減：帶息負債之流動部分	(1,850)	(2,598)
帶息負債之非流動部分	<u>10,704</u>	<u>7,782</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	1,850	2,598
第二年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
銀行貸款	665	—
	<u>1,665</u>	—
第三年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
銀行貸款	—	664
	<u>2,000</u>	<u>1,664</u>
第四年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
銀行貸款	607	—
	<u>1,607</u>	<u>2,000</u>
第五年內到期		
銀行貸款	1,733	1,006
按揭證券公司貸款(有抵押)	—	1,000
中期票據	186	—
	<u>1,919</u>	<u>2,006</u>
第五年後到期		
中期票據	3,513	2,112
	<u>12,554</u>	<u>10,380</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數4.16億港元(2011年3月31日：4.15億港元)之銀行貸款以新西蘭元計值及為數1.86億港元(2011年3月31日：零)之中期票據以澳元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 於報告日期之帶息負債(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)實際利率為3.45%(2011年3月31日：3.72%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

19 衍生金融工具

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
非流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期	1	—
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期	131	19
— 貨幣掉期	16	15
	<u>148</u>	<u>34</u>
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期	(5)	(37)
非流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期	(398)	(332)
被指定為公平值對沖之貨幣掉期	(22)	—
	<u>(420)</u>	<u>(332)</u>
	<u>(425)</u>	<u>(369)</u>
	<u>(277)</u>	<u>(335)</u>

附註：

- (i) 本集團採用利率掉期及貨幣掉期(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，該等利率掉期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3,300萬港元(2010年：4,200萬港元)，詳情見附註21。
- (ii) 於2011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53億港元借貸之平均固定利率期2.7年(2011年3月31日：51億港元借貸之平均固定利率期3.1年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2011年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為53億港元(2011年3月31日：51億港元)及4.27%(2011年3月31日：4.39%)。
- (iii) 於2011年9月30日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將本集團之部分借貸轉為港元浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之利率掉期合約及貨幣掉期合約於2011年9月30日之名義本金金額分別為15億港元(2011年3月31日：10億港元)及6.07億港元(2011年3月31日：6.50億港元)。
- (iv) 於2011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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 已發行基金單位

	基金單位數目
於2011年4月1日	2,232,284,540
根據分派再投資計劃發行之基金單位	15,827,490
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,428,778
	<hr/>
於2011年9月30日	2,249,540,808
	<hr/> <hr/>

基金單位於2011年9月30日之最後成交價為每基金單位24.70港元(2011年3月31日：24.35港元)。按於2011年9月30日已發行之2,249,540,808個基金單位(2011年3月31日：2,232,284,540個基金單位)計算，市值為555.64億港元(2011年3月31日：543.56億港元)。

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2011年4月1日	(369)	369	—
	-----	-----	-----
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(139)	—	(139)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	106	—	106
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(33)	—	(33)
	-----	-----	-----
基金單位持有人應佔資產淨值：			
— 現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	33	33
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2011年9月30日	(402)	402	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 收購南豐廣場

於2011年6月8日，領匯透過一間全資附屬公司與若干賣方(為南豐集團旗下公司)訂立買賣協議，以11.7億港元之現金代價收購南豐廣場之商業部分，該項交易已於2011年7月11日完成。應付予南豐集團之購買代價為11.7億港元，由領匯本身的現金及現有債務融資撥付。預期是項收購可提高領匯的分派率，亦可與厚德商場業務一併經營而產生協同價值。

自收購日期起計，南豐廣場為本集團帶來1,400萬港元之收益及1,100萬港元之物業收入淨額，而收購日期前之有關資料並未為領匯所知悉。

購買投資物業之公平值及商譽如下：

	公平值 百萬港元
購買投資物業(附註12)(附註)	1,130
商譽	40
	<hr/>
用於收購之現金支出	1,170
	<hr/> <hr/>
收購相關的費用(已計入截至2011年9月30日止六個月 簡明綜合收益表「一般及行政開支」)	63
	<hr/> <hr/>

附註：投資物業於2011年6月1日由領匯之主要估值師仲量聯行有限公司重估。此金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

23 資本承擔

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011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	1,044	753
已訂約但未撥備	616	603
	<hr/>	<hr/>
	1,660	1,356
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 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2011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」)之名稱及與本集團關係之性質：

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」)*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
香港青年藝術協會*	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(「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」)*	董事之有聯繫者#
香港證券專業學會*	共同董事
亞太房地產協會	董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	共同董事
建築環保評估協會有限公司*	共同董事
戴德梁行有限公司*	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 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2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010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))	(3)	(2)
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(1)	(1)
與滙豐集團之交易(附註(iv))		
就帶息負債及利率掉期支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(41)	(39)
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)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	10	9
與工銀亞洲之交易(附註(iv))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項融資費用	—	(2)
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	3	3
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	2	—
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	—	(1)
已付及應付凱達環球集團之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iv))	(2)	(2)
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)	(1)
就租賃零售單位收取自大新銀行之租金收入	3	2
已付戴德梁行有限公司之代理佣金(附註(iv))	(12)	—

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 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) 仲量聯行有限公司自2010年11月17日獲委任為領匯之主要估值師。領匯之前任主要估值師為萊坊測計師行有限公司，並負責領匯截至2010年9月30日止期間之物業估值。截至2011年9月30日止期間之估值費用應付予仲量聯行有限公司，而截至2010年9月30日止期間之估值費用已付予萊坊測計師行有限公司。

與主要估值師之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

- (iv) 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：

	2011年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2011年 3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(721)	(806)
來自滙豐集團之利率掉期淨額	(136)	(159)
來自滙豐集團之保證金	(1)	(1)
應付滙豐集團之利息淨額	(6)	(6)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	17	27
於永亨銀行之短期銀行存款	150	21

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	4	4
基本薪金、津貼及其他福利	23	20
長期獎勵計劃之獎勵	14	15
	<hr/>	<hr/>
	41	39
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

25 批准簡明綜合中期財務資料

本簡明綜合中期財務資料獲董事會於2011年11月9日授權刊發。

管理層討論與分析

財務回顧

財務表現

於回顧的六個月內，領匯取得持續增長。受惠於物業組合的強勁表現，及對成本管理的持續努力下，截至2011年9月30日止六個月的收益總額為28.87億港元（截至2010年9月30日止六個月：26.21億港元），增長達10.1%，而物業經營總開支則保持平穩，為8.46億港元（截至2010年9月30日止六個月：8.56億港元）。截至2011年9月30日止六個月的每基金單位中期分派為63.11港仙（截至2010年9月30日止六個月：52.86港仙），按年增長19.4%。

於2011年9月30日，我們的物業組合價值較2011年3月31日增長7.1%至720.96億港元。每基金單位資產淨值於2011年9月30日亦增長6.1%至26.14港元（2011年3月31日：24.63港元），主要由於投資物業升值所致。

收益表概要

	截至2011年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 百萬港元 (重列) ⁽¹⁾	按年變動 %
收益	2,887	2,621	10.1
物業經營開支	(846)	(856)	(1.2)
物業收入淨額	2,041	1,765	15.6
一般及行政開支	(147)	(80)	83.8
利息收入	11	1	1,000.0
帶息負債之財務成本	(197)	(271)	(27.3)
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之溢利	1,708	1,415	20.7
投資物業公平值變動	3,272	3,259	0.4
稅項	(288)	(236)	22.0
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	4,692	4,438	5.7

附註：

(1) 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

分派報表概要

	截至2011年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 百萬港元 (重列) ⁽¹⁾	按年變動 %
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	4,692	4,438	5.7
投資物業公平值變動	(3,272)	(3,259)	0.4
其他非現金收入	—	(7)	不適用
可分派收入總額	1,420	1,172	21.2
每基金單位分派(港仙)	63.11	52.86	19.4

附註：

(1) 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

收益分析

於回顧的六個月期間，收益總額增長10.1%至28.87億港元(截至2010年9月30日止六個月：26.21億港元)，包括零售物業租金收入21.62億港元(截至2010年9月30日止六個月：19.67億港元)、停車場物業租金收入5.69億港元(截至2010年9月30日止六個月：5.10億港元)及其他來源收入1.56億港元(截至2010年9月30日止六個月：1.44億港元)。

	截至2011年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至2011年 9月30日止 六個月之 收益貢獻 百分比 %
租金收入：				
零售：				
商舖 ⁽¹⁾	1,730	1,554	11.3	59.9
街市／熟食檔位	309	297	4.0	10.7
其他 ⁽²⁾	123	116	6.0	4.3
停車場：				
月租	424	382	11.0	14.7
時租	145	128	13.3	5.0
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入	156	144	8.3	5.4
	<u>2,887</u>	<u>2,621</u>	10.1	<u>100.0</u>

附註：

(1) 來自商舖的租金收入包括基本租金和按營業額分成租金。

(2) 其他類別包括來自教育／福利、房屋署(「房署」)辦事處、配套設施及商場營銷的收入。

開支分析

於回顧期內，總物業開支下降1.2%至8.46億港元(截至2010年9月30日止六個月：8.56億港元)，主要由於撥回過往期間就停車場豁免費用所作的超額撥備(已計入下文「其他物業經營開支」中)。於2011年5月1日最低工資條例實施後，管理人對現有服務承辦商所產生的成本(包括有薪休息日及用膳時間方面的成本)提供補償，導致物業管理人費用、保安及清潔費用均有所增加。為透過不斷加強工作團隊以力求為客戶提供更優質服務，管理人增聘前線員工，因而亦令員工成本增加。

管理層繼續努力實施節能方案，減低耗能量，從而抵銷公用事業收費的升幅。由於管理人致力更好地規劃和控制整個物業組合的維修及保養工程，維修及保養費用較去年同期略有下降。

	截至2011年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2010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	251	212	18.4
員工成本	129	123	4.9
公用事業開支	182	182	0.0
維修及保養	103	116	(11.2)
地租及差餉	87	78	11.5
宣傳及市場推廣開支	39	39	0.0
屋邨公用地方開支	51	49	4.1
其他物業經營開支	4	57	(93.0)
	<hr/>	<hr/>	
總物業開支	846	856	(1.2)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

財務狀況

領匯的財務狀況保持強勁，投資物業的總值於2011年9月30日增加至720.96億港元(2011年3月31日：673.18億港元)，增幅為7.1%。物業總值增加的部分原因為包括了2011年7月所收購南豐廣場之商業部分(「南豐廣場」)的價值。每基金單位資產淨值由2011年3月31日的24.63港元上升至2011年9月30日的26.14港元。每基金單位資產淨值增加主要由於租金收入改善因而導致投資物業的公平值上升所致。

財務狀況概要

	於 2011 年 9 月 30 日 百萬港元	於 2011 年 3 月 31 日 百萬港元
流動資產	2,330	1,045
非流動資產	72,638	67,709
資產總值	74,968	68,754
流動負債	3,871	4,577
非流動負債	12,290	9,202
負債總額	16,161	13,779
基金單位持有人應佔資產淨值	58,807	54,975
已發行基金單位(千個)	2,249,541	2,232,285
每基金單位資產淨值	26.14 港元	24.63 港元
流動資金比率(%)	60.2	22.8
資產負債比率(%)	16.7	15.1

估值回顧

根據領匯主要估值師(「主要估值師」)仲量聯行有限公司的估值，零售物業的估值由2011年3月31日的575.10億港元增加7.1%至2011年9月30日的615.73億港元，而停車場的估值由2011年3月31日的98.08億港元增加至2011年9月30日的105.23億港元。主要估值師採用現金流量折現法(「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。零售物業的估值上升主要由於組合內的物業收入增加、個別物業在完成資產提升項目(「資產提升項目」)後獲得質素提升，以及整體租金呈現增長前景所致。

投資物業變動

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2011年4月1日	57,510	9,808	67,318
增加	1,486	20	1,506
公平值變動	2,577	695	3,272
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2011年9月30日	61,573	10,523	72,096

收益還原法－資本還原率

	於2011年 9月30日	於2011年 3月31日
零售物業	5.00 – 7.00%	5.00 – 7.00%
零售物業：加權平均	5.88%	5.92%
停車場	5.50 – 9.25%	5.50 – 9.25%
停車場：加權平均	7.62%	7.63%
整體加權平均	6.11%	6.16%

現金流量折現法		
折現率	8.00%	8.00%

資本管理

於回顧期間內，金融市場經歷了大幅波動。香港的商業銀行面對流動資金緊縮，因而增加信貸息差。領匯則繼續專注於延長及分散負債到期日及降低平均利息成本。因此，領匯於未來18個月並無再融資的需要。

期內之主要融資交易概述如下：

- 與多家銀行簽訂一筆新增25億港元5年期聯合貸款，整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.85%，而該聯合貸款中的12.5億港元貸款屬循環性質。
- 根據有擔保歐洲中期票據計劃發行總額15億港元之無抵押票據。
- 進一步提早償還2006年銀團貸款之5億港元。

經計及利率對沖後之債務整體平均利率由2011年3月31日的3.72%下降至2011年9月30日的3.45%。本集團的已承諾債務融資平均剩餘年期由2011年3月31日的3.4年延長至2011年9月30日的3.8年。

債務摘要

	於2011年 9月30日	於2011年 3月31日
債務(面值)	124.7億港元	103.7億港元
資產負債比率(負債:資產總值)	16.7%	15.1%
債務融資之平均剩餘年期	3.8年	3.4年
定息負債比率(經掉期後)	58%	60%
定息負債/掉期之平均剩餘年期	3.8年	3.7年
實際利率	3.45%	3.72%

已承諾債務融資⁽¹⁾

於2011年9月30日 (十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	融資總額
按揭證券公司貸款 ⁽³⁾	3.75	0.25	4.00	—	4.00
2006年銀團貸款	1.35	0.50	1.85	—	1.85
2011年聯合貸款	—	1.75	1.75	0.75	2.50
雙邊貸款	0.20	1.07	1.27	1.56	2.83
中期票據	1.88	1.72	3.60	—	3.60
總計	7.18	5.29	12.47	2.31	14.78
百分比	58%	42%	84%	16%	100%

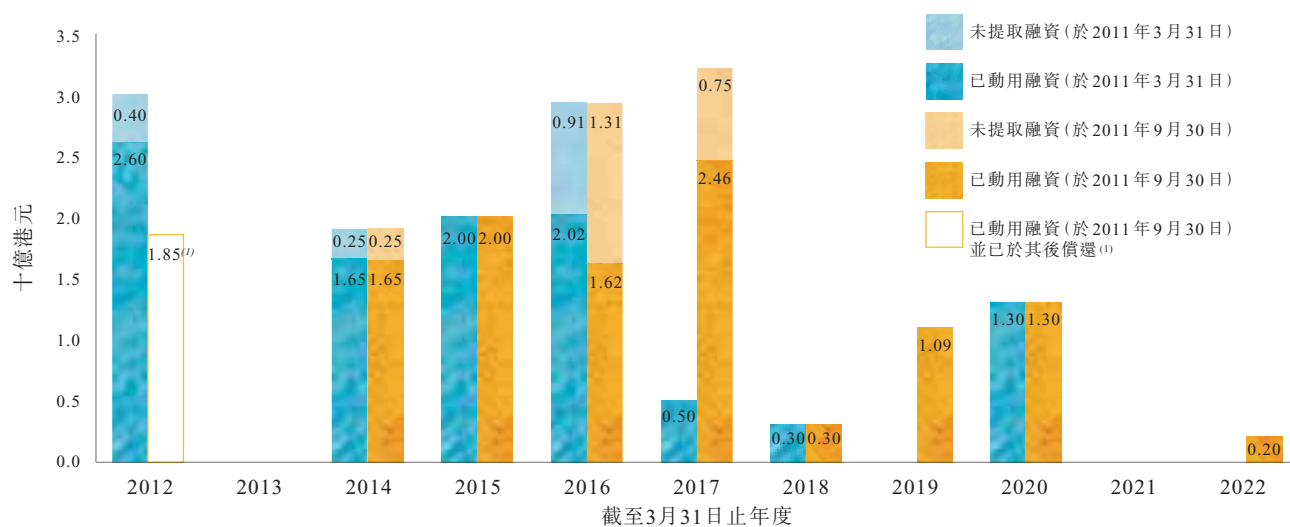
附註:

(1) 所有金額均為面值。

(2) 經利率掉期後。

(3) 來自香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)的貸款。

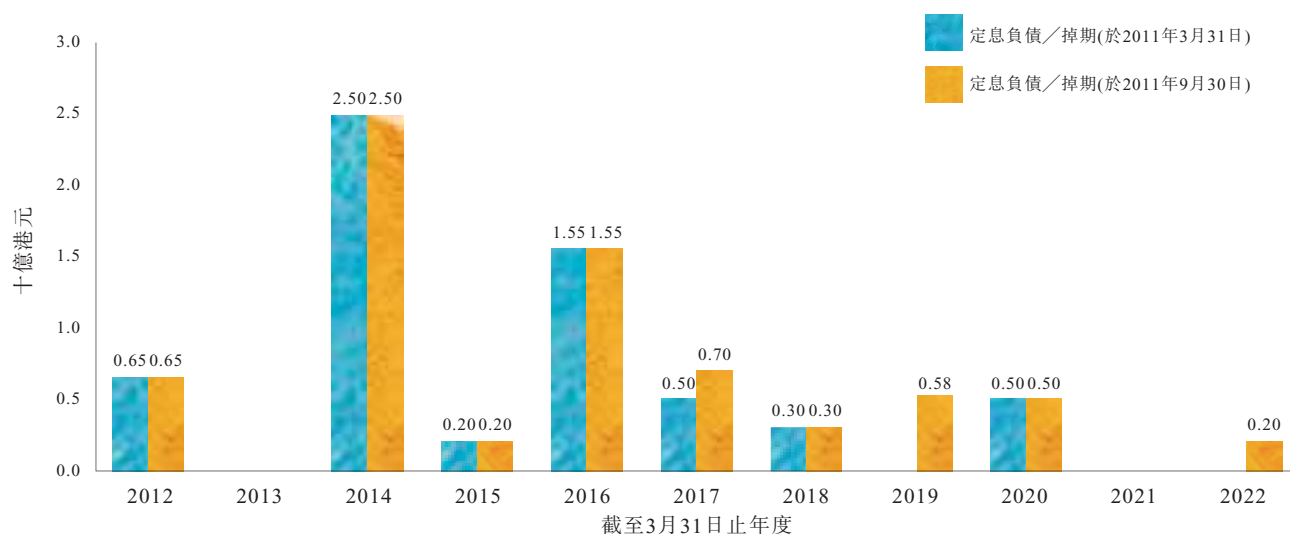
已承諾融資到期資料



附註：

(1) 2006年銀團貸款的18.5億港元已於2011年10月全數償還。

定息負債／掉期到期資料



可動用流動資金

為配合風險管理及把握潛在增長機遇，領匯增加了可動用流動資金。於2011年9月30日，可動用流動資金為44.5億港元(2011年3月31日：24.1億港元)，包括現金和存款21.4億港元及未提取已承諾融資額23.1億港元。

信貸評級

領匯獲評級機構給予穩健的信貸評級。於2011年7月15日，標準普爾確定領匯之信貸評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2011年9月28日確定領匯之信貸評級為「A2」，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

管理人對於回顧期間內零售物業的強勁表現感到欣慰。於回顧期間內，來自零售物業的租金收入佔總收益的74.9%，及按年增長9.9%至21.62億港元（截至2010年9月30日止六個月：19.67億港元）。租金上升、租用率上升、已完成資產提升項目的物業租金收入增長，以及商戶組合不斷優化，均令收益得以穩定增長。

平均商舖租金

於回顧期間內，領匯物業組合中按零售估值排名首10大及50大物業分別對零售物業收益帶來27%及71%的貢獻，反映該等資產的質素有所改善及商戶組合不斷優化，當中包括大部分已進行資產提升項目的物業。在包含零售成分的物業之中，首10大物業及排名第11至50的物業於2011年9月30日分別錄得每平方呎平均每月租金47.8港元及36.6港元（2011年3月31日：分別為46.5港元及34.4港元）。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售	零售收益 百萬港元	已出租內部 樓面面積之	租用率 %
	物業估值 百萬港元		平均每月租金 每平方呎港元	
1-10	17,576	577	47.8	97.2
11-50	28,135	958	36.6	91.5
51-100	13,138	515	26.8	91.4
餘下物業	2,724	112	19.3	86.9
總計	61,573	2,162	34.2	92.1

附註：

(1) 物業乃根據其2011年9月30日的零售估值按序排列，當中包括南豐廣場。

綜合續租租金調整率

綜合續租租金調整率為租金增長的指標，是以相同舖位的新訂租金與期內屆滿的租約所訂租金作比較而得出。零售物業的綜合續租租金調整率輕微下降至21.5%（截至2010年9月30日止六個月：22.7%），而佔收益大部分的商舖之綜合續租租金調整率則為22.7%（截至2010年9月30日止六個月：22.2%）。

按行業類別劃分的綜合續租租金調整率

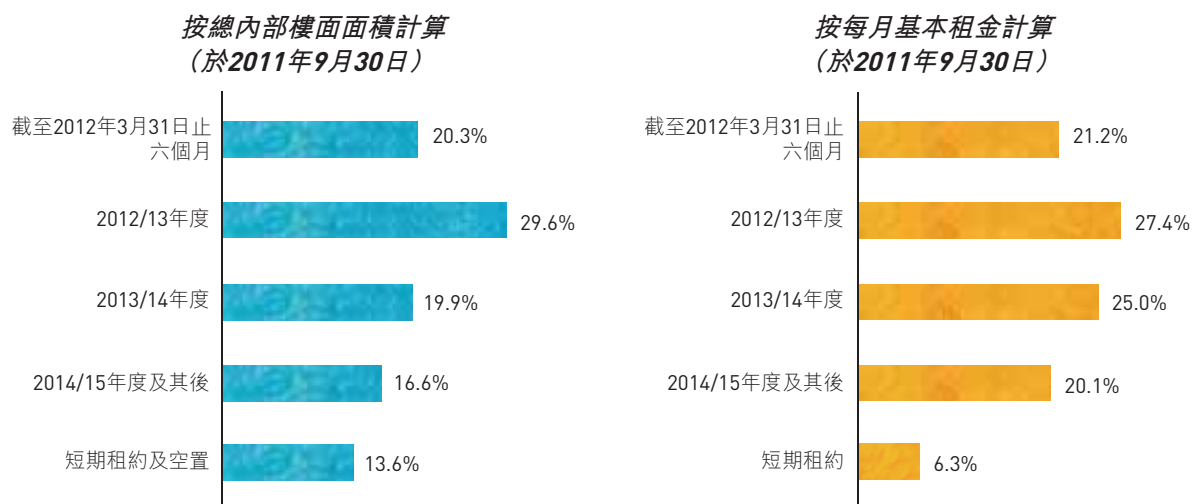
	截至2011年 9月30日止 六個月 %	截至2010年 9月30日止 六個月 %	於2011年 9月30日 佔總內部 樓面面積 (不包括自用 辦事處) 之百分比 %
商舖	22.7	22.2	81.3
街市／熟食檔位	14.3	24.8	9.1
其他 ⁽¹⁾	15.2	3.5	9.6
整體零售物業	21.5	22.7	100.0

附註：

(1) 其他類別包括教育／福利、房署辦事處及配套設施。

物業組合租約到期情況

於截至2012年3月31日止財政年度內將到期之零售物業租約，按內部樓面面積計算約佔20%，而按基本租金計算約佔21%。



物業組合租用情況分析

物業組合的整體租用率於2011年9月30日已上升至92.1% (2011年3月31日：91.5%)，反映出領匯團隊在出租空置舖位方面所投放的力度及市場對領匯物業組合的強勁需求。物業組合的商舖租用率亦逐步改善，並於2011年9月30日達至94.6% (2011年3月31日：93.8%)。

物業組合中不同類別舖位的租用情況

類別	於2011年9月30日			於2011年3月31日		
	已出租內部			已出租內部		
	總內部 樓面面積 千平方呎	樓面面積之 平均每月租金 每平方呎港元	租用率 %	總內部 樓面面積 千平方呎	樓面面積之 平均每月租金 每平方呎港元	租用率 %
商舖	8,885	34.2	94.6	8,883	32.6	93.8
街市／熟食檔位	994	64.6	80.6	986	63.0	81.8
其他 ⁽¹⁾	1,055	6.0	82.0	1,055	5.9	81.1
總計(不包括自用辦事處)	10,934	34.2	92.1	10,924	32.8	91.5
自用辦事處	138	不適用	不適用	143	不適用	不適用
總計(包括自用辦事處)	11,072			11,067		
總計(不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處 及配套設施)	9,879	36.9	93.1	9,869	35.3	92.6

附註：

(1) 其他類別包括教育／福利、房署辦事處及配套設施。

零售行業組合分析

於 2011 年 9 月 30 日	已出租內部 樓面面積 千平方呎	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	3,071	30.5	24.9
超級市場及食品 服務	1,927	19.1	23.4
街市檔位	963	9.6	10.9
包租街市	351	3.5	7.6
個人護理、醫療、貴重商品、 光學產品、書籍及文儀用品	331	3.3	6.0
	604	6.0	8.4

領匯物業的核心優勢是為本地社區提供基本所需，主要着重於一般食品、餐廳、街市及日常服務。為了給租戶創造更好的營商環境及增加客流量，管理人一直留意對更優質服務的潛在需求，並在選擇進行資產提升項目的物業內提供更多元化產品及貨品種類，務求提供更佳購物體驗，以滿足區內顧客的需求。

資產提升項目回顧

資產提升項目是領匯增長策略的一個重要元素，因此管理人一直積極執行資產提升項目。投資額逾 1.68 億港元的彩園廣場資產提升工程已於 2011 年 9 月完成，管理人對其投資回報感到滿意。自領匯於 2005 年上市以來，管理人已完成了共 22 個資產提升項目，而已完成資產提升項目的物業佔於回顧期內本集團收益(不包括停車場)的 39.6% 及佔本集團物業組合總內部樓面面積約 300 萬平方呎。

總投資額約共 7.53 億港元的七個資產提升項目正在進行中，預計於未來兩個財政年度內完成。作為本集團旗艦商場之一的赤柱廣場，將於 2011 年 11 月 25 日舉行盛大開幕典禮。此外，另有七個涉及總投資額逾 6.00 億港元的資產提升項目，正處於等待相關部門審批的各個階段。

資產提升項目的狀況

	項目數量	資本開支 百萬港元
自上市以來已完成的項目	22	1,771
進行中的項目	7	753
待相關部門審批的項目	7	602
其他規劃中的項目 ⁽¹⁾	>18	>1,400
	<hr/>	<hr/>
總計⁽¹⁾	>54	>4,526
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

(1) 最新估計數字。

獲批並進行中的資產提升項目⁽¹⁾

	估計項目資本 開支總額 百萬港元	目標完成日期
赤柱廣場	227	2011年末
大元商場	120	2011年末
良景商場	200	2012年初
天瑞商場	66	2012年初
新翠商場	33	2012年中
愛民商場	64	2012年末
尚德商場	43	2013年初
	<hr/>	
總計	753	
	<hr/> <hr/>	

附註：

(1) 已取得所有內部及相關部門審批的項目。

首項收購－南豐廣場

於2011年6月8日，管理人公布領匯以11.70億港元向南豐集團公司收購南豐廣場之商業部分。是次為領匯自2005年首次公開發售以來的首項收購，亦為其首次投資於私人住宅發展項目的零售物業。此項收購預期將提升領匯的分派率，並在厚德商場與南豐廣場一併經營下產生協同價值。此舉標誌著領匯業務發展的一個新里程碑，並為未來發展機會開展另一方向。

南豐廣場毗鄰新界將軍澳港鐵坑口站，通過行人天橋連接領匯的坑口厚德商場。管理人相信，購入南豐廣場將使本集團更能在零售物業管理中發揮管理人的專長，為租戶帶來更多商機，並為區內顧客提供更好的購物環境。

於2011年7月11日完成收購後，南豐廣場順利併入領匯的資產組合內。管理人正專注於制定改善商戶組合的策略，並已將此新收購的物業納入物業組合的各項推廣計劃中。我們將為南豐廣場引入新租戶及服務，包括一間烘製麵包餅食店及安裝一台自動櫃員機。完成收購後的綜合續租租金調整率及租用率均令人滿意，亦顯示出我們在物業資產管理方面的能力。

南豐廣場表現

於2011年9月30日

租用率	98.4%
估值	11.83億港元
每平方呎平均每月租金	自收購完成後增加3.7% ⁽¹⁾

附註：

(1) 根據2011年7月底及2011年9月底之數據計算。

停車場物業組合

來自停車場之收益佔截至2011年9月30日止六個月之收益總額19.7% (截至2010年9月30日止六個月：19.5%)。於回顧期的六個月內，來自停車場的租金收入為5.69億港元 (截至2010年9月30日止六個月：5.10億港元)，按年增加11.6%。推出各類泊車優惠以及多個鄰近停車場關閉均有助進一步刺激市場對本集團停車場的需求。於回顧期的六個月內，停車場物業收入淨額比率為59.8% (截至2010年9月30日止六個月：57.5%)，當中並未計入因政府釐定之最終豁免費用低於原先估計，從而回撥之數額。

主要停車場物業表現指標

	截至2011年 9月30日止 六個月	截至2010年 9月30日止 六個月
泊車位類別一月租(%)	87.0	87.0
泊車位類別一時租(%)	13.0	13.0
來自月租用戶之收益總額(%)	74.5	74.9
來自時租用戶之收益總額(%)	25.5	25.1
泊車位使用率(%)	78.3	72.6
每個泊車位每月收入(港元)	1,193	1,067
物業收入淨額比率(%)	59.8 ⁽¹⁾	57.5

附註：

(1) 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。

策略及展望

管理人相信，現有物業組合存在進一步的改善空間，故將繼續執行其資產管理策略，以提升商戶組合、爭取更高租金回報、提高租用率及提供更優質服務。資產提升項目的策略獲得成功實施所帶來的不僅為資產提升項目完成後隨即產生的理想投資回報，亦繼續提供長期可持續的增長。升級後的物業提供更優越的購物環境，並以此吸引新租戶，而新租戶既拓寬了對消費者的吸引力，亦產生較高的客流量，從而為其他租戶創造更好的經營環境。管理人正在對多項物業進行可行性研究，並於不久將來推出更多規模不等的資產提升項目。

管理人於2011年6月公布領匯進行的首項收購，而南豐廣場在2011年7月完成收購後已順利納入領匯的物業組合內。管理人相信，其資產管理能力足以為第三方資產創造價值，並將繼續在本地零售範疇尋求適合收購機會，以體現其優勢。該等收購將與現有的物業組合相輔相成，並提高領匯未來發展的競爭力。領匯擁有穩健的財務狀況及充裕的融資能力，為日後的收購提供資金。

本財政年度上半年零售業強勁的銷售額顯示本地零售市場暢旺。雖然近期零售業的銷售額增長部分是由大量湧入的遊客所帶動，但本地消費亦在持續上升，表明私人消費亦錄得穩健增長。由於本財政年度餘下期間內將須續期的租約略高於平均數量，領匯的物業組合應可從零售消費上升的趨勢中受益。

在零售市場暢旺，續租租金上調，以及完成資產提升項目後帶來的更高回報所支撐下，管理人預期領匯可在本財政年度下半年繼續實現租金增長。由於通脹壓力升溫，成本管理將是未來的一大挑戰，並將影響我們的大部分成本項目。管理人仍具有信心，領匯將於全年度內取得持續穩定的增長。

人力資源

管理人薪酬政策在於提供公平、具鼓勵作用及市場競爭力的薪酬待遇，以吸納、激勵及挽留表現優秀的員工。管理人在獨立顧問的協助下，定期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均可享有酌情花紅，獲發之花紅將按員工個人表現及領匯的業績釐定。員工福利包括強制性公積金供款、年假、病假、產假、新推行的陪产假、醫療保險、人壽及個人意外保險等。

於截至2011年9月30日止六個月內，員工人數增加2%，主要為物業管理部門的前線員工。期內，管理人委任高級管理層新成員，包括物業管理及營運主管、市場策劃及推廣主管及工料測量總經理。於2011年9月30日，管理人有814名員工(2011年3月31日：798名)。

為繼續改善服務質素及表揚清潔及保安承辦商的員工以及我們負責物業管理及營運的前線員工所作出的貢獻，管理人於2011年6月舉辦第一屆「領匯卓越大獎頒獎典禮」。由獨立顧問的神秘顧客評分，獎項分不同類別頒授予表現最佳的員工及團隊。

作為關懷員工的重要舉措之一，管理人向所有員工及其家庭成員推出員工支援計劃，由獨立的專業服務機構提供一站式支援服務，以預防、識別及解決個人、家庭和工作生活中的憂慮、困難及問題。合資格及經驗豐富的專業人士將為有需要的人士提供合適的資訊及解決方案。

可持續發展框架

管理人繼續於七大重要領域，即資產／品牌、社區、企業管治、經濟、環境、員工及租戶來建立我們的可持續發展項目。我們對物業組合繼續投放資源，於回顧期內完成一個資產提升項目—彩園廣場，而另外七個資產提升項目正在進行中。重新定位及活化商場的努力可為租戶締造較佳的經營環境，亦可為顧客創造較佳購物氛圍。我們亦於翻修工程中使用環保設計及技術。特別是，赤柱廣場將於2011年11月完成資產提升工程，它是領匯物業組合中首個就其環保建築達致香港建築環境評估法的白金級標準。

除投資於資產提升項目外，管理人亦繼續於節能硬件作出投資。於回顧期內，管理人在14個商場更換了21套空調機組，使節能空調裝置合共達到87套。我們亦已在良景商場安裝了四套新的空調機組，從而，在我們市場及商場合共安裝了22套新的空調機組。我們亦開展照明系統改善計劃、其他節能及工作程序改善項目，以穩定公共事業開支，藉以抵銷由2011年1月起的電費升幅。

領匯亦對社區作出承諾，我們支持自2011年5月1日生效的法定最低工資條例，並承擔向現有合約服務供應商償付其因應工人休息日及用膳時間而產生的成本。管理人認為，該承諾對提升工人士氣及加強勞資關係至為重要。

管理人對無障礙通道升級工程（計劃於2016年前分階段完成）的進度感到滿意。提升無障礙通道設施包括提供升降機、垂直升降台、觸覺指引路徑、低台面客戶服務櫃台、斜道、點字指示牌及暢通易達的洗手間，這些設施特別能方便傷殘人士、長者、其他身體障礙人士、孕婦及有幼兒的家庭。

獎項

於2011年5月，管理人榮獲香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」證書。商界展關懷計劃為表揚關愛社區、關愛員工及愛護環境作出突出貢獻的企業。管理人已榮獲2007至2011年「商界展關懷」證書。

於同月，管理人榮獲由《資本雜誌》及《資本一週》舉辦的「企業社會責任大獎2011」。該獎項表揚管理人對社會及自然發展的貢獻，並通過全港物業組合向顧客提供優質的服務。

於2011年7月，管理人執行董事及行政總裁王國龍先生於亞洲企業協會主辦的「亞太企業家大獎」中榮獲「傑出企業家」殊榮。該獎項表彰在亞太區各自行業表現及成就突出的行業翹楚。

於2011年8月，領匯旗下10個商場獲授予「工商業垃圾處理嘉獎計劃證書」。該計劃由環境保護署設立，表揚管理人持續於工作場所及商場進行垃圾分類及循環利用，減少廢物。

於2011年10月，大元街市活化工程於亞洲管理學會主辦的2011年亞洲企業社會責任大獎，獲得卓越環保大獎，表彰其對市民健康、安全、環境的卓越貢獻以及振興本地經濟。

於2011年11月，本集團樂富廣場推出的都市梯田綠色社區計劃，在整個亞太區122份市場推廣及19份設計參賽作品中脫穎而出，贏得國際購物中心協會舉辦「2011年度亞太購物中心大獎」的公益性市場推廣活動組別金獎。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝管理團隊及各員工，彼等之專業表現及工作熱忱乃領匯持續成功的關鍵因素。盛智文博士於2011年7月13日退任管理人獨立非執行董事之職位。董事會亦謹此向盛智文博士於任內對董事會及領匯所作出之貢獻致謝。

企業管治

於截至2011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、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用條文、就設立領匯而簽訂之信託契約，以及管理人之規管手冊。於期內，管理人及領匯亦一直符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則內之各項適用守則條文。

領匯於截至2011年9月30日止六個月內所採納之認可架構及企業管治政策及常規均與於2011年年報內企業管治報告所披露有關2011年3月31日止財政年度所採納者大致相同。詳情進一步載列於2011/2012年中期報告內。

審核委員會及核數師之審閱

本集團截至2011年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核委員會審閱。中期財務資料亦已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。

發行新基金單位

於截至2011年9月30日止六個月內，領匯發行共17,256,268個新基金單位，當中根據截至2011年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行共15,827,490個新基金單位，及根據領匯長期獎勵計劃下受限制基金單位獎勵之歸屬發行共1,428,778個新基金單位。該獎勵計劃進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註17。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2011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、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2011年9月30日止六個月之中期分派每基金單位63.11港仙，將於2012年1月13日(星期五)或該日前後派付予於2011年11月28日(星期一)名列領匯基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人享有中期分派之權利，領匯將於2011年11月24日(星期四)起至2011年11月28日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。為確保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，最遲須於2011年11月23日(星期三)下午4時30分前交回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。

分派再投資計劃

登記地址位於香港之合資格基金單位持有人將獲提供一項分派再投資計劃，使彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或同時以兩種方式收取截至2011年9月30日止六個月之中期分派。提供該計劃進一步資料之公布將於2011年11月28日或該日前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同有關選擇表格或分派通知書將於2011年12月7日或該日前後寄發予基金單位持有人。

刊發 2011/2012 中期報告

領匯截至2011年9月30日止六個月之中期報告將於2011年11月25日或該日前後刊發及寄予基金單位持有人。

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，2011年11月9日

於本公布日期，管理人之董事會成員如下：

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