



領匯  
The Link

領匯房地產投資信託基金

股份代號：823

中期報告  
**2011/2012**

# 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

憑藉以下信念，管理及運作業務

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神



# 目錄

企業簡介	2
截至 2011 年 9 月 30 日止六個月摘要	4
主席報告書	6
行政總裁報告書	8
我們的管治	
企業管治	28
長期獎勵計劃	30
主要基金單位持有人、董事及關連人士之權益	33
關連人士交易	35
投資者關係	38
核數師審閱報告	39
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合收益表	40
簡明綜合全面收益表	41
綜合分派報表	42
簡明綜合財務狀況表	43
簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	44
簡明綜合現金流量表	45
簡明綜合中期財務資料附註	46
五年表現概要	68
財務日誌	71
公司資料	封底內頁







## 企業簡介

### 領匯

領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)是香港首家及以市值計現時亞洲地區最大型的房地產投資信託基金。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，並完全由私人及機構投資者持有。

截至2011年9月30日，物業組合包括內部樓面面積約1,100萬平方呎零售物業及約80,000個泊車位。

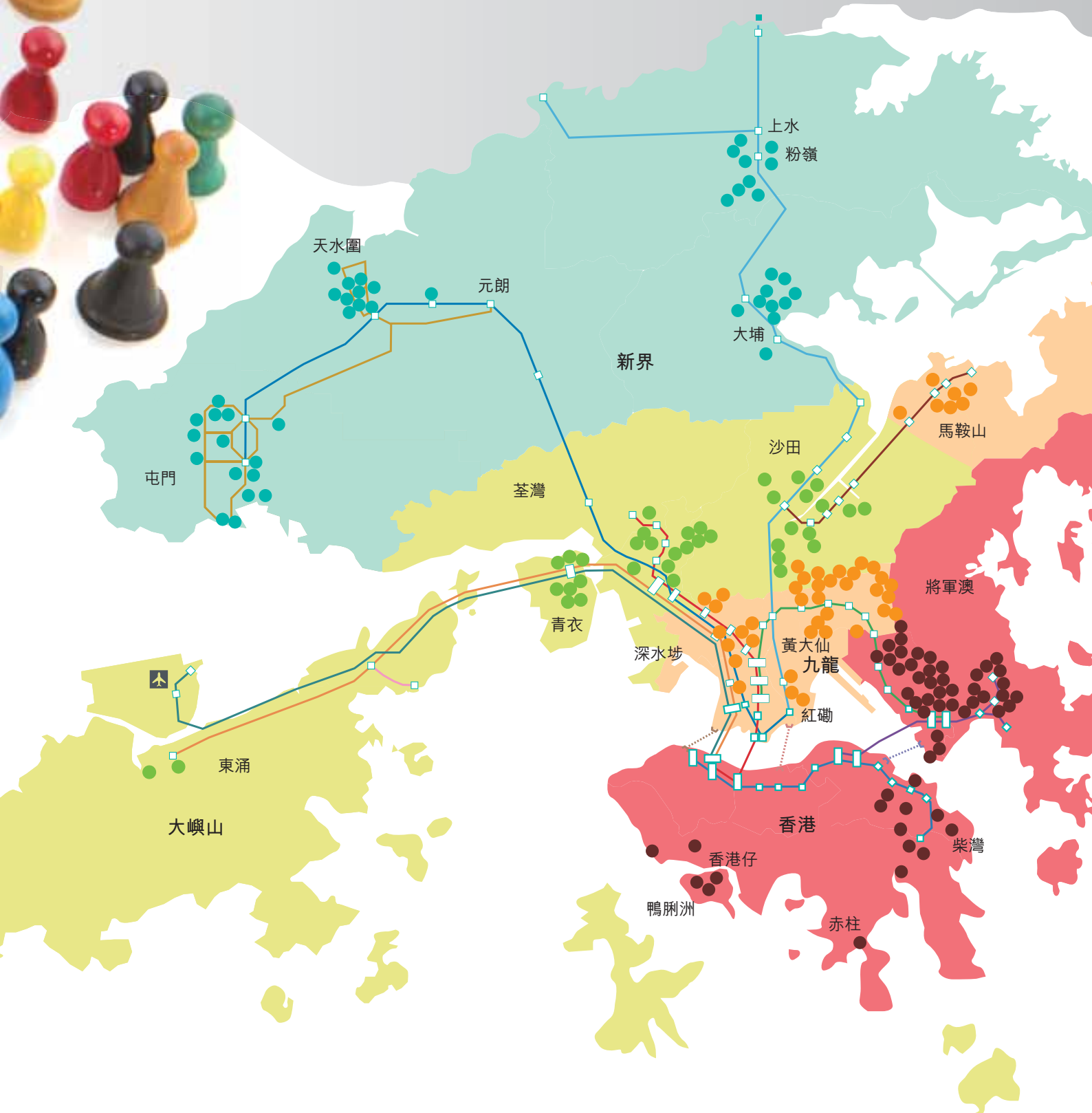
物業組合的零售設施與香港逾四成住戶的居所為鄰，提供顧客日常所需，服務全港市民。停車場設施主要為使用零售設施的租戶、顧客及鄰近居民提供服務。

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，提高物業的價值。資產提升工程涵蓋硬件配套、行業組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供更佳的購物體驗及更多元化、合理價格的選擇，同時為領匯基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來更理想的回報。

管理人領有證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)所發牌照，以進行有關資產管理的受規管活動，並負責管理領匯的物業組合。



# 領匯之物業組合分佈



- |      |      |      |        |
|------|------|------|--------|
| 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 |      |        |

## 截至2011年9月30日止六個月摘要

### 持續增長

收益	28.87 億港元	↑ 10.1%
物業收入淨額	20.41 億港元	↑ 15.6%
向基金單位持有人之分派	14.20 億港元	↑ 21.2%
每基金單位分派	63.11 港仙	↑ 19.4%
分派比率		100%

### 租戶需求持續上升

平均每月租金 <sup>(1)</sup>	每平方呎 34.2 港元	↑ 4.3%
租用率		↑ 至 92.1%
物業收入淨額比率		↑ 至 70.7%
續租率		↑ 至 79.3%

### 穩健的財務狀況

每基金單位資產淨值 <sup>(1)</sup>	26.14 港元	↑ 6.1%
估值		720.96 億港元
資產負債比率		16.7%
債務融資之平均剩餘年期		3.8 年
信貸評級		A (標普) / A2 (穆迪)
可動用流動資金 – 未來 18 個月無再融資的需要		44.5 億港元

附註：

<sup>(1)</sup> 這數據比較是以 2011 年 3 月 31 日之數字為基礎，其他數據比較則以截至 2010 年 9 月 30 日止期間之數字為基礎。



# 上市以來 首項收購 首次進軍私人 購物商場

南豐廣場商業部分





## 主席報告書

本人謹代表領匯管理有限公司董事會(「董事會」)欣然呈報領匯截至2011年9月30日止六個月的中期報告。

### 致力持續改善

自領匯於約六年前上市以來，管理人一直積極投入管理多元化的物業組合，為租戶改善購物環境，並強化我們為所服務社區提供日常必需品方面的核心能力。

我們亦透過進行資產提升項目展開大型翻修工程，藉以為物業重新定位及為顧客的購物體驗注入新的活力。我們不斷完善商場結構及優化其設計佈局及通道，從而為我們的租戶及社區提供更優越的購物環境。我們亦致力改善物業服務及場內的行業組合，以應對顧客不斷變化的需求。對資產軟硬件的改善將為基金單位持有人創造更高的經濟價值。

我們所作的努力提高了租用率、提升了租金回報、亦改善了行業組合及服務質量。管理人將繼續更新及致力改善物業組合，發揮物業的最大潛能。本人相信，透過積極的資產管理及持續的資產提升，在未來日子我們將可續創更高價值。

### 新發展方向

我們現時提升物業的主要策略集中於透過加強我們在提供日常生活必需品方面的核心能力，藉以鞏固市場地位。在現有物業組合範圍外開拓新發展方向，將可使我們與毗鄰商場發揮協同效應，令原先必須面對的競爭挑戰轉化為商機。

收購南豐廣場之商業部分(「南豐廣場」)為領匯自上市以來的首項收購，及標誌着我們首次進軍私人住宅發展項目內的零售物業。由於我們其他的所有物業均毗鄰公共屋邨，是項收購為未來增長開啟更多機會，我們將審慎實施這拓展策略，在本地零售物業物色具價值的發展機會。



## 前景及鳴謝

全球經濟繼續受到歐洲主權債務危機的影響。美國經濟進一步放緩的持續威脅造成更多不明朗因素。同時，在中央政府的緊縮財政政策下，中國經濟增長或會放緩。雖然低利率環境於近期可能持續，但由於本地市場可能受日益嚴重的通脹影響，因此我們會繼續抱持審慎態度。

回顧期內的經營環境令人滿意。儘管面對金融市場的動盪，在零售業銷售強勁增長的帶動下，香港經濟仍處於穩健狀況。展望未來，憑藉我們物業組合的抗逆能力，應能產生相對穩定的回報，故此我們對本財政年度下半年的表現依然持樂觀態度。

董事會謹此向管理團隊及員工表示感謝，彼等的專業表現和工作熱忱是領匯持續成功的關鍵因素。本人充滿信心，有賴各位員工的努力，領匯將繼續在行業內發揮其能耐，及為未來取得穩健的增長。

董事會亦謹此對盛智文博士於其任內對董事會及領匯所作的貢獻致謝，他自2004年9月至2011年7月擔任管理人的獨立非執行董事。董事會及其提名委員會將按持續基準覆核董事會的組成及表現。

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

2011年11月9日



# 行政總裁報告書

本人欣然報告領匯及其附屬公司(「本集團」)截至2011年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 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。

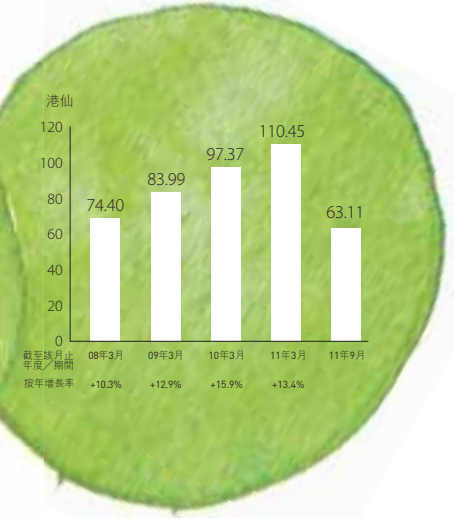
**領匯基金單位總回報**

自2005年11月首次公開發售至2011年9月底，領匯為基金單位持有人賺取了20%複合平均年度化總回報，包括基金單位價格升值及分派。

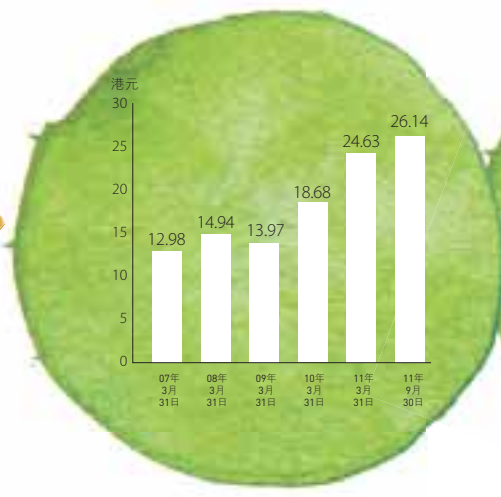
領匯分派回報率的比較數字



領匯的分派增長



每基金單位資產淨值



領匯基金單位價格表現



回報

來自分派

增長

來自基金單位價格升值



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) <sup>(1)</sup>	按年變動 %
收益	<b>2,887</b>	2,621	10.1
物業經營開支	<b>(846)</b>	(856)	(1.2)
物業收入淨額	<b>2,041</b>	1,765	15.6
一般及行政開支	<b>(147)</b>	(80)	83.8
利息收入	<b>11</b>	1	1,000.0
帶息負債之財務成本	<b>(197)</b>	(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	<b>1,708</b>	1,415	20.7
投資物業公平值變動	<b>3,272</b>	3,259	0.4
稅項	<b>(288)</b>	(236)	22.0
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	<b>4,692</b>	4,438	5.7

附註：

<sup>(1)</sup> 因提早採納香港會計準則(「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) <sup>(1)</sup>	按年變動 %
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	<b>4,692</b>	4,438	5.7
投資物業公平值變動	<b>(3,272)</b>	(3,259)	0.4
其他非現金收入	<b>-</b>	(7)	不適用
可分派收入總額	<b>1,420</b>	1,172	21.2
每基金單位分派(港仙)	<b>63.11</b>	52.86	19.4

附註：

<sup>(1)</sup> 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 %
<b>租金收入：</b>				
<b>零售：</b>				
商舖 <sup>(1)</sup>	1,730	1,554	11.3	59.9
街市／熟食檔位	309	297	4.0	10.7
其他 <sup>(2)</sup>	123	116	6.0	4.3
<b>停車場：</b>				
月租	424	382	11.0	14.7
時租	145	128	13.3	5.0
<b>營運開支收回及其他雜項收入：</b>				
物業相關收入	156	144	8.3	5.4
	<b>2,887</b>	<b>2,621</b>	<b>10.1</b>	<b>100.0</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 來自商舖的租金收入包括基本租金和按營業額分成租金。

<sup>(2)</sup> 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)
<b>總物業開支</b>	<b>846</b>	<b>856</b>	<b>(1.2)</b>

## 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
<b>資產總值</b>	<b>74,968</b>	<b>68,754</b>
流動負債	3,871	4,577
非流動負債	12,290	9,202
<b>負債總額</b>	<b>16,161</b>	<b>13,779</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	<b>58,807</b>	<b>54,975</b>
已發行基金單位(千個)	2,249,541	2,232,285
<b>每基金單位資產淨值</b>	<b>26.14 港元</b>	<b>24.63 港元</b>
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
<b>於 2011 年 9 月 30 日</b>	<b>61,573</b>	<b>10,523</b>	<b>72,096</b>

估值方法

	於 2011 年 9 月 30 日	於 2011 年 3 月 31 日
<b>收益還原法 – 資本還原率</b>		
零售物業	<b>5.00 – 7.00%</b>	5.00 – 7.00%
零售物業：加權平均	<b>5.88%</b>	5.92%
停車場	<b>5.50 – 9.25%</b>	5.50 – 9.25%
停車場：加權平均	<b>7.62%</b>	7.63%
整體加權平均	<b>6.11%</b>	6.16%
<b>現金流量折現法</b>		
折現率	<b>8.00%</b>	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<sup>(1)</sup>

於 2011 年 9 月 30 日 (十億港元)	定息負債 <sup>(2)</sup>	浮息負債 <sup>(2)</sup>	已動用融資	未提取融資	融資總額
按揭證券公司貸款 <sup>(3)</sup>	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
<b>總計</b>	<b>7.18</b>	<b>5.29</b>	<b>12.47</b>	<b>2.31</b>	<b>14.78</b>
百分比	58%	42%	84%	16%	100%

附註：

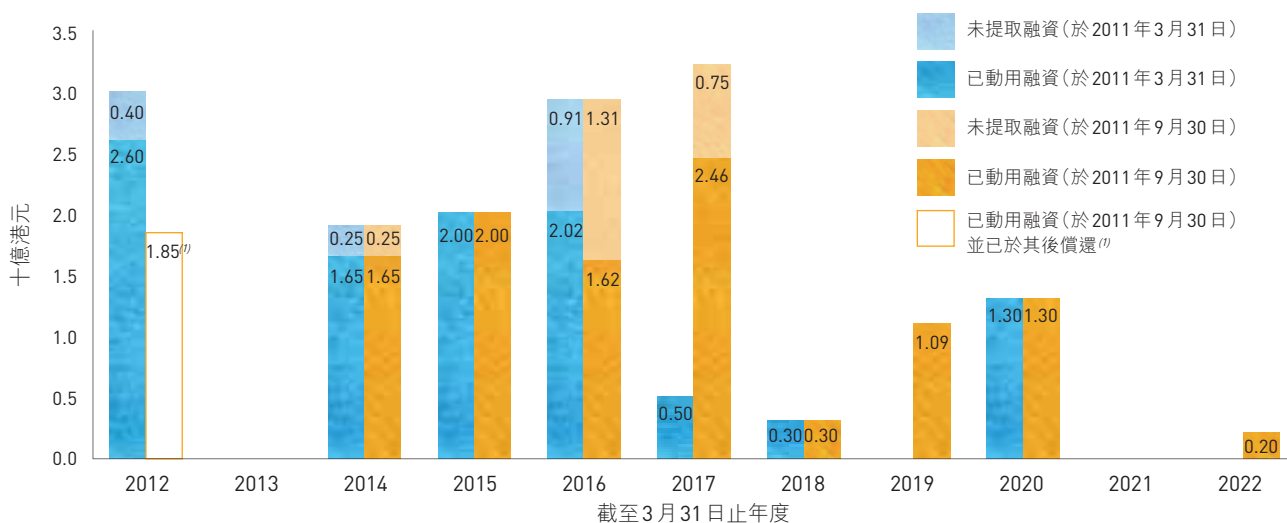
<sup>(1)</sup> 所有金額均為面值。

<sup>(2)</sup> 經利率掉期後。

<sup>(3)</sup> 來自香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)的貸款。



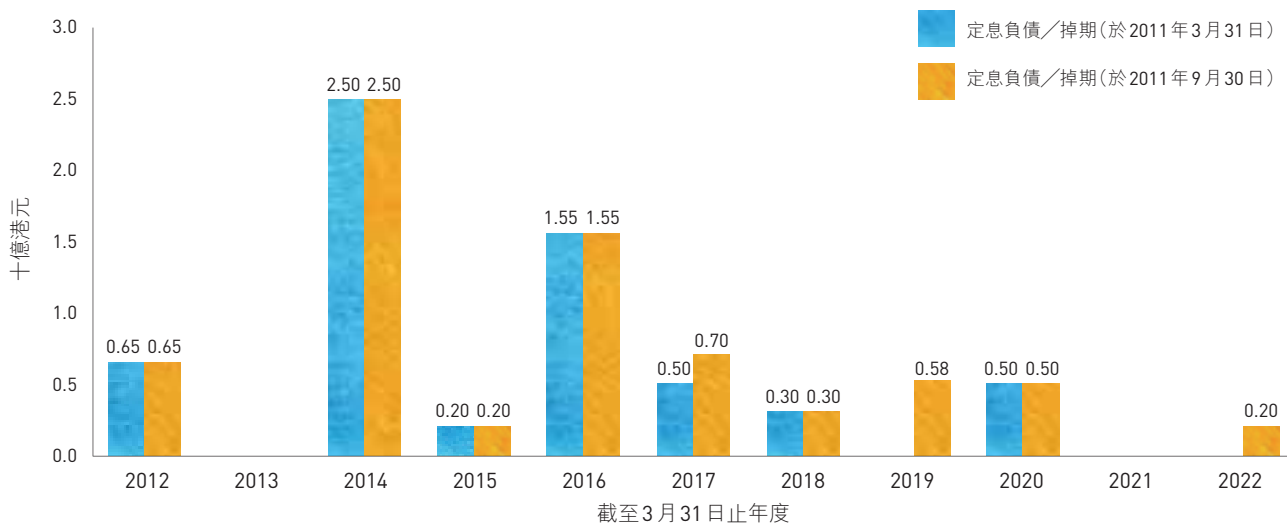
### 已承諾融資到期資料



附註：

<sup>(1)</sup> 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，以及行業組合不斷優化，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物業估值排名首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行業組合不斷優化，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 <sup>(1)</sup>	零售物業估值 百萬港元	零售收益 百萬港元	已出租內部樓面面積之 平均每月租金 每平方呎港元	租用率 %
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
<b>總計</b>	<b>61,573</b>	<b>2,162</b>	<b>34.2</b>	<b>92.1</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 物業乃根據其2011年9月30日的零售物業估值按序排列，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%)。

#### 按物業類別劃分的綜合續租租金調整率

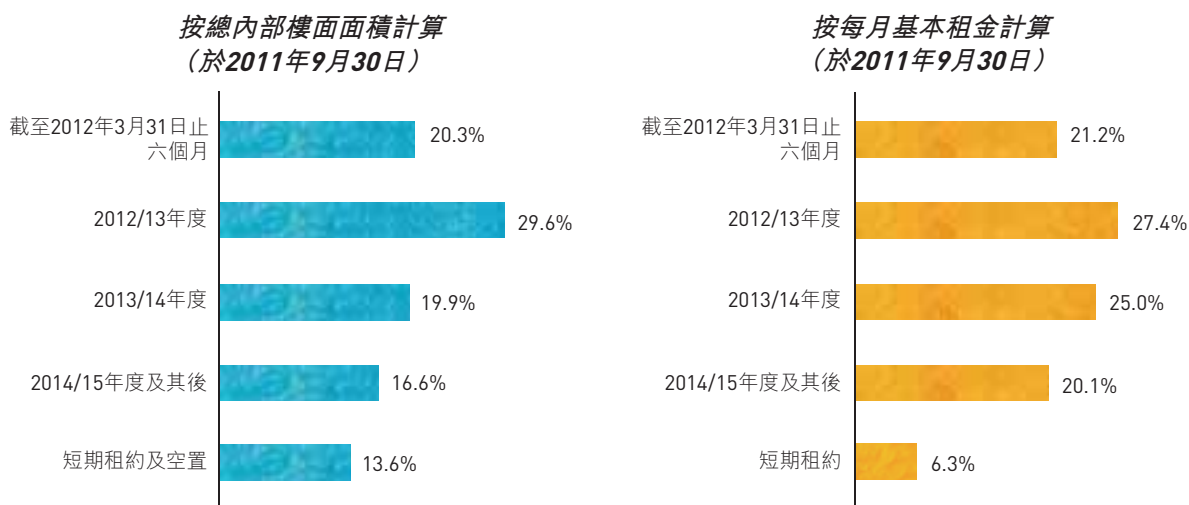
	截至2011年 9月30日止 六個月 %	截至2010年 9月30日止 六個月 %	於2011年 9月30日 佔總內部樓面面積 (不包括自用 辦事處) 之百分比 %
商舖	22.7	22.2	81.3
街市／熟食檔位	14.3	24.8	9.1
其他 <sup>(1)</sup>	15.2	3.5	9.6
<b>整體零售物業</b>	<b>21.5</b>	<b>22.7</b>	<b>100.0</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 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佔20.3%，而按基本租金計算佔21.2%。



### 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		
	總內部樓面面積 千平方呎	已出租內部樓面面積之 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	已出租內部樓面面積之 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 <sup>(1)</sup>	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：

<sup>(1)</sup> 其他類別包括教育/福利、房署辦事處及配套設施。

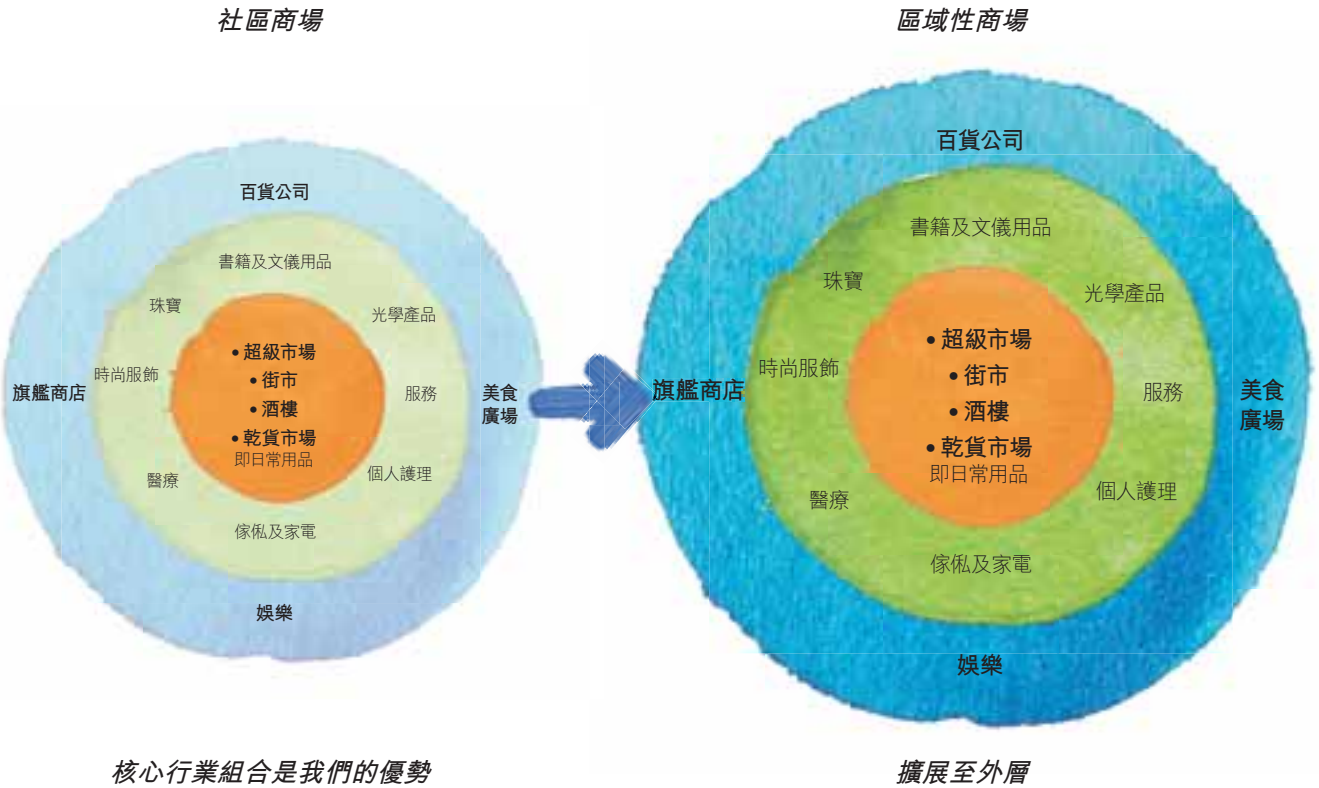
#### 零售行業組合分析

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	1,927	19.1	23.4
服務	963	9.6	10.9
街市檔位	351	3.5	7.6
包租街市	331	3.3	6.0
個人護理、醫療、貴重商品、光學產品、書籍及文儀用品	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。

擴展行業組合的多元化



### 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 <sup>(1)</sup>	>18	>1,400
<b>總計<sup>(1)</sup></b>	<b>&gt;54</b>	<b>&gt;4,526</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 最新估計數字。

### 獲批並進行中的資產提升項目<sup>(1)</sup>

	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
<b>總計</b>	<b>753</b>	

附註：

<sup>(1)</sup> 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9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內的零售物業。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行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% <sup>(1)</sup>

附註：

<sup>(1)</sup> 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－月租 (%)	87.0	87.0
泊車位類別－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 <sup>(1)</sup>	57.5

附註：

<sup>(1)</sup> 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。

## 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、新推行的陪產假、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。



## 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。

## 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目標。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可為租戶締造較佳的經營環境，亦可為顧客創造較佳購物氣氛。我們亦於翻修工程中使用環保設計及技術。其中赤柱廣場將於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的物業。

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 個商場改裝了 21 套空調機組，使已改裝的空調機組合共達到 87 套。我們亦在良景商場安裝了四套新的空調機組，使我們市場及商場內安裝的新空調機組達到 22 台。我們亦繼續照明系統改善計劃、其他節能及工作程序改善項目，以穩定電能使用量，藉以抵銷由 2011 年 1 月起的電費升幅。

領匯亦對社區作出承擔，支持自 2011 年 5 月 1 日生效的法定最低工資條例，並承諾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額外成本。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。

管理人對暢通無阻通道設施升級工程的進度感到滿意。該計劃於 2016 年前分階段完成。提升暢通無阻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。

## 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，以提升行業組合、爭取更高租金回報、提高租用率及提供更優質服務。成功實施資產提升項目的策略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。

領匯業務模式的擴展



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，並將影響我們大部分的成本項目。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。

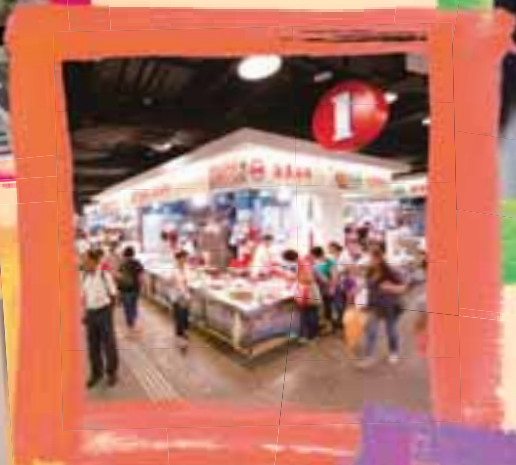
行政總裁

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

2011年11月9日



# 鮮活街市 全新購物體驗

大元街市活化項目





## 我們的管治

### 企業管治

領匯致力維持高水平之企業管治。管理人執行有效內部監控及嚴格披露，從而對持份者保持高透明度。管理人董事會（「董事會」）以獨立非執行董事佔大多數，彼等具備與領匯房地產、財務及其他業務範疇相關之專長。

自領匯截至2011年3月31日止財政年度之最近期企業管治報告（「最近期企業管治報告」）刊發以來，其認可架構並無變動。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）為領匯之受託人。

### 規管事宜

於截至2011年9月30日止六個月內：

- 管理人及領匯均有遵守適用法例、領匯之信託契約及管理人之規管手冊；
- 管理人及領匯已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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；
- 經向管理人董事（「董事」）作出個別特定查詢後，彼等均確認已遵守《規管董事及高級行政人員進行領匯證券交易之守則》所載之規定準則，而該守則屬管理人規管手冊之一部分且所載條文不遜於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
- 管理人繼續執行嚴緊的內部程序，以監控及處理利益衝突問題，有關程序詳載於最近期企業管治報告內；及
- 領匯所採納之企業管治政策及常規均與於最近期企業管治報告內所披露者大致相同。

### 於回顧期間內之變動

- 何鑑波先生不再擔任管理人之負責人員，而丘兆祺先生則獲委任為負責人員。截至本報告日期止，管理人共有5名負責人員，彼等之姓名載於「公司資料」一節。
- 盛智文博士於2011年7月13日退任獨立非執行董事之職位及停止擔任管理人審核委員會（「審核委員會」）之成員。截至本報告日期止，管理人共有11名董事，彼等之姓名載於「公司資料」一節。

- 董事履歷之更新資料：
  - (i) 蘇兆明先生獲委任為Unitech Corporate Parks PLC (於倫敦證券交易所另類投資市場上市)、Dah Sing Life Assurance Company Limited、大新保險有限公司及大新保險(1976)有限公司之獨立非執行董事。彼已停止出任為新加坡LionRock Master Fund Limited之董事會主席。
  - (ii) 周永健先生已退任中國平安保險(集團)股份有限公司(於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事一職。

### 審核委員會及核數師之審閱

領匯截至2011年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已由審核委員會及領匯之核數師審閱。

### 收購房地產

於2011年6月8日，領匯全資擁有之領匯物業有限公司簽訂買賣協議，收購南豐廣場之商業部分，而該項收購已於2011年7月11日完成。該項收購之進一步詳情載於領匯2011年6月9日之公布及本中期報告第22頁以及簡明綜合中期財務資料附註22。

除本報告所披露者外，領匯及／或其附屬公司於期內概無收購或出售任何其他房地產。

### 發行新基金單位

領匯於期內發行共17,256,268個新基金單位，包括(i)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(ii)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。

### 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。

### 公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領匯於2011年9月30日繼續維持所需之基金單位流通量，由公眾人士持有之基金單位不少於其已發行基金單位之25%。

## 長期獎勵計劃

自領匯之長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)於2007年7月23日獲採納以來，於其下概無授出基金單位認購權。根據長期獎勵計劃授出而尚未歸屬之受限制基金單位獎勵(「受限制基金單位獎勵」)(與有條件現金獎勵(「有條件現金獎勵」)<sup>(附註5)</sup>一同授出)於截至2011年9月30日止六個月內之變動及於期初及期末之結餘載列如下：

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2011年				於2011年	
			4月1日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>	期內授出 <sup>(1),(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(3),(5)</sup>	期內註銷	期內失效 <sup>(4)</sup>	9月30日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>
<b>現任董事</b>								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	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
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	70,500	-	-	-	-	70,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	70,500	-	-	-	-	70,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	52,500	-	-	-	52,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	52,500	-	-	-	52,500
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
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	177,500	-	-	-	-	177,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	177,500	-	-	-	-	177,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	154,000	-	-	-	154,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	154,000	-	-	-	154,000
張利民 (執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	84,000	-	-	-	-	84,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	84,000	-	-	-	-	84,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	64,500	-	-	-	64,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	64,500	-	-	-	64,500
紀達夫 (非執行董事)	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
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	19,500	-	-	-	-	19,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	19,500	-	-	-	-	19,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	14,500	-	-	-	14,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	14,500	-	-	-	14,500

## 我們的管治 (續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2011年 4月1日尚未 歸屬之受限制 基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>				於2011年 9月30日尚未 歸屬之受限制 基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>		
			期內授出 <sup>(1),(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(3),(5)</sup>	期內註銷	期內失效 <sup>(4)</sup>	基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>		
Michael Ian ARNOLD (獨立非執行董事)	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	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	25,000	-	-	-	-	25,000	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	25,000	-	-	-	-	25,000	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	18,500	-	-	-	18,500	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	18,500	-	-	-	18,500	
陳則杖 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	19,500	-	-	-	19,500	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	19,500	-	-	-	19,500	
周永健 (獨立非執行董事)	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	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	-	-	-	-	26,000	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	19,500	-	-	-	19,500	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	19,500	-	-	-	19,500	
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	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	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	20,500	-	-	-	-	20,500	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	20,500	-	-	-	-	20,500	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	15,000	-	-	-	15,000	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	15,000	-	-	-	15,000	
高鑑泉 (獨立非執行董事)	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	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000	
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	18,000	-	-	-	18,000	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	18,000	-	-	-	18,000	



## 我們的管治 (續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2011年 4月1日尚未 歸屬之受限制 基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>				於2011年 9月30日尚未 歸屬之受限制 基金單位獎勵 <sup>(1)</sup>	
			期內授出 <sup>(1),(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(3),(5)</sup>	期內註銷	期內失效 <sup>(4)</sup>	期內授出 <sup>(1)</sup>	期內失效 <sup>(4)</sup>
韋達維 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	21,500	-	-	-	-	21,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	21,500	-	-	-	-	21,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	16,000	-	-	-	16,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	16,000	-	-	-	16,000
王于漸 (獨立非執行董事)	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
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	-	-	-	-	24,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	18,000	-	-	-	18,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	18,000	-	-	-	18,000
<b>前任董事</b>								
盛智文 (前獨立非執行董事)	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	-	-	-	(7,506) <sup>(4)</sup>	13,994
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	22,000	-	-	-	(13,008) <sup>(4)</sup>	8,992
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	22,000	-	-	-	(16,420) <sup>(4)</sup>	5,580
其他參與者 (合計)	2008年5月5日	2008年5月5日至2011年5月4日	273,240	-	(114,778)	-	(158,462)	-
	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2011年6月30日	342,000	-	(340,000)	-	(2,000)	-
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	311,500	-	(311,500)	-	-	-
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	311,500	-	-	-	(71,500)	240,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	725,500	-	-	-	(48,000)	677,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	725,500	-	-	-	(48,000)	677,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	827,500	-	-	-	827,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	827,500	-	-	-	827,500
<b>總計</b>			<b>5,205,995</b>	<b>2,475,000</b>	<b>(1,428,778)</b>	<b>-</b>	<b>(364,896)</b>	<b>5,887,321</b>

## 我們的管治 (續)

附註：

- (1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可予發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予每位參與者之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，須視乎能否達成相關歸屬條件及達標程度而定。
- (2) 香港聯交所於2011年9月22日(即緊接受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日)所報之基金單位收市價為每基金單位26.75港元。根據獨立估值師估值，倘假設期內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，該等受限制基金單位獎勵於2011年9月30日之估計公平值約為5,350萬港元。
- (3) 緊接於期內各受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日之基金單位加權平均收市價為每基金單位26.39港元。
- (4) 該等數字為期內失效之受限制基金單位獎勵所涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵同時亦告失效。
- (5) 上表所載之受限制基金單位獎勵全部均與有條件現金獎勵一同授出，據此於受限制基金單位獎勵歸屬時，每位相關承授人將有權收取一筆現金款項，金額相等於有關歸屬期內每基金單位之分派總額乘以最終歸屬及予以發行之實際基金單位數目。期內根據已歸屬之有條件現金獎勵所支付之總金額為3,320,862.23港元。根據期內授出而尚未歸屬之受限制基金單位獎勵須予發行之最高基金單位數目計算，有條件現金獎勵於2011年9月30日之加權平均值為每基金單位0.8736港元。
- (6) 該等數字為因盛智文博士於2011年7月13日退任獨立非執行董事而失效之受限制基金單位獎勵。與該等受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦已同時失效。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期內在領匯之綜合收益表內支銷。長期獎勵計劃之進一步詳情載於本中期報告之簡明綜合中期財務資料附註17。

## 主要基金單位持有人、董事及關連人士之權益 主要基金單位持有人於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及管理人作出之權益披露以及管理人存置之登記冊所示，於2011年9月30日擁有領匯基金單位5%或以上權益之人士如下：

名稱	身份	好倉(L) / 淡倉(S) / 可供借出(LP)之基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
Blackrock, Inc.	受控法團權益	(L) 140,615,401 (S) 51,445	6.25 0.00
Capital Research and Management Company	投資經理	(L) 156,727,000	6.96
Commonwealth Bank of Australia	受控法團權益	(L) 157,472,434	7.00
The Bank of New York Mellon Corporation	受控法團權益	(L) 155,104,556 (LP) 150,067,806	6.89 6.67

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2011年9月30日已發行之2,249,540,808個基金單位計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，於2011年9月30日概無其他人士於基金單位擁有5%或以上之權益。

## 董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部向香港聯交所及管理人作出之權益披露以及管理人存置之登記冊所示，各董事於2011年9月30日持有領匯基金單位及相關基金單位之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 <sup>(3)</sup>	於2011年9月30日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 <sup>(4)</sup> %	於2011年3月31日持有之權益總額
	個人權益 <sup>(2)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益				
<b>現任董事</b>								
<b>主席 (亦為獨立非執行董事)</b>								
蘇兆明	327,025	-	-	-	319,000	646,025	0.0287	537,602
<b>執行董事</b>								
王國龍	283,672	-	-	-	925,015	1,208,687	0.0537	838,515
張利民	-	-	-	-	297,000	297,000	0.0132	168,000
<b>非執行董事</b>								
紀達夫	70,604	-	-	-	87,500	158,104	0.0070	128,549
<b>獨立非執行董事</b>								
Michael Ian ARNOLD	114,224	-	-	-	113,000	227,224	0.0101	190,224
陳則杖	-	-	-	-	91,000	91,000	0.0040	52,000
周永健	308,999	-	-	-	115,000	423,999	0.0188	379,589
馮鈺斌	115,620	-	-	-	97,000	212,620	0.0095	181,416
高鑑泉	102,005	-	-	-	108,000	210,005	0.0093	172,995
韋達維	-	-	-	-	75,000	75,000	0.0033	43,000
王于漸	96,347	-	-	-	108,000	204,347	0.0091	157,670
<b>前獨立非執行董事</b>								
盛智文 <sup>(1)</sup>	95,023	-	-	-	28,566	123,589	0.0055	160,523

附註：

- (1) 盛智文博士於該等基金單位及相關基金單位 (指尚未歸屬之受限制基金單位獎勵) 之權益僅為彼於2011年7月13日 (其退任日期) 所持之權益，以及包括因其退任而告失效之受限制基金單位獎勵 (另見上文「長期獎勵計劃」一節附註6) 所作出之調整。
- (2) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益。概無任何董事持有淡倉權益。
- (3) 該等於相關基金單位之權益均為好倉權益，乃指根據長期獎勵計劃授予各董事之受限制基金單位獎勵於歸屬時可予發行之最高基金單位數目。
- (4) 概約百分比乃根據於2011年9月30日已發行之2,249,540,808個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2011年9月30日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於基金單位或相關基金單位中擁有任何權益。

## 關連人士於基金單位之權益

於作出合理查詢後及根據管理人所得資料，下列人士(董事及任何彼等各自之聯繫人<sup>(9)</sup>除外)為領匯之關連人士(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」))並於2011年9月30日擁有領匯基金單位之權益如下：

名稱	於2011年9月30日 持有之基金單位數目	佔全部已發行基金 單位之概約百分比 <sup>(4)</sup> %	於2011年3月31日 持有之基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司 <sup>(1)</sup>	2,169,665	0.0964	2,155,592
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」) <sup>(2)</sup>	100,000	0.0044	100,000
Dah Sing Life Assurance Company Limited <sup>(3)</sup>	1,310,500	0.0583	903,000
大新保險有限公司 <sup>(5)</sup>	25,500	0.0011	25,000

附註：

- (1) 受託人為滙豐之間接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領匯之關連人士。
- (2) 由於管理人之董事馮鈺斌博士為永亨銀行之主席，因此永亨銀行為領匯之關連人士。
- (3) 由於管理人之主席蘇兆明先生獲委任為Dah Sing Life Assurance Company Limited及大新保險有限公司之獨立非執行董事，因此該兩間公司均成為領匯之關連人士。
- (4) 上述概約百分比乃根據於2011年9月30日已發行之2,249,540,808個基金單位計算。
- (5) 董事(作為領匯之關連人士)之權益披露於上文「董事於基金單位之權益」一節。

## 關連人士交易

下表載列於期內領匯及／或其附屬公司與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)訂立之交易：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收益 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領匯管理有限公司	領匯之管理人	管理費 <sup>(1)</sup>	不適用	(223.5) <sup>(1)</sup>
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	不適用	(2.8) <sup>(2)</sup>
仲量聯行有限公司	領匯之主要估值師	估值費用	不適用	(0.9)
滙豐及其附屬公司 (不包括受託人及其專有附屬公司) (「滙豐集團」)	受託人之控股公司及 該控股公司之附屬公司	租賃／租約 <sup>(3)</sup> 及其他收入	10.2 <sup>(4)</sup>	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(39.6)
		安排費用及銀行收費	不適用	(1.4)

## 我們的管治 (續)

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收益 百萬港元	產生之開支 百萬港元
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「工銀亞洲」)	王于漸教授之有聯繫者	租賃/租約 <sup>(1)</sup>	2.6 <sup>(4)</sup>	不適用
		利息收入	1.6	不適用
		利息開支、融資費用、安排費用 及銀行收費	不適用	(0.3) <sup>(5)</sup>
永亨銀行	馮鈺斌博士之有聯繫者	利息收入	0.4	不適用
凱達環球有限公司及其附屬公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務費用	不適用	(1.8)
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	蘇兆明先生之有聯繫者	租賃/租約 <sup>(1)</sup>	2.6 <sup>(4)</sup>	不適用
		利息收入	0.1	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.5)
		安排費用及銀行收費	不適用	(0.1)
戴德梁行有限公司	韋達維先生之有聯繫者	領匯收購南豐廣場商業部分之代理佣金 <sup>(6)</sup>	不適用	(11.7)

### 附註：

- (1) 管理人作為領匯內部管理公司，按成本收回基準向領匯收回其開支。
- (2) 受託人有權根據獨立估值師最近之年度估值報告所釐定之最近期物業估值按年率0.008%收取費用，惟每月不低於150,000港元。
- (3) 不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (4) 該等金額不包括已收按金。
- (5) 此金額包括支付予工銀亞洲之約39,000港元之安排費用及銀行收費。
- (6) 該項關連人士交易之詳情載於領匯2011年6月9日之公布內。

除上述者外，領匯及／或其附屬公司於期內亦與香港青年藝術協會(蘇兆明先生之有聯繫者)、香港證券專業學會(王國龍先生之有聯繫者)、建築環保評估協會有限公司(Michael Ian ARNOLD先生之有聯繫者)及亞太房地產協會(Michael Ian ARNOLD先生及王國龍先生之有聯繫者)訂立關連人士交易。與前述關連人士任何一方於期內所訂立之關連人士交易涉及之總額概無高於100,000港元。



## 與關連人士之租賃交易

除領匯於2011年年報第91頁所載之租約(而該等租約截至期末仍然存續)外,領匯及/或其附屬公司於期內與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)訂立年租逾100萬港元之租賃交易如下:

租戶名稱	交易性質	租賃年期	於2011年 9月30日已收取	
			租金 百萬港元	之租金按金 百萬港元
工銀亞洲	愛民商場F18及F19 A-C號 商舖之重續租約	租期為3年 至2014年8月31日屆滿	1.3 <sup>(1)</sup>	0.4
	大興商場地下21-23號 商舖之租約	租期為2年 至2013年7月31日屆滿	1.1 <sup>(1)</sup>	0.3
滙豐	樂富廣場L202-L206號 商舖之重續租約	租期為6個月 至2012年2月21日屆滿	1.1	0.6 <sup>(2)</sup>

附註:

<sup>(1)</sup> 租金乃按每月基本租金以12個月為基礎計算,猶如於截至2012年3月31日止財政年度內一直收取該租金。

<sup>(2)</sup> 以銀行擔保形式。

## 關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於期內採用由滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及大新銀行提供之一般銀行及財務服務,進一步詳情載於本中期報告之簡明綜合中期財務資料附註24。

此外,期內滙豐於兩筆根據有擔保歐洲中期票據計劃發行分別為3億港元及2.03億港元之定息私人票據交易中擔當交易商。

## 豁免嚴格遵守

於期內,管理人已遵守由證監會就領匯與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)訂立之若干關連人士交易所授出之各項豁免當中所載條款及條件,據此獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之若干規定。

## 投資者關係

於回顧期間，管理人與股東及基金單位持有人保持持續溝通。自2011年4月1日起，管理人已參與以下路演及投資者會議，促進投資者對領匯營運及發展之瞭解。

月份	事項	籌辦方	地點
2011年			
4月	地產企業日	美國銀行美林	香港
4月	業界地產領袖論壇	麥格理	北京
4月	星展唯高達亞洲脈搏會議	星展唯高達	香港
6月	末期業績路演	美國銀行美林	香港／新加坡
6月	區域地產企業會議	里昂	香港
6月	末期業績路演	麥格理	悉尼
6月	亞洲金融會議	滙豐	倫敦
6月	2011年世界房地產投資會議亞洲大會	Terrapinn	新加坡
6月	香港／中國投資研討會	大和	香港
7月	香港／中國小型研討會	花旗	香港
8月	北亞研討會	麥格理	香港
9月	2011全球房地產研討會	美國銀行美林	紐約
9月	大和亞洲房地產日	大和	香港
9月	香港／中國地產研討會	瑞銀	香港

# 核數師審閱報告



羅兵咸永道

## 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(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第40至第67頁的中期財務資料，此中期財務資料包括領匯房地產投資信託基金(「領匯」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2011年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、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，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人的董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們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，2011年11月9日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 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)
<b>收益</b>	4	<b>2,887</b>	2,621
物業經營開支	6	(846)	(856)
物業收入淨額		<b>2,041</b>	1,765
一般及行政開支		(147)	(80)
投資物業公平值變動		<b>3,272</b>	3,259
<b>營運溢利</b>	7	<b>5,166</b>	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		<b>4,980</b>	4,674
稅項	10	(288)	(236)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利(附註(i))</b>	11	<b>4,692</b>	4,438
已向基金單位持有人派付之分派(附註(ii))		(1,286)	(1,079)
		<b>3,406</b>	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)		<b>3,373</b>	3,317
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	<b>33</b>	42
		<b>3,406</b>	3,359

第46頁至67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) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與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(於設立領匯房地產投資信託基金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
<b>截至2011年9月30日止六個月</b>			
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)	4,659	(4,659)	-

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
<b>截至2010年9月30日止六個月</b>			
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)	4,396	(4,396)	-

第46頁至67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))		1,420	1,172
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		1,420	1,172
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	2,249,540,808	2,217,446,050
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))		63.11 港仙	52.86 港仙

第 46 頁至 67 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 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
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>72,638</b>	<b>67,709</b>
<b>流動資產</b>			
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
		<b>2,330</b>	<b>1,045</b>
<b>資產總值</b>			
		<b>74,968</b>	<b>68,754</b>
<b>流動負債</b>			
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
		<b>3,871</b>	<b>4,577</b>
<b>流動負債淨額</b>			
		<b>1,541</b>	<b>3,532</b>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>71,097</b>	<b>64,177</b>
<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
		<b>12,290</b>	<b>9,202</b>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
		<b>16,161</b>	<b>13,779</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
已發行基金單位	20	2,249,540,808	2,232,284,540
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<b>26.14 港元</b>	24.63 港元

第46頁至67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  
2011年11月9日

王國龍  
行政總裁  
2011年11月9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
<b>於2011年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	<b>-</b>	<b>58,807</b>	<b>58,807</b>
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
<b>於2010年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(重列)</b>	<b>-</b>	<b>44,766</b>	<b>44,766</b>

第46頁至67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
<b>經營活動</b>		
來自經營活動之現金淨額	1,849	1,627
<b>投資活動</b>		
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)
<b>融資活動</b>		
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

第46頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。



# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 企業資料

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)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。



### 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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合資項目之投資 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2012年7月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效

### 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
	<b>2,731</b>	<b>2,477</b>
其他收益		
空調服務費用	143	136
其他物業相關收入	13	8
	<b>156</b>	<b>144</b>
總收益	<b>2,887</b>	<b>2,621</b>

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。



## 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2011年9月30日止六個月 (未經審核)</b>				
收益	2,317	570	-	2,887
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				4,692
資本開支	1,486	20	10	1,516
折舊	-	-	(13)	(13)
<b>於2011年9月30日 (未經審核)</b>				
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				74,968
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)				16,161
基金單位持有人應佔資產淨值				58,807

## 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	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				4,438
資本開支	286	11	3	300
折舊	-	-	(9)	(9)
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				68,754
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)				13,779
基金單位持有人應佔資產淨值				54,975

## 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
	<b>846</b>	<b>856</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	-



## 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
	<b>210</b>	286
減：撥歸投資物業下作資產化	(13)	(15)
	<b>197</b>	271

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
	<b>210</b>	194
減：撥歸投資物業下作資產化	(22)	(20)
	<b>188</b>	174

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
	<b>188</b>	174

## 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	288	236

## 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	4,692 百萬港元	4,438 百萬港元
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	2,240,603,732	2,209,178,304
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	2.10 港元	2.01 港元
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	2.09 港元	2.01 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
<b>於2011年9月30日</b>	<b>61,573</b>	<b>10,523</b>	<b>72,096</b>

(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。

### 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)
<b>於2011年9月30日</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>40</b>	<b>73</b>
<b>於2011年9月30日</b>				
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
	<b>153</b>	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。

## 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
	<b>51</b>	<b>55</b>

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
現金及等同現金項目	<b>1,075</b>	699
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,061	155
	<b>2,136</b>	<b>854</b>

## 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
	<b>890</b>	1,026

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
	<b>77</b>	75

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	14	29



## 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。

## 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 <sup>(i)</sup>	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 <sup>(ii)</sup>
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) <sup>(iii)</sup>	(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) <sup>(iii)</sup>	-	-	-
	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) <sup>(iii)</sup>	-	-	-
總計		2,634,315	1,237,500	(1,428,778)	(105,589)	2,994,448	5,887,321

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%。

## 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
	<b>12,554</b>	10,380
減：帶息負債之流動部分	(1,850)	(2,598)
帶息負債之非流動部分	<b>10,704</b>	7,782

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
<b>第一年內到期</b>		
銀行貸款	1,850	2,598
<b>第二年內到期</b>		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	-
銀行貸款	665	-
	<b>1,665</b>	-
<b>第三年內到期</b>		
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
銀行貸款	-	664
	<b>2,000</b>	1,664
<b>第四年內到期</b>		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
銀行貸款	607	-
	<b>1,607</b>	2,000
<b>第五年內到期</b>		
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	-
	<b>1,919</b>	2,006
<b>第五年後到期</b>		
中期票據	3,513	2,112
	<b>12,554</b>	10,380

## 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
<b>衍生工具資產</b>		
<b>非流動項目</b>		
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
	<b>148</b>	<b>34</b>
<b>衍生工具負債</b>		
<b>流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖之利率掉期	(5)	(37)
<b>非流動項目</b>		
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)	-
	<b>(420)</b>	<b>(332)</b>
	<b>(425)</b>	<b>(369)</b>
	<b>(277)</b>	<b>(335)</b>

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。

## 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
<b>於2011年9月30日</b>	<b>2,249,540,808</b>

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
	(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
<b>於2011年9月30日</b>	<b>(402)</b>	<b>402</b>	<b>-</b>

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 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，以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
用於收購之現金支出	1,170
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

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
	<b>1,660</b>	1,356



## 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。

## 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)	-

## 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

## 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
	41	39

## 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。

## 五年表現概要

### 財務數據

	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)	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)	截至 2008 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)	截至 2007 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)
<b>簡明綜合收益表</b>					
收益	2,887	2,621	2,438	2,203	2,056
物業經營開支	(846)	(856)	(821)	(854)	(813)
物業收入淨額	2,041	1,765	1,617	1,349	1,243
一般及行政開支	(147)	(80)	(50)	(56)	(47)
投資物業公平值變動	3,272	3,259	3,946	(464)	2,655
營運溢利	5,166	4,944	5,513	829	3,851
利息收入	11	1	4	24	39
帶息負債之財務成本	(197)	(271)	(266)	(253)	(310)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	4,980	4,674	5,251	600	3,580
稅項	(288)	(236)	(220)	(145)	(137)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	4,692	4,438	5,031	455	3,443
已向基金單位持有人派付之分派	(1,286)	(1,079)	(935)	(826)	(739)
	3,406	3,359	4,096	(371)	2,704
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	4,231	(397)	2,748
現金流量對沖儲備變動產生之金額	33	42	(135)	26	(44)
	3,406	3,359	4,096	(371)	2,704
<b>綜合分派報表</b>					
期內溢利	4,692	4,438	5,031	455	3,443
調整：					
投資物業公平值變動	(3,272)	(3,259)	(3,946)	464	(2,655)
稅率變動之遞延稅項	-	-	-	(29)	-
其他非現金收入	-	(7)	(30)	(6)	(12)
可分派收入總額	1,420	1,172	1,055	884	776
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	63.11	52.86	48.35	40.86	36.11

## 五年表現概要 (續)

### 財務數據 (續)

		於2011年 9月30日 (未經審核)	於2011年 3月31日 (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)
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>72,096</b>	67,318	53,781	43,255	44,307
其他非流動資產	百萬港元	<b>542</b>	391	367	346	330
流動資產	百萬港元	<b>2,330</b>	1,045	1,076	1,372	2,007
資產總值	百萬港元	<b>74,968</b>	68,754	55,224	44,973	46,644
流動負債	百萬港元	<b>3,871</b>	4,577	1,807	1,689	3,481
非流動負債	百萬港元	<b>12,290</b>	9,202	12,272	13,001	10,903
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)	百萬港元	<b>16,161</b>	13,779	14,079	14,690	14,384
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>58,807</b>	54,975	41,145	30,283	32,260
帶息負債對資產總值	%	<b>16.7</b>	15.1	19.7	25.7	26.1
負債總額對資產總值	%	<b>21.6</b>	20.0	25.5	32.7	30.8
<b>估值</b>						
投資物業估值	百萬港元	<b>72,096</b>	67,318	53,781	43,255	44,307
估值加權平均資本還原率	%	<b>6.11</b>	6.16	6.73	7.42	6.95
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	<b>26.14</b>	24.63	18.68	13.97	14.94
每基金單位最後成交價	港元	<b>24.70</b>	24.35	19.14	15.32	17.26
市值	百萬港元	<b>55,564</b>	54,356	42,147	33,199	37,259
基金單位價格與基金單位持有人每基金 單位應佔資產淨值比較之(折讓)/溢價	%	<b>(5.5)</b>	(1.1)	2.5	9.7	15.5
已發行基金單位		<b>2,249,540,808</b>	2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427	2,158,677,767



## 五年表現概要 (續)

### 物業組合數據

		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)	截至 2009 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) (重列)	截至 2008 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) (重列)	截至 2007 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) (重列)
<b>營運數據</b>						
期末平均每月租金	每平方呎港元	<b>34.2</b>	31.7	29.7	26.8	24.4
期末平均每月租金(不包括自用 辦事處、教育/福利、房署 辦事處及配套設施)	每平方呎港元	<b>36.9</b>	34.1	32.1	29.3	26.6
綜合續租租金調整率						
商舖	%	<b>22.7</b>	22.2	25.3	30.2	15.4
整體	%	<b>21.5</b>	22.7	22.0	25.7	13.7
期末租用率	%	<b>92.1</b>	90.9	90.6	87.6	90.5
物業收入淨額比率	%	<b>70.7</b>	67.3	66.3	61.2	60.5
續租率	%	<b>79.3<sup>(i)</sup></b>	74.6 <sup>(i)</sup>	69.5 <sup>(i)</sup>	76.3	73.2
期末按營業額分成租金的租約 數目(不包括配套設施)		<b>4,590</b>	3,794	2,754	1,403	692
每個泊車位每月收入	港元	<b>1,193</b>	1,067	1,042	1,015	955
期末停車場使用率	%	<b>78.3</b>	72.6	72.4	70.3	71.6
<b>表現數據</b>						
期末基金單位持有人應佔資產 淨值	百萬港元	<b>58,807</b>	44,766	34,749	31,958	30,679
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	<b>26.14</b>	20.19	15.93	14.77	14.28
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(ii))	港元	<b>2.06</b>	3.36	2.47	5.03	4.92
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(ii))	港元	<b>(2.34)</b>	(1.65)	(1.85)	不適用	(0.08)
期末每基金單位最後成交價	港元	<b>24.70</b>	23.00	17.06	16.02	17.10
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	<b>2.6</b>	2.3	2.8	2.6	2.1
每基金單位淨回報率(按年度化 基準計算)(附註(iii))	%	<b>5.1</b>	4.6	5.7	5.1	4.2
按每基金單位上市價 10.30 港元 計算之每基金單位淨回報率 (按年度化基準計算)	%	<b>12.3</b>	10.3	9.4	7.9	7.0

附註：

(i) 包括在同一物業內遷移的租戶。

(ii) 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 28.20 港元(2010 年：23.55 港元)及最低成交價 23.80 港元(2010 年：18.54 港元)計算。基於截至 2008 年 9 月 30 日止六個月內之最低成交價皆高於該期間末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無於 2008 年 9 月 30 日呈列該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。

(iii) 每基金單位淨回報率乃按截至 2011 年 9 月 30 日止期間之每基金單位持有人分派 63.11 港仙(2010 年：52.86 港仙)，除以於 2011 年 9 月 30 日之最後成交價 24.70 港元(2010 年：23.00 港元)計算。

# 財務日誌

## 基金單位之上市地位

領匯之基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：823)，買賣單位為每手500個基金單位。

於2011年9月30日已發行之基金單位為2,249,540,808個。有關於2011年9月30日已發行基金單位之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註20。

## 投資者日誌

截至2011年9月30日止六個月之中期業績公布	2011年11月9日
分派除淨日期	2011年11月22日
用以釐定代替中期現金分派之基金單位價格之五個交易日	2011年11月22日至 11月28日 (包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續 <sup>(1)</sup>	2011年11月24日至 11月28日 (包括首尾兩天)
中期分派之記錄日期	2011年11月28日
公布代替中期現金分派之基金單位價格	2011年11月28日 或該日前後
寄發分派再投資計劃之通函及有關文件	2011年12月7日 或該日前後
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 <sup>(2)</sup>	2011年12月22日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2012年1月13日 或該日前後
截至2012年3月31日止財政年度之末期業績公布	2012年6月30日 或該日前

附註：

- (1) 為確保合資格享有中期分派，基金單位持有人請確保將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(「基金單位過戶登記處」)，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。
- (2) 登記地址位於香港之合資格基金單位持有人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。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人必須於**2011年12月22日下午4時30分**前將有關之選擇表格送達基金單位過戶登記處(地址同上)。敬請注意：任何於前述期限後送達/收到之選擇表格將被視為無效。



## 投資者資料

領匯之財務報告、公布、通函、通告、公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領匯網站 [www.thelinkreit.com](http://www.thelinkreit.com)。

## 投資者關係聯絡資料

投資者關係

地址： 香港九龍觀塘巧明街 100 號 Landmark East 安盛金融大廈 33 樓  
電話： (852) 2175 1800  
傳真： (852) 2175 1900  
電郵： [ir@thelinkreit.com](mailto: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 Landmark East 安盛金融大廈 33 樓  
電話： (852) 2175 1800  
傳真： (852) 2175 1938  
電郵： [mediaenquiries@thelinkreit.com](mailto:mediaenquiries@thelinkreit.com)

顧客服務熱線： (852) 3168 0080

## 網址

[www.thelinkreit.com](http://www.thelinkreit.com) (領匯網址)  
[www.thelinkfunacademy.com](http://www.thelinkfunacademy.com) (領匯非常學堂網址)  
[www.lokfuplaza.com](http://www.lokfuplaza.com) (樂富廣場網址)  
[www.stanleyplaza.com.hk](http://www.stanleyplaza.com.hk) (赤柱廣場網址)

# 公司資料

## 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

## 管理人之負責人員

王國龍

張利民

翟迪強

郭智民

丘兆祺

## 管理人之公司秘書

陳明德

## 授權代表

王國龍

陳明德

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要估值師

仲量聯行有限公司

## 主要往來銀行

澳盛銀行集團有限公司香港分行

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

東亞銀行有限公司

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

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East 安盛金融大廈33樓

## 管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

## 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](http://www.thelinkreit.com)

