


領匯
The Link

領匯房地產投資信託基金
股份代號：823



年報 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

2	領匯物業組合
4	營運及財務摘要
8	主席報告書
10	與行政總裁對話
18	我們的主要里程碑
22	管理層討論與分析
54	可持續發展
62	管理人的董事會
65	管理團隊
67	我們的管治
67	企業管治報告
92	長期獎勵計劃
98	主要基金單位持有人、 董事及關連人士之權益
101	關連人士交易
108	受託人報告書
109	獨立核數師報告書
111	綜合財務報表
111	綜合收益表
112	綜合全面收益表
113	綜合分派報表
114	綜合財務狀況表
115	綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表
116	綜合現金流量表
117	綜合財務報表附註
155	估值報告
206	詞彙
208	五年表現概要
211	財務日誌
封底內頁	公司資料

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2012年3月31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。

領匯物業組合

新界

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

沙田、青衣

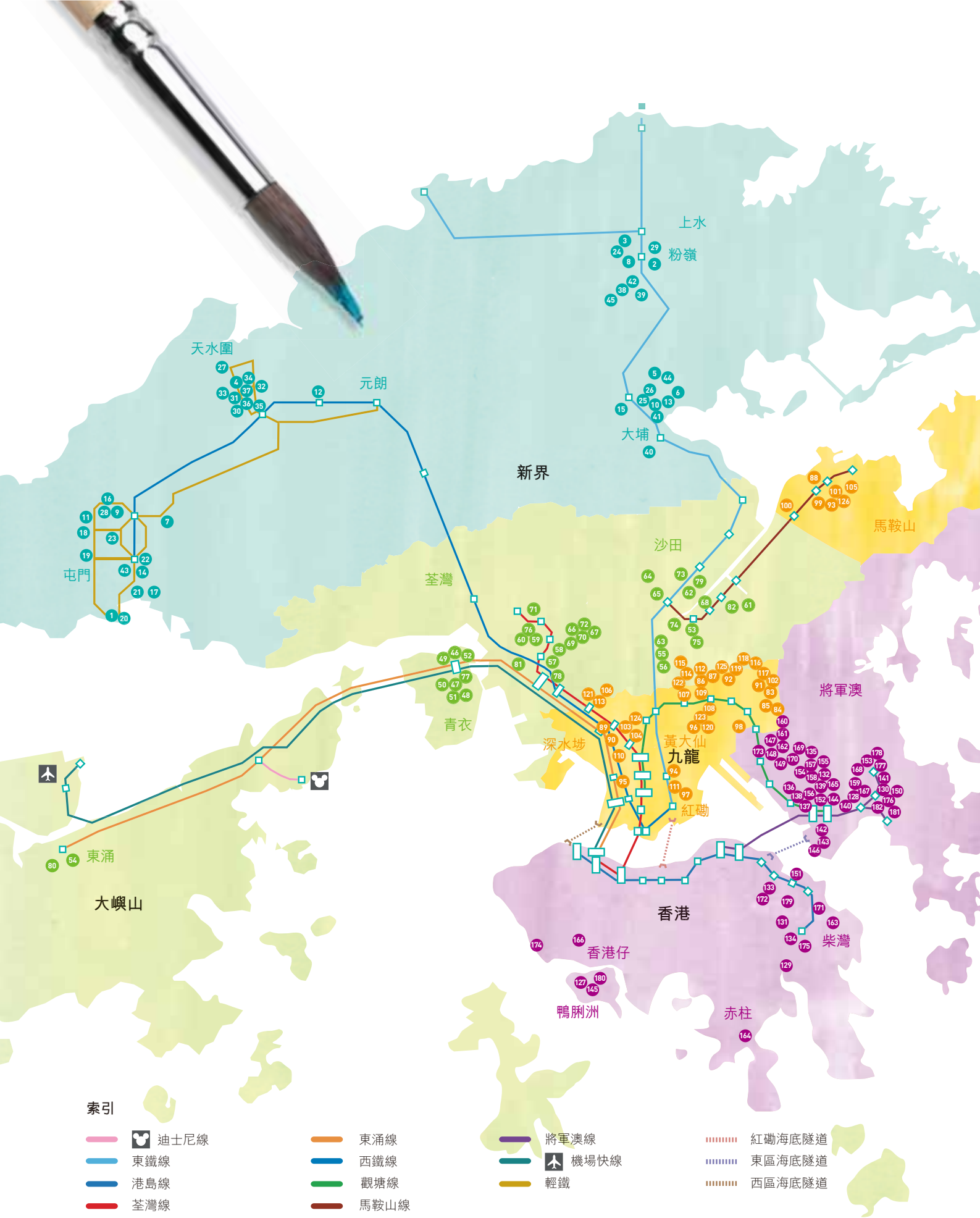
- | | | | |
|--------------|--------------|-----------|------------|
| 46 長發廣場 | 56 嘉田苑停車場 | 66 寧峰苑停車場 | 76 大窩口商場 |
| 47 長亨商場 | 57 葵芳廣場 | 67 安蔭商場 | 77 青衣商場 |
| 48 長康商場 | 58 葵興商場 | 68 沙角商場 | 78 華荔邨停車場 |
| 49 長安邨商舖與停車場 | 59 葵康苑停車場 | 69 石籬商場一期 | 79 禾輦廣場 |
| 50 長宏邨商舖與停車場 | 60 葵盛東商場 | 70 石籬商場二期 | 80 逸東商場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

九龍、馬鞍山

- | | | | |
|--------------|--------------|-------------------|---------------|
| 83 彩輝邨商舖與停車場 | 95 海富商場 | 107 樂富廣場 | 119 慈雲山中心 |
| 84 彩霞邨商舖與停車場 | 96 康強苑停車場 | 108 黃大仙下邨(一)停車場 | 120 東頭邨商舖與停車場 |
| 85 彩雲商場 | 97 紅磡邨商舖與停車場 | 109 龍翔廣場 | 121 元洲商場 |
| 86 竹園北邨停車場 | 98 啟業商場 | 110 南昌邨商舖與停車場 | 122 橫頭磡(宏輝中心) |
| 87 竹園廣場 | 99 錦鞍苑停車場 | 111 愛民商場 | 123 黃大仙中心 |
| 88 頌安商場 | 100 錦泰商場 | 112 鵬程苑停車場 | 124 怡閣苑停車場 |
| 89 幸福商場 | 101 錦英苑商場 | 113 寶熙苑商場 | 125 盈福苑商舖與停車場 |
| 90 富昌商場 | 102 瓊麗苑停車場 | 114 天馬苑商場 | 126 耀安商場 |
| 91 鳳禮苑停車場 | 103 麗閣商場 | 115 天宏苑商舖與停車場 | |
| 92 鳳德商場 | 104 麗安邨停車場 | 116 慈正商場(一)期及(二)期 | |
| 93 恒安商場 | 105 利安商場 | 117 慈民邨停車場 | |
| 94 何文田廣場 | 106 李鄭屋商場 | 118 慈愛苑商舖與停車場 | |

將軍澳、香港島

- | | | | |
|----------------|------------------|-------------------|----------------------|
| 127 鴨脷洲邨商舖及停車場 | 141 景林商場 | 155 寶達商場 | 169 翠屏(北)購物商場 |
| 128 彩明商場 | 142 高俊苑商舖與停車場 | 156 秀茂坪商場 | 170 翠屏(南)邨停車場 |
| 129 峰華邨商舖與停車場 | 143 高怡邨商舖與停車場 | 157 秀茂坪邨第一期停車場 | 171 翠灣邨商舖與停車場 |
| 130 厚德(二)商場 | 144 廣田商場 | 158 秀茂坪邨第三期商舖與停車場 | 172 東熹苑商舖與停車場 |
| 131 興民商場 | 145 利東商場 | 159 尚德商場 | 173 牛頭角上邨停車場 |
| 132 興田商場 | 146 油美及高翔(鯉魚門廣場) | 160 順利商場 | 174 華貴商場 |
| 133 興東商場 | 147 樂雅苑商舖與停車場 | 161 順安商場 | 175 環翠商場 |
| 134 興華廣場 | 148 樂華商場 | 162 順天邨商舖與停車場 | 176 和明苑商舖與停車場 |
| 135 曉麗商場 | 149 樂華南邨商舖與停車場 | 163 小西灣廣場 | 177 欣明苑商舖與停車場 |
| 136 康柏苑商舖與停車場 | 150 明德商場 | 164 赤柱廣場 | 178 英明苑停車場 |
| 137 康瑞苑商舖與停車場 | 151 愛東商場 | 165 德田商場 | 179 耀東商場 |
| 138 康逸苑商舖與停車場 | 152 平田商場 | 166 田灣商場 | 180 漁安苑停車場 |
| 139 啟田商場 | 153 寶林商場 | 167 唐明苑商舖與停車場 | 181 海悅豪園(於2012年1月收購) |
| 140 健明邨停車場 | 154 寶珮苑停車場 | 168 翠林商場 | 182 南豐廣場(於2011年7月收購) |



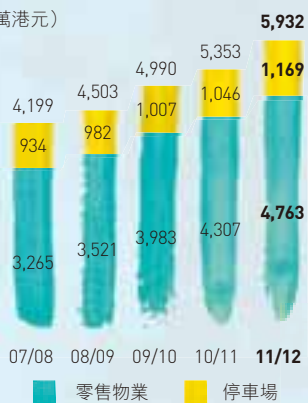
營運及財務摘要

+10.8%

續租租金上調及高租用率繼續為收益增長的主要因素

收益

(百萬港元)



+13.9%

估值上升主要受強勁的租金表現帶動

估值

(百萬港元)

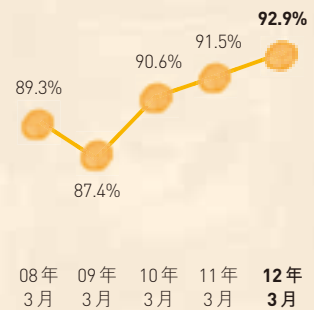


92.9%

物業組合中的零售物業需求持續高企，進一步提升租用率

租用率

(%)



+17.3%

按2012年3月31日的收市價28.90港元計算，每基金單位分派總額之回報率為4.5%

每基金單位分派

(港仙)

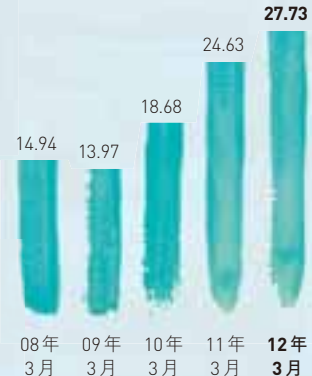


+12.6%

表現改善以及估值上升，帶動每基金單位資產淨值增至27.73港元

每基金單位資產淨值

(港元)

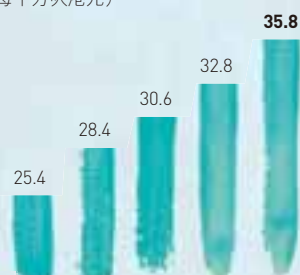


+9.1%

受惠於零售銷售提升，平均每月租金增至每平方呎**35.8** 港元

平均每月租金

(每平方呎港元)



08年 3月 09年 3月 10年 3月 11年 3月 12年 3月



+14.8%

截至**2012年3月31日**止年度的物業收入淨額總額增加至**41.85** 億港元，主要由於租金增長所致

物業收入淨額

(百萬港元)



07/08 08/09 09/10 10/11 11/12

70.5%

物業收入淨額比率因收益增長及實施有效之成本管理措施而有所改善

物業收入淨額比率

(%)



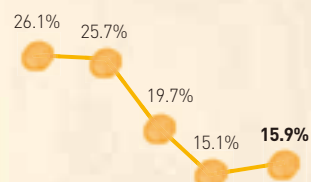
07/08 08/09 09/10 10/11 11/12

15.9%

穩健的財務狀況及信貸評級

資產負債比率

(%)



08年 3月 09年 3月 10年 3月 11年 3月 12年 3月





- 提高物業的整體吸引力及提升服務質素
- 確立每項物業的核心目標客戶群
- 推出針對不同客戶群的市場推廣方案，以吸引不同區域的客戶



殷小姐
樂富廣場
時裝零售店
店主

琳瑯滿目的市場推廣及宣傳活動有助營造休閒的購物環境，吸引更多顧客。顧客尤其喜愛歡樂熱鬧、喜氣洋洋的農曆新年活動。



針對不同客戶的 市場推廣策略， 吸引不同區域 的人流



赤柱廣場已完成提升工程，2011年年底舉辦了「海濱寵物嘉年華」，以吸引狗隻愛好者和市民到來購物，享受煥然一新的休閒購物體驗。赤柱廣場是領匯的物業組合中首個歡迎狗隻進入的物業。

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2012年3月31日止年度的年報。

財務表現及分派

憑藉靈活變通而多元化的物業組合，領匯於本年度再次錄得強勁增長及穩健的財務表現。收益增長10.8%至59.32億港元，物業收入淨額按年增加14.8%至41.85億港元。董事會已批准末期每基金單位66.41港仙的分派，連同中期每基金單位分派63.11港仙，全年每基金單位分派總額為129.52港仙，較去年上升17.3%。

價值為本的管理

自領匯上市以來，我們一直秉持抱負、使命及信念，竭力為社群提供精益求精的服務，締造佳績。由於領匯的物業組合服務逾四成的香港住戶，我們遂致力為租戶提供可照顧社區需要的設施。

為照顧社區需要，履行優質服務、物有所值；結伴社區、合作無間，以及共同創造、持續發展的使命，我們的管理團隊將租戶的可持續發展及社區的福祉置於首位。我們的領匯商戶學堂為租戶提供一系列合適的工作坊，旨在提升租戶的競爭力，為其提供最新市場發展趨勢，及提升租戶的質素以達到顧客的期望。我們的行業組合策略旨在創造合適的環境，滿足鄰近居民的日常所需，提供優質購物體

驗，同時透過具創意的營銷活動及節日佈置，營造歡樂的氣氛。通過內部培訓及獎勵計劃，物業管理的整體水平得以提升。

為持續提升水平，我們矢志以人為本。我們為員工提供適當的培訓，因此得以提供卓越的服務，同時秉持我們的核心價值。我們重視員工福利、學習及發展，藉此增強員工士氣，確保全體員工在服務質素及工作承擔方面有共同目標。

我們作出努力只有一個目的，就是提供更優質的購物體驗，促進社區繁榮。

前景及鳴謝

歐洲的不明朗因素相信會持續，畢竟改革需時。中國的商品價格攀升，國內生產總值增長放緩，顯示經濟正在降溫。香港的本地零售業銷售增長儘管放緩，但家庭收入(包括公共屋邨的家庭)則整體仍然上升。因此，雖然存在外在不明朗因素，但本地經濟穩定，讓我們對零售業抱持樂觀態度。領匯致力發掘拓展香港業務的機會，利用其專業知識，擴闊除現有物業組合外的發展空間。



董事會謹此對盛智文博士表示衷心感謝，他擔任管理人之獨立非執行董事長達七年，在任內對領匯的發展貢獻良多。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。

董事會亦謹此向管理團隊及員工表示感謝，彼等的專業精神及工作熱忱是領匯持續成功的關鍵因素。本人充滿信心，有賴各員工的努力，領匯在未來將能增長及發展，建立可持續發展的業務，讓所有人引以為傲。

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

2012年6月6日

與行政總裁對話



管理人行行政總裁王國龍先生回顧上市六載的房地產投資信託基金的表現，並展望領匯的前景及市場對領匯的策略業務模式帶來的商機。

領匯廣泛的物業組合與香港逾四成住戶的居所為鄰，致力服務及改善鄰近社區的生活。自2005年上市後，領匯既提供可持續的發展，也照顧社區的需要。在以下的訪問中，王國龍先生確立了價值為本的管理及企業社會責任的重要性，並探討領匯如何實踐其使命。



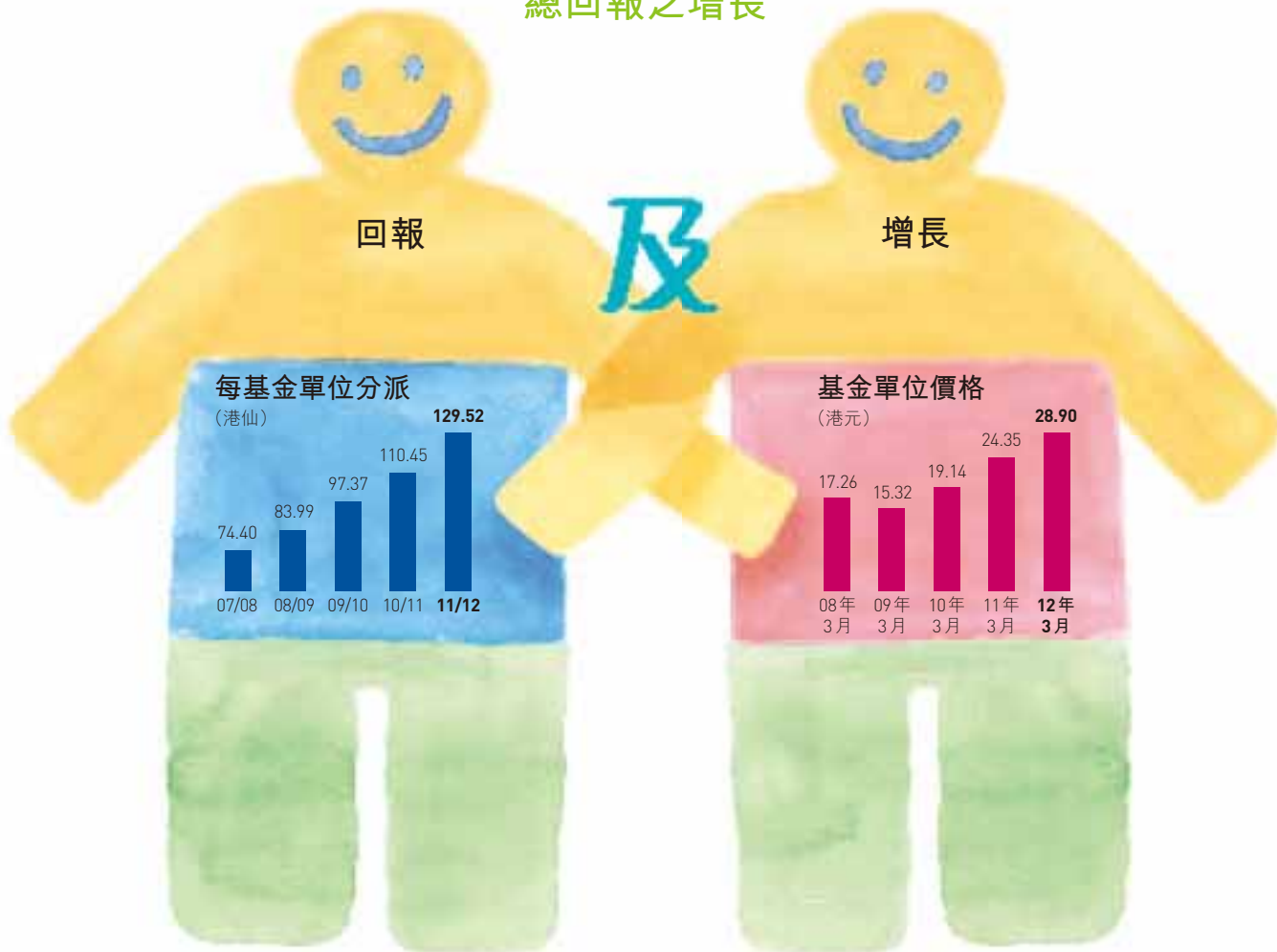
提供可持續增長的使命



領匯於本年度在財政上取得什麼重大成就？

- 領匯的每基金單位分派錄得第六年增長。自首次公開發售至2012年3月底，我們提供了**21.1%**複合平均年度化總回報，包括基金單位價格升值及向基金單位持有人的分派。我們的基金單位價格增長亮麗，表現較恒生地產分類指數優勝。此外，我們的資產提升項目（「**資產提升項目**」）繼續取得理想的回報，並透過收購物業，作為另一增長動力。

領匯專注提供
總回報之增長





您可以再分享多一點有關年內已完成的資產提升項目嗎？



透過活化商場及將商場重新定位，我們專注為租戶及社區提升購物環境。活化商場策略主要為硬件的升級及人流的改善，重新定位策略則透過調整行業組合以提升商場的潛力，務求吸引更多顧客。

本年度，我們再完成了四個資產提升項目，包括天瑞商場、彩園廣場、赤柱廣場及大元街市。這些項目均廣受租戶及顧客好評。自首次公开发售以來，領匯已完成了共**25個資產提升項目**，投資額逾**20億港元**。

赤柱廣場獲評定為「香港建築環境評估法」(「**建築環境評估法**」)白金評級，以嘉許其高水平的環保效益，我們對此深感自豪。我們的目標是日後的資產提升項目均符合「**建築環境評估法**」標準，貫徹環境的可持續發展。



大元街市是領匯首個鮮活街市資產提升項目，租戶及顧客對此有何意見？



大元街市引入海外鮮活街市的設計及經驗，為租客及當地社區大幅改善營商環境及服務質素。新增的零售商可為顧客提供更多選擇。此外，我們亦為街市營運引入環保廚餘收集系統及八達通電子付款服務，這些服務對香港街市而言均屬新穎。

大元街市的成功及經驗為我們奠定基礎，有助我們改善物業組合，計劃進行更多鮮活街市的資產提升項目。





請概述年內進行的兩項收購。

- 我們完成南豐廣場及海悅豪園的兩項可提升回報的收購，為現有物業組合提供了協同效應。我們憑著卓越的資產管理能力，已將該兩項物業無縫地完全融入業務運作。該兩項收購有助我們建立及調整評估及執程序，以便日後物色更多收購機會。



精益求精的承諾



商場的實際環境作出了什麼改善，以營造更理想的購物環境？

- 除資產提升項目外，我們已投放龐大資源為各大小商場進行有系統的設施升級計劃。主要計劃包括為傷健人士、長者、孕婦及需照顧幼童的家庭提升暢通無阻通道設施，以及改善康樂及園景設施以吸引購物人流，而更新停車場及商場的閉路電視監測系統的覆蓋工程亦已踏入第二年。這些「硬件」升級工程將為租戶及顧客帶來更理想的銷售氣氛及購物體驗。



「軟件」部分又如何？商場的服務質素作出了什麼改善？

- 除硬件外，我們採取以人為本的方式提升服務質素。

在物業直接管理模式上作出微調之同時，我們亦制定了標準的工作範疇及為每個商場訂下了清晰的關鍵工作指標，並於物業管理上，加強了與服務供應商的合作。本人對商場因服務質素提升而備受讚賞感到高興。

我們為確保能夠繼續提供理想的服務，於本年度推行了「神秘顧客計劃」，定期檢討前線員工的服務態度及嘉許他們的專業精神。

這些工作從租戶及顧客的角度出發，提升前線員工的表現及經驗。



這些轉變有否為租戶營造更佳的營商環境？



我們透過積極管理及投資於物業上，已達致雙贏的解決方案。租用率及續租率的上升反映了租戶的滿意度，同時也為顧客提供**更多購物選擇**。租戶於本年度的**整體銷售額**亦有所增加。



在租戶滿意度方面，您對物業組合內的小商戶有何策略？



租戶是領匯業務的核心。我們致力改善軟硬件的所有工作均有利於租戶的可持續發展。

小商戶、優質獨立營運商為我們的商場提供更廣泛的行業組合及獨特性，是我們成功的關鍵。多年來，我們的物業組合中的小商戶、優質獨立營運商數目佔零售商舖總數約60%。

為了協助租戶發展，領匯商戶學堂舉辦九次研討會及工作坊，為他們提供最新零售市場趨勢及商業知識，出席人數超過1,200人。本人喜見有不少優質獨立營運商由第二代接管其家族業務，當中大部分營運商更在我們的物業組合內擴充業務。



除營運環境外，領匯如何回饋社區，作出貢獻？

我們深信，蓬勃發展的社區是我們成功關鍵。

我們的一系列社區公益事務包括為非政府機構提供優惠租金租賃(佔我們8%的內部樓面面積)、僱員義工服務以及贊助展覽及表演場所。我們的僱員定期參與由兒童發展配對基金、聖雅各福群會及綠色力量等非政府機構舉辦的各類社區服務及活動。

透過提升物業及改善服務質素，我們於鄰近社區中為不少家庭創造了職位及就業機會。

把握機會的策略



展望未來，您們主要面對哪些挑戰？

面對全球金融市場前景不明朗，加上本地經濟面臨通脹壓力，領匯於去年已採取措施，為未來作好準備。

領匯的信貸評級穩健，因此能籌措條款具吸引力的長期資金。我們於2012年1月發行的15年期票據，為當時各亞洲房地產投資信託基金所發行年期最長票據之一。我們謹此欣然向大家宣布，我們於未來**12個月並無再融資的需要**。

本人深信，我們之專注於零售範疇及物業組合之強大抗跌能力，在最近將來仍能提供穩健增長。儘管如此，我們仍需保持警惕。預期通脹可能會因持續高企的能源成本及日益上漲的勞工和建材成本上升而加劇。而通脹壓力將同樣影響我們的租戶及顧客。



領匯於來年有什麼優先策略？



我們將繼續落實三管齊下的業務模式－資產管理、資產提升及資產收購。

領匯的業務模式



我們的資產管理策略將**注重租戶及員工的可持續發展，並提高營運效益**。我們期望透過進行積極的溝通及舉辦各項市場推廣活動，能進一步改善租戶的營商環境。嶄新的學習平台、培訓工作坊及員工活動將在培育人才及改善員工福祉發揮關鍵作用。有效的成本管理讓我們的現有物業組合實現物業收入淨額的可持續增長。

資產提升策略仍是領匯增長的主要動力。我們將**繼續提升及改善營商環境，並充分發揮其資產潛力**。我們在最新的資產提升項目計劃中新增多個鮮活街市活化項目。憑藉大元街市的成功及經驗，我們有信心在該業務範疇內推行的改善工程將同樣深受顧客及商戶歡迎。

我們現有物業組合的內在增長前景仍然亮麗，同時亦可**透過卓越的資產管理能力收購更多物業，從而進一步創造價值**。展望將來，我們將繼續物色合適的物業，發揮財務及業務優勢，務求為顧客提供更理想的購物環境，進一步提升作為零售物業投資者及管理人的領導性地位，並為基金單位持有人締造理想的回報。



您還有什麼需要補充？

- 有。本人謹藉此機會向於年內持續給予鼎力支持的租戶致以衷心感謝。我們尤其喜見本年度內其零售銷售錄得強勁增長。

本人亦感謝董事會於年內作出悉心指導，特別感激盛智文博士於董事任期內對領匯作出的寶貴貢獻。

最後，本人謹此向800多名員工致謝，尤其是面對外界偶爾的誤解及批評時，他們均能表現出專業精神，努力不懈地解決問題。本人深信，我們的團隊將會跨步向前，為達成領匯的使命而努力，繼續於未來年度為基金單位持有人創造價值。

我們的主要里程碑

2011
5月



領匯連續第四年榮獲由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」證書

2011
6月

首屆「領匯卓越大獎頒獎典禮」表揚於「神秘顧客計劃」中表現優異的前線員工



2011
7月



領匯完成其首項收購 — 南豐廣場



2011
8月

領匯旗下10個商場獲授予「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」證書

2011
4月



樂富都市梯田項目榮獲香港公共關係卓越獎

2011

11月

於傑出董事獎中，分別於非執行董事類別(頒予主席)及執行董事類別(頒予行政總裁)獲獎



2011

10月

領匯及大新銀行聯手推出大新領匯Happy Visa卡，為客戶提供嶄新購物平台及獎賞



2011

12月

領匯榮獲香港傑出企業公民獎



2012

1月

領匯完成其第二項收購 — 海悅豪園



2012

2月

推出全港首個單車借用服務，推廣綠色生活



位於赤柱廣場的特色咖啡店The Cupping Room，充分體現了我們提升行業組合帶來的優質零售選擇。該店舖東主是一名居於赤柱的年輕人，他在海外留學時已對開設咖啡店興趣甚濃。

以積極主動的 租務方針 活化 營商環境



- 就行業組合的規劃及市場定位進行市場研究
- 引進多樣化的優質商戶，吸引顧客
- 將商戶置於策略性位置，以改善整個物業的客流量

Derek Chiu

赤柱廣場 The Cupping Room
東主，世界咖啡大師賽香港
區亞軍得主

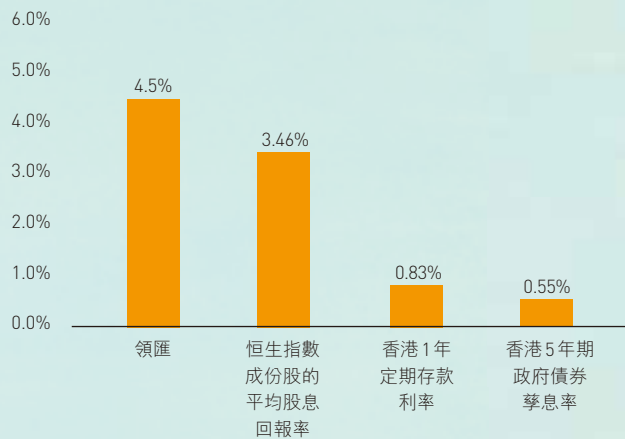
赤柱廣場獨特的行業組合和舒適休閒的度假感覺，吸引遊客及本地市民。這是我實現終身夢想，開設咖啡店的理想地點。

管理層討論與分析

領匯之基金單位價格對比其他基準指數



領匯分派回報率的比較數字



於2012年3月31日

整體財務業績

於回顧年度內，領匯取得驕人業績，推動其基金單位持有人的總回報持續增長。

年內，每基金單位分派增加17.3%至129.52港仙(2011年：110.45港仙)，包括中期每基金單位分派63.11港仙(2011年：52.86港仙)及末期每基金單位分派66.41港仙(2011年：57.59港仙)。管理人持續推行派發領匯100%之可分派收入之政策。根據基金單位於2012年3月31日之收市價28.90港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為4.5%。在其他參考基準市場指數同期下跌的情況下，基金單位年內之價格表現尤其強勁，收市價由去年之24.35港元升至2012年3月31日之28.90港元(上升18.7%)。

由於租金收入增加及兩項新收購之物業，投資物業組合之估值於年內繼續改善。每基金單位資產淨值增長12.6%至2012年3月31日之27.73港元(2011年3月31日：24.63港元)。

經計及分派與基金單位價格升值兩項因素，領匯自其上市以來至2012年3月底止已為基金單位持有人帶來21.1%之複合平均年度化總回報。

營運回顧

於截至 2012 年 3 月 31 日止財政年度，我們表現如何？

主要表現指標

	表現如何？	如何計量？	為何它對業務及管理具重要性？
零售組合			
零售收益增長	增加 10.6%	本年度零售收益總額對比去年之百分比變動	反映由資產管理、資產提升及資產收購策略帶來之收入增長動能
整體租用率	92.9%	已出租內部樓面面積佔全部可出租內部樓面面積之百分比	經營環境持續改善，令零售物業需求更加強勁
平均每月租金	每平方呎 35.8 港元	已出租內部樓面面積每平方呎之每月平均基本租金加管理費	反映我們零售組合之主要增長模式
續租率	79.2%	租約屆滿後商戶續租之百分比	營運狀況改善能令商戶更願意留在我們之物業組合內
優質獨立營運商 ⁽¹⁾ 之比例	60%	出租予符合優質獨立營運商定義之小商戶佔我們物業組合中總零售商舖之百分比	提供更多元化產品種類，並能增加各商場的獨特性
商戶銷售額增長	增加 10.7%	本年度所錄得商戶每平方呎銷售額對比去年之百分比變動	改善行業組合及針對特定對象之市場推廣活動從而增加客流量
停車場組合			
停車場收益增長	增加 11.8%	本年度停車場收益總額對比去年之百分比變動	反映我們的市場推廣策略成功，令需求增加
停車場使用率	79.6%	已售出之月票數目除以每月可供出租之月租泊車位數目	反映月租泊車位之需求殷切

附註：

⁽¹⁾ 優質獨立營運商即商舖內部樓面面積少於或等於 1,000 平方呎的商戶，不包括按每月基本租金排列的前 50 大商戶及如議員辦事處、郵局、百貨公司、銀行、投注站、老人中心及商場營辦商等商戶。

零售組合

零售物業構成我們物業組合之主要部分，於2012年3月31日之內部樓面面積逾1,100萬平方呎。於回顧年度內，零售物業產生之收益佔領匯收益總額80%以上。

由於本地經濟表現強勁帶動了零售銷售及私人消費增長，領匯之零售組合表現理想，收益增長10.6%至47.63億港元（2011年：43.07億港元）。此收益增長亦由於管理人成功推行各項改善購物環境之措施所致：

- 進行資產提升工程，翻新物業及對物業重新定位；
- 實施租賃策略以提升行業組合，並為整體物業組合及針對特定物業進行不同的市場推廣活動，改善商戶之銷售額；
- 提升我們的服務質素；及
- 為商戶提供有關最新市場趨勢及資訊的各種課程及研討會。



資產提升工程為市民活化購物環境

各項措施旨在改善購物環境，並裝備員工為商戶及顧客等提供更優質的服務，成功吸引更多顧客，從而增進商戶之業務，在我們的物業組合內蓬勃發展。

改善購物環境

資產提升項目

管理人致力於改善商戶之營商環境，尤其是進行資產提升項目。於回顧年度內，已完成四個資產提升項目，令已完成之資產提升項目總數增至25個，總內部樓面面積為330多萬平方呎。



四個已完成之資產提升項目取得理想之投資回報，當中只有赤柱廣場及大元街市之投資回報略低於我們的目標。

赤柱廣場是我們最新完工的時尚生活廣場，在設計及購物環境方面均有改善，屢獲殊榮，惟較大之工程規模及較長之施工期影響了該項目之回報。

大元街市是我們的鮮活街市試行計劃項目，引入了大量新穎之店舖設計、布局及營運模式。我們汲取了大元街市之寶貴經驗後，將有助日後推行其他街市資產提升項目。

截至 2012 年 3 月 31 日止年度完成之資產提升項目的投資回報

	於 2012 年 3 月 31 日 之總內部 樓面面積 千平方呎	項目 資本開支 總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
彩園廣場	128	162	36.3%
天瑞商場	73	78	15.9%
赤柱廣場	100	227	13.0%
大元街市	35	120	12.2%
總計	336	587	

附註：

⁽¹⁾ 預計投資回報乃按資產提升項目完成後之預期物業收入淨額，減去資產提升項目實施前之物業收入淨額，再除以資產提升項目之資本開支及租金損失計算。

獲批並進行中的資產提升項目⁽¹⁾

	預計項目 資本開支總額 百萬港元	目標完成 日期
良景廣場	234	2012 年中
新翠商場	53	2012 年中
愛民商場	116	2012 年底
華心商場	56	2012 年底
耀安商場	34	2012 年底
尚德商場	72	2013 年初
頌富廣場(二期工程)	166	2013 年中
總計	731	

附註：

⁽¹⁾ 已獲得所有內部及相關部門必需之審批的項目。

資產提升項目的狀況

	項目 數量	項目資本 開支總額 百萬港元
自上市以來已完成之項目	25	2,195
進行中的項目	7	731
待相關部門審批的項目	5	786
其他規劃中的項目	>15	>1,200
總計	>52	>4,912

已於本年度完成之項目



資產提升項目前

彩園廣場

彩園廣場鄰近港鐵上水站，與深圳僅一站之遙。提升工程後，彩園廣場現時能穩佔優勢吸引中國內地遊客潮，並滿足跨區顧客之需求。Esprit 特賣場、莎莎化妝品、蘇寧鐳射電器及 Baleno 等各類新零售商相繼入駐。



➤ 現代化商場正門及公共廣場

← 增加電梯及空調區



➤ 領匯物業組合內首家 Esprit 特賣場

→ 格局及人流均有改善

天瑞商場

天瑞商場位於天水圍區西部。管理人為該商場完成內部修飾、翻新公用地方及露天庭院，為附近居民提供購物飲食好去處。



資產提升項目前

已於本年度完成之項目



↗ 翻新後之露天劇場乃赤柱戶外表演之聚焦點

← 現代化商場正門，開設更多零售店舖

大元街市



資產提升項目前

大元街市是領匯首個完成資產提升項目的鮮活街市。引入了大量新穎之設計及營運理念，深受租戶及顧客歡迎。



赤柱廣場

赤柱廣場位於風景怡人的赤柱灣。赤柱灣是本地市民和遊客必去的休閒旅遊熱點，2011年吸引逾三百三十萬人次的遊客。該廣場重新定位為時尚生活廣場，提供更多元化的零售及飲食選擇，亦是領匯的物業組合中首個歡迎狗隻進入的物業。



資產提升項目前



➤ 商場正門及入口設計吸引

➔ 街市店舖環境整潔乾淨



擴大行業組合

管理人不斷改善及擴大其物業組合內的行業組合，為顧客提供更佳的購物體驗，並滿足顧客不斷變化的需求。管理人一直致力吸引各類企業及創業者進駐物業組合開展業務，包括香港部分主要零售集團及各式各樣的小商戶、優

質獨立營運商，旨在擴大商戶基礎，吸納各大小不同的商戶。於2012年3月31日，該等小商戶佔物業組合零售商鋪總數的60%。

管理人認為，該等小商戶為顧客提供林林總總的商品，並能增加各商場的獨特性，成為領匯致勝之道。



家居設計零售店「住好啲」於赤柱廣場開設新店



位於啟田商場的意大利餐廳 ItaMoMo



位於赤柱廣場內設計裝飾別具特色的西式餐廳



新進駐零售商

新租戶帶來多元化選擇



租戶照顧日常所需

10大租戶



屈臣氏集團(香港)有限公司
行業類別：便利店、
超級市場、電器及家品、
個人護理、酒窖



大家樂集團有限公司
行業類別：飲食營辦商



華潤零售(集團)有限公司
行業類別：便利店、
個人護理、超級市場



牛奶有限公司
行業類別：便利店、個人護理、
超級市場



大快活快餐有限公司
行業類別：飲食營辦商



日本城(香港)有限公司
行業類別：書籍及文儀用品、
電器及家居用品



利豐
行業類別：服裝、鞋類及相關
產品、便利店、烘製麵包餅食
店



美心食品有限公司
行業類別：飲食營辦商、
烘製麵包餅食店



麥當勞(香港)有限公司
行業類別：飲食營辦商



宏集策劃有限公司
行業類別：包租街市



實施針對特定對象的市場推廣策略以提高商戶的銷售額

我們展開多項策略性宣傳活動，以提高商場的整體認知度。該等市場推廣及宣傳活動，不論是節日宣傳等適合整體物業組合的推廣活動，抑或如赤柱廣場舉行的海濱寵物嘉年華等於個別物業舉辦的活動，均為商戶大收宣傳之效，成功增加商場的客流量及消費。



透過廣泛的宣傳，領匯「We wish you a Merry Xmas」系列推廣活動，為商場吸引更多客流



「輕鬆酒路」活動的參加者在赤柱廣場品嘗美酒

農曆新年活動以單車作主題，亮點為天水圍的單車夜光火龍，場面震撼





「領匯卓越大獎頒獎禮」旨在嘉許在「神秘顧客計劃」中表現優秀的前線服務團隊

單車借用服務將商場打造成為單車運動熱愛者的中途休息補給站，協助推廣旗下商場網絡



金獎得獎分區的物業管理人員

提升服務質素及加強知識共享

神秘顧客計劃

於年內，我們提升了承辦商的表現及改善前線服務。管理人推出神秘顧客計劃，旨在表揚商場工作表現最出色的員工，營造優質服務文化。該計劃的參與者包括商場的全體員工，不論是領匯直接聘用抑或經承辦商間接聘用。獨立

顧問「香港品質保證局」的員工扮演顧客到訪指定商場，根據若干預定標準對前線員工的服務水平進行審查、評分及提供意見。年內錄得的平均得分向上，顯示我們物業的服務質素一直有所提升。

領匯商戶學堂

領匯商戶學堂舉行講座及工作坊，協助商戶緊貼市場最新趨勢，促進商戶分享經驗，進行互動及交流意見，以提升自身的競爭優勢。今年，商戶學堂共舉辦了九場研討會及工作坊，吸引逾 1,200 人參與，著名講者及行業專家應邀就管理理念、零售業務技巧、顧客期望及忠

誠度管理、飲食質素及節能措施等多個主題與各商戶分享經驗。

各研討會及工作坊得到一眾小商戶及獨立優質營運商等積極參與，為他們提供平台分享自身營商的喜怒哀樂，交流經驗、知識及商業智慧。



領匯商戶學堂的互動環節，令課堂更加生動有趣



領匯商戶學堂協助商戶提升營商技巧

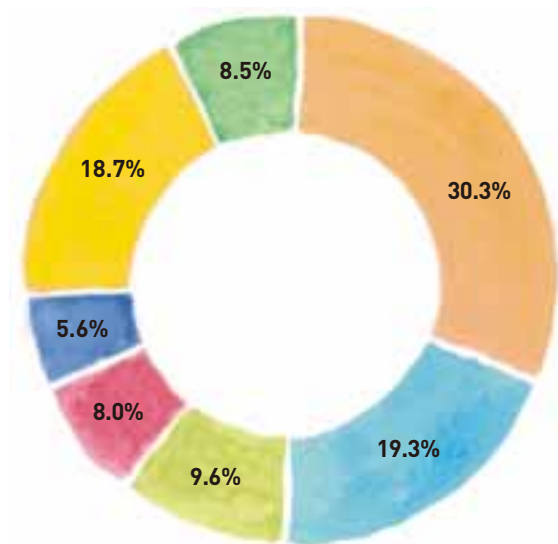
業績驕人

3月31日按已出租內部樓面面積(或每月租金)計算，「飲食」及「超級市場及食品」佔行業組合約50%。

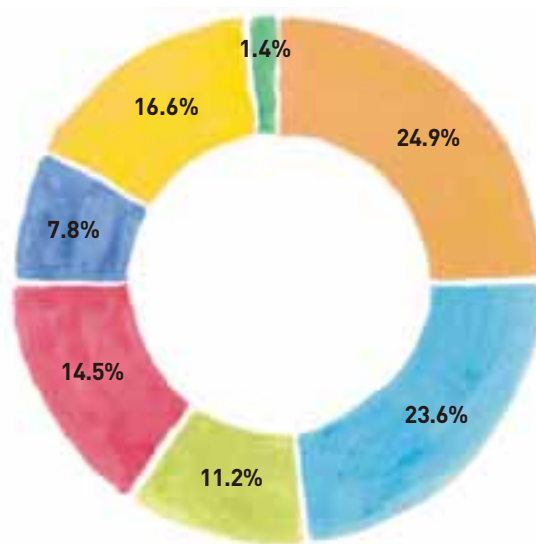
專注照顧日常所需

領匯一直透過其商戶為顧客提供日常所需，於2012年

按已出租內部樓面面積劃分的零售行業組合



按每月租金劃分的零售行業組合



- 飲食
- 超級市場及食品
- 服務
- 街市/熟食檔位
- 個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品
- 其他⁽¹⁾
- 教育/福利、辦事處及配套設施

附註：於2012年3月31日

⁽¹⁾ 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。



銷售額不斷增長

年內，商戶錄得的平均每月每平方呎零售銷售額較去年增加10.7%。物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」及「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別增長11.6%及8.5%，成績令人鼓舞，而「一般零售」行業則錄得10.9%的增長。

這證明管理人增加產品及服務多樣性、擴大資產提升項目及改善顧客服務，從而提升購物環境的策略深得顧客支持。



選定行業的銷售額



附註：

⁽¹⁾ 包括服務、個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品及其他。

營運數據有所改善

於2012年3月31日，物業組合的整體租用率稍為上升至92.9%(2011年3月31日：91.5%)；平均三年租期的綜合續租租金調整率維持於21.7%的穩健水平，去年則為21.4%。平均每月租金由2011年3月31日的每平方呎32.8港元上升至2012年3月31日的每平方呎35.8港元，反映我們租賃團隊的努力及商戶強勁的表現。

雖然我們不斷改善行業組合及提高租用率，年內續租率仍維持穩定。事實上，本年度錄得79.2%的續租率，實有賴商

戶的鼎力支持和持續發展，以及我們的商場人流增加，令續租的租約增加。



行業組合的提升，為顧客提供更多購物選擇



物業組合的營運數據

類別	租用率		綜合續租租金調整率		已出租內部樓面面積的平均每月租金		佔總內部樓面面積 ⁽¹⁾ 百分比
	於2012年3月31日	於2011年3月31日	截至2012年3月31日止年度	截至2011年3月31日止年度	於2012年3月31日每平方呎	於2011年3月31日每平方呎	於2012年3月31日
	%	%	%	%	港元	港元	%
商舖	95.2	93.8	23.4	20.9	36.0	32.6	81.6
街市／熟食檔位	81.2	81.8	14.6	22.8	65.2	63.0	9.1
教育／福利、辦事處及 配套設施	84.7	81.1	14.2	5.2	6.2	5.9	9.3
總計	92.9	91.5	21.7	21.4	35.8	32.8	100.0

附註：

⁽¹⁾ 總計不包括自用辦事處。

主要停車場物業表現指標

	截至 2012 年 3 月 31 日止 年度	截至 2011 年 3 月 31 日止 年度
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(%)	74.2	74.5
來自時租用戶之收益總額(%)	25.8	25.5
泊車位使用率(%)	79.6	75.0
每個泊車位每月收入(港元)	1,222	1,095
物業收入淨額比率(%)	61.1⁽¹⁾	58.5
電動車充電站數目	55	46

附註：

⁽¹⁾ 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。



停車場及零售設施相互協同

停車場物業組合

停車場物業組合包括約80,000個泊車位，所帶來的收益佔本年度領匯收益總額約20%。

受惠於需求增加及推出多項泊車優惠，停車場收益增長11.8%，達11.69億港元（2011年：10.46億港元）。年內，我們完成多項改進措施，以提升停車場設施，包括擴大閉路電視監測範圍、改善暢通無阻通道設施、安裝較節能的照明系統及增設電動車充電站。

本年度停車場收入淨額比率進一步上升至61.1%（2011年：58.5%），當中並無計入停車場豁免費用超額撥備之回撥。

收購

於本年度內，領匯展開併購增長業務的新計劃。管理人分別以11.70億港元及5.776億港元代價收購位於香港新界將軍澳區的南豐廣場的商業部分（「南豐廣場」）及海悅豪園的商業用途部分（「海悅豪園」）兩項可提升回報物業，這標誌著領匯業務發展的新里程碑，為未來進一步增長奠定基礎。

於2011年7月及2012年1月分別完成收購後，南豐廣場及海悅豪園順利併入領匯的資產組合內。南豐廣場的估

值從評估日期 2011年6月1日的11.30億港元上升8.2%至2012年3月31日的12.23億港元，而海悅豪園的估值則從評估日期2011年12月21日的5.80億港元上升3.0%至2012年3月31日的5.97億港元。

憑藉地域的協同作用，預期該兩項新購物業將能提升整體零售環境，更成功地吸引將軍澳坑口區不斷增加的人流，並進一步發揮管理人在零售物業管理方面的專長。管理人認為，該兩項新購物業與領匯的現有資產將為商戶帶來更多商機，為鄰近地區的顧客創造更理想的購物環境。



南豐廣場



海悅豪園

財務表現

於截至 2012 年 3 月 31 日止財政年度，我們表現如何？

主要表現指標

	表現如何？	如何計量？	為何它對業務及管理具重要性？
財務表現			
收益總額增長	增加 10.8%	本年度收益總額對比去年之百分比變動	反映由資產管理、資產提升及資產收購策略帶來之收入增長動能
物業經營開支增加	增加 2.2%	本年度物業經營開支對比去年之百分比變動	反映領匯持續進行成本管理
物業收入淨額比率	70.5%	物業收入淨額除以收益總額	反映收入增長及成本管理的成果
每基金單位分派	129.52 港仙	可分派收入總額除以年末已發行基金單位數目	反映業務的可持續增長
財務狀況			
物業組合估值增長	增加 13.9%	本年度獨立估值師作出的估值對比去年之百分比變動	估值上升反映物業收入淨額增加及物業組合的狀況改善
每基金單位資產淨值增長	增加 12.6%	本年度領匯資產淨值總額除以已發行基金單位數目對比去年之百分比變動	每基金單位資產淨值上升反映業務的可持續增長

整體業績

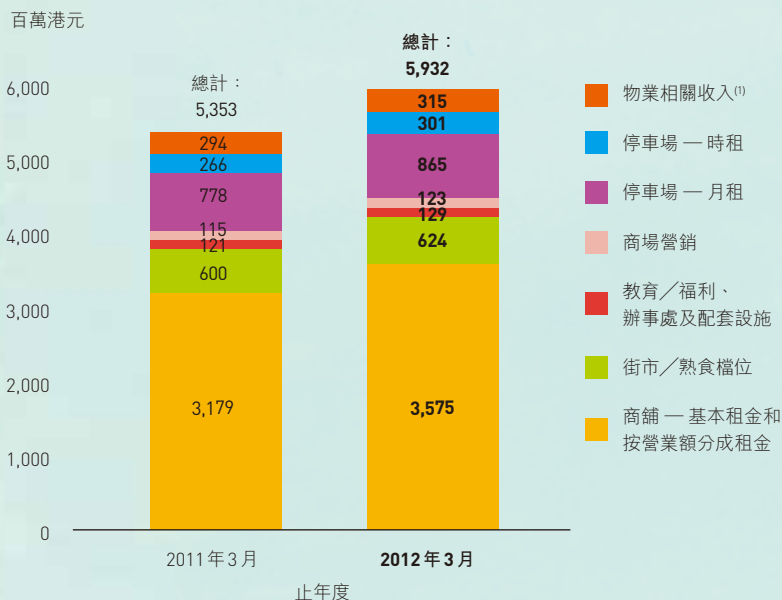
我們商戶的強勁表現及管理人致力控制成本，推動物業收入淨額增長14.8%至41.85億港元(2011年：36.44億港元)，而本年度每基金單位分派總額達129.52港仙，較2011年之110.45港仙增加17.3%。

本年度，共有兩項一次性成本項目計入綜合收益表內。其一是過往期間累計之停車場豁免費用超額撥備之回撥，已歸類為「其他物業經營開支」；其二是兩項收購之相關開支，已歸類為「一般及行政開支」。

收益分析

本年度收益總額增至59.32億港元(2011年：53.53億港元)，主要由於零售物業租金收入增至44.51億港元(2011年：40.15億港元)、停車場租金收入增至11.66億港元(2011年：10.44億港元)及其他物業相關收入增至3.15億港元(2011年：2.94億港元)。

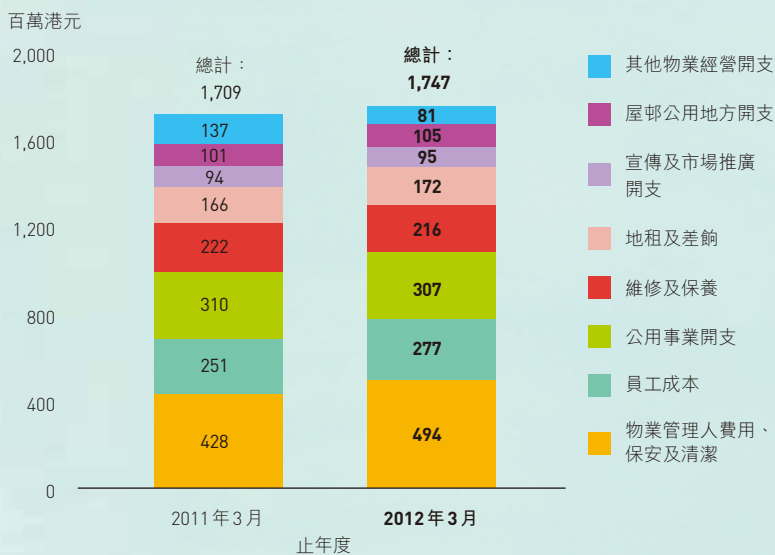
收益總額



附註：

⁽¹⁾ 收入包括零售物業3.12億港元(2011年：2.92億港元)及停車場組合300萬港元(2011年：200萬港元)。

物業開支總額



開支分析

本年度物業經營開支總額增加2.2%至17.47億港元(2011年:17.09億港元)。儘管面對通脹環境,管理人仍能將其成本控制在合理水平,並能提升為商戶及顧客提供服務之質素。

隨著最低工資條例於2011年5月1日生效,管理人同意對受條例影響之承辦商提供補貼,故年內物業管理人費用、保安及清潔費用有所增加。此外,管理人亦就有薪假期及午飯時間提供額外補貼。由於管理人需增加其員工人數(尤其是物業管理)以提高服務質素,故員工成本亦有所增加。

管理人自2010年起持續推行的節能及維修保養措施已見成效。耗電量較去年減少1,600萬千瓦小時,所節省的耗電量抵銷了電價上升之影響。物業狀況進一步提升,但成本與去年相若。我們深信,持續實施有關措施將能在未來數年為我們進一步節省能源。

財務狀況

領匯之財務狀況保持強勁,投資物業於2012年3月31日之估值總額為766.72億港元(2011年3月31日:673.18億港元),較上年增加13.9%。

估值總額增加乃由於物業租金收入總額增加以及將南豐廣場及海悅豪園之價值納入所致。每基金單位資產淨值由去年之24.63港元上升12.6%至2012年3月31日之27.73港元。

估值回顧

零售物業之估值由2011年3月31日之575.10億港元增加13.6%至2012年3月31日之653.11億港元,而停車場組合之估值則由2011年3月31日之98.08億港元增加15.8%至2012年3月31日之113.61億港元。



不計兩項新收購，物業組合估值較去年增加 75.34 億港元，或 11.2%。

領匯之主要估值師仲量聯行有限公司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之物業組合進行估值。零售物業估值增加乃由於年內物業組合之物業收入淨額增加、個別物業完成資產提升項目後質素獲得改善以及進行收購，從而帶動組合的質素得以提升及租金呈現增長前景。

物業組合分類

領匯物業組合內按零售估值排名之首 10 大物業對物業組合之零售收益帶來 26.7% 之貢獻，原因是該等資產之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之物業。於 2012 年 3 月 31 日，首 10 大物業之平均每月租金為每平方呎 50.4 港元(2011 年 3 月 31 日：46.5 港元)。於 2012 年 3 月 31 日，排名第 11 至 50 之物業(包括部分資產提升項目及未有進行資產提升項目之商場)錄得平均每月租金為每平方呎 38.1 港元(2011 年 3 月 31 日：34.4 港元)。

估值方法

	於 2012 年 3 月 31 日	於 2011 年 3 月 31 日
收益還原法 — 資本還原率		
零售物業	5.00-7.00%	5.00-7.00%
零售物業：加權平均	5.87%	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%

物業⁽¹⁾

	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	18,076	1,272	50.4	97.2
11-50	30,044	2,117	38.1	93.9
51-100	14,186	1,128	28.6	91.2
餘下物業	3,005	246	19.7	86.6
總計	65,311	4,763	35.8	92.9

附註：

⁽¹⁾ 物業乃根據於 2012 年 3 月 31 日之零售物業估值排列，當中包括南豐廣場及海悅豪園。

哪些是我們的首 10 大物業？

1 樂富廣場

樂富廣場位於九龍中，四周為公共屋邨及私人發展項目等住宅區。鄰近地鐵站、巴士總站、小巴站及的士站。按規模及綜合行業組合(包括主要租戶日本百貨公司UNY)計算，被視為領匯的旗艦商場。



主要統計數字

內部樓面面積：	388,133 平方呎
泊車位：	793 個
價值：	3,744.2 百萬港元
資本還原率：	5.03%
現時淨收入：	每年 189.1 百萬港元

2 頌富廣場

頌富廣場位於天水圍區的中心，交通便利。該廣場毗鄰頌富輕鐵站，可利用四通八達的地鐵、巴士及的士穿梭新界、九龍及香港島各區。該廣場亦鄰近著名的旅遊景點香港濕地公園，吸引本地市民及外國遊客參觀。



主要統計數字

內部樓面面積：	205,568 平方呎
泊車位：	1,177 個
價值：	2,144.3 百萬港元
資本還原率：	5.59%
現時淨收入：	每年 118.6 百萬港元

3 慈雲山中心

慈雲山中心鄰近黃大仙及鑽石山，交通便利，位於巴士總站上蓋，亦可乘坐小巴或的士。中心內設有街市及商場，吸引鄰近社區居民每日到來購物。



主要統計數字

內部樓面面積：	202,978 平方呎
泊車位：	940 個
價值：	1,985.9 百萬港元
資本還原率：	5.83%
現時淨收入：	每年 120.1 百萬港元

4 黃大仙中心

黃大仙中心位於黃大仙地鐵站上蓋，鄰近巴士總站、小巴總站及的士候車區，公共運輸網絡四通八達。該商場不僅吸引附近居民，亦受惠於附近的著名景點黃大仙祠所帶來的遊客及市民。



主要統計數字

內部樓面面積：	148,023 平方呎
泊車位：	688 個
價值：	1,819.9 百萬港元
資本還原率：	5.34%
現時淨收入：	每年 103.1 百萬港元

5 啟田商場

啟田商場位於觀塘區藍田，由九龍和香港島可乘坐巴士、小巴及的士到達，交通便利。從藍田地鐵站步行至啟田商場僅需3分鐘。藍田是觀塘區內人口密集的地區，四周建有公共屋邨及私人發展項目。啟田商場的吉之島超市是藍田區最大的超級市場。



主要統計數字

內部樓面面積：	183,686 平方呎
泊車位：	461 個
價值：	1,711.5 百萬港元
資本還原率：	5.81%
現時淨收入：	每年 107.8 百萬港元

6 尚德商場

尚德商場位於將軍澳的已發展地區，毗鄰公共屋邨及私人發展項目。該商場位於巴士總站及的士站上蓋，乘坐小巴亦十分方便，可步行至將軍澳地鐵站。



主要統計數字

內部樓面面積：	130,421 平方呎
泊車位：	1,280 個
價值：	1,680.1 百萬港元
資本還原率：	5.65%
現時淨收入：	每年 102.8 百萬港元

7 秀茂坪商場

秀茂坪商場位於觀塘區，由九龍和香港島可乘坐巴士、小巴及的士到達。秀茂坪是觀塘區人口密集的地區，被秀茂坪邨、寶達邨及曉麗苑包圍。鄰近地區現正興建更多公共屋邨。



主要統計數字

內部樓面面積：	158,889 平方呎
泊車位：	611 個
價值：	1,677.7 百萬港元
資本還原率：	5.79%
現時淨收入：	每年 102.2 百萬港元

8 厚德商場

厚德商場建有行人天橋連接坑口地鐵站。坑口是將軍澳發展完善且人口密集的地區。交通四通八達，乘坐地鐵、巴士、的士及小巴均可直達商場。



主要統計數字

內部樓面面積：	177,952 平方呎
泊車位：	623 個
價值：	1,651.0 百萬港元
資本還原率：	5.42%
現時淨收入：	每年 96.9 百萬港元

9 長發廣場

長發廣場位於青衣島市中心。鄰近青衣地鐵站(東涌線)及機場快綫青衣站，亦有巴士、小巴及的士等多種交通工具，交通便利。



主要統計數字

內部樓面面積：	165,667 平方呎
泊車位：	590 個
價值：	1,544.1 百萬港元
資本還原率：	5.85%
現時淨收入：	每年 95.1 百萬港元

10 龍翔廣場

龍翔廣場與黃大仙地鐵站相連，毗鄰遠近馳名的旅遊景點黃大仙祠。寬敞的落客區可停泊多部旅遊巴士，每天接載大量遊客到來購物。



主要統計數字

內部樓面面積：	154,270 平方呎
泊車位：	473 個
價值：	1,483.0 百萬港元
資本還原率：	5.54%
現時淨收入：	每年 90.3 百萬港元

於2012年3月31日的資本管理

主要表現指標

	表現如何？	如何計量？	為何它對業務及管理具重要性？
資產負債比率	15.9%	總借貸除以資產總值	顯示財務實力及進一步舉債的能力
淨利息償付比率	9.9倍	扣除投資物業公平值變動及折舊前的營運溢利除以淨利息開支	衡量透過營運溢利支付利息的能力
平均融資期限	4.3年	銀行融資及票據等已承諾債務融資的加權平均剩餘年期	顯示未來再融資或還款的壓力
定息負債比率	57%	實際定息借貸除以總借貸	衡量借貸受現時市場利率波動影響的程度
定息負債／掉期的平均年期	5.0年	定息負債及浮息至定息利率掉期的加權平均剩餘年期	衡量定息負債／掉期所提供的平均利率保障年期
實際利率	3.35%	所有借貸(包括任何預付費用攤銷、票據發行折讓及利率對沖)的加權平均利率	顯示領匯於年結日的債務成本

債務組合管理

去年，由於市場憂慮歐元區主權債務危機及中國內地實施貨幣緊縮政策，金融市場波動反覆。銀行業市場的流動資金短缺導致企業借貸息差擴大。然而，領匯仍能以特惠利率獲得合共 65 億港元資金。下一財政年度，領匯並無再融資的需要，同時維持充裕的可用流動資金。

年內的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%。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 29 億港元的無抵押票據，包括 5 億港元 5 年期票據、11 億港元 7 年期票據、8 億港元 10 年期票據及 5 億港元 15 年期票據。透過利率掉期及貨幣掉期合約，其中 10 億港元等值之票據被轉為港元浮息貸款。

- 與多間銀行簽訂合共 11 億港元之 3 年期新訂雙邊貸款，其中 3 億港元等值之貸款以澳元計價，並透過貨幣掉期合約轉為港元貸款。
- 已悉數償還 2006 年銀團貸款。
- 名義本金金額 5 億港元的現金流量對沖利率掉期合約已解除。原本計入現金流量對沖儲備之 2,880 萬港元公平值虧損已變現為財務成本。

經計及利率對沖後的債務組合整體平均利率由 2011 年 3 月 31 日的 3.72% 下降至 2012 年 3 月 31 日的 3.35%。同時，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 2012 年 3 月 31 日的 4.3 年。債務到期日已進一步延長。



已承諾債務融資⁽¹⁾

於 2012 年 3 月 31 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⁾	3.25	0.75	4.00	-	4.00
2011 年聯合貸款	0.70	0.55	1.25	1.25	2.50
雙邊貸款	0.20	2.01	2.21	1.71	3.92
中期票據	2.97	2.03	5.00	-	5.00
總計	7.12	5.34	12.46	2.96	15.42
百分比	57%	43%	81%	19%	100%

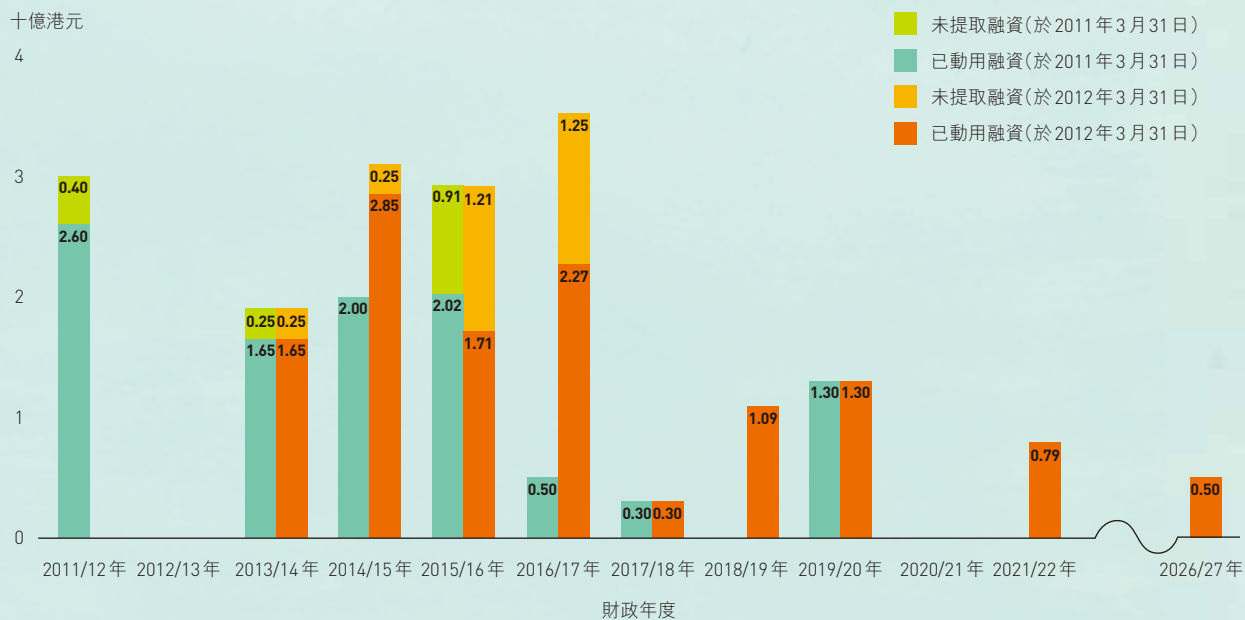
附註：

⁽¹⁾ 所有金額均為面值。

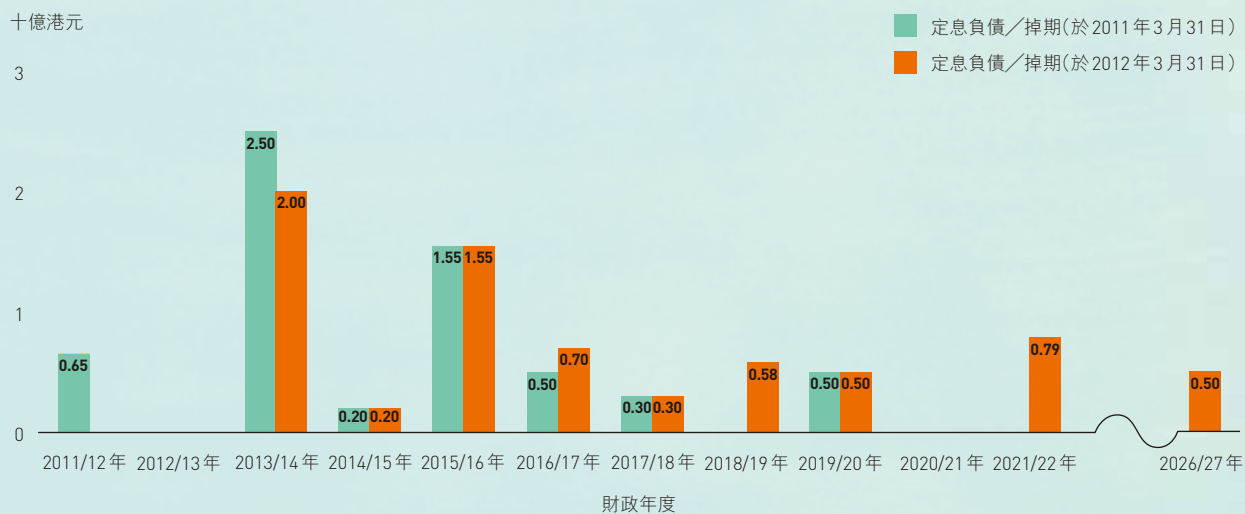
⁽²⁾ 經利率掉期後。

⁽³⁾ 來自香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)的貸款。

已承諾融資到期情況



定息負債／掉期到期情況



流動資金管理

為應對市場流動資金可能持續緊縮及把握潛在收購機遇，領匯進一步增加其可動用流動資金。於2012年3月31日，可動用流動資金為46.7億港元(2011年3月31日：24.1億港元)，包括現金和存款17.1億港元及未提取已承諾融資額29.6億港元。

所有存款均存放於信貸評級穩健的銀行。於2012年3月31日，所有存款均存放於多間信貸評級不低於標普「A-」級或相等評級的銀行。我們定期監控交易對手風險，並主要根據各往來銀行的信貸評級預先設定其存款限額，以限制交易對手風險上限。

信貸評級

領匯獲評級機構給予穩健的信貸評級。於2011年12月22日，標準普爾確定領匯的信貸評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2011年9月28日確定領匯的信貸評級為「A2」，前景為穩定。

人力資源

管理人的薪酬政策乃建基於提供公平、具推動力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。薪酬政策及制度會在獨立顧問的協助下，定期作出檢討，以符合市場趨勢及慣例。於2012年3月31日，管理人有833名員工(2011年3月31日：798名)。



2012年周年晚會以「回到校園時」為主題



聖誕派對於迪士尼樂園舉行，一眾員工盡興而歸



顧客服務員工參與嘉年華會，宣揚關愛聽障人士

管理層討論與分析

行政見習員培訓計劃邁進第二年，並招聘本地大學應屆畢業生。該等行政見習員接受為期兩年的密集式在職培訓，並會調派至管理人的多個不同部門實習。年內，管理人亦向本地大學招聘暑期見習生，旨在為行政見習員培訓計劃物色優秀人才。

為加強我們聘用優秀員工的能力，管理人推出僱員推薦計劃。根據該計劃，凡成功推薦其他人士填補管理人職位空缺的員工，均可獲得推薦獎勵。

管理人於年內推出新網上學習平台。員工可透過該平台報讀不同的學習課程及參與各項員工活動。我們希望該平台可連繫各員工，為彼等提供最新資訊和知識，亦成為自我學習和互相交流的有效平台，以鼓勵員工自我增值。

獎項

領匯於企業社會責任、環保措施、企業管治及服務與品牌方面的努力獲得社會認同。我們榮獲下列多項著名及備受推崇的本地及國際獎項：

獎項	企業／事件	日期
企業社會責任及環保措施		
香港公共關係卓越獎	樂富廣場「都市梯田」社區計劃	2011年4月
商界展關懷證書	企業	2011年5月
企業社會責任大獎	企業	2011年5月
工商業廢物源頭分類獎勵計劃證書	企業	2011年8月
亞洲企業社會責任獎之卓越環保大獎 — 大元街市活化項目	企業	2011年10月
ICSC亞太購物中心大獎之 公益性市場推廣活動組別金獎	樂富廣場「都市梯田」社區計劃	2011年11月
HKQAA-HSBC企業社會責任先導者標誌	企業	2011年11月
第二屆香港傑出企業公民獎	企業	2011年12月
U Green Awards 2011	企業	2012年5月
2011香港環保卓越計劃 — 物業管理優異獎	企業	2012年5月
連續第五年獲頒發「商界展關懷」證書	企業	2012年5月
BCI Asia 2012環保設計先鋒大獎商業建築嘉許項目獎 — 大元街市	企業	2012年6月
企業管治		
亞太企業精神獎之卓越企業家獎	行政總裁兼執行董事	2011年7月
傑出董事獎：		2011年11月
• 非執行董事類別	主席	
• 執行董事類別	行政總裁兼執行董事	
香港傑出企業獎	企業	2011年12月
企業		
香港驕傲企業品牌獎	企業	2011年12月
第十二屆中國飯店業金馬獎之香港最受歡迎熟食檔	黃大仙熟食檔	2012年3月
亞洲投資者2012年亞太區房地產投資信託基金 投資表現獎	企業	2012年5月
FinanceAsia成就獎「2011年香港最佳公司選舉」	企業	2012年5月
— 最佳派息承諾政策(第一名)		
— 最佳管理公司(第二名)		
— 最佳行政總裁(亞軍)		
— 最佳投資界關係(第二名)		
— 最佳企業社會責任(第三名)		
— 最佳企業管治(第四名)		

上述所有獎項均是對我們工作的認同，鼓勵我們更加努力，實現成為世界一流房地產投資者和管理人的抱負。





商戶在商戶學堂的研討會上，向行業專家學習提升零售員工士氣的技巧。

協助商戶 緊貼 瞬息萬變的 時代步伐



- 「領匯商戶學堂」為商戶舉辦與零售業相關的研討會，題目從客戶關係到最新行業趨勢，從店舖管理到現代鋪面設計，應有盡有
- 於本財政年度，舉辦了9個研討會，吸引逾1,200名商戶參與，以獲取最新商業知識和分享經驗

我們非常重視員工培訓，並鼓勵他們參加商戶學堂的研討會，因為這些工作坊十分實用，有助提升我們的競爭力。



陳艷芬
黃大仙中心
髮型屋東主

可持續發展

領匯可持續發展框架

管理人相信，領匯的業務可為其服務的社區帶來可持續發展。管理人在作出業務決策時，視可持續發展為不可或缺的一部分。

管理人的業務發展受其抱負、使命及信念(「抱負、使命及信念」)所指引。以此抱負、使命及信念為基礎，管理人制定

可持續發展框架，在日常營運中以可持續增長、持份者利益及負責任的業務守則營運。

框架包含領匯可持續發展的七大範疇，即租戶、資產／品牌、企業管治、員工、社區、經濟及環境。可持續發展框架有助管理人建立清晰及可量化的可持續發展目標及業務指標，亦有助日後確立及整合領匯的可持續發展策略。

領匯的抱負、使命及信念為可持續發展七大範疇的基礎



年內，管理人的主要里程碑之一為成立領匯可持續發展委員會。委員會的職責為監察有關政策的成效、分享資訊及協調可持續發展相關事宜。委員會由管理人的行政總裁王國龍先生擔任主席，其他成員為領匯各營運部門的管理層。

企業管治、風險管理及與持份者積極溝通

良好的企業管治乃可持續發展的基石之一。管理人為領匯的企業管治注入良好的元素，例如獨立非執行董事在董事會佔大多數席位、實施內部監督及審核、風險管理系統及內外部反饋機制。

我們的董事會包括八名獨立非執行董事(包括主席)、一名非執行董事及兩名執行董事，合共11名成員。就香港而言，獨立非執行董事比例相對高，有助於向管理人提供更獨立的見解。

審核及監督乃良好企業管治的要素。領匯的內部審核團隊審核主要的營運部門，負責評估業務運作中的潛在風險，並提供修正及改良建議。管理人採用一套完備的程序以識別業務的潛在風險，並制定適當的處理方法消除、分散、處理或接納所識別風險。

反饋機制亦是良好企業管治的重要部分。管理人實行舉報及上報兩項政策，並設有專用電郵讓員工向行政總裁提供建議。內聯網討論平台YourVoice.com讓員工就管理人的政策及經營表達觀點、檢討成效及反饋意見。公眾可透過顧客服務熱線提供建議。基金單位持有人則可通過週年大會向管理人的管理層表達意見。管理層亦定期參加推介路演及投資者會議，與香港及海外投資者會面。

領匯定期與持份者接觸，以了解並回應他們於可持續發展事宜上的需求、關注及期望。與領匯有直接或間接關係的持份者包括租戶、顧客、社區、投資者、投資分析員、外判商及供應商、政府部門、立法會及區議會議員、特殊需求團體、環保團體、非政府組織、傳媒及員工。

租戶的可持續發展

租戶為領匯業務的核心。管理人推動一系列措施支持及改善租戶的營運及業務。在硬件改善方面，不同的措施包括資產提升項目，於2011/12年度投資逾5.87億港元改善設施以提高商場的顧客流量。同年，管理人亦耗資2.16億港元維修及保養物業組合內各商場及停車場設施。



提升員工技能和表揚表現優秀的員工，有助加強前線服務水平



著名食家紀曉華與大元街市商戶分享健康飲食新趨勢

除硬件改善外，管理人亦致力為租戶及顧客提供優質的客戶服務。為協助租戶掌握最新市場趨勢及業務技能，領匯商戶學堂定期舉辦研討會及工作坊，讓租戶緊貼最新市場趨勢及業務技巧。於本年度，管理人舉辦了九次研討會及工作坊，吸引逾1,200名商戶或員工參與。

於2011/12年度，管理人委託獨立機構香港品質保證局隨機抽樣102個商場進行三回神秘顧客計劃的評核。為提供更全面的服務，管理人擬於2012/13年度將神秘顧客計劃擴展至暢通無阻通道設施、殘疾人士的客戶服務及停車場設施。

為提高商場的顧客流量，管理人於轄下商場及鮮活街市開展一系列的宣傳活動，推廣活動之一為結合單車運動與購物。於2012年2月，管理人與著名單車品牌速立達聯手推廣單車文化及環保生活方式，在香港首次推出由商場主辦的單車免費借用服務。旨在吸引更多顧客，同時鼓勵減少碳排放量。

管理人透過安裝變速驅動器，控制輸入空調機組的電力以加強節省能源，在部分具有開放式入口的空調物業加裝大門，及在天窗及玻璃幕牆安裝太陽能隔熱膜，擴大節能效果。另一項有效監督及控制管理人之能耗的舉措包括實施耗電管理計劃。管理人採取不同能源管理措施以降低設施的能源消耗及營運成本。合共28個物業的耗電管理計劃已於回顧年度推行，將於下個財政年度擴展至另外32個物業。

環境的可持續發展

環境的可持續發展乃領匯的首要目標之一。管理人全力提升其所管理樓宇的環保表現及節能效率。管理人教育其員工有關可用於日常生活中應用的知識，透過舉辦多項活動提高公眾的環保意識。

管理人通過實施積極進取的方案提升能源績效及減少碳排放量。於回顧年度內，管理人於節能項目中投資逾9,500萬港元，成功節省逾1,600萬千瓦小時。透過更新空調機組項目，於年內在25個商場及鮮活街市更換37台空調機組，省卻大部分的能源。管理人亦於51個停車場更換照明系統，採用更節能的T5螢光燈及LED出路指示牌。



旗下物業組合分階段引入節能效益較高的水冷式冷凍系統



全新的員工加油站，為員工提供放鬆歇息和聯誼的好地方

領匯的發展對社區舉足輕重，管理人發揮重要職責，提高公眾對廢物管理的意識。管理人與租戶、顧客及社區合作，推廣4R，即減少(Reduce)、替用(Replace)、重用(Reuse)及再造(Recycle)不同廢物分類方案。廢物回收箱已放置於領匯轄下的14個商場。於財政年度內，該等商場收集廢紙、塑膠及鋁分別為157,006公斤，1,318公斤及760公斤。

領匯通過綠化計劃，與樹藝師及園景師合作，透過其提供的技術建議維護於領匯各種設施範圍的樹木及植物生長。於未來兩個年度計劃投入共1,600萬港元用於進行花卉林木優化工程。

員工的可持續發展

董事會設有人力資源及薪酬委員會監督人力資源的政策及措施。作為一個提倡平衡工作與生活的僱主，管理人為其員工提供具競爭力的薪酬及福利待遇，並根據財政及非財政表現指標以績效考核方式每年進行員工表現評核。此外，管理人擬定一系列措施，旨在令領匯成為理想僱主。良好工作環境主要包括提供培訓、交流及平等的機會、良好的管理層關係及職業健康與安全。自2010年起，領匯加大在員工培訓及發展方面的投資。於回顧年度內主要的新項目包括LinkUp電子學習平台；正在試業，設備完善的「員工加油站」，該處設有遊戲室、健身室及瑜伽房等設施，讓員工有一個聚腳和舒壓的好去處；及員工支援計劃，包括24小時輔導熱線及健康課程，為預防及解決困擾或問題(不論與個人、家庭或工作有關)提供一站式服務。

「領匯員工學堂」提供有關物業管理的全面培訓課程。通過有系統的學習課程，參加者可學習如何在職業生涯中成為市場的領導者。課程側重提高與日常營運相關的技術和技能。於回顧年度，約520名員工參與學堂的課程，總計學習時數約1,300個小時。

於2011/12年度，為表揚物業管理的前線員工所作出的貢獻，管理人舉辦「卓越商場管理大獎」。根據香港品質保證局獨立顧問的神秘顧客評分，該獎項頒給不同類別下的優異表現員工及團隊。

社區的可持續發展

領匯的社區商場及停車場設施以服務社區為本，與超過四成的香港居民為鄰。管理人與其運營所在的社區有密切的關係。管理人因此致力推動社會和經濟發展，與本地機構合作，幫助低收入群眾。

領匯的社區事務包括給予慈善機構優惠租金，將約8%的內部樓面面積租予慈善機構。領匯亦就在轄下物業舉辦的活動，在場地租賃費用方面向政府部門及慈善團體提供金額豁免或折扣優惠。於本年度內，管理人收到及批准2,021份豁免場地租金的申請。這些贊助場地的活動當中，我們共贊助約2,307天予慈善機構及約433天予政府部門。

為提供暢通無阻的環境，領匯已承諾出資不少於二億港元用於提升物業的暢通無阻通道設施。整個計劃將在五年內分三階段進行，最後階段預期於2016年完成。

為確保暢通無阻通道設施的投資符合社區需要，管理人與暢通無阻通道諮詢小組保持密切的溝通，在施工過程中定期徵詢11間康復組織的意見。

領匯不僅關心有肢體殘疾及活動障礙人士的需要，亦向聽障人士提供無障礙服務。為提高顧客服務員的服務質素，領匯安排十多位顧客服務員參加由「龍耳」（一間聽障人士服務機構）舉辦的基礎手語課程。課程目的在於幫助顧客服務員掌握基本手語，服務有聽障的顧客。

領匯一直利用不同渠道，以提高對社區的服務。領匯首創利用智能手機功能的文字及音頻信息宣傳社區活動。例如，領匯使用QR碼宣傳來自台灣的視障合唱團「伊甸喜樂合唱團」。



來自台灣之失明人士合唱團「伊甸喜樂合唱團」於樂富廣場舉行音樂會，帶出共融社會的訊息



在榮獲金獎的秀茂坪商場，顧客服務大使在顧客服務櫃位熱心解答客戶查詢，櫃位上展示了有關獎座。

培養 以客為本的 服務文化



除為前線員工提供更多提升技能的機會，我們亦展開「神秘顧客計劃」，藉此：

- 彰顯持續提升服務的重要性，並改善所有前線團隊的服務表現；及
- 透過服務表現競爭促使團隊增強凝聚力，亦鼓勵團隊互相學習。

『神秘顧客計劃』能推動前線工作人員提升服務。我很欣賞他們能自發提升自己的技能和服務表現。

張志泉
寶達商場商會
副主席

管理人的董事會

蘇兆明先生

主席(亦為獨立非執行董事)

蘇兆明先生，現年62歲，自2007年4月起出任為管理人之獨立非執行董事及董事會主席。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有逾36年經驗，並在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。彼於2000年至2007年間曾擔任香港置地集團公司之行政總裁。

蘇兆明先生為永利澳門有限公司(該公司於香港聯交所主板上市)與Unitech Corporate Parks PLC(該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事，及英傑華人壽保險有限公司之非執行董事。彼亦為Winnington集團之諮詢委員會成員。

蘇兆明先生積極參與公共服務，現任香港管弦樂團董事、香港青年藝術協會主席、財資市場公會會議成員，及香港英商會總務委員會主席。彼亦為AFS國際文化交流有限公司之董事，Foundation for the Arts and Music in Asia Limited之委員及The Photographic Heritage Foundation Limited之董事。

蘇兆明先生於2011年榮獲由香港董事學會頒發之上市公司非執行董事類別之「年度傑出董事獎」。

王國龍先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生，現年50歲，於2009年1月加入管理人擔任首席財務總監，於2009年2月獲委任為執行董事，並於2010年

5月繼任為行政總裁。王國龍先生現為管理人之提名委員會、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會之成員，及領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited之董事。王國龍先生持有坎特伯雷大學之商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院之工商管理學碩士學位。彼為紐西蘭特許會計師協會之特許會計師，亦為香港會計師公會、香港董事學會、香港證券專業學會、以及商場管理學會之資深會員。彼於亞洲及紐西蘭之投資銀行業、金融顧問及會計業擁有逾23年經驗，主力於房地產、金融及個人零售業務範疇。

王國龍先生為香港數碼港管理有限公司、香港應用科技研究院有限公司、及亞太房地產協會(Asia Pacific Real Estate Association Limited)之董事以及其香港分會之主席。彼亦為華頓商學院亞洲執行董事會成員及香港理工大學工商管理學院學系顧問委員會成員。王國龍先生曾任香港會計師公會理事會成員，並於2008年出任該會企業財務委員會之主席，於2008年至2010年間則曾任香港特別行政區財經界人力資源諮詢委員會成員，並於2006年至2011年間出任香港證券專業學會之董事。

王國龍先生於2011年榮獲由香港董事學會頒發之上市公司執行董事類別之「年度傑出董事獎」，及由亞洲企業頒發之「卓越企業家獎」。

張利民先生

執行董事及首席財務總監

張利民先生，現年45歲，於2010年6月加入管理人擔任執行董事及首席財務總監。彼亦為管理人財務及投資委員會之成員，以及領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited之董事。張利民先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾20年經驗。彼持有波士頓大學工商管理學士學位及麥馬斯特大學工商管理碩士學位。彼為美國伊利諾斯州之執業會計師。

在加入管理人前，張利民先生曾任保華建業集團有限公司之執行董事兼財務總裁，及於2003年至2007年間曾任合和實業有限公司之執行董事，該兩間公司均於香港聯交所主板上市。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，現年57歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人財務及投資委員會之成員。紀達夫先生投身建築界33年，其中29年於香港工作。彼為凱達環球有限公司主席、亞洲青年管弦樂團主席、香港大學建築學名譽教授及香港城市室樂團董事會成員。凱達環球為全球及香港最大之建築師行，於全球擁有32個辦事處及2,000名員工。

Michael Ian ARNOLD 先生

獨立非執行董事

Michael Arnold先生，現年68歲，於2004年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之人力資源及薪酬委員會主席，以及提名委員會與財務及投資委員會之成員。

Michael Arnold先生為VinaLand Limited (該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事。彼為特許測量師，於房地產行業擁有約45年經驗。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳則杖先生，現年64歲，於2009年10月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳則杖先生退休前為羅兵咸永道會計師事務所之合夥人，曾於羅兵咸永道會計師事務所服務33年，期間範圍遍及加拿大、香港及中國大陸。陳則杖先生為景福集團有限公司及National Electronics Holdings Limited (兩間公司均於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事，並為多間非上市公司之董事。陳則杖先生以其資深之管理技巧及其豐富經驗為不同行業解決複雜之商務事宜 (其中包括房地產行業)，並於企業管治方面擁有豐富經驗。

周永健先生, SBS, JP

獨立非執行董事

周永健先生，現年61歲，於2006年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核委員會、薪酬委員會與提名委員會之成員。周永健先生具備於香港與英格蘭及威爾斯均獲認可之執業律師資格。彼已於香港擔任執業律師逾30年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行之合夥人，其主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。周永健先生乃中國委託公證人及廣州仲裁委員會委員。彼亦為香港證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會之主席，及香港賽馬會之董事。周永健先生為信星鞋業集團有限公司之非執行董事及福田實業(集團)有限公司之獨立非執行

董事，以及曾出任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事；該等公司均於香港聯交所主板上市。彼乃香港律師會前任會長。

馮鈺斌博士, JP

獨立非執行董事

馮鈺斌博士，現年65歲，於2005年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會主席。馮鈺斌博士為資深銀行家，擁有逾35年經驗。彼自1996年起已出任為永亨銀行有限公司之董事長兼行政總裁，亦為美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，該兩間公司均於香港聯交所主板上市。馮鈺斌博士為香港銀行學會理事會主席及議會副會長以及香港旅遊發展局成員。

高鑑泉先生, BBS, JP

獨立非執行董事

高鑑泉先生，現年66歲，於2005年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核委員會與人力資源及薪酬委員會之成員。高鑑泉先生擁有豐富之商業發展及業務組合管理經驗。彼為怡中航空服務有限公司主席、Jardine Matheson Limited 董事局顧問及新華滙富金融控股有限公司(該公司於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。高鑑泉先生為立基集團有限公司董事會主席。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，現年62歲，於2009年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會與財務及投資委員會之成員。韋達維先生持有牛津大學文學院現代歷史碩士

學位，並於1991年完成法國INSEAD工商管理學院國際行政人員課程。彼為英國皇家特許測量師學會之資深會員及其國際傳訊事務委員會會員，及香港英商會總務委員會成員。韋達維先生曾任DTZ戴德梁行之跨國董事，負責該行亞太區業務之拓展及客戶服務。彼擁有逾38年全面的國際商業發展項目經驗。彼為國際購物中心協會會員，並為該協會歐洲諮詢委員會之前會員。

王于漸教授, SBS, JP

獨立非執行董事

王于漸教授，現年59歲，於2007年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人審核委員會與人力資源及薪酬委員會之成員。王于漸教授於香港大學擔任經濟學講座教授，其主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。彼亦積極參與公共事務，並出任多項公職。王于漸教授為鷹君集團有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所主板上市。彼亦為香港商品交易所有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司之獨立非執行董事(後者曾於香港聯交所上市至2010年12月止)。

管理團隊

王國龍先生

執行董事及行政總裁

張利民先生

執行董事及首席財務總監

翟迪強先生

企業發展總監

翟迪強先生，現年51歲，負責制定管理人之企業發展策略，全面分析現有物業組合及投資機會。彼亦負責監督管理人之投資者關係工作。根據證券及期貨條例，彼為管理人的負責人員之一。翟迪強先生於2010年6月加入管理人。彼持有威爾斯大學（現稱卡迪夫大學）工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。加入管理人前，彼為資本策略地產有限公司之集團營運總監兼執行董事。翟迪強先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月為止。彼現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事。

陳明德先生

法律總監及公司秘書

陳明德先生，現年53歲，負責監督管理人之所有法律及公司秘書事務及法規監管事宜。陳明德先生於2010年8月加入管理人，彼擁有逾28年之房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等法律工作經驗。於加入管理人之前，陳明德先生曾

為於韓國上市之 Littauer Technologies Co., Ltd 之集團法律總監、香港聯交所上市之嘉華國際集團有限公司之首席律師及公司秘書，及盈科大衍地產發展有限公司之法律總監。陳明德先生持有香港大學法律學士學位、英國倫敦大學法律碩士學位，及擁有香港執業律師之資格。

林國泰先生

人力資源總監

林國泰先生，現年57歲，負責監督人力資源管理策略、培訓及發展以及管理人的一般行政事務。彼自2010年5月加入管理人，於不同行業之人力資源及營運管理方面有豐富經驗。加入管理人前，林國泰先生曾管理多間大型企業，處理業務增長、整合、收購及跨境人力資源等事宜。彼持有楊百翰大學頒發的商業管理理學士學位及組織行為學碩士學位。

潘啟迪先生

企業傳訊總監

潘啟迪先生，現年59歲，負責監督公司的企業傳訊、市場推廣，並就領匯企業可持續發展之策略提供意見。彼於2010年1月加入管理人，曾任職香港大型廣告公司、傳媒及公共機構逾36年，當中八年曾出任房屋委員會助理署長（機構及社區關係）。加入管理人前，潘啟迪先生曾擔任香港醫院管理局傳訊主管。潘啟迪先生持有香港中文大學工商管理碩士及香港大學文學士學位。

陳敬安先生

策略主管

陳敬安先生，現年42歲，負責監督領匯之策略發展項目及研究工作。彼於2012年5月加入管理人。在加入管理人前，陳敬安先生擁有逾18年從事企業策略發展、直接投資、投資銀行與財務之經驗。陳敬安先生完成普林斯頓大學經濟學博士學位之部分先修課程。彼持有羅格斯大學之經濟學碩士學位、經濟學文學士學位以及電子工程學理學士學位。

何瑞容女士

資產管理主管

何瑞容女士，現年47歲，領導資產計畫之發展及執行使物業增值同時推動及協調領匯資產提升項目。何瑞容女士於2011年12月加入管理人。在加入管理人前，彼於國內及香港房地產行業擁有逾20年經驗。何瑞容女士持有香港測量師學會（產業測量組）及MRICS (General Practice) 資格並為中國房地產估價師與房地產經紀人學會之會員。彼持有香港大學房地產理科學士學位及測量學深造文憑。

江寶欣女士

租務主管

江寶欣女士，現年42歲，負責管理人資產組合之租務管理。彼於2005年3月加入管理人，並於房地產行業擁有19年經驗。在加入管理人前，彼曾於多家大型知名公司擔任管理職位。江寶欣女士持有香港大學地理文學士學位。

盧錦泉先生

資產管理營運主管

盧錦泉先生，現年61歲，負責監督管理人資產組合之設施及工程管理，確保提供可靠及有效之資產管理。彼於2010年6月加入管理人，並於物業及設施管理業務擁有40年經驗。盧錦泉先生持有香港理工大學設施管理學碩士學位及香港大學房屋管理文憑。盧錦泉先生為國際物業設施管理協會之認可物業設施經理。彼過往曾出任國際物業設施管理協會香港分會董事及副會長，活躍於專業社群。

胡志平先生

物業管理及營運主管

胡志平先生，現年45歲，負責領匯資產組合之物業、設施及停車場管理。彼於2011年9月加入管理人。在加入管理人前，胡志平先生於物業管理行業擁有逾20年經驗並於香港及內地均有營運多間管理公司及設立多個培訓學會之經驗。胡志平先生持有香港大學房地產理科學士學位。彼為香港房屋經理學會之資深會員。

我們的管治

企業管治報告

我們的理念

良好的企業管治為領匯的企業組織、業務活動及公司文化之核心所在。董事會深信，穩健的企業管治架構是領匯賴以成功及可持續發展之基石。

採用內部化管理架構之房地產投資信託基金

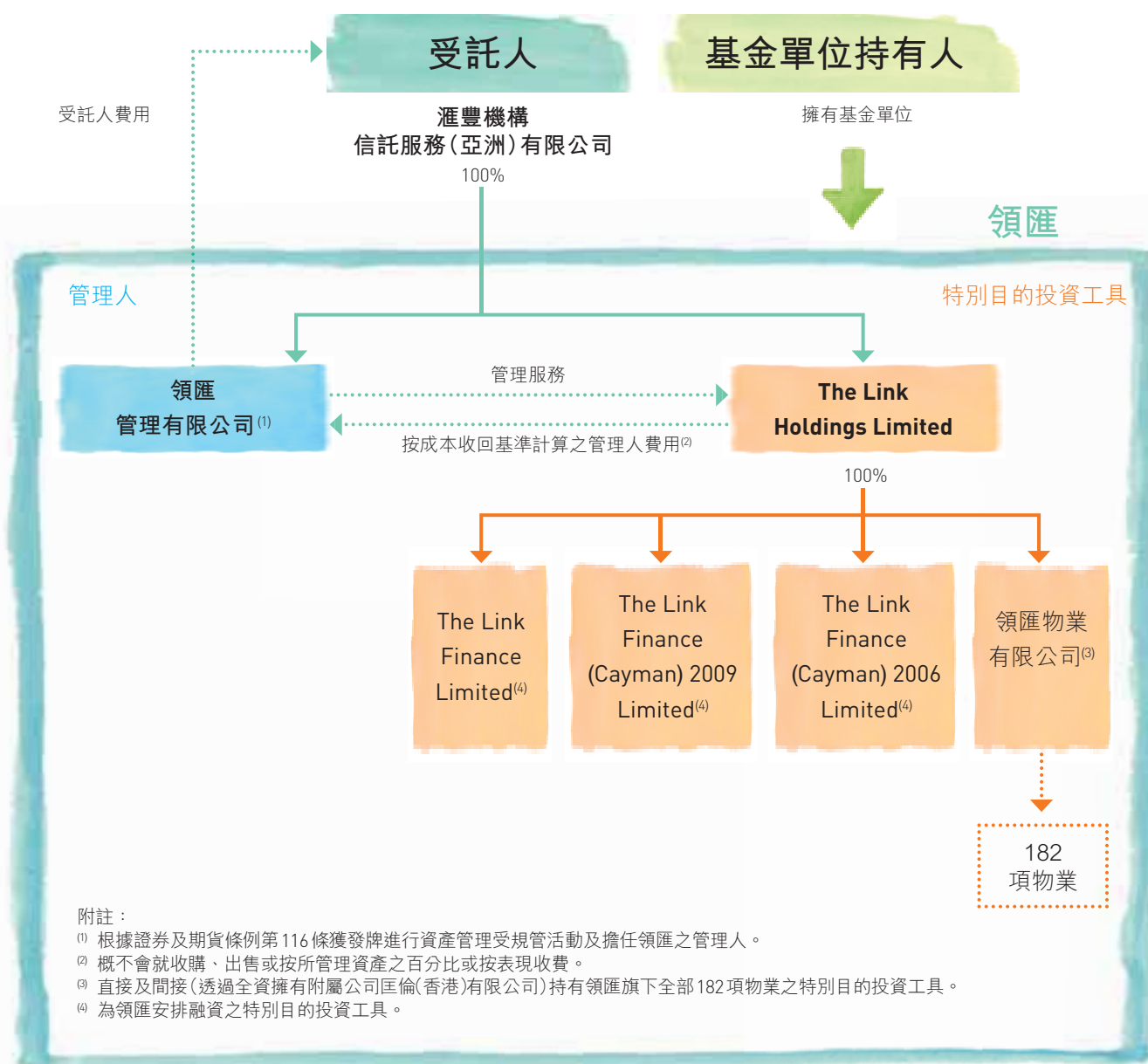
有別於許多其他亞洲房地產投資信託基金，領匯採用內部化管理架構，管理人及領匯之資產均由受託人（「受託人」）以信託方式為所有基金單位持有人統一持有，且管理人之薪酬乃按成本收回基準計算，此舉有助於減少可能預見之利益衝突，並使基金單位持有人與管理人之利益一致。

認可架構

領匯的最主要監管特色在於其活動（屬於集體投資計劃之一部分）與管理人（獲發牌進行資產管理受規管活動之持牌法團）的活動，均須根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）及房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）獲證監會認可，並須持續受到規管。於郭智民先生離任後，管理人現有4位負責人員，其名稱載於「公司資料」一節。

受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司乃根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則可保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。受託人乃領匯之資產託管人，而管理人則負責純粹以基金單位持有人之利益為前提專業管理該等資產。受託人及管理人個別獨立營運，彼等各自之權利與義務均受就成立領匯而簽訂並經八份補充契約修訂之信託契約（統稱「信託契約」）規管。

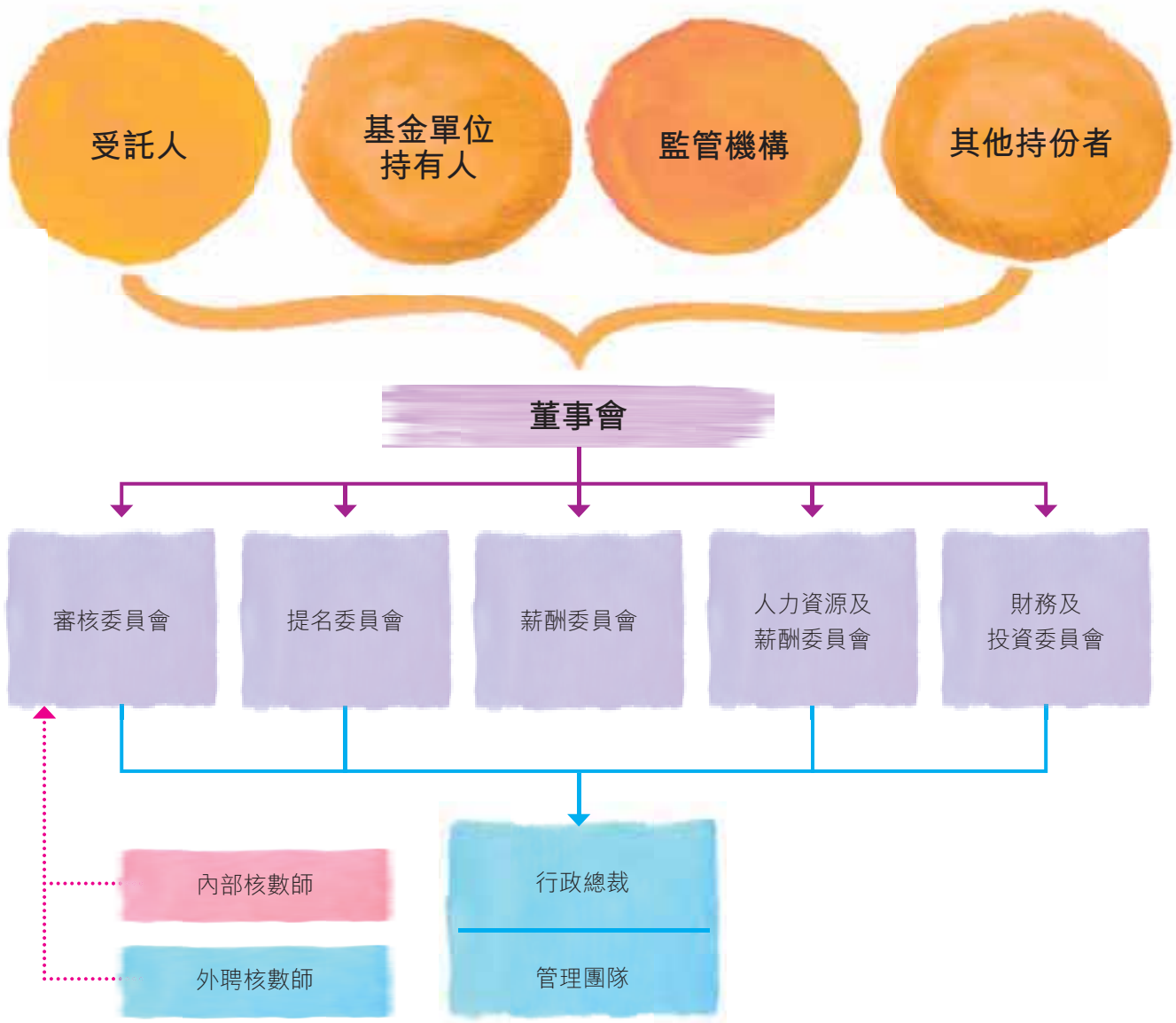
領匯之企業架構



企業管治架構

管理人所實施的企業管治政策重點如下：

- 由一個賦權力且具效率之董事會領導以行政總裁為首的有紀律管理團隊；
- 內部由董事會而外部由受託人與監管機構對管理層實施有效制衡；
- 訂立有效之內部監控制度及風險管理措施以涵蓋所有重大業務事項；及
- 積極連繫基金單位持有人及其他持份者以提高透明度。



規管事宜

管理人及領匯確認於截至2012年3月31日止年度內：

- 彼等已符合證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、(倘適用)香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之條文、信託契約及就管理領匯而採納之管理人規管手冊(「規管手冊」)內所載之企業管治政策；及
- 彼等一直應用及符合截至2012年3月31日止有效之舊有上市規則附錄14《企業管治常規守則》內所載之原則及適用守則條文。

於2012年4月1日，經修訂之上市規則附錄14《企業管治守則》及《企業管治報告》(「經修訂守則」)經已生效。領匯之企業管治政策大致符合及在某些方面更超越經修訂守則之規定。

經修訂上市規則／經修訂守則	領匯之企業管治政策	超越規定
不少於三分之一之董事須為獨立非執行董事	管理人之董事(「董事」)須不少於半數為獨立非執行董事	✓
服務年期超過9年之獨立非執行董事須經股東之獨立決議案方式重新委任	服務滿最長9年年期之獨立非執行董事須待3年後方可經基金單位持有人以獨立決議案方式重新委任	✓
薪酬委員會大多數成員(包括主席)須為獨立非執行董事	管理人之薪酬委員會全體成員(包括主席)均為獨立非執行董事，而董事會主席不得加入薪酬委員會	✓
董事及高級管理人員之薪酬須由薪酬委員會或董事會(根據薪酬委員會之建議)釐定	董事及高級管理人員之薪酬分別由兩個董事委員會個別監督： 一 薪酬委員會(由4名獨立非執行董事組成)負責就董事薪酬作出建議，並提交董事會審批 一 人力資源及薪酬委員會(在4名成員中，3名(包括主席)為獨立非執行董事)負責釐定高級管理人員之薪酬	✓
提名委員會須予成立及其大多數成員(包括主席)須為獨立非執行董事	於領匯上市前，管理人之提名委員會已經成立，其現時由4名成員組成，當中3名(包括主席)為獨立非執行董事	✓
審核委員會之職權範圍內應載入讓僱員就財務匯報可能發生之不當行為提出關注之安排	管理人之審核委員會在該條文仍為建議最佳常規時已符合此項規定	✓

經修訂上市規則／經修訂守則	領匯之企業管治政策	超越規定
審核委員會須制訂舉報政策 (建議最佳常規)	管理人已制訂適用於所有員工之舉報政策	✓
須定期對董事會表現進行評估 (建議最佳常規)	管理人及獨立非執行董事以匿名方式作出評估，而有關評估結果會向董事會匯報	✓
向董事提供每月最新資訊	管理人經已實行每月向董事傳閱財務及營運之最新資訊	✓

董事會就下列各方面已加強其企業管治政策及常規，使有關政策及常規與經修訂守則一致：

董事培訓	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 已建立董事培訓制度，定期向董事提供相關之培訓課程資訊 ✓ 董事會建議各董事按香港董事學會所建議之時數參與培訓
與基金單位持有人之溝通政策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 已加強政策，強調： <ul style="list-style-type: none"> - 定期與主要基金單位持有人對話 - 安排獨立非執行董事與主要基金單位持有人會面，以陳述彼等作為獨立董事對管理層之行為所持意見
企業管治職能	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 董事會對此承擔整體責任，並將各特定企業管治職能授予各個不同之董事委員會，使彼等可對董事會提出建議

有效率之董事會

管理人之董事會賦有極強獨立性，其成員具備多項技能及經驗，並投放大量時間處理領匯之業務及事務。

組成

董事會須由不多於14名或不少於9名董事組成。董事會現時由11名董事組成，包括主席、行政總裁及首席財務總監(彼等為僅有之執行董事)、1名非執行董事及8名獨立非執行董事。概無任何個別人士或小團體可控制董事會之決定。各董事之履歷資料詳載於本年報第62頁至第64頁。

獨立性

董事會組成之基本原則為保持其獨立性。管理人之企業管治政策規定獨立非執行董事須：

- 在董事會成員中最少佔半數；
- 擔任董事會主席；及
- 有三分之一成員於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任。

所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席。獨立非執行董事提出建設性質詢並協助制定策略建議、審議管理層在制定目標及達成業務目標之表現，並監察領匯之風險狀況及業務表現報告。

管理人之企業管治政策載有獨立性準則，此乃根據上市規則所載之獨立性指引而制定，並作為進行獨立性評估之參考標準。於回顧年度，提名委員會已評核全體獨立非執行董事，並認為彼等均保持獨立性。各獨立非執行董事亦已向管理人提供年度獨立性確認書。

各非執行董事之指定任期不超過3年，惟可續約至任期最長為9年。為確保其獨立性，獨立非執行董事於服務滿最長年期後須待3年方可再符合重新委任之資格。

具備多項技能及經驗

董事會廣邀經驗豐富之商業行政人員、專業人士及學術界領袖出任成員。彼等帶來不同專業及商業領域之外在觀點以及專業知識及經驗，這些均對領匯之業務直接作出貢獻，並對管理層之建議作出關鍵性判斷及建設性分析。

董事會之組成及專業知識

姓名	職位	所具備之各項技能及經驗			年齡	主席/ 董事委員會 成員	委任日期
		房地產	董事會/ 管理層	金融服務/ 投資			
蘇兆明	主席/獨立非執行 董事	✓	✓	✓	62	財務及投資委員會(主席)、 提名委員會(主席)	2007年4月
王國龍	行政總裁/ 執行董事	✓	✓	✓	50	財務及投資委員會、人力資源及 薪酬委員會、提名委員會	2009年1月
張利民	首席財務總監/ 執行董事	✓	✓	✓	45	財務及投資委員會	2010年6月
紀達夫	非執行董事	✓	✓	✓	57	財務及投資委員會	2007年9月
Michael Ian ARNOLD	獨立非執行董事	✓	✓	✓	68	人力資源及薪酬委員會(主席)、 財務及投資委員會、提名委員會	2004年9月
陳則杖	獨立非執行董事		✓	✓	64	審核委員會(主席)、薪酬委員會	2009年10月
周永健	獨立非執行董事	✓	✓	✓	61	審核委員會、提名委員會、 薪酬委員會	2006年5月
馮鈺斌	獨立非執行董事		✓	✓	65	薪酬委員會(主席)	2005年8月
高鑑泉	獨立非執行董事		✓	✓	66	審核委員會、人力資源及薪酬 委員會	2005年9月
韋達維	獨立非執行董事	✓	✓	✓	62	財務及投資委員會、薪酬委員會	2009年8月
王于漸	獨立非執行董事		✓	✓	59	審核委員會、人力資源及薪酬 委員會	2007年9月

* 指專業學會之成員，如會計師、建築師、律師或測量師

董事變動及董事資料更新

於2011年7月13日舉行之上屆基金單位持有人週年大會上，盛智文博士退任獨立非執行董事之職位，並因此不再擔任審核委員會之成員。馮鈺斌博士、高鑑泉先生及Michael Ian ARNOLD先生均獲重選為獨立非執行董事。除上述者外，於本年度內董事會或任何董事委員會之成員概無變動。

參照上市規則第13.51B條之規定，自2011/2012年度中期報告刊發後，董事更新之履歷資料包括：

- 蘇兆明先生於2012年4月1日起辭任大新金融集團有限公司(該公司於香港聯交所上市)之獨立非執行董事一職。
- 周永健先生已辭任惠升置業有限公司(該公司自2009年12月7日起已撤銷於新加坡證券交易所之上市地位)之獨立非執行董事一職。
- 高鑑泉先生擔任其獨立非執行董事及於香港聯交所上市之「滙富金融控股有限公司」由2011年9月14日起更改名稱為「新華滙富金融控股有限公司」。

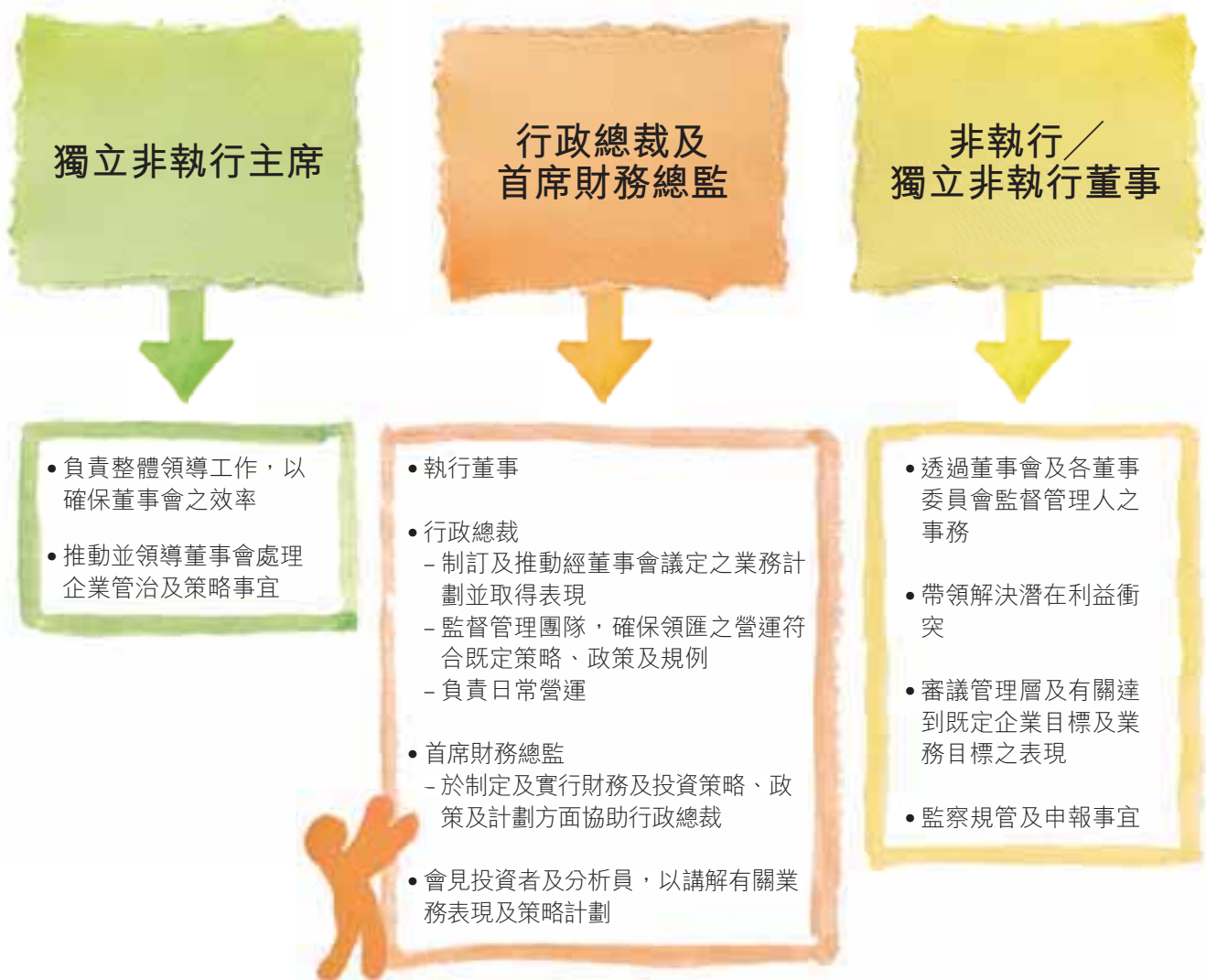
各董事之其他履歷詳情載於「管理人的董事會」一節。

董事會之角色及職能

董事會與管理層有著清晰之職權劃分。董事會負責領導領匯之企業策略及方針，監督及監察管理層之表現、審議監控及管治職能以確保健全之內部監控及風險管理制度、審批重大之財務決定及檢討領匯之整體表現。董事會之權力由管理人組織章程細則及規管手冊規管。

董事會主席及行政總裁由兩名獨立人士擔任，以維持有效之職權分配。董事會主席定期與行政總裁會面，就領匯之發展及活動聽取簡報。

董事會之領導架構



董事會之權力轉授及須由董事會決定之事項

董事會在各特定職能方面會由董事委員會提供協助，以提高整體效率。然而，若干事項須留待董事會全體審議決定：

- (i) 批准中期及末期分派、中期報告及年報以及財務報表及致基金單位持有人之通函；
- (ii) 就管理人之組織章程大綱及細則或信託契約條文之任何修訂向基金單位持有人作出建議；
- (iii) 批准出售及／或收購物業；
- (iv) 委任或罷免行政總裁及任何其他董事以及公司秘書；
- (v) 增發領匯之新基金單位及／或回購基金單位；
- (vi) 批准任何會對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- (vii) 向各董事委員會授出權力及職權。

提供資料

董事會定期審閱行政總裁及管理層所提交有關財務目標、業務發展及投資者與對外關係進度之報告。各董事委員會主席亦會定期於董事會會議上就彼等之建議及活動作出匯報。管理層會獲邀出席董事會會議，以討論業務建議及就領匯業務之發展向董事會提供最新資料。外聘核數師及獨立物業估值師將獲邀出席為批准中期及年度業績而召開之審核委員會及董事會會議。

董事會及董事委員會之會議日程會於年初傳閱，而各定期會議則至少在14天前發出通告，以便董事安排出席會議。議程及會議文件會不少於3天前發送予各董事，讓董事有時間列入彼等認為合適之議題，並能作出知情決定。會議記錄初稿會傳閱董事給予意見，而經簽字的最終稿會抄送彼等存檔。

所有董事可全面和適時地獲取相關資料，亦可隨時接觸各階層之管理人員。如有需要，董事可尋求獨立專業意見，費用由管理人支付。非執行董事將獲邀參加由管理層定期安排之考察團，以視察領匯之物業，並接觸前線員工以了解業務運作。非執行董事亦會參與公司活動，以了解員工之工作情況、福利及關注事項。

承擔責任及熱誠工作

董事出席會議次數
(出席/有資格出席之會議次數)

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	財務及投資委員會	人力資源及薪酬委員會	2011基金單位持有人週年大會
現任董事							
蘇兆明	8/8	-	-	2/2	8/8	-	1/1
王國龍	8/8	-	-	2/2	8/8	3/3	1/1
張利民	8/8	-	-	-	8/8	-	1/1
紀達夫	5/8	-	-	-	8/8	-	0/1
Michael Ian ARNOLD	7/8	-	-	2/2	7/8	3/3	0/1
陳則杖	8/8	3/4	2/2	-	-	-	1/1
周永健	7/8	4/4	2/2	2/2	-	-	1/1
馮鈺斌	7/8	-	2/2	-	-	-	1/1
高鑑泉	8/8	4/4	-	-	-	3/3	1/1
韋達維	7/8	-	1/2	-	7/8	-	0/1
王于漸	7/8	4/4	-	-	-	3/3	1/1
前任董事							
盛智文 ⁽¹⁾	0/2	0/1	-	-	-	-	0/1
列席者							
外聘核數師	-	3/4	-	-	-	-	1/1
內部核數師	-	4/4	-	-	-	-	-
舉行會議總數	8	4	2	2	8	3	1
最少須舉行會議次數⁽²⁾	4	3	2	2	4	2	1

附註：

⁽¹⁾ 於2011年7月13日退任。

⁽²⁾ 根據規管手冊及各董事委員會職權範圍所規定者。

年內董事會共舉行8次會議(包括一次在公司外舉行為期兩天之董事局策略會議)，超出上市規則附錄14守則條文每年至少舉行4次董事會會議之規定。定期董事會會議平均為時2小時以上，而董事委員會會議則超過1小時以上。

董事會表現評估

董事會之組成及架構會每年及在需要時進行檢討，並由提名委員會作出建議，以確保領導及繼任安排之成效。董事會之表現亦會每年作出評估。

入職及持續發展

本公司會為新任董事安排全面、正式及量身訂制之入職計劃，特別重點介紹領匯之監管及企業架構。董事亦會收到關於董事職責及責任之全面指引。為符合經修訂守則之守則條文，管理人已制定各項安排，使董事可就其個別所需獲提供外部培訓及發展資源。公司秘書將定期向各董事提供相關培訓課程的資訊，並負責記錄董事之培訓及發展活動。

董事之委任、罷免及重新委任

董事會可根據提名委員會之建議委任或罷免任何董事。就罷免董事而言，董事會須向有關在任董事發出經其他董事全體簽署之通知。董事須就其本身之重新委任放棄投票。

基金單位持有人亦可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事。就此而言，不少於兩名合共持有不少於10%已發行基金單位之登記基金單位持有人可向管理人遞交書面要求，而管理人隨即應於香港召開基金單位持有人大會，以考慮提呈之普通決議案。倘提呈之決議案獲提名委員會之建議支持，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於10%已發行基金單位之登記基金單位持有人；或倘並無該建議支持，則會議之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於25%已發行基金單位之登記基金單位持有人。待該普通決議案獲通過後，受託人及管理人將採取一切必要行動，以落實董事之委任、重新委任或罷免。

管理人之組織章程細則載有規管董事退任及重選之條文；據此任何由董事會委任之董事須於其獲委任後之下屆週年大會上膺選連任，且三分之一之非執行董事須於每屆週年大會上輪值退任並膺選連任。此外，管理人之企業管治政策亦施加進一步限制，要求三分之一之獨立非執行董事須於每屆週年大會上輪值退任。

董事之服務合約

於應屆領匯基金單位持有人週年大會上將退任及膺選連任之董事概無訂立任何管理人如不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事之合約權益

除於第 101 頁至第 105 頁「關連人士交易」一節內及於綜合財務報表附註 28 所披露者外，管理人概無於年末或年內任何時間訂立與領匯業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等有責任編製領匯截至 2012 年 3 月 31 日止年度之財務報表，該財務報表已經由審核委員會及董事會審閱，以確保披露之準確性及完整性。

有關核數師就領匯綜合財務報表之報告責任所發出之核數師聲明載於第 109 頁及第 110 頁之獨立核數師報告書。

董事委員會

董事委員會按其各自的職權範圍所述職責在明確界定之範圍內協助董事會，有關職權範圍已上載於領匯網站。各董事委員會之大部分成員均為具備多項技能與富經驗之獨立非執行董事，而各董事委員會將定期向董事會報告其建議及決定，包括向董事會傳閱其會議記錄及決議案。

審核委員會

成員	獨立非執行董事 (4名全為獨立非執行董事)
陳則杖 ⁽¹⁾ (主席)	✓
周永健	✓
高鑑泉	✓
王于漸	✓

⁽¹⁾ 陳則杖先生具備上市規則所要求之財務專長。

行政總裁、首席財務總監、風險管理及規管主管及內部審核主管為審核委員會會議之慣常列席者，而外聘核數師及獨立物業估值師會在審閱年度及中期業績之會議上受邀列席。審核委員會亦會在管理層避席之情況下與外聘核數師會面。於截至2012年3月31日止年度內，審核委員會共舉行4次會議。

主要職責	年內履行之主要職務
監督向基金單位持有人所作之資料披露，以確保資料為完整、準確、清晰及公平	聯同外聘核數師及獨立物業估值師審閱領匯之中期及年度業績公布及報告以及財務報表，以確保符合適用法律及監管規定 審閱年內領匯向基金單位持有人刊發之所有公布、通函及其他公司通訊
審查及監察關連人士交易	每季度審閱關連人士交易，以確保符合房地產投資信託基金守則及證監會授出之豁免條件
審議內部及外聘核數工作之範圍、方法、性質及結果	更新內部核數工作之職權範圍 審閱內部審核報告及監察落實各項建議之進度 批准新財政年度之內部審核計劃
審閱外聘核數師報告	審議羅兵咸永道會計師事務所就領匯中期審閱及年度財務報表審核提交之報告
就委聘或續聘外聘核數師向董事會提供推薦意見	審閱羅兵咸永道會計師事務所進行之核數及非核數工作之範圍及質量、費用及委聘條款，以及其獨立性，並於審閱後就續聘羅兵咸永道會計師事務所為領匯之外聘核數師向董事會提供推薦意見
檢討內部監控及風險管理之完善程度	審閱季度規管報告 審閱及跟進舉報個案

提名委員會

成員	獨立非執行董事 (4名中有3名為獨立非執行董事)
蘇兆明 (主席)	✓
王國龍 (行政總裁)	
Michael Ian ARNOLD	✓
周永健	✓

於截至2012年3月31日止年度內，提名委員會共舉行2次會議。

主要職責	年內履行之主要職務
持續檢討董事會及董事委員會之架構、規模及組成；以及評估董事會及其成員之表現	審閱董事會及各董事委員會之組成及整體架構，並考量董事會及各董事委員會成員所具備之各項技能及經驗 進行年度董事會表現評估 檢討及審議董事會之繼任安排 審閱各董事年內出席董事會及各董事委員會之會議次數以及彼等除領匯外所擔任之董事之職務
就董事之委任、重新委任及罷免作出建議	評估各獨立非執行董事之獨立性 經評估3名獨立非執行董事之獨立性後就延續其任期提出建議 經考慮將退任董事之表現、專業知識及專長以及貢獻後，就彼等於應屆基金單位持有人週年大會上重選連任作出推薦意見

薪酬委員會

成員	獨立非執行董事 (4名全為獨立非執行董事)
馮鈺斌 (主席)	✓
陳則杖	✓
周永健	✓
韋達維	✓

於截至2012年3月31日止年度內，薪酬委員會共舉行2次會議。

主要職責	年內履行之主要職務
監督、建立及管理一個對董事、行政總裁及首席財務總監具問責性及公平之薪酬政策及架構，以確保給予彼等恰當之獎勵，鼓勵其提升表現及作出貢獻	檢討董事、行政總裁及首席財務總監之薪酬政策 檢討行政總裁及首席財務總監之薪酬待遇及向董事會提出建議 根據領匯之長期獎勵計劃，建議向董事授出受限制基金單位獎勵 檢討非執行及獨立非執行董事之袍金水平及就此提出建議

人力資源及薪酬委員會

成員	獨立非執行董事 (4名中有3名為獨立非執行董事)
Michael Ian ARNOLD (主席)	✓
王國龍 (行政總裁)	
高鑑泉	✓
王于漸	✓

於截至2012年3月31日止年度內，人力資源及薪酬委員會共舉行3次會議。

主要職責	年內履行之主要職務
監督人力資源策略及政策，以及制定員工及管理層（董事除外）之薪酬原則及人力資源策略	審閱組織架構、人力資源計劃、僱用條款及員工福利、人力資源新措施、高級管理人員（董事除外）之委任及其他有關事項
監督僱員（董事除外）之整體薪酬策略及政策以及薪金水平，並管理領匯之長期獎勵計劃	釐定僱員（董事除外）之加薪幅度及花紅 根據領匯之長期獎勵計劃，批准向合資格參與者（董事除外）授出受限制基金單位獎勵

財務及投資委員會

成員	獨立非執行董事 (6名中有3名為獨立非執行董事)
蘇兆明 (主席)	✓
王國龍 (行政總裁)	
張利民 (首席財務總監)	
紀達夫	
Michael Ian ARNOLD	✓
韋達維	✓

於截至2012年3月31日止年度內，財務及投資委員會共舉行8次會議。

主要職責	年內履行之主要職務
審閱財務表現	定期審閱就領匯業務及財務表現提交之管理層報告及賬項
審閱預算、預測及年度財務計劃	審閱並就批准3年期預算及財政計劃向董事會作出建議
代表董事會審批投資決定	根據董事會設定之權限批准新資產提升項目及定期監察現有項目之進度
評估擬進行之資產收購及／或出售並就此提出建議	根據董事會批准之投資限制評估各項投資機會 就年內進行之各項收購活動向董事會提出建議
就融資計劃提出建議；監察融資策略之執行；就有關財務之權限、政策及程序變動提出建議	定期審閱有關資本管理及庫務事項之報告及審閱各項融資／再融資建議

薪酬政策

非執行／獨立非執行董事

管理人對非執行及獨立非執行董事之薪酬政策為向彼等提供足夠但非過高之報酬，釐定薪酬時會考慮彼等對管理人事務所投放的時間和努力以及彼等所擔任之角色及職責。袍金水平會參照市場趨勢及慣例每年作出檢討，而就承擔董事委員會之額外職責亦會給予額外袍金。彼等亦合資格參與領匯之長期獎勵計劃。

執行董事及其他員工

對執行董事及其他員工之薪酬政策為提供公平、具推動力及競爭力之薪酬待遇，以吸引、激勵及挽留表現優秀之員工。薪酬政策及制度會在獨立顧問的協助下定期作出檢討，以符合市場趨勢及慣例。

全職及長期員工(包括執行董事)可收取酌情花紅，此乃根據個人表現及領匯之整體業績而發放。員工福利包括(其中包括)強制性公積金供款、年假、病假、產假／陪產假、醫療保險、人壽及個人意外保險、員工補貼、行業所屬學會／專業協會會籍等。執行董事及主要僱員(參照彼等作出之貢獻)可獲參與領匯之長期獎勵計劃。

高級管理人員之薪酬

下表載列回顧年度內名列「管理團隊」一節之高級管理人員(包括兩名執行董事)之薪酬範圍：

港元	港元	人數
1 -	1,000,000	1
1,000,001 -	2,000,000	1
3,000,001 -	4,000,000	1
4,000,001 -	5,000,000	3
5,000,001 -	6,000,000	2
8,000,001 -	9,000,000	1
22,000,001 -	23,000,000	1
總人數		10

與基金單位持有人及其他持份者保持溝通

董事會認為，良好之企業管治建基於透明度。為此，管理人積極透過有效渠道與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述領匯之業務目標及聽取彼等之意見及建議。在更廣泛層面，管理人會積極參與媒體與社區興趣小組活動，以闡釋及收集彼等對領匯經營活動所提出之意見。

- (i) 於公布領匯中期及末期業績後舉辦**新聞發布會及分析員會議**
- (ii) 董事於**基金單位持有人週年大會**上與基金單位持有人「面對面」直接進行「問答」對話，而於從上屆基金單位持有人週年大會上收集之意見會作出跟進並於下屆基金單位持有人週年大會上匯報
- (iii) 於**公司網站**刊登公布、董事及高級管理人員簡介、財務日誌及其他有關領匯之新聞及最新發展
- (iv) 通過**電郵及投資者熱線**接受查詢並作出適時回應
- (v) 舉行**投資者會議及路演**，以闡釋領匯之策略及業務發展概況，提高透明度並促進與投資者之互動溝通
- (vi) **定期與媒體會面**，就社區現時關注之社會、商業及其他問題闡述領匯之立場
- (vii) **積極與機構投資者之投票顧問進行溝通**，以了解及符合主要基金單位持有人對企業管治之期望

路演及投資者會議

月份	事件	主辦單位	場地
2011年			
4月	地產企業日	美銀美林	香港
	業界地產領袖論壇	麥格理	北京
	星辰唯高達亞洲脈博會議	星辰唯高達	香港
6月	末期業績路演	美銀美林	香港／新加坡
	區域地產企業會議	里昂	香港
	末期業績路演	麥格理	悉尼
	亞洲金融會議	滙豐	倫敦
	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年全球房地產研討會	美銀美林	紐約
	大和亞洲房地產日	大和	香港
	2011年香港／中國地產研討會	瑞銀	香港
10月	滙豐銀行第二屆亞洲地產投資年會	滙豐	香港
	大中華投資者會議	花旗	澳門
11月	中期業績路演	德意志銀行	香港／新加坡／倫敦
	2011年全球房地產行政總裁會議	瑞銀	倫敦
12月	大中華地產企業日	美銀美林	香港

月份	事件	主辦單位	場地
2012年			
1月	香港企業高峰會	大和	香港
	亞洲房地產及消費者會議	瑞士信貸	香港
	中國會議2012	德意志銀行	北京
	大中華研討會2012	瑞銀	上海
3月	投資研討會	大和	東京
	亞太投資研討會2012	瑞士信貸	香港

申報及透明度

向基金單位持有人適時提供領匯之資料及發展旨在使彼等可充分了解領匯之狀況。

- 管理人於截至3月31日止之每個財政年度後3個月內以及於截至9月30日止之每半年期間後2個月內會分別刊發領匯之年度及中期報告。此外，管理人亦於主要報章內刊發業績摘要以擴大消息發布範圍。
- 有關領匯重要資料及發展之公布及通函會根據房地產投資信託基金守則及其他適用監管規定刊發。此外，在董事會認為知會基金單位持有人相關事項屬適當之情況下，亦會刊發自願性公布。
- 可持續發展報告會連同年報一併寄發予基金單位持有人。2012可持續發展報告乃根據全球報告倡議組織(「GRI」)報告框架所編製，並符合GRI-G3.1的B+級標準，而去年之可持續發展報告則為C級。提升至B+級證明表現及透明度有所改善及提高。是年之2012可持續發展報告亦是領匯首次委聘獨立核證機構，就所披露資料提供驗證。

基金單位持有人大會

領匯須每年舉行一次基金單位持有人週年大會，並在有需要時將舉行其他基金單位持有人大會。

以下人士可召開基金單位持有人大會：

- (i) 受託人；或
- (ii) 管理人；或
- (iii) 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人；彼等可向管理人送達書面請求，要求管理人召開基金單位持有人大會，並於大會上提呈決議案。

領匯將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則所載規定向基金單位持有人發出召開基金單位持有人週年大會或其他基金單位持有人大會之通告。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即符合大會處理事項所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言，有關基金單位持有人須持有不少於25%之已發行基金單位方可符合大會所需之法定人數。於任何基金單位持有人大會上提呈之決議案，均須以投票方式進行表決。

領匯之上屆基金單位持有人週年大會於2011年7月13日舉行，董事會主席(彼亦為提名委員會主席)、審核委員會主席、薪酬委員會主席及其他董事會成員連同領匯之外聘核數師均有出席該大會，與基金單位持有人會面及解答彼等之提問。所有關於批准重選董事(盛智文博士除外)及授出購回基金單位一般授權之決議案均獲正式通過，而投票表決結果亦已於同日會後公布。

須由基金單位持有人以特別決議案方式決定之事項

根據信託契約，下列事項均指定須通過特別決議案方式批准：

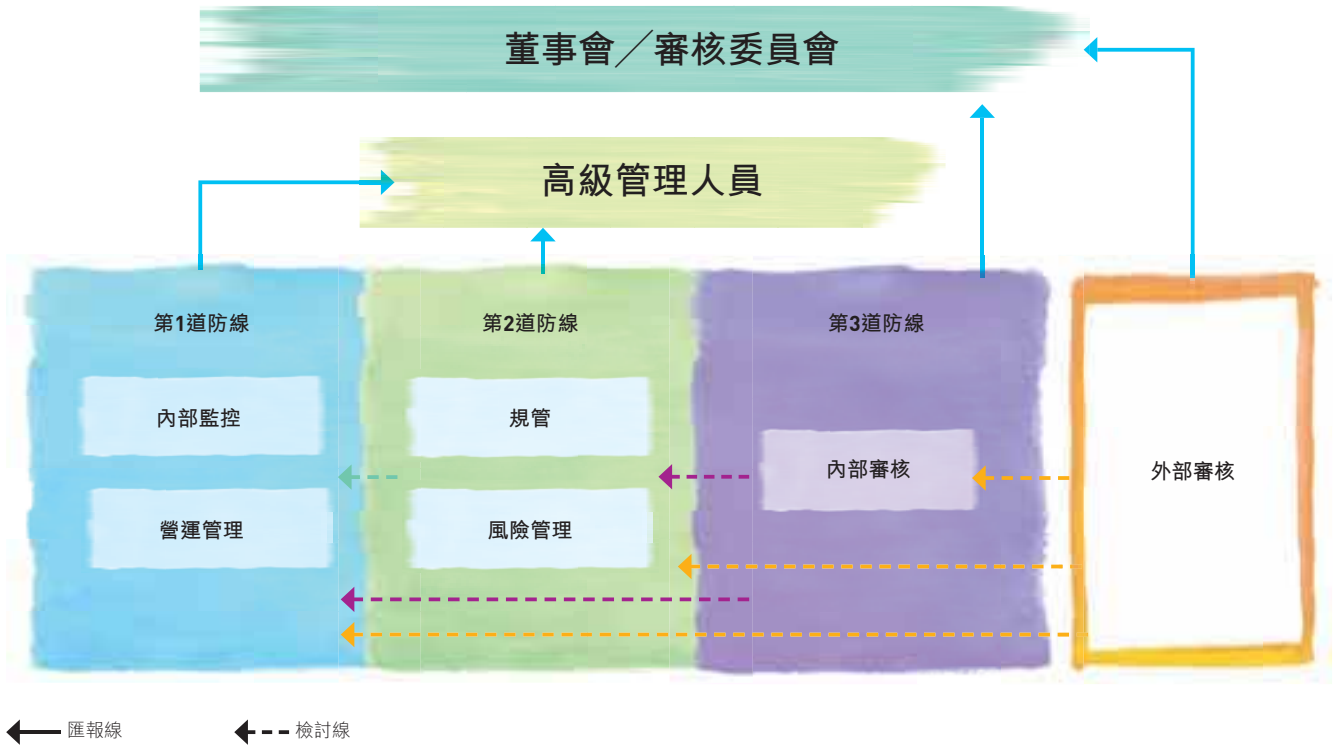
- (i) 出售領匯物業資產中任何購入尚未滿兩年之物業；
- (ii) 受託人出售管理人全部或任何部分已發行股本；
- (iii) 提高受託人費用之比率上限或變更其費用架構；
- (iv) 信託契約之任何修訂、更改或增添，惟信託契約所指明之若干情況除外；
- (v) 領匯終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

內部監控及風險管理

董事會負責整體監督內部監控制度是否健全及有效，而管理層則負責制定及執行監控制度以管理風險及規管事宜。制定有關制度旨在管理有關未能實現業務目標之風險，並能為重大錯誤陳述或遺漏提供合理(及非絕對)之保證。

三道防線系統

管理人已建立三道防線之防禦系統，使董事會能有效地考慮監控之事宜。董事會透過審核委員會定期收取風險管理及內部審核部門之報告。



第1道防線－內部監控及營運管理

訂有明確之政策及程序，將規管及風險管理之控制及監察程序融入日常營運中，並每年作出檢討，以確保其有效性。管理層利用此方法在指引及既定監控框架內運作。員工亦得到完善之培訓，確保彼等了解監控規定。

第2道防線－風險管理及規管

風險管理及規管職能負責監察既定監控框架之有效性。各職能部門所發現之違規行為(如有)將向風險管理及規管團隊報告，該團隊則促使高級管理人員垂注有關違規風險並採取即時矯正。

第3道防線－內部審核

內部審核職能根據其經批准之審核計劃，獨立審閱主要業務流程及監控。內部審核職能向審核委員會報告，並定期與審核委員會主席舉行會議，使用系統化而審慎之方法評估及提高風險管理、監控及管治過程之有效性。核數師所提出的改善建議及其落實建議之進度，會透過審核委員會定期向董事會報告。

外聘核數師亦會就其審核工作過程中發現之任何監控事宜作出報告。

董事會在審核委員會之協助下，已審閱並信納領匯於年內就主要程序所實施之內部監控屬有效且充分，而其在人力資源及薪酬委員會之協助下，亦審閱並信納會計人員之資源、資格及經驗以及培訓課程為足夠。

利益衝突

管理人已制定嚴謹之內部程序以監察及處理利益衝突事宜，尤其是：

- (i) 董事須定期申報及更新彼等於其他機構擔任之其他董事職務及所持職位之變動情況。記錄該等董事職務及職位之登記冊亦已妥為存置；
- (ii) 董事一般不得就彼等擁有利益之事項投票，亦不獲計入會議所需法定人數內；
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大權益且該重大權益有別於其他基金單位持有人整體利益之事項投票，亦不獲計入會議所需法定人數內；
- (iv) 管理人並無管理領匯以外之任何其他房地產投資信託基金；及
- (v) 所有關連人士交易將根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、管理人組織章程大綱及細則以及領匯所發出及採納之其他相關政策及指引所載之程序作出管理。

核數師之委聘及薪酬

審核委員會就外聘核數師之委聘或續聘作出推薦意見。在作出該推薦意見時，審核委員會將考慮外聘核數師履行工作之質素及成效、薪酬及獨立性，亦會考慮其提供之非核數服務範圍及評核其獨立性及客觀性會否因而受到影響。非核數服務一般包括審閱中期業績及報告、檢討內部監控制度、稅項及其他突發非經常性項目。就委聘外聘核數師提供非核數服務設有既定批准及匯報指引以作規管。

截至2012年3月31日止年度就核數及非核數服務已付／應付外聘核數師之費用於第133頁之綜合財務報表附註9披露。

收購房地產

領匯之全資擁有附屬公司領匯物業有限公司於年內收購下列物業：

- (i) 根據於2011年6月8日訂立之買賣協議收購南豐廣場之商業部分，而該項收購於2011年7月11日完成；及
- (ii) 根據於2011年12月22日訂立之買賣協議收購海悅豪園商業用途部分之唯一登記擁有人匡倫(香港)有限公司之全部已發行股本，而該項收購於2012年1月16日完成。

管理人已分別於2011年6月9日及2011年12月22日公布該兩項收購。除上文所披露者外，領匯及／或其附屬公司於年內概無收購或出售其他房地產。

發行新基金單位

於截至2012年3月31日止年度內，管理人及領匯並無在違反基金單位持有人之優先購買權之情況下發行任何新基金單位，且在發行新基金單位時已遵守房地產投資信託基金守則之有關條文及限制。年內，發行之新基金單位合共30,088,390個，包括：

- (i) 根據截至2011年3月31日止年度之末期分派再投資計劃，於2011年7月26日按發行價每基金單位26.51港元發行15,827,490個新基金單位；
- (ii) 根據截至2011年9月30日止六個月之中期分派再投資計劃，於2012年1月13日按發行價每基金單位27.86港元發行12,691,607個新基金單位；及
- (iii) 根據領匯之長期獎勵計劃發行1,569,293個新基金單位。

年內發行之新基金單位數目佔於2012年3月31日已發行之2,262,372,930個基金單位約1.3%。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2012年3月31日止年度內，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。

董事及高級行政人員進行領匯證券交易

為規管董事及管理人之高級行政人員以及彼等各自之聯繫人進行之領匯證券交易，管理人於規管手冊內已納入《規管董事及高級行政人員進行領匯證券交易之守則》（「證券交易守則」），其條款不遜於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載條款。經向各董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2012年3月31日止年度內有遵守證券交易守則所載之規定標準。

根據證券交易守則，有意買賣領匯證券之董事或高級行政人員必須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如有關證券及期貨條例之條文適用於領匯。此外，倘彼等知悉擬進行屬重大交易之收購或出售有關之任何磋商或協議或未公布之價格敏感資料或對此知情，則在作出適當披露前，彼等不可買賣領匯之證券。

管理人已採納嚴緊程序以保密未經刊發的價格敏感資料，包括實施載於上市規則有關刊發中期及年度業績公布之禁售期。

主要房地產代理

於截至2012年3月31日止年度內，向兩名房地產代理支付之佣金如下：

房地產代理	服務	服務價值 百萬港元	有關成本之百分比 %
戴德梁行有限公司	收購南豐廣場商業部分之代理費用	11.7	98.3
萊坊（香港）有限公司	租賃代理服務	0.2	1.7
總計		11.9	100.0

主要營辦商

領匯於截至2012年3月31日止年度內委聘之五大營辦商之服務合約總值及其各自提供之服務價值如下：

營辦商	服務性質	服務價值 百萬港元	有關成本之百分比 %
威安建築有限公司	項目及維修	129	6.8
IBI Limited	項目及維修	97	5.1
德基設計工程有限公司	項目及維修	91	4.8
TJ Engineering Services Limited	項目及維修	84	4.4
新昌管理服務有限公司	停車場管理	82	4.3
總計		483	25.4

主要客戶及供應商

截至2012年3月31日止年度內，五大客戶合計及五大供應商合計於領匯本年度總營業額及總採購額所佔之百分比分別少於30%。

據董事所知，董事、彼等之聯繫人及任何就董事所知持有領匯已發行基金單位5%以上之基金單位持有人，概無於五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

基金單位持有人統計數據

根據領匯登記冊所載於2012年3月31日之登記基金單位持有人分析如下：

	持有人數目	基金單位數目	百分比 (%)
0-1,000	8,333	5,698,327	0.3
1,001-5,000	16,108	34,821,598	1.5
5,001-10,000	1,087	7,552,243	0.3
10,001-100,000	582	15,649,215	0.7
100,001或以上	63	2,198,651,547	97.2
總計	26,173	2,262,372,930	100.0

註：香港中央結算(代理人)有限公司於2012年3月31日為2,176,085,147個(96.2%)基金單位之登記持有人。

公眾持有基金單位數量

領匯於2012年3月31日之已發行基金單位共2,262,372,930個，而於該日由公眾持有基金單位數量之市值載於綜合財務報表附註23。根據管理人獲得之公開資料，領匯於2012年3月31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數量不少於其已發行基金單位之25%。

我們的管治

長期獎勵計劃

於2007年7月23日採納之長期獎勵計劃(「**長期獎勵計劃**」)可供透過以有條件限制下有權收取基金單位之受限制基金單位獎勵(「**受限制基金單位獎勵**」)形式授出之股權獎勵，有權利可認購基金單位之基金單位認購權(「**基金單位認購權**」)，及以有條件現金獎勵(「**有條件現金獎勵**」)形式授出之現金獎勵(以上個別稱為「**獎勵**」，統稱為「**該等獎勵**」)。

長期獎勵計劃概要

目的

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃參與者之利益與管理人為達成領匯制訂之長期策略目標，以及基金單位持有人之整體利益一致；
- (ii) 提高管理人留聘有才幹之管理人員及主要僱員的能力，而彼等有助於領匯之長遠增長及發展，並能為基金單位持有人創造價值；及
- (iii) 有助領匯激勵及／或獎勵管理人及管理人員及主要僱員，鼓勵彼等達致超卓表現。

參與者

合資格參與長期獎勵計劃之人士(「**參與者**」)包括(i)董事；及(ii)由人力資源及薪酬委員會全權認定對領匯之成功已作出或將可能作出貢獻之管理人的主要僱員。

授出獎勵

授出獎勵須經人力資源及薪酬委員會批准，惟向董事、管理人行政總裁或領匯之重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)或任何彼等各自之有聯繫者(僅因受僱於管理人而成為有聯繫者之人士除外)授出獎勵則須經董事會(包括獨立非執行董事)批准。董事概不得參與向其本身授出獎勵之決策。

根據長期獎勵計劃可供發行之基金單位總數

根據長期獎勵計劃授出之所有獎勵可予發行之基金單位總數，合計不得超過213,745,400個基金單位(即採納長期獎勵計劃當日已發行基金單位之10%)。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可供進一步授出獎勵之基金單位數目為205,051,243個，佔已發行基金單位約9.06%。

各參與者之獲授上限

除經基金單位持有人以普通決議案方式批准外，倘有關獎勵獲全面接納及歸屬(就受限制基金單位獎勵而言)及／或全面行使(就基金單位認購權而言)，將導致該參與者有權收取之基金單位數目與於緊接有關建議授出日期前12個月期間根據其已獲授

或將獲授之所有獎勵(包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬或行使之獎勵)而已發行及將發行之基金單位總數，合共超過建議授出有關獎勵當日已發行基金單位總數之1%時，則不得向該參與者授出有關獎勵。

倘建議向獨立非執行董事或領匯之重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)或任何彼等各自之有聯繫者授出獎勵，將導致該參與者於截至有關建議授出日期(包括該日)止12個月期間內，就已授予或將授予該參與者之所有獎勵(包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬或行使之獎勵)而已發行及將發行之基金單位數目：(i)合共超過已發行基金單位總數之0.1%；及(ii)按有關建議授出日期當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元者，則進一步授出獎勵須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，而有關參與者及其有聯繫者須就有關普通決議案放棄投票。此外，向獨立非執行董事授出之獎勵不得(其中包括)超過已發行基金單位總數之1%。

歸屬期／認購權行使期

受限制基金單位獎勵之歸屬期一般為一至三年，或由人力資源及薪酬委員會釐定之其他期限。基金單位認購權之認購權行使期由人力資源及薪酬委員會釐定，惟不得超過10年。

基金單位認購權之行使價

基金單位認購權之行使價不得低於以下較高者：(i)授出當日香港聯交所報基金單位之收市價；及(ii)緊接授出當日前5個交易日香港聯交所報基金單位之平均收市價。

表現目標

受限制基金單位獎勵之表現目標及／或其他歸屬條件將由人力資源及薪酬委員會釐定，及其將全權酌情釐定於歸屬時有關表現目標及／或歸屬條件是否已獲達成(或如適用，獲豁免)及其達標程度。

有條件現金獎勵

有條件現金獎勵將由人力資源及薪酬委員會全權酌情授出，惟僅可與受限制基金單位獎勵一同授出，並將根據適用於相關受限制基金單位獎勵之相同表現目標及／或其他條件及歸屬期予以歸屬。有條件現金獎勵賦予承授人在有條件限制下收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內領匯向基金單位持有人作出每基金單位之分派總額乘以最終歸屬予該承授人之基金單位實際數目。

接納獎勵及應付代價

授出獎勵之要約須由授出當日起計 14 日（或人力資源及薪酬委員會所訂定之其他期限）內獲接納。接納獎勵應付之代價（如有）由人力資源及薪酬委員會全權酌情釐定。

長期獎勵計劃之有效期

長期獎勵計劃之有效期為由其採納日期（即 2007 年 7 月 23 日）起計，為期 10 年，惟根據長期獎勵計劃之條文提前終止者除外。

基金單位認購權

自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出任何基金單位認購權。

受限制基金單位獎勵

於截至 2012 年 3 月 31 日止年度內，根據長期獎勵計劃與有條件現金獎勵^(a)一同授出之受限制基金單位獎勵之變動及於年初及年末之結餘如下：

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於 2011 年					於 2012 年
			4 月 1 日 尚未歸屬 ^(a)	年內授出 ^(b)	年內歸屬 ^(c)	年內註銷	年內失效 ^(d)	3 月 31 日 尚未歸屬 ^(e)
現任董事								
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
王國龍 (執行董事)	2011 年 9 月 23 日	2011 年 9 月 23 日至 2014 年 6 月 30 日	-	52,500	-	-	-	52,500
	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
張利民 (執行董事)	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
	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

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2011年				於2012年	
			4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾⁽⁴⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁵⁾	3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
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
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

長期獎勵計劃

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2011年					於2012年
			4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾⁽⁴⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁵⁾	3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
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
王子漸 (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
前任董事								
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) ⁽⁶⁾	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) ⁽⁶⁾	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) ⁽⁶⁾	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	-	-	-	(141,000)	584,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	725,500	-	-	-	(141,000)	584,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	-	827,500	-	-	(62,500)	765,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	-	827,500	-	-	(62,500)	765,000
總計			5,205,995	2,475,000	(1,569,293)	-	(675,896)	5,435,806

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各參與者之基金單位實際數目可介乎零至最高數目不等，取決於是否已達到相關歸屬條件及達標程度。
- (2) 基金單位於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)之收市價為每基金單位26.75港元。假設年內授出之受限制基金單位獎勵最終按基金單位最高數目歸屬，則根據獨立估值師之估值計算，該等受限制基金單位獎勵於2012年3月31日之估計公平值約為7,784萬港元。
- (3) 緊接於年內受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日基金單位之加權平均收市價為每基金單位26.57港元。
- (4) 該等數字指受限制基金單位獎勵年內失效所涉及之最高基金單位數目。與有關受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦同時失效。
- (5) 上表所列受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出，而就年內歸屬之有條件現金獎勵已支付合共3,762,163.64港元。根據年內授出但尚未歸屬之受限制基金單位獎勵而須予發行之基金單位最高數目計算，年末各有條件現金獎勵加權平均值總額為每基金單位1.4745港元。
- (6) 該等為因盛智文博士於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，而相關之有條件現金獎勵亦同時失效。

根據於年末尚未歸屬之所有受限制基金單位獎勵而須予發行之最高基金單位數目5,435,806個基金單位及該日基金單位之收市價每基金單位28.90港元計算，該等基金單位於2012年3月31日之總價值約為1.5709億港元。

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。長期獎勵計劃之進一步詳情(包括由獨立估值師作出之估值)載於綜合財務報表附註19。

我們的管治

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2012年3月31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 ⁽¹⁾ %
Blackrock, Inc.	受控法團權益	(L) 148,707,862	6.57	
		(S) 2,597,437	0.11	
Capital Research and Management Company	投資經理	(L) 185,956,000	8.21	
Commonwealth Bank of Australia	受控法團權益	(L) 157,472,434	6.96	
The Bank of New York Mellon Corporation	受控法團權益	(L) 155,104,556	6.85	
		(LP) 150,067,806	6.63	

附註：

⁽¹⁾ 概約百分比乃根據於2012年3月31日已發行之2,262,372,930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，根據上述之權益披露及管理人存置之登記冊，於2012年3月31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2012年3月31日擁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 ⁽³⁾	於2012年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽⁴⁾ %	於2011年9月30日持有之權益總額
	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	334,432	-	-	-	319,000	653,432	0.029	646,025
執行董事								
王國龍	290,112	-	-	-	784,500	1,074,612	0.047	1,208,687
張利民	-	-	-	-	297,000	297,000	0.013	297,000
非執行董事								
紀達夫	72,203	-	-	-	87,500	159,703	0.007	158,104
獨立非執行董事								
Michael Ian ARNOLD	116,724	-	-	-	113,000	229,724	0.010	227,224
陳則杖	-	-	-	-	91,000	91,000	0.004	91,000
周永健	315,998	-	-	-	115,000	430,998	0.019	423,999
馮鈺斌	118,239	-	-	-	97,000	215,239	0.010	212,620
高鑑泉	102,005	-	-	-	108,000	210,005	0.009	210,005
韋達維	-	-	-	-	75,000	75,000	0.003	75,000
王于漸	98,529	-	-	-	108,000	206,529	0.009	204,347
前任獨立非執行董事								
盛智文 ⁽¹⁾	95,023	-	-	-	28,566	123,589	0.005	123,589

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)所持有之權益，及因其退任而就此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)作出調整。

⁽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2012年3月31日已發行之2,262,372,930個基金單位計算。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2012年3月31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。

我們的管治

主要基金單位持有人、董事及關連人士之權益

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⁽⁵⁾除外）為領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）並於2012年3月31日擁有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2012年3月31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 ⁽⁴⁾ %	於2011年9月30日 持有之基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司 及其附屬公司 ⁽¹⁾	2,110,130	0.093	2,169,665
永亨銀行有限公司 ⁽²⁾	100,000	0.004	100,000
Dah Sing Life Assurance Company Limited ⁽³⁾	1,310,500	0.058	1,310,500
大新保險(1976)有限公司 ⁽³⁾	25,500	0.001	-
大新保險有限公司 ⁽³⁾	-	-	25,500

附註：

⁽¹⁾ 受託人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為領匯之關連人士。

⁽²⁾ 永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士為管理人之董事，因此永亨銀行有限公司為領匯之關連人士。

⁽³⁾ 管理人之主席蘇兆明先生為Dah Sing Life Assurance Company Limited、大新保險(1976)有限公司及大新保險有限公司之獨立非執行董事直至2012年3月31日止，因此該等公司曾為領匯之關連人士。

⁽⁴⁾ 上述概約百分比乃根據於2012年3月31日已發行之2,262,372,930個基金單位計算。

⁽⁵⁾ 董事（作為領匯之關連人士）之權益於上文「董事於基金單位之權益」一節披露。

我們的管治

關連人士交易

豁免嚴格遵守

房地產投資信託基金守則第8章規管房地產投資信託基金與其關連人士訂立之關連人士交易。

證監會於領匯上市時及其後於2007年6月8日、2007年10月26日、2009年2月25日及2010年3月15日向領匯授出豁免若干關連人士交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內有關披露及須經基金單位持有人批准之規定(「豁免」)。該等豁免受規定之條款及條件所規限，包括(其中包括)有關交易須經公平磋商後按一般商業條款訂立，及交易金額或所支付費用設有指定上限，且須經核數師及審核委員會審閱及由董事會批准。於截至2012年3月31日止年度內，領匯一直遵守該等豁免之條款及條件。

關連人士及關連人士交易

下表載列於年內領匯及／或其附屬公司與彼等訂立下列關連人士交易之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)之名稱：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 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 ⁽¹⁾	不適用	(484.9) ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾	不適用	(5.5) ⁽²⁾
仲量聯行有限公司	領匯之主要估值師	估值費用	不適用	(3.6) ⁽³⁾
香港上海滙豐銀行有限公司(「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」)	受託人之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾ 及其他收入 ⁽⁵⁾	21.0 ⁽⁶⁾	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(105.7)
		安排費用及銀行費用	不適用	(3.4)
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」) ⁽⁷⁾	王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	5.5 ⁽⁶⁾	不適用
		利息收入	4.9	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.3)
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)	馮鈺斌博士之有聯繫者	利息收入	2.0	不適用

我們的管治

關連人士交易

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球」) ⁽¹⁾	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢 服務費用	不適用	(7.3)
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 ⁽²⁾	5.4 ⁽³⁾	不適用
		利息收入	0.5	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.8)
		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 ⁽⁷⁾	不適用	(11.7)
亞太房地產協會	王國龍先生及Michael Ian ARNOLD先生 之有聯繫者	培訓費用及會費	不適用	(0.1)

附註：

- (1) 管理人作為領匯之內部管理公司，按成本收回基準向領匯收回其開支。
- (2) 受託人有權根據主要估值師最近期之年度估值報告內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) 包括年內為收購活動提供估值服務之費用30萬港元。
- (4) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (5) 其他收入指利息收入1,000港元。
- (6) 該等金額不包括已收按金。
- (7) 該項關連人士交易之詳情於領匯2011年6月9日之公布內披露。
- (8) 本年度與凱達環球訂約之價值總額約為950萬元。
- (9) 除所披露者外，年內向工銀亞洲支付安排費用及銀行收費45,000港元。

除上述者外，領匯及／或其附屬公司於年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)及建築環保評估協會有限公司(Michael Ian ARNOLD先生之有聯繫者)訂立關連人士交易。與任何前述關連人士於年內訂立之關連人士交易所涉及之總額概無超過10萬港元。

儘管上文所述，(i)香港證券專業學會於王國龍先生辭任其董事後，自2011年12月7日起不再為領匯之關連人士；及(ii)大新銀行於蘇兆明先生辭任其董事後，自2012年4月1日起不再為領匯之關連人士。

與關連人士之租賃交易

下表載列領匯及／或其附屬公司於年內與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立或重續年租總額逾100萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2012年 3月31日已收取 之租金按金 百萬港元
大新銀行	頌富廣場第2期132號商舖之租約	租期為3年至2014年10月31日屆滿	1.2	0.3
工銀亞洲	愛民商場F18號及F19A-F19C號 商舖之租約	租期為3年至2014年8月31日屆滿	1.3	0.4
	大興商場21-23號商舖 之租約	租期為2年至2013年7月31日屆滿	1.1	0.3
滙豐	樂富廣場L202-L206號商舖 之租約	租期為3年至2014年8月21日屆滿 ⁽²⁾	2.6	0.7 ⁽³⁾
	樂富廣場L201號商舖之租約	租期為3年至2014年8月21日屆滿	1.0	0.3 ⁽³⁾

附註：

⁽¹⁾ 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如自本財政年度開始以來一直收取該月租。

⁽²⁾ 以銀行擔保形式提供。

⁽³⁾ 於2011/2012年度中期報告內作出披露後，該租約之年期及月租已分別延長及予以調整。

關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於年內聘用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及大新銀行提供一般銀行及財務服務。滙豐集團亦為領匯之附屬公司提供強制性公積金賬戶、一般保險，以及付款及收款安排服務。領匯亦於滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及大新銀行開立銀行戶口，作為存款及收租用途。

貸款

領匯之間接全資擁有附屬公司The Link Finance Limited於2006年8月獲滙豐、工銀亞洲及大新銀行(作為借款人)授予銀團貸款。該項貸款已於年內悉數償還。

於2010年5月，The Link Finance Limited與滙豐訂立一筆5億港元之雙邊貸款。於2012年3月31日，該筆貸款之未償還餘額為2億港元。

我們的管治

關連人士交易

於2011年4月，The Link Finance Limited與滙豐及大新銀行(作為借款人)訂立一筆新增25億港元之5年期聯合貸款。於2012年3月31日，該筆新聯合貸款中尚未向滙豐及大新銀行償還之餘額分別為2億港元及5,000萬港元。

存款

於2012年3月31日，領匯之附屬公司於滙豐、工銀亞洲及永亨銀行之存款分別約為3,000萬港元、3.90億港元及2.34億港元。

其他銀行交易

The Link Finance Limited於年內與滙豐訂立利率掉期合約。於2012年3月31日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值總額為18億港元。

於年內，滙豐於四筆由領匯之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited根據有擔保歐洲中期票據計劃發行金額分別為3.00億港元、2.03億港元、5.89億港元及5.00億港元之定息私人票據交易中擔當交易商。

管理人及受託人就與滙豐集團進行之企業財務交易之確認

除上文所披露者外，受託人及管理人各自確認，於截至2012年3月31日止年度內並無與滙豐集團訂立其他企業財務交易。

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港鑒證業務準則》第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」及參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」審閱於年內進行的持續關連人士交易。核數師已根據證監會授出之豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內之披露規定發出無保留函件，當中載有其對於包括租賃交易及企業財務交易之關連人士交易之發現及結論。

審核委員會之確認

管理層向審核委員會提交季度規管報告。

審核委員會已審閱並信納滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及大新銀行所提供之銀行及財務服務為一般性質且種類屬證監會授出豁免所包括之類別，及於一般日常業務過程中以公平原則按一般商業條款訂立，並與管理人內部程序並無重大差異而須提請基金單位持有人垂注。

審核委員會亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易條款後，其信納年內該等交易乃於下列情況下訂立：

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

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，彼信納受託人內部監控及規管程序顯示，受託人之營運乃獨立於滙豐集團之其他銀行及財務職能或營運；
- (ii) 就領匯之營運及基金單位持有架構(包括領匯之目標及策略、物業組合之規模、地區及租賃組合以及其管理架構)而言，該等豁免所載有關提供企業財務建議之企業顧問交易之上限基礎屬公平合理；
- (iii) 所申請豁免之範圍及條款屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授豁免，惟管理人不一定須與滙豐集團訂立企業財務交易。

在未經基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

審核委員會已審閱該等豁免之條款。根據該等豁免之條款及所制定之內部監控及程序，審核委員會及董事會(包括獨立非執行董事)信納在未經基金單位持有人批准下繼續獲得該等豁免屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。



提升物業硬件配套包括：

- 改裝零售區域佈局，使往來出入店舖更加方便，並提高能見度
- 安裝新的自動扶手電梯及升降機，使購物人流貫通整個商場，並確保通道暢通無阻

彩園廣場於翻新後行業組合較多樣化、照明和設施均有所改善。商場改裝後吸引內地旅客來購物，有效地擴大客戶基礎。



章小姐
彩園廣場
餐廳店主



提高 空間使用率， 帶來更吸引人的 購物體驗

彩園廣場提升硬件配套，包括重新劃分零售樓面及設施升級，大大提高了物業內的出入通道。



受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2012年3月31日止財政年度，領匯房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經八份補充契約修訂及補充）之條文管理領匯房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
作為領匯房地產投資信託基金之受託人身分

香港，2012年6月6日

獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致領匯房地產投資信託基金

基金單位持有人之獨立核數師報告

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第111頁至第154頁領匯房地產投資信託基金(「領匯」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2012年3月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表和綜合分派報表，以及重要會計政策概要和其他附註解釋資料。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

領匯管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，並負責確保綜合財務報表乃按照2005年9月6日訂立的信託契約(經八份補充契約所修訂)(「信託契約」)的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會制訂的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C所載相關披露規定而妥善編製，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並僅向全體基金單位持有人報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

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

核數師的責任(續)

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價領匯管理人所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2012年3月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2012年6月6日

綜合財務報表

綜合收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收益	6	5,932	5,353
物業經營開支	8	(1,747)	(1,709)
物業收入淨額		4,185	3,644
一般及行政開支		(269)	(176)
投資物業公平值變動	14	6,680	12,812
營運溢利	9	10,596	16,280
利息收入		33	4
帶息負債之財務成本	10	(431)	(501)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		10,198	15,783
稅項	12	(596)	(503)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利(附註(i))	13	9,602	15,280
已向基金單位持有人派付之分派：			
—2010年末期分派		—	(1,079)
—2011年中期分派		—	(1,172)
—2011年末期分派		(1,286)	—
—2012年中期分派		(1,420)	—
		6,896	13,029
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)		6,943	13,169
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(47)	(140)
		6,896	13,029

第117頁至第154頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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)已載於綜合財務報表附註13。
- (ii) 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。有關本年度宣派之末期分派已載於綜合分派報表，並將於2012年8月2日或該日後向基金單位持有人派付。

綜合財務報表

綜合全面收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 百萬港元
截至2012年3月31日止年度				
年內溢利		9,602	(9,649)	(47)
其他全面收益				
—現金流量對沖儲備		47	-	47
年內全面收益總額	(ii)	9,649	(9,649)	-
截至2011年3月31日止年度				
年內溢利		15,280	(15,420)	(140)
其他全面收益				
—現金流量對沖儲備		140	-	140
年內全面收益總額	(ii)	15,420	(15,420)	-

第117頁至第154頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派27.06億港元(2011年：22.51億港元)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69.43億港元(2011年：131.69億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須於每個財政年度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。

綜合財務報表

綜合分派報表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		9,602	15,280
調整：			
— 投資物業公平值變動		(6,680)	(12,812)
— 其他非現金收入		-	(10)
可分派收入總額(附註(i))		2,922	2,458
中期分派(已派付)		1,420	1,172
末期分派(將向基金單位持有人派付)		1,502	1,286
年內分派總額(附註(ii))		2,922	2,458
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於3月31日已發行基金單位	23	2,262,372,930	2,232,284,540
向基金單位持有人每基金單位分派：			
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(iii))		63.11 港仙	52.86 港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iv))		66.41 港仙	57.59 港仙
年內每基金單位分派		129.52 港仙	110.45 港仙

第117頁至第154頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利)，並作出調整以撇除有關年度之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年度向基金單位持有人派付之分派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2012年3月31日止年度，管理人已決定派發可分派收入總額之100%(2011年：100%)為分派金額。中期分派已於2012年1月13日向基金單位持有人派付。末期分派將於2012年8月2日或該日日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。
- (iv) 截至2012年3月31日止年度，每基金單位末期分派66.41港仙乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派15.02億港元及於2012年3月31日已發行的2,262,372,930個基金單位計算。截至2011年3月31日止年度，每基金單位末期分派57.59港仙乃根據期內末期分派12.86億港元及於2011年3月31日已發行的2,232,284,540個基金單位計算。

綜合財務報表

綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產			
商譽	25	331	281
投資物業	14	76,672	67,318
物業、廠房及設備	15	76	76
衍生金融工具	21	191	34
		77,270	67,709
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	188	159
按金及預付款項		55	32
短期銀行存款	17	1,562	155
現金及等同現金項目	17	150	699
		1,955	1,045
資產總值		79,225	68,754
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	1,118	1,026
保證金		897	739
稅項撥備		179	139
長期獎勵計劃撥備之流動部分	19	51	38
帶息負債	20	-	2,598
衍生金融工具	21	-	37
		2,245	4,577
流動負債淨額		290	3,532
資產總值減流動負債		76,980	64,177
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	19	35	29
帶息負債	20	12,595	7,782
衍生金融工具	21	329	332
遞延稅項負債	22	1,286	1,059
		14,245	9,202
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		16,490	13,779
基金單位持有人應佔資產淨值		62,735	54,975
已發行基金單位	23	2,262,372,930	2,232,284,540
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		27.73 港元	24.63 港元

第117頁至第154頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表董事會

領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)

主席

蘇兆明

2012年6月6日

行政總裁

王國龍

2012年6月6日

綜合財務報表

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2012年3月31日止年度

	附註	基金單位持有人		總計 百萬港元
		權益總額 百萬港元	應佔資產淨值 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		-	774	774
— 根據長期獎勵計劃		-	43	43
截至2012年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		-	9,602	9,602
已向基金單位持有人派付之分派				
— 2011年末期分派		-	(1,286)	(1,286)
— 2012年中期分派		-	(1,420)	(1,420)
現金流量對沖之公平值變動	24	(173)	-	(173)
轉撥入綜合收益表之金額	24	220	-	220
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(47)	47	-
截至2012年3月31日止年度基金單位持有人應佔資產淨值 變動(不包括新發行基金單位)		-	6,943	6,943
於2012年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		-	62,735	62,735
於2010年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		-	41,145	41,145
發行基金單位				
— 根據分派再投資計劃		-	625	625
— 根據長期獎勵計劃		-	36	36
截至2011年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		-	15,280	15,280
已向基金單位持有人派付之分派				
— 2010年末期分派		-	(1,079)	(1,079)
— 2011年中期分派		-	(1,172)	(1,172)
現金流量對沖之公平值變動	24	(191)	-	(191)
轉撥入綜合收益表之金額	24	331	-	331
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(140)	140	-
截至2011年3月31日止年度基金單位持有人應佔資產淨值 變動(不包括新發行基金單位)		-	13,169	13,169
於2011年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		-	54,975	54,975

第117頁至第154頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表

綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
經營活動			
來自經營活動之現金淨額	26(a)	3,770	3,365
投資活動			
收購業務	25	(1,748)	-
添置投資物業		(858)	(725)
添置物業、廠房及設備		(27)	(16)
出售物業、廠房及設備所得之款項		-	1
已收利息收入		27	4
原有到期日超過三個月之短期銀行存款(增加)/減少		(1,407)	88
用於投資活動之現金淨額		(4,013)	(648)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		14,345	4,682
償還帶息負債		(12,290)	(5,230)
已支付帶息負債之利息開支		(429)	(477)
已向基金單位持有人派付之分派		(1,932)	(1,626)
用於融資活動之現金淨額		(306)	(2,651)
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額		(549)	66
於4月1日之現金及等同現金項目		699	633
於3月31日之現金及等同現金項目		150	699

第117頁至第154頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表

綜合財務報表附註

1 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

(a) 合規聲明

領匯已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

於2012年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產2.90億港元(2011年：35.32億港元)。經計及29.60億港元之未提取已獲承諾銀行貸款融資額，本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

(b) 會計法則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法則編製，並就投資物業、衍生金融工具及長期獎勵計劃之獎勵之重新估值作出修訂，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，投資物業、衍生金融工具及長期獎勵計劃之獎勵乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2012年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則、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
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。

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等綜合財務報表中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋將於本集團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列 ⁽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⁾
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債互相抵銷 ⁽³⁾
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ⁽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 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－金融資產與金融負債互相抵銷 ⁽²⁾
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡安排之披露 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽⁵⁾
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⁾
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ⁽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2014年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁵⁾ 於2015年1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之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之準則時或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。除於附註2另有指明外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司於2012年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領匯有權規管其財務及經營政策，並一般擁有過半數投票權之持股量之所有實體。目前可行使或兌換之潛在投票權之存在及影響於評估本集團於另一實體是否有控制權時予以考慮。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日期起作全面綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

本集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓之資產、向被收購方的前擁有人所承擔之負債及本集團所發行之基金單位的公平值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公平值確認。收購相關的費用於產生時支銷。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務(營運分部)或於特定經濟環境從事提供服務(地區分部)之可區分部分，而該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團向管理人，即主要營運決策者，就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，營運分部之分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。由於在所呈列之年度所有物業均位於香港，故並無提供地區分部資料。

(c) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼有為目的而持有之物業被歸類為投資物業。

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 投資物業(續)

於初步確認後，投資物業乃按公平值(即具充分資訊之自願人士在公平交易之原則下將資產交換之金額)列賬。投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可於有關資產之賬面值內資產化。所有其他維修及保養成本均於其產生之年度，在綜合收益表內列作開支。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本均於其產生之年度，在綜合收益表內列作開支。

物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可用年限或租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

租賃改善	五年
設備	三至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

(e) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則須就應收貿易賬款及其他應收款項之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)兩者間之差額。撥備數額在綜合收益表內確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(f) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。業務合併產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽被分配至現金產生單位以作出減值測試。

(h) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領匯須於每個財政年度向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入總額。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。此負債於綜合財務狀況表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合收益表確認。

(i) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任很有可能消耗資源，並於能夠可靠估算責任金額之情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率(須反映現時市場對資金之時間價值及該責任特定風險之評估)，按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

(j) 經營租約

凡資產擁有權之大部分風險及回報仍歸出租公司所有之租約，均列作經營租約。有關確認經營租約租金收入之詳情載於下文附註3(n)(i)。

3 重要會計政策摘要(續)

(k) 當期及遞延稅項

年內稅項包括當期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，除非該稅項涉及之項目已於其他全面收益或直接於權益當中確認。在該情況下相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益當中確認。

當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之國家內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒布或實質上已頒布並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產根據假設投資物業的賬面值將可透過出售並應用相應之適用稅率收回而釐定。

(l) 帶息負債

扣除所產生交易成本後之帶息負債初步乃按公平值確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

(m) 非金融資產之減值

每年及當資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時，資產將被檢討其減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減除銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。除商譽外，已出現減值之非金融資產於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

3 重要會計政策摘要(續)

(n) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金收入

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年期內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

(ii) 來自停車場業務之總收入

來自停車場業務之總收入按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(p) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。就截至報告日期止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任已作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。僱主為僱員就強制性公積金所作供款於作出供款時支銷。

(q) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

授出長期獎勵計劃的獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時按公平值確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的公平值於各報告日期及償付日期重新計算，而任何公平值變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合收益表確認。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

(i) 現金流量對沖

倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係被歸類為現金流量對沖。

本集團在訂立對沖交易時記錄了對沖工具與被對沖項目間之關係、其風險管理目標，以及進行各項對沖交易之策略。本集團並會在對沖交易訂立之時及之後持續地評估用於對沖交易之衍生工具能否有效地抵銷被對沖項目之現金流量之變動，並記錄評估結果。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動於其他全面收益中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在綜合收益表內確認。

當被對沖項目影響盈利，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖的極可能發生之預期交易，導致一項非金融資產或非金融負債的確認時，之前列入現金流量對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計法之規定時，其保留在現金流量對沖儲備內之任何累計收益或虧損將待預期交易最終在綜合收益表確認時，同時計入綜合收益表內。若預期交易預計不會落實進行，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合收益表內。

(ii) 公平值對沖

衍生工具被指定為某項已確認資產或負債之公平值變動之對沖工具，則有資格成為公平值對沖。

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

本集團以貨幣掉期合約對沖因滙率及市場利率變動而引致確認外幣負債公平值波動之風險，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(ii) 公平值對沖(續)

該等衍生工具合約之公平值變動，再加上被對沖負債應佔對沖風險之公平值變動乃於綜合收益表內確認為帶息負債之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就公平值變動而作出調整。

(s) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如利率掉期合約及貨幣掉期合約，以管理金融風險。

(i) 市場風險

(A) 利率風險

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約管理其公平值利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

於2012年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升/下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少/增加2,800萬港元(2011年：2,800萬港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加/減少。於2012年3月31日，倘利率上升/下調100個基點，則對沖儲備會增加/減少1.07/1.12億港元(2011年：1.60/1.67億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加/減少。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。本集團之部分銀行貸款及中期票據以新西蘭元及澳元計值，並以貨幣掉期合約對沖新西蘭元及澳元滙率變動之風險，故此管理層認為相對於新西蘭元及澳元並無重大貨幣風險。於2012年3月31日，該等新西蘭元銀行貸款及澳元銀行貸款及中期票據之港元等值分別為4.45億港元(2011年：4.15億港元)及5.08億港元(2011年：零)。

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之現金及等同現金項目及存款、衍生金融工具、應收貿易賬款以及其他應收款項面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。此外，存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2012年3月31日，為數17.11億港元(2011年：8.53億港元)之銀行存款皆存放於外界信貸評級不低於「A-」級之金融機構。

就因租戶而面對之信貸風險而言，信貸風險管理乃透過與大量租戶交易及對準租戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金保證金，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項應收貿易賬款之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為5,300萬港元(2011年：5,100萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為17.11億港元(2011年：8.53億港元)，載於附註17。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為1.91億港元(2011年：3,400萬港元)，載於附註21。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已獲承諾信貸融資及經營現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2012年3月31日，本集團的現金及等同現金項目及短期銀行存款為17.12億港元(2011年：8.54億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為154.2億港元(2011年：119.3億港元)，其中124.6億港元(2011年：103.7億港元)於2012年3月31日已提取。於2012年3月31日，銀行貸款形式之未提取已獲承諾融資總額為29.6億港元(2011年：15.6億港元)。

於2012年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產2.90億港元(2011年：35.32億港元)。本集團將繼續注視市況，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。

下表按於報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年内 百萬港元	第一年後 至第二年內 百萬港元	第二年後 至第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2012年3月31日				
帶息負債	279	1,959	7,452	4,463
應付貿易賬款及應計項目	991	-	-	-
保證金	312	244	305	36
基金單位持有人資金	-	-	-	62,735
衍生金融工具(淨額結算)	130	99	108	20
於2011年3月31日				
帶息負債	2,780	239	6,164	2,324
應付貿易賬款及應計項目	903	-	-	-
保證金	265	207	245	22
基金單位持有人資金	-	-	-	54,975
衍生金融工具(淨額結算)	173	127	72	1

4 金融風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為45%之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之總借貸(包括流動及非流動借貸)除以資產總值計算。

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
帶息負債(附註20)	12,595	10,380
資產總值	79,225	68,754
負債比率	15.9%	15.1%

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

就公平值計量之金融工具而言，香港財務報告準則第7號要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量：

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(不做任何調整)而得出的公平值計量。

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引申)獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據(不可觀察輸入數據)而得出的公平值計量。

利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值參考估計日後現金流量之現值，並以從市場觀察所得之現時利率及滙率計算。本集團之利率掉期合約及貨幣掉期合約被歸類於第二層(2011年：第二層)架構之內。

(ii) 公平值披露

因其屬短期屆滿期，故應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值減去減值撥備，以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款及短期帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約。

長期帶息負債之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

5 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

每項投資物業於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值以現有用途獨立評估。估值師依賴現金流量折現分析及收益還原法為主要估值方法，並以市場比較法作參考評估。此等方法採用日後業績估計及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。就現金流量折現及收益還原法分析，所採用之折現率為8%（2011年：8%），而收益資本還原率則介乎5.00%至8.50%（2011年：5.02%至8.48%）。每項投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值亦按類似基準反映任何預期有關物業之現金流出。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用估值技巧，例如交易商報價及現金流量折現分析。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

(c) 長期獎勵計劃估值

所授出獎勵之公平值根據估值技術而估計。估值根據對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設而進行，管理層認為該等假設為對該等獎勵於報告日期之負債公平值之最佳估計。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2011年及2012年3月31日進行測試，結果顯示無須作出減值撥備。

為進行減值測試，商譽之可收回金額乃根據主要估值師進行投資物業估值的現金流量預測而釐定。釐定主要假設以用於現金流量預測涉及判斷，例如收入及開支增長率、折現率、收益資本還原率等。收入及開支增長率由預測租用率、續租租金調整率、資產提升項目進度和通脹帶動。進行現金流量預測時，於附註5(a)所列之折現率及收益資本還原率會被應用。此等主要假設的變動，對預測現金流量有重大影響，繼而影響減值測試結果。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	4,451	4,015
來自停車場之總租金收入	1,166	1,044
	5,617	5,059
其他收益		
— 空調服務費	291	276
— 其他物業相關收入	24	18
	315	294
總收益	5,932	5,353

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1.25億港元(2011年：8,400萬港元)已計入租金收入內。

7 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2012年3月31日止年度				
收益	4,763	1,169	-	5,932
分部業績	3,413	772	(269)	3,916
投資物業公平值變動	5,189	1,491	-	6,680
利息收入				33
帶息負債之財務成本				(431)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				10,198
稅項				(596)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				9,602
資本開支	2,612	62	25	2,699
折舊	-	-	(25)	(25)
於2012年3月31日				
分部資產	65,456	11,410	125	76,991
商譽				331
衍生金融工具				191
短期銀行存款				1,562
現金及等同現金項目				150
資產總值				79,225
分部負債	1,590	136	289	2,015
稅項撥備				179
長期獎勵計劃撥備				86
帶息負債				12,595
衍生金融工具				329
遞延稅項負債				1,286
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				16,490
基金單位持有人應佔資產淨值				62,735

7 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2011年3月31日止年度				
收益	4,307	1,046	-	5,353
分部業績	3,032	612	(176)	3,468
投資物業公平值變動	11,495	1,317	-	12,812
利息收入				4
帶息負債之財務成本				(501)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				15,783
稅項				(503)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				15,280
資本開支	700	25	16	741
折舊	-	-	(24)	(24)
於2011年3月31日				
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

8 物業經營開支

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	494	428
員工成本(附註11)	277	251
地租及差餉	172	166
維修及保養	216	222
公用事業開支	307	310
宣傳及市場推廣開支	95	94
屋邨公用地方開支	105	101
其他物業經營開支	81	137
	1,747	1,709

9 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利乃經扣除 以下項目後列賬：		
員工成本(附註11)	405	364
物業、廠房及設備折舊	25	24
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
受託人費用	6	4
估值費用	4	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	4	2
銀行收費	4	3
經營租約支出	13	13
其他法律及專業費用	22	10
物業代理佣金	12	-

10 帶息負債之財務成本

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	171	121
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	108	85
其他借貸成本(附註(i))	179	323
	458	529
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(27)	(28)
	431	501

附註：

(i) 其他借貸成本包括2.20億港元(2011年：3.31億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、5,600萬港元(2011年：3,700萬港元)被指定為公平值對沖之利率掉期合約及貨幣掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。

(ii) 利息開支以平均年利率3.70%(2011年：4.55%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
工資及薪金	373	340
強制性公積金計劃供款	9	8
長期獎勵計劃之獎勵(附註19)	65	59
	447	407
減：撥歸投資物業下作資產化	(42)	(43)
	405	364

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	277	251
計入一般及行政開支	128	113
	405	364

11 員工成本 (續)

(b) 董事酬金：

董事酬金載列如下：

董事姓名	現金及其他福利－ 年內實收					2011年現金 薪酬總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i)) 千港元	退休金計劃 供款 千港元	與表現相關之 非固定薪酬 (附註(ii)) 千港元	2012年現金 薪酬總計 千港元	
蘇兆明先生	1,975	-	-	-	1,975	1,975
王國龍先生	-	5,896	12	5,316	11,224	9,082
張利民先生	-	3,140	12	2,050	5,202	2,315
紀達夫先生	542	-	-	-	542	542
Michael Ian ARNOLD先生	693	-	-	-	693	693
陳則杖先生	725	-	-	-	725	725
周永健先生	725	-	-	-	725	725
馮鈺斌博士	565	-	-	-	565	565
高鑑泉先生	675	-	-	-	675	675
韋達維先生	602	-	-	-	602	603
王于漸教授	675	-	-	-	675	675
盛智文博士(附註(iv))	175	-	-	-	175	615
羅爾仁先生(附註(v))	-	-	-	-	-	7,001
	7,352	9,036	24	7,366	23,778	26,191

董事姓名	長期獎勵計劃之獎勵－ 撥備以公平值於歸屬期內入賬(附註(iii))				酬金總計－ 現金及撥備	
	本年度 之授出 千港元	過往年度 之授出 千港元	2012年長期 獎勵計劃之 獎勵撥備總計 千港元	2011年長期 獎勵計劃之 獎勵撥備總計 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
蘇兆明先生	771	3,916	4,687	4,826	6,662	6,801
王國龍先生	2,261	9,028	11,289	7,252	22,513	16,334
張利民先生	947	2,325	3,272	1,076	8,474	3,391
紀達夫先生	213	1,066	1,279	1,201	1,821	1,743
Michael Ian ARNOLD先生	273	1,391	1,664	1,711	2,357	2,404
陳則杖先生	286	720	1,006	333	1,731	1,058
周永健先生	286	1,365	1,651	1,605	2,376	2,330
馮鈺斌博士	220	1,266	1,486	1,654	2,051	2,219
高鑑泉先生	264	1,310	1,574	1,571	2,249	2,246
韋達維先生	235	595	830	275	1,432	878
王于漸教授	264	1,310	1,574	1,474	2,249	2,149
盛智文博士(附註(iv))	-	694	694	1,436	869	2,051
羅爾仁先生(附註(v))	-	-	-	1,344	-	8,345
	6,020	24,986	31,006	25,758	54,784	51,949

附註：

(i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。

(ii) 根據財務及非財務重要表現指標，年中支付之非固定薪酬與截至2011年3月31日止年度之表現及服務相關。

(iii) 長期獎勵計劃獎勵之公平值乃根據估值技術對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。概無承諾以公平值撥備之金額支付。最終支付金額視乎能否達致若干表現指標及服務歸屬條件而定。對於在歸屬日期並無歸屬之部分獎勵，以前於綜合收益表扣除之金額將予撥回。本集團長期獎勵計劃之詳情載於附註19。

截至2012年3月31日止年度，若干長期獎勵計劃之獎勵經已歸屬，亦按計劃發行若干領匯基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(q)所載確認的撥備。

(iv) 於2011年7月13日退任。

(v) 於2010年5月17日辭任。

11 員工成本 (續)

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2011年：三名)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付予其餘兩名(2011年：兩名)人士之酬金如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	6	2
酌情花紅	3	1
離職賠償之合約款項	2	-
長期獎勵計劃之獎勵	2	5
總計	13	8

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

酬金範圍	2012年 人數	2011年 人數
4,000,001 港元—4,500,000 港元	-	2
5,500,001 港元—6,000,000 港元	1	-
6,500,001 港元—7,000,000 港元	2	1
8,000,001 港元—8,500,000 港元	1	1
16,000,001 港元—16,500,000 港元	-	1
22,500,001 港元—23,000,000 港元	1	-

(d) 退休金—界定供款計劃

本集團營辦一項退休金計劃—強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之界定供款計劃。界定供款計劃為僱主向一獨立基金實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團即無進一步供款之責任。

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2011年:16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表:

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
當期稅項	370	310
遞延稅項		
— 加速折舊免稅額	226	193
稅項	596	503

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下:

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
扣除稅項前溢利	10,198	15,783
按香港利得稅率16.5%(2011年:16.5%)計算之預期稅項支出	1,683	2,604
不可扣稅開支之稅務影響	21	14
毋須課稅收入之稅務影響	(1,108)	(2,114)
過往年度作出之調整	-	(1)
稅項	596	503

13 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

	2012年	2011年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	9,602 百萬港元	15,280 百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,246,879,750	2,215,158,272
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	2,576,563	2,294,244
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,249,456,313	2,217,452,516
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	4.27 港元	6.90 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	4.27 港元	6.89 港元

14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	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
收購業務(附註25)	1,710	-	1,710
添置	902	62	964
公平值變動	5,189	1,491	6,680
於2012年3月31日	65,311	11,361	76,672
於2010年4月1日	45,315	8,466	53,781
添置	700	25	725
公平值變動	11,495	1,317	12,812
於2011年3月31日	57,510	9,808	67,318

(b) 政府租契

於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2012年3月31日,餘下租約期介乎31年至48年(2011年:32年至49年)。

14 投資物業(續)

(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年及2012年3月31日為投資物業進行重估。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2011年7月11日及2012年1月16日，領匯分別購入南豐廣場之商業部分及海悅豪園之商業用途部分。根據房地產投資信託基金守則，領匯於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由個別購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 本集團貸款融資之抵押

於2012年3月31日，本集團約值76億港元(2011年：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。

15 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2011年4月1日	35	4	37	76
添置	6	-	19	25
年內折舊開支	(16)	(1)	(8)	(25)
於2012年3月31日	25	3	48	76
於2012年3月31日				
成本	67	5	101	173
累計折舊	(42)	(2)	(53)	(97)
賬面淨值	25	3	48	76
於2010年4月1日	40	2	44	86
添置	11	3	2	16
出售	(1)	(1)	-	(2)
年內折舊開支	(15)	-	(9)	(24)
於2011年3月31日	35	4	37	76
於2011年3月31日				
成本	62	6	82	150
累計折舊	(27)	(2)	(45)	(74)
賬面淨值	35	4	37	76

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應收貿易賬款	55	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(2)	(4)
應收貿易賬款－淨值	53	51
其他應收款項	135	108
	188	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。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
0至30日	51	48
31至90日	2	4
超過90日	2	3
	55	55

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

以上呈列之5,300萬港元(2011年：5,100萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2012年3月31日尚未到期之應計停車場收入3,100萬港元(2011年：2,800萬港元)及應計按營業額分成租金1,100萬港元(2011年：700萬港元)。餘下1,100萬港元(2011年：1,600萬港元)經已逾期但未減值。

已逾期但未減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
0至30日	9	13
31至90日	2	3
	11	16

16 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

於2012年3月31日，200萬港元(2011年：400萬港元)應收貿易賬款被視為已減值並已計提減值撥備。個別減值應收款項為未能確定是否可收回的款項。

已減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
31至90日	-	1
超過90日	2	3
	2	4

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於4月1日	4	4
應收貿易賬款減值撥備	1	4
年內撇銷不可收回之應收款項	(3)	(4)
於3月31日	2	4

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收益表之物業經營開支內。計入撥備賬之金額將於預期再不可能收回額外現金時撇銷。

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之公平值。

17 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	38	36
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	111	662
現金及等同現金項目	150	699
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,562	155
	1,712	854

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應付貿易賬款	74	75
預收款項	127	123
應計項目	917	828
	1,118	1,026

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。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
0至30日	38	60
31至90日	34	14
超過90日	2	1
	74	75

19 長期獎勵計劃撥備

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	86	67
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(51)	(38)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	35	29

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，管理人可向其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、基金單位認購權及有條件現金獎勵(合稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批；但倘涉及有關管理人之董事則經薪酬委員會建議並由董事會審批。自該計劃獲採納以來，概無基金單位認購權被授出。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，基金單位將視乎基金單位持有人總回報或物業收入淨額(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就評估表現所釐定之最低標準。

年內，管理人若若干董事及僱員以零金錢代價獲授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，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，最終將予發行之基金單位數目將介乎所授出受限制基金單位獎勵之0%至300%，須視乎按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，給予承授人一項有條件權利收取現金，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受限制基金單位獎勵歸屬而最終將向承授人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、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之公平值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

年內，本集團根據該計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,569,293個基金單位。

19 長期獎勵計劃撥備 (續)

年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須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	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內失效	於2012年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 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)	-	-	-
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	-	-	(77,004)	555,996	1,111,992
	2010年11月12日至 2013年6月30日	633,000	-	-	(78,710)	554,290	1,108,580
2011年9月23日	2011年9月23日至 2013年6月30日	-	618,750	-	(31,250)	587,500	1,175,000
	2011年9月23日至 2014年6月30日	-	618,750	-	(31,250)	587,500	1,175,000
小計		2,634,315	1,237,500	(912,293)	(261,089)	2,698,433	5,435,806
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		2,634,315	1,237,500	(1,569,293)	(261,089)	2,698,433	5,435,806

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%。

20 帶息負債

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
銀行貸款	3,491	4,268
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	5,104	2,112
	12,595	10,380
減：帶息負債之流動部分	-	(2,598)
帶息負債之非流動部分	12,595	7,782

帶息負債須按以下年期償還：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	-	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	694	-
	1,694	-
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	854	664
	2,854	1,664
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	708	-
	1,708	2,000
第五年內到期		
銀行貸款	1,235	1,006
按揭證券公司貸款(有抵押)	-	1,000
中期票據	1,011	-
	2,246	2,006
第五年後到期		
中期票據	4,093	2,112
	12,595	10,380

20 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數4.45億港元(2011年：4.15億港元)之銀行貸款以新西蘭元計值，一筆為數3.08億港元(2011年：零)之銀行貸款及另一筆為數2.00億港元(2011年：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實際利率(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)為3.35%(2011年：3.72%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

21 衍生金融工具

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
衍生工具資產		
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期合約	137	19
— 貨幣掉期合約	54	15
	191	34
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合約	-	(37)
非流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期合約	(322)	(332)
被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約	(7)	-
	(329)	(332)
	(329)	(369)
	(138)	(335)

21 衍生金融工具 (續)

附註：

- (i) 本集團採用利率掉期合約及貨幣掉期合約(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，該等利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約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。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為4,700萬港元(2011年：1.40億港元)，詳情見附註24。
- (ii) 於2012年3月31日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就41.5億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.7年(2011年：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2012年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為41.5億港元(2011年：51億港元)及3.88%(2011年：4.39%)。
- (iii) 於2012年3月31日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將部分本集團之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2012年3月31日之名義本金金額分別為18.2億港元(2011年：10億港元)及9.07億港元(2011年：6.50億港元)。
- (iv) 於2012年3月31日對沖儲備(附註24)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合收益表。

22 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按稅率16.5%(2011年：16.5%)就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項負債變動如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
暫時差異		
於4月1日	1,059	866
收購業務(附註25)	1	-
綜合收益表內確認：		
— 已申報加速折舊免稅額	226	193
於3月31日	1,286	1,059

遞延稅項負債全數為已申報加速折舊免稅額所致。

23 已發行基金單位

	2012年 基金單位數目	2011年 基金單位數目
於4月1日	2,232,284,540	2,202,043,479
根據分派再投資計劃發行之基金單位	28,519,097	28,424,478
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,569,293	1,816,583
於3月31日	2,262,372,930	2,232,284,540

於2012年3月31日基金單位之收市價為每基金單位28.90港元(2011年:24.35港元)。按於2012年3月31日已發行之2,262,372,930個基金單位(2011年:2,232,284,540個基金單位)計算,市值為653.83億港元(2011年:543.56億港元)。

24 儲備

	對沖儲備 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2011年4月1日	(369)	369	-
現金流量對沖:			
— 公平值變動	(173)	-	(173)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	220	-	220
	47	-	47
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	-	(47)	(47)
於2012年3月31日	(322)	322	-
於2010年4月1日	(509)	509	-
現金流量對沖:			
— 公平值變動	(191)	-	(191)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	331	-	331
	140	-	140
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	-	(140)	(140)
於2011年3月31日	(369)	369	-

附註: 就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」(附註10)。

25 收購業務

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11.70億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。

於2011年12月22日，領匯透過一間全資附屬公司與會連發展有限公司(為信和置業有限公司之直接全資附屬公司)訂立買賣協議收購匡倫(香港)有限公司之全部已發行股本，匡倫(香港)有限公司為海悅豪園之商業用途部分之唯一登記擁有人，該項交易以5.776億港元之代價於2012年1月16日完成。

預期此等收購可提高領匯之分派率，藉由購入優質物業以提供租金收入來源，並與領匯現有物業組合發揮協同效應。

自收購南豐廣場日期起計，南豐廣場為本集團帶來4,800萬港元之收益及3,700萬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。

自收購海悅豪園日期起計，海悅豪園為本集團帶來700萬港元之收益及2,100萬港元之扣除稅項後溢利。若自2011年4月1日起將匡倫(香港)有限公司之業績作綜合，則會為本集團帶來8,300萬港元之收益及1.52億港元之扣除稅項後溢利。

收購資產及負債之公平值及商譽如下：

	南豐廣場 公平值 百萬港元	海悅豪園 公平值 百萬港元	總計 公平值 百萬港元
投資物業(附註14)(附註)	1,130	580	1,710
其他流動負債淨額	-	(11)	(11)
遞延稅項負債(附註22)	-	(1)	(1)
已收購資產淨值	1,130	568	1,698
商譽	40	10	50
用於收購之現金支出淨額	1,170	578	1,748
收購相關的費用(已計入截至2012年3月31日止年度 綜合收益表「一般及行政開支」)	63	7	70

附註：南豐廣場及海悅豪園分別於2011年6月1日及2011年12月21日由領匯之主要估值師仲量聯行有限公司重估。此等金額與投資物業於個別收購日期之公平值相若。

26 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得現金淨額

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	10,198	15,783
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
長期獎勵計劃之獎勵	65	59
折舊開支	25	24
利息收入	(33)	(4)
帶息負債之財務成本	431	501
投資物業公平值變動	(6,680)	(12,812)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少	(18)	9
應付貿易賬款、預收款項及應計項目(減少)/增加	(30)	32
保證金增加	150	109
已付長期獎勵計劃款項	(4)	(21)
已付香港利得稅	(334)	(316)
營運活動所得現金淨額	3,770	3,365

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為7.74億港元(2011年：6.25億港元)。另外，根據長期獎勵計劃向基金單位持有人發行之額外基金單位金額為4,300萬港元(2011年：3,600萬港元)。

27 承擔

(a) 資本承擔

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
— 已授權但未訂約	932	753
— 已訂約但未撥備	427	603
	1,359	1,356

(b) 經營租約承擔

於2012年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應付之最低租金支出如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
第一年內	10	9
第一年後至五年內	10	8
	20	17

28 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2012年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

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(附註)	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。

附註：自2011年12月7日起，香港證券專業學會不再被視作領匯之關連人士／關聯方。

28 關連人士交易與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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(6)	(4)
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(4)	(4)
與滙豐集團之交易(附註(iv))		
就帶息負債及利率掉期合約支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(109)	(78)
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	-	(2)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	21	19
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	5	5
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	5	1
與永亨銀行之交易(附註(iv))		
就帶息負債支付永亨銀行之利息開支及各項融資費用	-	(1)
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	2	-
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))	(7)	(4)
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	5	5
就短期銀行存款收取自大新銀行之利息收入	1	-
已付戴德梁行有限公司之代理佣金(附註(iv))	(12)	-

28 關連人士交易與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2012年3月31日止年度之估值費用應付及已付予仲量聯行有限公司，而截至2011年3月31日止年度，已分別付予仲量聯行有限公司及萊坊測計師行有限公司為數300萬港元及100萬港元之估值費用。

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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(400)	(806)
來自滙豐集團之利率掉期合約淨額	(80)	(159)
來自滙豐集團之保證金	(1)	(1)
應付滙豐集團之利息淨額	(5)	(6)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	30	27
於永亨銀行之短期銀行存款	234	21
應收永亨銀行之利息	1	-

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
袍金	7	8
基本薪金、津貼及其他福利	36	28
長期獎勵計劃之獎勵	39	29
	82	65

29 日後應收之最低租金

於2012年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
第一年內	3,220	2,703
第一年後至第五年內	3,579	2,772
第五年後	90	62
	6,889	5,537

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2011年：三年)。

30 附屬公司

於2012年3月31日，領匯持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本詳情	所持權益
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
領匯管理有限公司	香港，有限公司／香港	資產管理	5,000,001港元	100%
<i>間接持有：</i>				
領匯物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限公司／香港	融資	1港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	無經營業務	1美元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%
匡倫(香港)有限公司	香港，有限公司／香港	物業持有及租務	1,000,000港元	100%

31 批准綜合財務報表

於2012年6月6日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

估值報告



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼C-003464



敬啟者：

關於領匯—於2012年3月31日之年度估值

指示

吾等謹遵照領匯管理有限公司(「領匯管理」)(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)之指示，按照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之房地產投資信託基金守則、日期為2005年9月6日之信託契約及其後的補充契約及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)對領匯所擁有之零售及停車場物業組合(「該等物業」)進行物業估值(「估值」)，以呈列於2011-2012年度報告內。

估值師之權益

吾等謹此證明，根據證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，仲量聯行有限公司獨立於計劃、受託人、管理公司及計劃之各主要持有人。

估值基準

除另有訂明外，吾等之估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版之《香港測量師學會物業估值標準》及吾等之一般估值原則編製。倘香港測量師學會估值標準對需要指引之項目沒有說明，則吾等會參考國際估價標準協會(「國際估價標準協會」)出版之《國際估價標準》及／或英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)出版之《皇家特許測量師學會估價標準》，惟會作出調整以配合當地已確立之法律、慣例、實務及市況。

吾等對該等物業之估值乃根據香港測量師學會就「市場價值」之定義為基準，載列如下：

「市場價值為自願買方與自願賣方就有關物業權益經過適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等估值服務乃根據吾等獲香港品質保證局頒發 ISO 9001:2008 認證之質量保證體系進行，而吾等之報告乃經參考一般估值原則所載之假設、定義及限制條件編製。

估值方法

吾等倚賴收益還原法及現金流量折現法(「現金流量折現法」)為主要估值方法，並互相參照直接比較法。

收益還原法

收益還原法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本還原率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收益還原法透過分析市場現象而作出各種假設，運用時更能準確反映該等物業之特性。因此，收益還原法更適合應用於投資者著重回報的投資性物業之估值。

吾等在估值過程中所採用資本還原率之範圍如下：

零售設施	: 5.00% – 7.00%
停車場設施	: 5.50% – 9.25%
綜合零售與停車場設施	: 5.00% – 8.50%

現金流量折現法(「現金流量折現法」)

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行週期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。

現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額)。

吾等之現金流量折現分析所作出的主要假設概述如下：

- 各項零售物業及泊車位之收入、管理費、空調費之增長率及／或通貨膨脹率；
- 支出，比如經營開支、差餉及地租、代理費用、印花稅、法律費用及資本支出；
- 推廣期、免租期、租約續租比率及空置撥備。

直接比較法

雖然香港有多種物業是以直接比較法(單位價值)估值，但在以量化方式反映不同物業的特徵時，此估值方法有若干固有局限，包括估用質量、現時租金收入及潛在回報、該等物業之管理水平、現有租約及投資者回報預期。收益還原法具備應用相關假設之能力，對於投資者著重回報之投資性物業估值而言更為適合。收益還原法所運用的因素及假設乃透過分析和判斷市場現象及預期狀況而作出。

然而，直接比較法能對於使用收益還原法所得出之整體單位價值(每平方呎)作交互核對參考。

估值綜論

這三種估值方法之結果將會進行綜合。估計價值將按照初始回報率、內部收益率及以每平方呎呎價進行分析。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設領匯將物業權益在公開市場上出售，並無包括任何可以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其資本價值之重大產權負擔及限制及支出。

業權調查及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本。根據領匯管理提供之資料，於估值日期，該等物業已全部獲得合法業權。吾等已向土地註冊處對該等物業進行土地查冊。然而，吾等並未查證原件以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有尺寸、量度及面積均作近似計算。

實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備是否適合作未來物業發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響該等物業或鄰近土地。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

估值報告(續)

機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能為佔用者的工業或商用加工工作而全面裝置的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

泊車位數目

吾等獲告知，如在該等物業內向非居民出租多餘停車位須要暫時／永久規劃批准或地契豁免，該等批准或豁免已經獲有關政府機構發出或正處於申請過程中。

電信設備

吾等已假設該等物業內之所有電信設備已獲允許使用并已從有關機構取得所有必需之批准。

資料之確認

吾等在頗大程度上依賴領匯管理所提供之資料，並接納就有關該等物業之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)領匯管理提供之下列資料副本：

1. 於2012年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2011年3月至2012年2月之其他零售(包括按營業額分成租金、商場推銷收入及其他收入)及停車場收入(包括時租收入、月租收入及雜項收入)；
3. 2011年3月至2012年2月之零售實際收入；
4. 2011年3月至2012年2月之營運開支；
5. 屋邨公用地方2012/2013之預算管理費；
6. 2012年2月17日及2012年2月23日之資本開支附表；
7. 該等物業資產提升初步計劃及佈局圖；及
8. 該等物業之政府租契、轉讓及公契文件。

本估值報告所連載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地度量。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及／或作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並未親身查閱規劃及／或發展及佔用同意書原件。吾等已假設該等物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已獲得所有法定通告。

估值概要

該等物業有關零售內部樓面面積(「**內部樓面面積**」)、泊車位數目、估值、初始回報率及「按計算」內部收益率之概要載於隨附之價值附表。

估值

吾等認為該等物業組合根據現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2012年3月31日為

76,672,100,000 港元(港幣七百六十六億七千二百一十萬元)。

零售設施及停車場設施之名義分配情況如下：

零售設施

- 零售設施價值為65,311,500,000港元(港幣六百五十三億一千一百五十萬元)
- 初始回報率為5.8%

停車場設施

- 停車場設施價值為11,360,600,000港元(港幣一百一十三億六千零六十萬元)
- 初始回報率為7.2%

整體物業組合

- 整體物業組合價值總計為76,672,100,000港元(港幣七百六十六億七千二百一十萬元)
- 初始回報率為6.0%

換算系數

本報告所採用之換算系數為：

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 米 = 3.2808 呎

此致

香港九龍觀塘巧明街100號

Landmark East 安盛金融大廈33樓

領匯管理有限公司

(其本身為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)

董事會

香港皇后大道中1號

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

受託人 台照

代表

仲量聯行有限公司

謹啟

2012年5月18日

價值附表

序號	物業名稱	序號	物業名稱
11	蝴蝶廣場	59	富泰商場
158	青宏苑之停車場	26	富東廣場
181	竹園北邨之停車場	50	鳳德商場
177	鳳禮苑之停車場	8	厚德(二)商場
169	康強苑之停車場	36	恒安商場
144	嘉田苑之停車場	37	顯徑商場
175	錦鞍苑之停車場	136	興民商場
118	健明邨之停車場	120	興田商場
173	瓊麗苑之停車場	94	興東商場
176	葵康苑之停車場	55	興華廣場
146	麗安邨之停車場	73	曉麗商場
180	黃大仙下邨(一)之停車場	33	何文田廣場
170	明雅苑之停車場	79	海富商場
145	寧峰苑之停車場	89	嘉福商場
179	鵬程苑之停車場	5	啟田商場
153	寶珮苑之停車場	75	啟業商場
165	新圍苑之停車場	77	錦泰商場
178	秀茂坪邨第一期之停車場	106	錦英苑商場
139	田景邨之停車場	110	建生商場
166	天祐苑之停車場	80	景林商場
134	天悅邨之停車場	56	葵芳廣場
143	翠屏(南)邨之停車場	103	葵興商場
140	慈民邨之停車場	63	葵盛東商場
168	牛頭角上邨之停車場	60	廣福商場
129	華荔邨之停車場	99	廣田商場
157	宏福苑之停車場	34	廣源商場
161	怡閣苑之停車場	102	麗閣商場
167	怡雅苑之停車場	68	利安商場
156	英明苑之停車場	96	李鄭屋商場
151	漁安苑之停車場	54	利東商場
9	長發廣場	38	瀝源廣場
91	長亨商場	12	良景廣場
44	長康商場	1	樂富廣場
83	祥華商場	67	樂華商場
18	彩明商場	72	朗屏商場
29	彩雲商場	10	龍翔廣場
13	彩園廣場	58	隆亨商場
20	竹園廣場	39	海悅豪園
90	秦石商場	65	美林商場
2	頌富廣場	104	明德商場
27	頌安商場	16	南豐廣場
119	幸福商場	28	愛民商場
84	富昌商場	49	愛東商場
57	富亨商場	52	安定商場
41	富善商場	100	安蔭商場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
112	平田商場	71	石蔭商場
124	寶熙苑商場	6	尚德商場
48	寶林商場	40	順利商場
42	寶達商場	121	順安商場
105	寶田商場	126	兆禧苑商場
76	鴨脷洲邨之商舖及停車場	107	兆麟商場
117	長安邨之商舖與停車場	21	小西灣廣場
111	長宏邨之商舖與停車場	23	赤柱廣場
133	青華苑之商舖與停車場	85	穗禾苑商場
171	彩輝邨之商舖與停車場	47	新翠商場
132	彩霞邨之商舖與停車場	116	新田圍商場
148	峰華邨之商舖與停車場	61	大興商場
125	康柏苑之商舖與停車場	66	大窩口商場
172	康瑞苑之商舖與停車場	15	太和廣場
138	康逸苑之商舖與停車場	43	大元商場
159	紅磡邨之商舖與停車場	25	德田廣場
128	高俊苑之商舖與停車場	19	天澤商場
182	高怡邨之商舖與停車場	122	天馬苑商場
163	樂雅苑之商舖與停車場	78	天平商場
123	樂華南邨之商舖與停車場	31	天盛商場
127	美松苑之商舖與停車場	30	天瑞商場
141	南昌邨之商舖與停車場	98	天慈商場
154	寶雅苑之商舖與停車場	115	田灣商場
164	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	22	天耀廣場
155	兆安苑之商舖與停車場	108	青衣商場
160	太平邨之商舖與停車場	74	翠林商場
137	天華邨之商舖與停車場	45	翠屏(北)購物商場
174	天宏苑之商舖與停車場	92	慈正商場(一)期及(二)期
149	天逸邨之商舖與停車場	3	慈雲山中心
131	唐明苑之商舖與停車場	64	元洲商場
135	翠灣邨之商舖與停車場	93	華貴商場
147	慈愛苑之商舖與停車場	62	華明商場
162	東熹苑之商舖與停車場	95	華心商場
114	東頭邨之商舖與停車場	69	運頭塘商場
130	和明苑之商舖與停車場	86	環翠商場
152	欣明苑之商舖與停車場	101	橫頭磡(宏輝中心)
142	欣盛苑之商舖與停車場	17	禾峯廣場
150	盈福苑之商舖與停車場	4	黃大仙中心
88	順天邨之商舖與停車場	24	逸東商場
97	三聖商場	14	油美及高翔(鯉魚門廣場)
7	秀茂坪商場	46	友愛商場
32	沙角商場	113	賢麗苑購物中心
51	山景商場	70	耀安商場
87	石籬商場一期	109	耀東商場
53	石籬商場二期	35	愉翠商場
81	石圍角商場	82	雍盛商場

領匯管理有限公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

價值附表

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
1	樂富廣場	388,133	793	189.1	5.03%	3,871.5	8.00%	3,616.8	3,744.2	5.05%	8.35%
	簡介：	樂富廣場，於1983年至1991年期間落成，包括樂富邨內一幢6層(包括地庫)高商場(「1號商場」)、一幢7層(包括地庫)高商場(「2號商場」)、一幢4層高停車場大廈(「1號停車場」)及一幢2層高停車場大廈(「2號停車場」)、位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之若干綜合商業/停車場大廈以及相關地方。樂富廣場總共有793個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6451號335,530份均等且不可分割份數中之107,428份，並根據政府租契持有，年期自2007年12月31日起計，為期50年。									
2	頌富廣場	205,568	1,177	118.6	5.59%	2,195.4	8.00%	2,093.1	2,144.3	5.53%	8.50%
	簡介：	頌富廣場包括一幢9層高商業/停車場大廈(頌富廣場第1期)及一幢3層高商場(頌富廣場第2期)(兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連)、分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所以及露天泊車位。頌富廣場總共有1,177個泊車位。頌富廣場第1期於1999年落成及第2期於2000年落成。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。頌富廣場第1期包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。									
3	慈雲山中心	202,978	940	120.1	5.83%	2,029.4	8.00%	1,942.4	1,985.9	6.05%	8.53%
	簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括慈樂邨內一幢8層高建有停車場設施的商業大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高停車場(多層停車場)、一幢3層高停車場大廈(停車場A)、另一幢錯層式4層高停車場大廈(停車場B)、升降機塔、位於附屬設施大樓內之綜合商業/停車場大廈之若干設施、多個露天泊車位及相關地方(露天停車場)。慈雲山中心總共有940個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)		初始 回報率
4	黃大仙中心	148,023	688	103.1	5.34%	1,889.7	8.00%	1,750.0	1,819.9	5.67%	8.30%
	簡介：	黃大仙中心，於1982年至1983年間分期落成，包括位黃大仙(二)下邨內之多幢商場、一幢4層高多層商業/停車場大廈、一幢5層高商業/停車場大廈、一單層停車場、位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓之若干綜合商業/停車場大廈，多個露天泊車位及相關地方。黃大仙中心總共有688個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。									
5	啟田商場	183,686	461	107.8	5.81%	1,778.2	8.00%	1,644.7	1,711.5	6.30%	8.29%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分期落成，包括啟田邨內一幢7層高商場/停車場大廈、一幢5層高啟田商場以及多個相關地方及泊車位。啟田商場總共有461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6481號餘段中256,946份均等且不可分割份數中之65,207份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
6	尚德商場	130,420.9	1,280	102.8	5.65%	1,745.5	8.00%	1,614.7	1,680.1	6.12%	8.29%
	簡介：	尚德商場，於1998年落成，包括尚德邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、尚美樓地下的綜合商業/停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。尚德商場總共有1,280個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
7	秀茂坪商場	158,889	611	102.2	5.79%	1,737.5	8.00%	1,617.9	1,677.7	6.09%	8.34%
	簡介：	秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢4層高商舖/停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。秀茂坪商場總共有611個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
8	厚德(二)商場	177,952	623	96.9	5.42%	1,729.1	8.00%	1,572.9	1,651.0	5.87%	8.17%
	簡介：	厚德商場，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業／停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。厚德商場總共有623個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
9	長發廣場	165,667	590	95.1	5.85%	1,588.0	8.00%	1,500.1	1,544.1	6.16%	8.44%
	簡介：	長發廣場，於1987年落成，包括長發邨內一幢7層(包括地庫)高商場及一座變電站。長發廣場總共有590個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12月22日起計，為期50年。									
10	龍翔廣場	154,270	473	90.3	5.54%	1,546.5	8.00%	1,419.5	1,483.0	6.09%	8.24%
	簡介：	龍翔廣場，於2001年落成，包括黃大仙上邨內一幢5層高(包括1層地庫)商場／停車場大廈及若干附屬地方。龍翔廣場總共有473個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6439號311,854份均等且不可分割份數中之53,974份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
11	蝴蝶廣場	174,651	313	83.4	5.81%	1,504.9	8.00%	1,420.5	1,462.7	5.70%	8.43%
	簡介：	蝴蝶廣場，於1983年落成，包括蝴蝶邨內一幢3層高商場連街市(商場)、位於蝶心樓(綜合商業／停車場大廈)及蝶翎樓(綜合商業／停車場大廈)地下及第1層的多個商舖單位、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)、6座附近商業區的熟食檔、若干露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。蝴蝶廣場總共有313個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
12	良景廣場	152,126	616	81.0	6.05%	1,424.8	8.00%	1,394.1	1,409.5	5.75%	8.65%
簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、房委會露天停車場及房委會路旁。良景廣場總共有616個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
13	彩園廣場	127,935	536	89.4	5.92%	1,401.7	8.00%	1,367.4	1,384.6	6.46%	8.64%
簡介：	彩園廣場，於1982年落成，包括彩園邨內一幢6層(包括1層地庫)高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、露天泊車位、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓(綜合商業／停車場大廈)內的多個商舖單位。彩園廣場總共有536個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。										
14	油美及高翔(鯉魚門廣場)	99,303	0	84.8	5.75%	1,394.7	8.00%	1,281.6	1,338.2	6.34%	8.24%
簡介：	鯉魚門廣場，於2001年落成，包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商舖平台(商業樓)。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。										
15	太和廣場	143,456	454	78.8	5.90%	1,342.9	8.00%	1,267.0	1,305.0	6.04%	8.43%
簡介：	太和廣場，於1989年落成，包括太和邨內兩幢商業／停車場大廈(第1期：3層另加1層地庫及第2期：2層另加1層地庫)、一單層熟食中心及房委會綜合設施部分(包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的店舖、儲物室、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所)及喜和樓地下的入口通道(為通往第1期商場地下的通道)。太和廣場總共有454個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
16	南豐廣場	83,137	0	55.0	5.00%	1,234.8	8.00%	1,210.3	1,222.6	4.50%	8.67%
	簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括南豐廣場內地下及1樓平台的多個商業單位及一所幼稚園及多個外牆商業廣告位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段23號1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份，並根據第8648號新批土地契約持有，年期自1995年11月21日起計，於2047年6月30日到期。									
17	禾輦廣場	191,685	828	74.1	5.94%	1,213.7	8.00%	1,157.6	1,185.7	6.25%	8.51%
	簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓(綜合商業／停車場大廈)地下的多個商舖單位、相關地方及露天泊車位。禾輦廣場總共有828個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
18	彩明商場	99,006	765	77.2	5.88%	1,201.1	8.00%	1,152.5	1,176.8	6.56%	8.54%
	簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業／停車場大廈、一幢8層高停車場大廈、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商舖／停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場總共有765個泊車位。彩明苑於2001年落成，而新翼則於2003年落成。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。彩明商場(位於彩明苑部份地段內)包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月4日起計，為期50年。彩明商場新翼包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									
19	天澤商場	142,326	302	74.0	6.06%	1,195.6	8.00%	1,135.8	1,165.7	6.35%	8.48%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括天澤邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈、商場入口處的攤檔及相關地方。天澤商場總共有302個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)		初始 回報率
20	竹園廣場	137,966	1,103	65.2	5.85%	1,160.0	8.00%	1,080.8	1,120.4	5.82%	8.34%
	簡介：	竹園廣場，於1984年落成，包括竹園南邨內一幢5層高連地庫停車場的商場(商業/停車場大廈)、趣園樓的4層高停車場平台(多層停車場大廈)、位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔(熟食檔)、若干露天泊車位(露天停車場)及相關地方。竹園廣場總共有1,103個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份，並根據政府租契持有，年期自2007年8月16日起計，為期50年。									
21	小西灣廣場	101,187	558	65.4	5.89%	1,092.2	8.00%	1,013.0	1,052.6	6.22%	8.31%
	簡介：	小西灣廣場，於1989年落成，包括小西灣邨內一幢5層高商場(與一幢12層高停車場大廈相連)、一幢2層高停車場大廈(即小西灣邨第3期停車場)、位於瑞益樓地下的一個郵局(即綜合商業樓)及若干泊車位。小西灣廣場總共有558個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
22	天耀廣場	97,122	480	65.6	6.13%	1,058.6	8.00%	1,022.8	1,040.7	6.30%	8.60%
	簡介：	天耀廣場，於1992年落成，包括天耀邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天泊車位及相關地方。天耀廣場總共有480個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
23	赤柱廣場	100,211	411	57.0	5.59%	1,050.0	8.00%	1,001.8	1,025.9	5.55%	8.49%
	簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分為赤柱廣場，包括一幢6層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高商場(美利樓)及在閒情坊內的三個單層商舖/攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的兩層地庫停車場(地庫停車場)。赤柱廣場總共有426個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括赤柱內地段第98號116,974份均等且不可分割份數中之37,045份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月11日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
24	逸東商場	192,619	1,900	57.4	6.07%	972.6	8.00%	930.4	951.5	6.04%	8.53%
簡介：	逸東商場，於2001年至2003年間分期落成，包括逸東邨內一幢3層高1號商場(商場)、一幢4層高2號商場(商場)、一幢6層高停車場大廈(1號多層停車場)、第二幢6層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、第三幢6層高停車場大廈(3號多層停車場)、多個露天泊車位及相關地方。逸東商場總共有1,900個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。										
25	德田廣場	98,492	754	56.8	6.04%	927.5	8.00%	878.2	902.9	6.30%	8.46%
簡介：	德田廣場，於1991年落成，包括德田邨內一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(10層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈B)、一個位於德康樓下面的單層停車場平台(停車場大廈C)、毗鄰德盛樓之露天泊車位，及位於德敬樓第2層的房委會綜合設施部分。德田廣場總共有754個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
26	富東廣場	104,686	537	52.3	6.11%	877.8	8.00%	842.5	860.2	6.09%	8.55%
簡介：	富東廣場，於1997年落成，包括富東邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)及相關地方。富東廣場總共有537個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。										
27	頌安商場	83,856	995	51.9	6.53%	782.4	8.00%	779.7	781.1	6.65%	8.82%
簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括頌安邨內一幢6層(包括天台)高連相關地方的商業/停車場大廈、位於頌平樓地下的有蓋泊車位(即綜合商業/停車場大廈)及所有露天泊車位。頌安商場總共有995個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
28	愛民商場	140,803	808	29.6	6.09%	769.7	8.00%	752.7	761.2	3.89%	8.64%
	簡介：	愛民商場，於1975年落成，包括愛民邨內一幢3層高商場(該商場與四幢3層高停車場大廈相毗連，即停車場A至D)(多層商業/停車場大廈)、多個熟食檔(1號商場)、一單層街市(2號商場)、多個露天停車區、位於昭民樓、康民樓及頌民樓地下的多個商舖單位以及相關地方。愛民商場總共有808個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據批地條件UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									
29	彩雲商場	166,255	859	37.3	6.08%	732.4	8.00%	715.0	723.7	5.15%	8.67%
	簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括彩雲邨內鄰近6座的一幢5層(在地下低層、地下及第1層建有錯層式)高商舖/停車場大廈(1號商業/停車場大廈)、鄰近15座的一幢7層高商舖/停車場大廈(2號商業/停車場大廈)、一幢2層高大廈(1號商場)、位於飛鳳樓地下及第1層的多個商舖單位、多個獨立熟食檔(2號商場)及若干露天泊車位、相關地方及綜合設施。彩雲商場總共有859個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6461號餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
30	天瑞商場	72,898	577	49.8	6.35%	734.5	8.00%	701.5	718.0	6.93%	8.51%
	簡介：	天瑞商場，於1992年落成，包括天瑞邨內一幢2層高商場、一幢4層高商業/停車場大廈(兩者內部相連，統稱為商業/停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。天瑞商場總共有577個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。									
31	天盛商場	80,235	1,458	47.2	6.48%	713.6	8.00%	706.9	710.3	6.65%	8.78%
	簡介：	天盛商場，於2000年落成，包括天盛邨內一幢8層高商業/停車場大廈(天盛商場)、一間3層高幼稚園及日間托兒所(附屬設施大樓)。天盛商場總共有1,458個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第17號整個A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
32	沙角商場	102,554	662	41.7	6.40%	702.5	8.00%	687.8	695.2	6.00%	8.69%
	簡介：	沙角商場，於1980年落成，包括沙角邨內一幢4層高商舖／停車場大廈(商場大廈)、位於沙燕樓及魚鷹樓地下的多個商舖單位(綜合商業／停車場大廈)、多個熟食檔及露天泊車位。沙角商場總共有662個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第552號340,309份均等且不可分割份數中之32,438份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									
33	何文田廣場	101,470	299	42.0	6.24%	670.0	8.00%	642.0	656.0	6.40%	8.54%
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括何文田邨內一幢4層高商業／停車場大廈及一幢3層高停車場大廈。何文田廣場總共有299個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。									
34	廣源商場	80,678	736	41.9	6.49%	651.4	8.00%	638.7	645.1	6.50%	8.70%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括廣源邨內五幢2至3層高連有相關地方的商場(商場第1至5座)、兩幢分別為5層高及6層高連有相關地方的獨立停車場大廈(1號及2號停車場)及露天泊車位。廣源商場總共有736個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第506號279,026份均等且不可分割份數中之29,929份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
35	愉翠商場	105,873	1,175	39.0	6.29%	643.3	8.00%	620.1	631.7	6.18%	8.59%
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)高商場(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。愉翠商場總共有1,175個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
36	恆安商場	115,001	585	41.9	6.53%	635.2	8.00%	621.1	628.2	6.67%	8.69%
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括恆安邨內一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、邨內路旁的所有相關地方及貨車泊車位。恆安商場總共有585個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。商業／停車場大廈及相關地方包括沙田市地段第500號C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份。邨內路旁的貨車泊車位包括沙田市地段第500號餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份。兩者均根據政府租契持有，年期均自1998年4月8日起計，為期50年。									
37	顯徑商場	95,435	636	38.7	6.41%	628.7	8.00%	613.6	621.2	6.23%	8.68%
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括顯徑邨內一幢6層高連地庫的商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、露天泊車位、多個熟食檔及房委會道路。顯徑商場總共有636個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第503號396,392份均等且不可分割份數中之37,320份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
38	瀝源廣場	105,735	438	38.6	6.18%	630.8	8.00%	595.7	613.3	6.30%	8.44%
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括瀝源邨內一幢3層高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓地下至第2層的多個商舖單位及物業(綜合商業／停車場大廈)以及露天泊車位。瀝源廣場總共有438個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。									
39	海悅豪園	41,017	0	25.7	5.00%	588.6	8.00%	605.8	597.2	4.30%	8.99%
	簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括海悅豪園內地下的多個商業單位及地下高層之商業用途部分。									
	業權詳情：	該物業由匡倫(香港)有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第49號5,411份均等且不可分割份數中之573份，並根據第8530號新批土地契約持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
40	順利商場	214,754	731	35.4	6.34%	605.7	8.00%	583.3	594.5	5.95%	8.58%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括順利邨內一幢4層高商場1期、一幢3層高商場2期、一幢3層高停車場A、一幢3層高停車場C以及位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓內的商舖單位和露天泊車位。順利商場總共有731個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6465號295,872份均等且不可分割份數中之56,354份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
41	富善商場	98,567	525	36.6	6.48%	595.7	8.00%	585.6	590.7	6.20%	8.72%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括富善邨內一幢8層高商業/停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。富善商場總共有525個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
42	寶達商場	83,797	1,083	37.7	6.37%	589.4	8.00%	577.5	583.5	6.47%	8.70%
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括寶達邨內一幢7層高商場/停車場大廈(商場)、位於A至C座下面的3層高停車平台(停車平台I)及D至F座下面的3層高停車平台(停車平台II)、位於達祥樓之綜合商業/停車場大廈及多個相關地方。寶達商場總共有1,083個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6470號546,029份均等且不可分割份數中之75,195份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月9日起計，為期50年。									
43	大元商場	136,217	594	32.1	5.94%	590.6	8.00%	559.1	574.9	5.59%	8.44%
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括大元邨內一幢3層(連地庫)高商場(商場A)、一幢4層高商場(商場B)、一幢4層高停車場大廈、位於泰榮樓、泰民樓及泰德樓內的多個商舖單位、多個相關地方、水泵房及多個露天泊車位。大元商場總共有594個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第192號353,530份均等且不可分割份數中之38,718份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
44	長康商場	135,028	709	32.2	6.66%	567.4	8.00%	562.3	564.9	5.69%	8.78%
簡介：	長康商場，於1980年落成，包括一幢5層(包括地下低層)高商業/停車場大廈(稱為1號商場)、一幢4層高商場(稱為2號商場)、一幢3層高停車場大廈(稱為1號停車場大廈)、一幢3層高集停車場/街市/遊樂場為一體的綜合大樓(稱為2號停車場大廈)、位於康和樓地下及第1層的多個商舖攤檔及福利中心、位於康富樓、康泰樓及康貴樓內的多個商舖單位、一幢2層高食肆樓、多個熟食檔及露天泊車位。長康商場總共有709個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第175號467,365份均等且不可分割份數中之48,055份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月10日起計，為期50年。										
45	翠屏(北)購物商場	109,067	421	34.1	6.40%	567.2	8.00%	546.7	557.0	6.13%	8.59%
簡介：	翠屏(北)購物商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內一幢2層高連相關地方的商場(商場)、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈(停車場大廈)、位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、翠愉樓及翠桃樓內的房委會綜合設施部分以及多個露天泊車位。翠屏(北)購物商場總共有421個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第754號345,220份均等且不可分割份數中之31,542份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
46	友愛商場	101,118	780	35.6	6.36%	567.4	8.00%	546.1	556.8	6.39%	8.57%
簡介：	友愛商場，於1980年落成，包括友愛邨內一幢3層高商場(由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢附屬單層商場、一幢6層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢4層高(錯層式)停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。友愛商場總共有780個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第479號551,040份均等且不可分割份數中之41,037份，並根據政府租契持有，年期自2010年7月14日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
47	新翠商場	77,236	620	32.7	6.39%	562.0	8.00%	548.1	555.1	5.90%	8.65%
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括新翠邨內一幢2層高商場(商場)、一單層街市(街市)、一幢獨立3層高停車場大廈(1號停車場)、兩幢獨立單層停車場大廈(第2及第3號停車場)、位於新義樓地下及第2層的物業(房委會綜合設施部分)、多個熟食檔及露天泊車位。新翠商場總共有620個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第554號395,903份均等且不可分割份數中之27,934份，並根據政府租契持有，年期自2009年5月25日起計，為期50年。									
48	寶林商場	101,809	398	36.5	6.48%	555.9	8.00%	549.2	552.6	6.60%	8.75%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括寶林邨內一幢4層高商場I、一幢3層高商場II、一幢3層高停車場大廈、位於寶寧樓及寶勤樓內的房委會綜合設施、多個露天泊車位以及變電站。寶林商場總共有398個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第88號341,494份均等且不可分割份數中之25,495份，並根據政府租契持有，年期自2004年10月19日起計，為期50年。									
49	愛東商場	81,184	634	34.2	6.25%	553.6	8.00%	539.9	546.8	6.26%	8.67%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內一幢3層高商場(商場)、愛善樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心及泊車位(多層商業/停車場大廈及綜合商業/停車場大廈)及多個相關地方。愛東商場總共有634個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
50	鳳德商場	72,346	487	30.3	6.19%	543.9	8.00%	519.3	531.6	5.70%	8.52%
	簡介：	鳳德商場，於1991年落成，包括鳳德邨內一幢4層高商場(商場)、位於斑鳳樓及銀鳳樓的多個商舖單位及一幢6層高停車場大廈。鳳德商場總共有487個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6318號整個A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
51	山景商場	128,319	638	29.8	6.38%	533.3	8.00%	519.3	526.3	5.65%	8.66%
簡介：	山景商場，於1983年落成，包括山景邨內一幢5層高停車場／商業大廈、一幢4層高停車場／社區大樓、景華樓地下及第2層的房委會綜合設施部分、地下熟食檔及露天泊車位。山景商場總共有638個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8月20日起計，為期50年。										
52	安定商場	102,950	546	20.7	6.08%	513.9	8.00%	499.4	506.7	4.09%	8.63%
簡介：	安定商場，於1980年落成，包括安定邨內的一幢5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢6層商業樓(佔用定祥樓的一部分)、一幢毗連的3層高新翼、一幢食肆樓及多個露天泊車位及相關地方。安定商場總共有546個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新屯門市地段第476號323,574份均等且不可分割份數中之41,242份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。										
53	石籬商場二期	83,890	179	30.5	6.38%	498.0	8.00%	480.0	489.0	6.23%	8.59%
簡介：	石籬商場二期，於1999年落成，包括石籬邨內一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。石籬商場二期總共有179個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之28,398份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										
54	利東商場	90,868	687	23.5	6.54%	484.3	8.00%	478.8	481.6	4.87%	8.76%
簡介：	利東商場，於1988年落成，包括利東邨內一幢4層高商場(1號商場)及一幢7層(包括3層錯層式地庫停車場)高商舖／停車場大廈(2號商場)(兩個商場透過兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連)、一幢4層高停車場／街市大廈(停車場／街市大廈)、一幢3層高停車場／社區會堂(停車場／社區會堂)、位於東興樓地下、第2層及第3層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第2層、東安樓第2至第4層的多個附屬單位及泊車位(房委會綜合設施部分)及位於1號商場、停車場／街市大廈及停車場／社區會堂內的若干相關地方(房委會獨立設施的相關地方)。利東商場總共有687個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12月20日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
55	興華廣場	82,011	268	30.0	5.86%	495.8	8.00%	461.0	478.4	6.27%	8.33%
簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括興華邨內一幢2層高商場、一幢9層高停車場大廈、位於美華樓地下(平台)的綜合商業/停車場大廈及相關地方。興華廣場總共有268個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。										
56	葵芳廣場	57,822	483	29.1	6.37%	465.1	8.00%	455.0	460.1	6.32%	8.69%
簡介：	葵芳廣場，於1995年及2000年分期落成，包括葵芳邨內一幢6層高1號停車場、2號停車場天台及高層天台、一幢2層高商業/停車場大廈、位於葵愛樓及葵健樓內之綜合商業/停車場大廈、多層商業/停車場大廈、露天泊車位及相關地方。葵芳廣場總共有483個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第500號408,730份均等且不可分割份數中之24,107份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月27日起計，為期50年。										
57	富亨商場	56,496	517	30.7	6.63%	460.2	8.00%	456.2	458.2	6.70%	8.79%
簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內一幢3層(包括半層地庫)高商業/停車場大廈連同該大廈附屬的一幢2層高停車場/室內康樂中心(即多用途綜合大廈)、一幢3層高停車場大廈及邨內路旁的若干露天泊車位。室內康樂中心並非富亨商場的一部分。富亨商場總共有517個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
58	隆亨商場	69,278	440	27.5	6.44%	458.8	8.00%	452.6	455.7	6.02%	8.74%
簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括隆亨邨內一幢3層高商舖/停車場大廈(商場)、一單層街市(街市)、一單層停車場(停車場)、熟食檔及露天泊車位。隆亨商場總共有440個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第557號289,255份均等且不可分割份數中之23,047份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
59	富泰商場	62,639	635	28.1	6.37%	449.1	8.00%	433.2	441.2	6.38%	8.59%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內一幢6層高商業／停車場大廈、若干露天泊車位及相關地方。富泰商場總共有635個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									
60	廣福商場	69,016	461	26.5	6.56%	439.6	8.00%	433.1	436.4	6.07%	8.74%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括廣福邨內一幢建於一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上的3層高商場、位於廣仁樓的多間地下商舖單位、所有熟食檔及露天泊車位。廣福商場總共有461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第196號351,384份均等且不可分割份數中之23,946份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月17日起計，為期50年。									
61	大興商場	112,991	672	22.1	6.46%	440.2	8.00%	432.4	436.3	5.06%	8.72%
	簡介：	大興商場，於1977年落成，包括大興邨內一幢2層高商場(1號及2號商場)、多個露天泊車位及相關地方。1號商場橫跨大方街及被分為兩部分，並於第一層由行人天橋相銜接。大興商場總共有672個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第484號餘段中474,882份均等且不可分割份數中之27,288份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月18日起計，為期50年。									
62	華明商場	66,528	295	27.4	6.49%	441.1	8.00%	431.4	436.3	6.28%	8.69%
	簡介：	華明商場，於1990年落成，包括華明邨內兩幢3層高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)(兩幢大廈於第2層由一條行人天橋連接)以及部分泊車位。華明商場總共有295個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第204號324,858份均等且不可分割份數中之22,726份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
63	葵盛東商場	110,848	583	24.7	6.23%	437.7	8.00%	418.7	428.2	5.77%	8.53%
簡介：	葵盛東商場，於1999年落成，包括葵盛東邨內一幢5層高商場(商場)、另外一幢5層高商業大廈、一獨立單層商場及位於盛家樓下面的一單層停車場。葵盛東商場總共有583個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第498號426,967份均等且不可分割份數中之50,672份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月13日起計，為期50年。										
64	元州商場	50,478	213	25.9	5.98%	435.9	8.00%	408.3	422.1	6.13%	8.38%
簡介：	元州商場，於1999年落成，包括元州邨內一幢2層高商場(商場平台)、位於元康樓下面的一個單層停車場平台(停車場平台)及一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。元洲商場總共有213個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6478號355,830份均等且不可分割份數中之17,388份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月11日起計，為期50年。										
65	美林商場	86,352	375	24.7	6.46%	415.9	8.00%	413.7	414.8	5.95%	8.80%
簡介：	美林商場，於1981年落成，包括美林邨內一幢3層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(多層停車場)、位於美楓樓地下的多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、熟食檔及露天泊車位。美林商場總共有375個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第558號273,313份均等且不可分割份數中之29,125份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。										
66	大窩口商場	78,834	609	24.7	6.74%	406.3	8.00%	407.2	406.8	6.08%	8.86%
簡介：	大窩口商場，於1984年及1993年分兩期落成，包括大窩口邨內一幢4層高商場大廈/停車場大廈(商場/停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓泊車位(多層停車場設施)、位於富安樓、富文樓、富邦樓、富碧樓、富德樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業/停車場設施)、多個露天泊車位及相關地方。大窩口商場總共有609個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
67	樂華商場	108,510	650	23.3	6.27%	387.0	8.00%	371.3	379.2	6.15%	8.55%
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括樂華(北)邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業大廈)、若干綜合商業/停車場大廈、相關地方及露天泊車位。樂華商場總共有650個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之38,134份以及513,788份均等且不可分割份數中之667份之部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。									
68	利安商場	49,497	390	25.8	6.68%	378.5	8.00%	378.3	378.4	6.81%	8.84%
	簡介：	利安商場，於1993年落成，包括利安邨內一幢4層高商場(內部設有零售店舖、街市及泊車位)、邨內路旁的相關地方及散落在邨內的若干露天泊車位。利安商場總共有390個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									
69	運頭塘商場	54,464	438	23.2	6.59%	371.2	8.00%	366.6	368.9	6.30%	8.76%
	簡介：	運頭塘商場，於1991年落成，包括運頭塘邨內一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈、位於運來樓地下的一个商舖單位及多個露天泊車位。運頭塘商場總共有438個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第172號整個A、E、F分段以及餘段中104,741份均等且不可分割份數中之135份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
70	耀安商場	27,861	547	18.2	6.58%	365.1	8.00%	372.4	368.8	4.93%	8.97%
	簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括耀安邨內一幢7層高多用途綜合大樓(內部設有零售店舖、街市及泊車位)以及毗鄰該綜合大樓的若干露天泊車位。耀安商場總共有547個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第505號306,501份均等且不可分割份數中之12,616份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
71	石蔭商場	71,954	424	20.8	6.59%	370.0	8.00%	361.6	365.8	5.68%	8.68%
	簡介：	石蔭商場，於2000年落成，包括石蔭邨內一幢7層高商業大廈。石蔭商場總共有424個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第506號餘段中191,130份均等且不可分割份數中之45,184份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月11日起計，為期50年。									
72	朗屏商場	93,625	564	21.2	6.55%	368.7	8.00%	359.4	364.1	5.81%	8.66%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括朗屏邨內一幢6層(包括一層閣樓)高商業/停車場大廈、一幢2層高停車場/社區中心大樓、露天泊車位及位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的多間商舖單位以及位於4、5及6座內的若干範圍。朗屏商場總共有564個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括元朗市地段第521號498,969份均等且不可分割份數中之32,958份，並根據政府租契持有，年期自2006年3月15日起計，為期50年。									
73	曉麗商場	36,671	637	25.4	7.10%	357.4	8.00%	368.1	362.8	7.01%	9.06%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括曉麗苑內一幢9層(第2至8層為錯層式)高商業/停車場大廈以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。曉麗商場總共有637個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									
74	翠林商場	87,723	711	22.8	6.86%	348.7	8.00%	367.3	358.0	6.38%	9.20%
	簡介：	翠林商場，於1989年落成，包括翠林邨內房委會獨立綜合設施部分，包含一幢6層高商業/停車場大廈(不包括地下的飯堂及巴士站)、兩個熟食檔、一幢2層高停車場大廈、一個儲油庫及位於碧林樓及秀林樓地下、第2層及第3層的所有房委會綜合設施部分。翠林商場總共有711個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第96號319,299份均等且不可分割份數中之35,166份，並根據政府租契持有，年期自2006年2月15日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
75	啟業商場	76,139	383	19.2	6.34%	337.4	8.00%	322.3	329.9	5.83%	8.52%
	簡介：	啟業商場，於1981年落成，包括啟業邨內一幢4層高商舖／停車場大廈(商場)、露天停車區、多個熟食檔及位於啟業社區會堂、啟賢樓及啟樂樓地下的多間商舖單位。啟業商場總共有383個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6466號211,867份均等且不可分割份數中之26,955份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									
76	鴨脷洲邨之商舖及停車場	46,779	325	20.4	6.75%	330.7	8.00%	328.6	329.7	6.18%	8.80%
	簡介：	鴨脷洲邨之商舖與停車場，於1980年落成，包括鴨脷洲邨內一幢6層高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢2層高街市／辦公大樓(街市／辦公大樓)、位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓地下的多個商舖單位以及散落在邨內的若干露天泊車位。鴨脷洲邨商舖及停車場總共有325個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。									
77	錦泰商場	45,709	758	23.1	6.80%	324.2	8.00%	334.3	329.3	7.01%	9.07%
	簡介：	錦泰商場，於2001年落成，包括錦泰苑內一幢7層高商業／停車場大廈。錦泰商場總共有758個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。									
78	天平商場	61,658	471	21.3	6.83%	326.8	8.00%	328.0	327.4	6.50%	8.88%
	簡介：	天平商場，於1989年落成，包括天平邨內一幢6層(包括地下低層)高商舖／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一單層熟食中心(目前作快餐店用途)、若干露天泊車位(露天停車場)及位於天賀樓、天明樓及天美樓地下的多個商舖單位／儲物房(房委會綜合設施部分)。天平商場總共有471個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第208號353,579份均等且不可分割份數中之23,852份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
79	海富商場	34,934	225	22.3	6.59%	325.9	8.00%	321.5	323.7	6.89%	8.75%
簡介：	海富商場，於1999年落成，包括海富苑內一幢2層高商場(E座)的部分及一幢六層高集停車場／長者住屋中心／養老院為一體的綜合大樓的部分(D座)。海富商場總共有225個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11141號204,120份均等且不可分割份數中之9,413份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。										
80	景林商場	58,442	418	20.1	6.63%	318.3	8.00%	315.9	317.1	6.35%	8.80%
簡介：	景林商場，於1990年落成，包括景林邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於景松樓及景欄樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。景林商場總共有418個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
81	石圍角商場	129,596	578	15.1	6.64%	313.5	8.00%	315.7	314.6	4.79%	8.89%
簡介：	石圍角商場，於1980年落成，包括石圍角邨內一幢4層高商場(1號商場)、一幢3層(包括平台)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢5層高停車場大廈(停車場大廈B)、位於石芳樓地下、第1層及第2層和石荷樓第1層及第2層的多個商舖單位以及多個露天泊車位及相關地方。石圍角商場總共有578個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括荃灣市地段第411號393,762份均等且不可分割份數中之33,098份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月29日起計，為期50年。										
82	雍盛商場	58,230	283	19.8	6.66%	306.5	8.00%	316.3	311.4	6.35%	9.06%
簡介：	雍盛商場，於1999年落成，包括雍盛苑內一幢3層高商場及一幢毗連的7層高附屬設施大樓的停車平台(統稱為綜合大樓部分)。雍盛商場總共有283個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第207號161,475份均等且不可分割份數中之12,641份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
83	祥華商場	67,239	353	18.2	6.58%	305.3	8.00%	303.0	304.2	5.97%	8.79%
簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括一幢4層高商場(商場)、一個毗連的3層高街市(街市)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈的天台設有熟食檔)。該物業亦包括祥華邨內一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、露天泊車位及位於祥頌樓及祥禮樓下的多個商舖單位。祥華商場總共有353個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。										
84	富昌商場	49,156	547	16.5	6.50%	304.2	8.00%	295.9	300.1	5.51%	8.65%
簡介：	富昌商場，於2002年落成，包括富昌邨內位於富潤樓下面的3層高商業平台(多層商業樓及綜合商業/停車場大廈、富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場平台(多層停車場大廈)。富昌商場總共有547個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6437號355,647份均等且不可分割份數中之31,469份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。										
85	穗禾苑商場	61,782	980	18.1	6.77%	285.5	8.00%	290.5	288.0	6.30%	8.98%
簡介：	穗禾苑商場，於1980年落成，包括穗禾苑內一幢2層高連地庫商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、兩幢獨立3層高停車場大廈(多層停車場A及C)、一幢獨立6層高停車場大廈(多層停車場B)、露天泊車位及相關地方。穗禾苑商場總共有980個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第43號A分段中32,808份均等且不可分割份數中之26,994份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
86	環翠商場	83,918	359	19.4	6.65%	291.2	8.00%	284.0	287.6	6.75%	8.67%
簡介：	環翠商場，於1979年落成，包括環翠邨內一幢5層高商場(商場)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場)、一幢2層(包括1層地庫)高街市/停車場大廈(街市/停車場大廈)、位於澤翠樓下面的2層高停車場平台(停車場平台)、位於怡翠樓及盛翠樓下的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。環翠商場總共有359個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地地段第180號餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
87	石籬商場一期	39,076	459	16.7	6.76%	272.2	8.00%	268.1	270.2	6.16%	8.74%
簡介：	石籬商場一期，於1993年落成，包括石籬邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢2層高停車場大廈、位於石寧樓及石秀樓地下的多間商舖單位以及若干露天泊車位。石籬商場一期總共有459個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之23,677份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										
88	順天邨之商舖與停車場	67,951	581	16.8	6.70%	268.8	8.00%	264.8	266.8	6.29%	8.74%
簡介：	順天邨商舖與停車場，於1981年落成，包括順天邨內商場A、B及C、一幢4層高停車場A、一幢3層高停車場B、位於天琴樓、天榮樓、天權樓、天璣樓、天璣樓內之綜合商業／停車場大廈以及多個露天泊車位。順天邨商舖與停車場總共有581個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6474號餘段中378,187份均等且不可分割份數中之24,566份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月9日起計，為期50年。										
89	嘉福商場	58,719	312	16.7	6.50%	269.7	8.00%	263.7	266.7	6.24%	8.69%
簡介：	嘉福商場，於1995年落成，包括嘉福邨內一幢5層高商舖／停車場大廈和一幢毗連的2層高商場(兩幢商場通過一條行人天橋在第1層連接)(商場)以及多個露天泊車位。嘉福商場總共有312個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第234號153,283份均等且不可分割份數中之21,652份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。										
90	秦石商場	61,362	583	15.7	6.54%	264.4	8.00%	262.5	263.5	5.98%	8.79%
簡介：	秦石商場，於1984年落成，包括秦石邨內一幢4層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)、露天泊車位及位於石晶樓地下的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)。秦石商場總共有583個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第555號155,467份均等且不可分割份數中之26,567份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月30日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
91	長亨商場	60,580	327	16.0	6.80%	258.1	8.00%	254.8	256.5	6.23%	8.76%
簡介：	長亨商場，於1990年落成，包括長亨邨內一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。長亨商場總共有327個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第177號289,056份均等且不可分割份數中之26,593份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。										
92	慈正商場(一)期及(二)期	18,125	882	18.0	6.89%	250.3	8.00%	258.0	254.2	7.07%	9.07%
簡介：	慈正商場，於1996年至2001年間分期落成，包括慈正邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈I)、一幢4層(包括地庫)高商業/停車場大廈(多層商業/停車場大廈II)、一幢5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)、位於正和樓(正和樓商業/停車場綜合大廈)地下的多個商舖單位、多個露天商業上落貨區及相關地方。慈正商場總共有882個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。										
93	華貴商場	42,132	413	17.4	6.95%	254.0	8.00%	253.9	254.0	6.86%	8.85%
簡介：	華貴商場，於1991年落成，包括華貴邨內一幢4層(包括2層地庫)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈連同相關地方)及綜合商業/停車場大廈、位於華愛樓(6座)地下的1及2號診所及位於華廉樓(3座)地下的部分儲物單位(作商業用途)及部分露天泊車位。華貴商場總共有413個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第443號A分段中23,148份均等且不可分割份數中之15,518份以及其增批部分，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。該物業亦包括香港仔內地段第443號餘段中144,409份均等且不可分割份數中之681份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。										
94	興東商場	56,172	420	14.8	6.76%	242.3	8.00%	243.6	243.0	6.10%	8.89%
簡介：	興東商場，於1995年落成，包括興東邨內一幢7層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)以及位於一幢2層高單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業/停車場大廈相連)內的一個商舖單位。興東商場總共有420個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第851號155,258份均等且不可分割份數中之23,786份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月8日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
95	華心商場	20,408	356	8.4	6.79%	230.5	8.00%	243.9	237.2	3.55%	9.22%
簡介：	華心商場，於1995年落成，包括華心邨內一幢2層高商場(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈)(該停車場大廈在第1層與商場相連)以及若干露天泊車位。華心商場總共有356個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第236號109,515份均等且不可分割份數中之16,753份，並根據政府租契持有，年期自2009年1月16日起計，為期50年。										
96	李鄭屋商場	78,548	461	14.8	6.62%	235.3	8.00%	235.4	235.4	6.31%	8.85%
簡介：	李鄭屋商場，於1984年落成，包括李鄭屋邨內一幢4層高商業/停車場平台(商業/停車區)、位於禮讓樓附近的一個單層停車場(停車場)、若干露天泊車位(露天停車場)及位於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓內的多個商舖單位及部分(房委會綜合設施部分)。李鄭屋商場總共有461個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
97	三聖商場	75,285	176	16.4	6.72%	231.2	8.00%	238.5	234.9	6.98%	9.04%
簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括三聖邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商場)、一附屬單層街市(街市)、熟食檔、商舖攤檔、露天泊車位以及位於1座(進漁樓)、2座(滿漁樓)地下的若干部分及3座(豐漁樓)地下及1樓的若干部分。三聖商場總共有176個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第481號115,271份均等且不可分割份數中之14,434份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。										
98	天慈商場	36,880	289	13.0	6.47%	228.9	8.00%	228.1	228.5	5.69%	8.81%
簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括天慈邨內一幢2層高商場、位於慈屏樓地下的多間商舖單位、一幢4層高停車場大廈、若干露天泊車位及相關地方。天慈商場總共有289個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第40號202,482份均等且不可分割份數中之17,511份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
99	廣田商場	57,868	53	14.2	6.30%	233.3	8.00%	222.7	228.0	6.22%	8.52%
	簡介：	廣田商場，於1993年落成，包括廣田邨內一幢3層高商業／停車場大廈及相關地方。廣田商場總共有53個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6445號162,870份均等且不可分割份數中之12,957份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
100	安蔭商場	40,619	347	13.8	6.97%	220.1	8.00%	223.9	222.0	6.21%	8.97%
	簡介：	安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層高(不包括閣樓)商業／停車場大廈、多個露天泊車位及相關地方。安蔭商場總共有347個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
101	橫頭磡(宏輝中心)	25,414	290	13.0	6.61%	218.6	8.00%	216.4	217.5	5.98%	8.76%
	簡介：	橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括橫頭磡邨內一幢3層高商場(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)、一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。橫頭磡(宏輝中心)總共有290個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6462號373,309份均等且不可分割份數中之12,507份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月16日起計，為期50年。									
102	麗閣商場	81,198	140	9.9	6.34%	210.3	8.00%	207.3	208.8	4.72%	8.74%
	簡介：	麗閣商場，於1981年落成，包括麗閣邨內一幢3層高商場、一單層街市、一幢3層高停車場大廈、位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位及位於麗萱樓、麗蘭樓及麗薇樓地下的多間商舖單位。麗閣商場總共有140個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6475號164,134份均等且不可分割份數中之17,339份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月30日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
103	葵興商場	24,577	277	13.4	6.94%	205.7	8.00%	209.9	207.8	6.47%	9.00%
簡介：	葵興商場，於1991年落成，包括葵興邨與國樓地下及第2層的一部分(即房委會綜合設施)、一幢2層高商場、一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。葵興商場總共有277個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第489號102,732份均等且不可分割份數中之9,824份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
104	明德商場	38,792	383	12.6	6.53%	202.1	8.00%	202.1	202.1	6.22%	8.84%
簡介：	明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4層高商業/停車場大廈、多個露天泊車位、相關地方及警衛亭。明德商場總共有383個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。										
105	寶田商場	63,505	62	11.9	6.56%	198.1	8.00%	202.1	200.1	5.93%	8.98%
簡介：	寶田商場，於2000年落成，包括寶田邨內一幢4層高商場及若干露天泊車位。寶田商場總共有62個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第485號240,980份均等且不可分割份數中之12,479份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月17日起計，為期50年。										
106	錦英苑商場	37,260	492	13.3	7.03%	191.9	8.00%	198.0	195.0	6.81%	9.07%
簡介：	錦英苑商場，於1991年落成，包括錦英苑內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)及相關地方。錦英苑商場總共有492個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第305號餘段中22,627份均等且不可分割份數中之17,433份，並根據政府租契持有，年期自1990年5月16日起至2047年6月30日止。										
107	兆麟商場	32,022	463	12.6	6.90%	189.8	8.00%	194.3	192.1	6.56%	9.01%
簡介：	兆麟商場，於1993年落成，包括兆麟苑內一間單層幼稚園、一幢2層高商場及兩幢4層高停車場大廈(停車場1及2期)。兆麟商場總共有463個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第357號整個A、B及C分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月6日起至2047年6月30日止。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
108	青衣商場	49,706	344	12.0	6.94%	188.7	8.00%	194.0	191.4	6.29%	9.04%
	簡介：	青衣商場，於1986年落成，包括青衣邨內一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈(1號停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(2號停車場大廈)、房委會停車區、露天泊車位及相關地方。青衣商場總共有344個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
109	耀東商場	66,264	685	7.9	6.74%	180.1	8.00%	190.1	185.1	4.25%	9.21%
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內一幢3層高商場(商場)、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)及一幢8層高停車場大廈(2號停車場)及一個地下單位。可通過耀東邨內的自動電梯及行人天橋直接到達耀興道及南康街的街底。耀東商場總共有685個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第852號381,831份均等且不可分割份數中之35,548份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。									
110	建生商場	36,558	273	8.7	6.52%	164.1	8.00%	160.9	162.5	5.32%	8.71%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商場(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。建生商場總共有273個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
111	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	11.2	6.70%	164.1	8.00%	160.9	162.5	6.92%	8.72%
	簡介：	長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括長宏邨內一幢單層商業/停車場大廈、一幢2層高停車場大廈、相關地方及若干露天泊車位。長宏邨商舖與停車場總共有333個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第178號259,640份均等且不可分割份數中之13,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月25日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		初始 回報率
112 平田商場											
		23,060	406	9.7	6.79%	162.9	8.00%	162.0	162.5	5.96%	8.81%
簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內一幢3層高商場(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、位於一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層的停車場及位於停車場大廈入口處附近的若干露天泊車位。平田商場總共有406個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6446號362,174份均等且不可分割份數中之16,966份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月30日起計，為期50年。										
113 賢麗苑購物中心											
		16,300	150	10.9	6.53%	163.6	8.00%	157.9	160.8	6.76%	8.60%
簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括賢麗苑內一幢4層高商舖/停車場大廈。荔景地鐵站可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入。賢麗苑購物中心總共有150個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第389號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。										
114 東頭邨之商舖與停車場											
		38,653	493	8.3	6.82%	153.3	8.00%	156.8	155.1	5.32%	9.01%
簡介：	東頭邨商舖與停車場，於1982年落成，包括東頭(二)邨內一幢錯層式單層連地庫停車場的商場(商場)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)、位於商場前面地下的商舖單位以及位於祥東樓、康東樓、安東樓、旺東樓及裕東樓地下的多間商舖單位。東頭邨商舖與停車場總共有493個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
115 田灣商場											
		35,490	417	8.3	7.12%	145.6	8.00%	152.7	149.2	5.57%	9.18%
簡介：	田灣商場，於1997年落成，包括田灣邨內一幢6層高商場(商場)、位於一幢毗連的6層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場)及田灣邨長者住屋中心的地下。田灣商場總共有417個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第455號32,144份均等且不可分割份數中之23,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年7月24日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
116	新田圍商場	54,625	320	7.4	7.02%	145.2	8.00%	151.3	148.3	4.97%	9.12%
簡介：		新田圍商場，於1981年落成，包括新田圍邨內一幢6層高商舖／停車場大廈(新田圍商場)、露天泊車位及多個獨立熟食檔。新田圍商場總共有320個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第551號213,346份均等且不可分割份數中之22,891份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									
117	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	10.5	7.69%	131.0	8.00%	144.5	137.8	7.60%	9.56%
簡介：		長安邨商舖與停車場，於1988年落成，包括長安邨內一幢4層高停車場大廈(稱為1號停車場)、一幢2層高錯層式停車場大廈(稱為2號停車場)及位於邨內安濤樓地下的多個商舖單位及醫療中心。長安邨商舖與停車場總共有484個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個D分段、F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
118	健明邨之停車場	0	763	10.9	8.50%	126.3	8.00%	147.9	137.1	7.96%	10.02%
簡介：		健明邨停車場，於2003年落成，包括位於健明邨內一幢6層高商業／停車場大廈中的泊車位以及邨內的若干泊車位。健明邨停車場總共有763個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									
119	幸福商場	24,298	153	6.8	6.54%	136.4	8.00%	137.1	136.8	5.00%	8.87%
簡介：		幸福商場，於2000年落成，包括5層高停車場大廈、一幢2層高多層商業／停車場設施、相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業／停車場設施)。幸福商場總共有153個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析		
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
120 興田商場												
		28,312	387	7.4	6.97%	130.8	8.00%	133.5	132.2	5.56%	8.99%	
簡介：	興田商場，於1988年落成，包括興田邨內一幢2層高商場大廈(包括一個街市)(商場)、位於美田樓及恩田樓地下的多個商舖單位、一幢2層高停車場大廈(停車場B)、一幢4層高停車場大廈(停車場C)以及鄰近美田樓及彩田樓的多個熟食檔。興田商場總共有387個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6377號149,828份均等且不可分割份數中之15,570份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。											
121 順安商場												
		87,236	459	5.9	6.71%	119.6	8.00%	121.4	120.5	4.92%	8.95%	
簡介：	順安商場，於1978年落成，包括順安邨內兩幢商場1號及2號部分、一幢2層高商舖/4層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業/停車場設施、多個商業設施、相關地方及露天泊車位。順安商場總共有459個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。											
122 天馬苑商場												
		38,286	585	6.4	6.79%	114.4	8.00%	116.2	115.3	5.56%	8.93%	
簡介：	天馬苑商場，於1986年落成，包括天馬苑內一幢3層高商場(商場)及一幢毗連的5層高停車場大廈(停車場大廈)。天馬苑商場總共有585個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5994號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。											
123 樂華南邨之商舖與停車場												
		16,659	226	5.1	6.85%	111.6	8.00%	113.0	112.3	4.55%	8.93%	
簡介：	樂華南邨商舖與停車場，於1982年落成，包括樂華南邨內一幢4層高停車場大廈、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於展華樓的街市攤檔、安華樓地下部分、相關地方及露天泊車位。樂華南邨商舖與停車場總共有226個泊車位。											
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。											

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)			初始 回報率
124	寶熙苑商場	13,686	0	5.2	6.00%	95.0	8.00%	88.3	91.7	5.68%	8.31%
簡介：		寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的商舖單位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。									
125	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	6.4	7.93%	82.0	8.00%	91.9	87.0	7.39%	9.69%
簡介：		康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康柏苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。康柏苑商舖與停車場總共有549個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。									
126	兆禧苑商場	23,436	560	5.3	7.50%	81.1	8.00%	88.2	84.7	6.25%	9.42%
簡介：		兆禧苑商場，於1986年落成，包括兆禧苑內一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。兆禧苑商場總共有560個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									
127	美松苑之商舖與停車場	1,077	385	5.5	8.04%	76.7	8.00%	84.6	80.7	6.76%	9.56%
簡介：		美松苑商舖與停車場，於1996年落成，包括美松苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一個商舖單位。美松苑商舖與停車場總共有385個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									
128	高俊苑之商舖與停車場	7,332	323	6.1	7.79%	76.0	8.00%	84.6	80.3	7.53%	9.64%
簡介：		高俊苑商舖與停車場，於1993年落成，包括高俊苑內一幢6層(12錯層)高商業/停車場大廈以及位於苑內俊滿閣地下的一間幼稚園。高俊苑商舖與停車場總共有323個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6189號整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份，並根據政府租契持有，年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
129 華荔邨之停車場											
		0	411	5.6	7.50%	71.1	8.00%	78.5	74.8	7.45%	9.57%
簡介：	華荔邨停車場，於2001年落成，包括華荔邨內一幢5層高停車場大廈。華荔邨停車場總共有411個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第445號A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。										
130 和明苑之商舖與停車場											
		7,342	379	5.0	7.64%	67.0	8.00%	73.9	70.5	7.14%	9.56%
簡介：	和明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括和明苑內一幢6層高停車場大廈以及苑內A座地下的一間幼稚園。和明苑商舖與停車場總共有379個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第52號整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。										
131 唐明苑之商舖與停車場											
		21,283	291	4.4	7.62%	62.3	8.00%	67.7	65.0	6.84%	9.46%
簡介：	唐明苑商舖與停車場，於1999年落成，包括唐明苑內一幢5層高停車場大廈(連同位於停車場大廈地下的多個商舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。唐明苑商舖與停車場總共有291個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第54號整個A分段及餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。										
132 彩霞邨之商舖與停車場											
		21,438	205	3.5	7.56%	60.7	8.00%	65.8	63.3	5.49%	9.43%
簡介：	彩霞邨商舖與停車場，於1989年落成，包括彩霞邨內一幢5層高停車場大廈、位於彩月樓及彩星樓地下的多個商舖單位以及若干露天泊車位。彩霞邨商舖與停車場總共有205個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6348號129,695份均等且不可分割份數中之12,255份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										
133 青華苑之商舖與停車場											
		11,863	348	4.2	7.60%	60.2	8.00%	65.8	63.0	6.72%	9.50%
簡介：	青華苑商舖與停車場，於1984年落成，包括青華苑內一幢3層高商業/停車場大廈。青華苑商舖與停車場總共有348個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
134	天悅邨之停車場	0	560	4.7	8.50%	56.7	8.00%	66.4	61.6	7.63%	10.01%
簡介：	天悅邨停車場，於2000年落成，包括天悅邨內一幢4層(包括1層閣樓)高停車場大廈。天悅邨停車場總共有560個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之部份，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。										
135	翠灣邨之商舖與停車場	8,561	182	3.6	7.00%	60.3	8.00%	61.5	60.9	5.93%	9.00%
簡介：	翠灣邨商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層商舖單位、一幢3層高商舖／辦公室大廈(商業樓)、一單層停車場(停車場)及若干露天泊車位(露天停車場)。翠灣邨商舖與停車場總共有182個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第166號123,068份均等且不可分割份數中之3,254份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
136	興民商場	33,915	226	2.6	7.15%	55.5	8.00%	56.3	55.9	4.70%	8.95%
簡介：	興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層(包括天台，但不包括柴灣道上升機塔)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。興民商場總共有226個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第179號餘段中126,748份均等且不可分割份數中之12,404份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。										
137	天華邨之商舖與停車場	1,476	287	3.5	6.99%	50.8	8.00%	51.8	51.3	6.85%	9.01%
簡介：	天華邨商舖與停車場，於1999年落成，包括位於天華邨內一幢7層高附屬設施大廈地下的兩個商舖單位以及地下至第2層之泊車位。天華邨商舖與停車場總共有287個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第43號236,423份均等且不可分割份數中之11,225份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月12日起計，為期50年。										
138	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	3.8	8.10%	47.5	8.00%	54.2	50.9	7.38%	9.79%
簡介：	康逸苑商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第13分層(第6層)上的一間幼稚園。康逸苑商舖與停車場總共有355個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
139	田景邨之停車場	0	380	4.0	8.25%	47.1	8.00%	54.4	50.8	7.95%	9.89%
簡介：	田景邨停車場，於1989年落成，包括位於田景邨內一幢5層高停車場大廈的地下、第2及3層、第4及5層的部分、天台及高層天台以及邨內多個露天泊車位。田景邨停車場總共有380個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第444號197,161份均等且不可分割份數中之4,036份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。										
140	慈民邨之停車場	0	364	3.8	8.25%	45.8	8.00%	52.9	49.4	7.69%	9.89%
簡介：	慈民邨停車場，於1994年落成，包括慈民邨內一幢4層高停車場大廈連相關地方。慈民邨停車場總共有364個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6441號139,291份均等且不可分割份數中之9,121份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月28日起計，為期50年。										
141	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	3.1	7.22%	47.1	8.00%	50.0	48.6	6.32%	9.28%
簡介：	南昌邨商舖與停車場，於1989年落成，包括南昌邨內一單層停車場(停車場)、若干露天泊車位以及位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓地下的多個商舖單位。南昌邨商舖與停車場總共有156個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。										
142	欣盛苑之商舖與停車場	11,702	252	2.9	7.60%	45.0	8.00%	48.6	46.8	6.12%	9.41%
簡介：	欣盛苑商舖與停車場，於1993年落成，包括欣盛苑內一幢6層高停車場大廈(停車場大廈)，連同停車場大廈地下的一間商舖單位、屋邨管理處及幼稚園。欣盛苑商舖與停車場總共有252個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第39號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。										
143	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	2.5	7.98%	43.4	8.00%	48.5	46.0	5.52%	9.64%
簡介：	翠屏(南)邨停車場，於1990年落成，包括翠屏(南)邨內一幢3層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2層的管理處以及若干露天泊車位。翠屏(南)邨停車場總共有229個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第755號餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份，並根據政府租契持有，年期自2009年11月27日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
144	嘉田苑之停車場	0	348	3.3	8.25%	42.3	8.00%	48.9	45.6	7.32%	9.92%
簡介：	嘉田苑停車場，於1988年落成，包括嘉田苑內一幢3層高停車場大廈。嘉田苑停車場總共有348個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
145	寧峰苑之停車場	0	299	3.5	8.25%	41.8	8.00%	48.3	45.1	7.68%	9.90%
簡介：	寧峰苑停車場，於2001年落成，包括寧峰苑內一幢3層高停車場大廈。寧峰苑停車場總共有299個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。										
146	麗安邨之停車場	0	181	3.3	7.75%	42.5	8.00%	47.6	45.1	7.27%	9.66%
簡介：	麗安邨停車場，於1993年落成，包括麗安邨內一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。麗安邨停車場總共有181個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6482號餘段中9,011份均等且不可分割份數中之5,099份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月6日起計，為期50年。										
147	慈愛苑之商舖與停車場	13,306	199	3.0	7.70%	41.3	8.00%	45.7	43.5	6.85%	9.58%
簡介：	慈愛苑商舖與停車場，於1997年至2000年間分期落成，包括慈愛苑內一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)(停車場大廈)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。慈愛苑商舖與停車場總共有199個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。該物業亦包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。										
148	峰華邨之商舖與停車場	9,821	161	2.2	7.29%	41.9	8.00%	44.8	43.4	5.12%	9.32%
簡介：	峰華邨商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內位於曉峰樓2座地下低層及地下高層及位於秀峰樓3座地下及地下低層的房委會綜合設施部分、一幢2層高停車場大廈以及露天泊車位。峰華邨商舖與停車場總共有161個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第169號76,232份均等且不可分割份數中之5,638份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
149 天逸邨之商舖與停車場											
		8,784	446	2.2	7.47%	40.1	8.00%	43.7	41.9	5.21%	9.47%
簡介：	天逸邨商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園及若干露天泊車位。天逸邨商舖與停車場總共有446個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第42號226,221份均等且不可分割份數中之15,485份，並根據政府租契持有，年期自2008年10月28日起計，為期50年。										
150 盈福苑之商舖與停車場											
		786	163	3.1	7.99%	39.1	8.00%	44.0	41.6	7.42%	9.69%
簡介：	盈福苑商舖與停車場，於2001年落成，包括盈福苑內一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場大廈)。盈福苑商舖與停車場總共有163個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。										
151 漁安苑之停車場											
		1,323	296	3.0	8.20%	38.2	8.00%	43.8	41.0	7.41%	9.86%
簡介：	漁安苑停車場，於1988年落成，包括一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場地下的一個辦事處。漁安苑停車場總共有296個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。										
152 欣明苑之商舖與停車場											
		7,019	262	2.5	8.05%	38.2	8.00%	43.5	40.9	6.20%	9.77%
簡介：	欣明苑商舖與停車場，於1990年落成，包括欣明苑內一幢3層高商業/停車場大廈。欣明苑商舖與停車場總共有262個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第9號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。										
153 寶珮苑之停車場											
		0	277	3.0	8.25%	37.0	8.00%	42.7	39.9	7.60%	9.89%
簡介：	寶珮苑停車場，於1995年落成，包括寶珮苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。寶珮苑停車場總共有277個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第728號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
154	寶雅苑之商舖與停車場	13,951	246	2.5	7.80%	37.5	8.00%	41.7	39.6	6.37%	9.62%
簡介：	寶雅苑商舖與停車場，於1989年落成，包括寶雅苑內一幢3層高停車場大廈、位於家和閣地下的一間幼稚園及位於興和閣地下的一間托兒所。寶雅苑商舖與停車場總共有246個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第73號整個A分段以及餘段中59,187份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。										
155	兆安苑之商舖與停車場	17,084	273	2.7	7.56%	37.8	8.00%	41.1	39.5	6.79%	9.43%
簡介：	兆安苑商舖與停車場，於1981年落成，包括兆安苑內一幢4層高錯層式停車場大廈、橫跨定志閣及定賢閣地下的一間幼稚園以及位於定基閣、定安閣及定海閣地下的一個青少年中心。兆安苑商舖與停車場總共有273個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第216號整個A分段以及餘段中26,863份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
156	英明苑之停車場	0	274	2.9	8.50%	35.6	8.00%	41.7	38.7	7.48%	10.01%
簡介：	英明苑停車場，於1989年落成，包括英明苑內一幢2層高停車場大廈。英明苑停車場總共有274個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										
157	宏福苑之停車場	0	408	2.5	8.00%	33.8	8.00%	38.5	36.2	6.98%	9.78%
簡介：	宏福苑停車場，於1983年落成，包括宏福苑一幢5層(包括1層地庫)高停車場大廈。宏福苑停車場總共有408個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
158	青宏苑之停車場	0	179	2.8	8.50%	32.8	8.00%	38.5	35.7	7.81%	10.00%
簡介：		青宏苑停車場，於2001年落成，包括青宏苑內一幢2層高停車場大廈。青宏苑停車場總共有179個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。									
159	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	1.9	7.30%	29.2	8.00%	30.9	30.1	6.28%	9.25%
簡介：		紅磡邨商舖與停車場，於1999年落成，包括紅磡邨內一單層停車場(停車場)、紅暉樓地下低層的多個商舖單位及散落在邨內的若干露天泊車位(露天停車場)。紅磡邨商舖與停車場總共有45個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份，並根據政府租契持有，年期自2008年8月29日起計，為期50年。									
160	太平邨之商舖與停車場	3,339	101	1.6	6.78%	29.4	8.00%	29.6	29.5	5.42%	8.89%
簡介：		太平邨商舖與停車場，於1989年落成，包括位於太平邨平熙樓地下之多個商舖單位(房委會綜合設施部分)、一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)。太平邨商舖與停車場總共有101個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
161	怡閣苑之停車場	0	240	2.1	8.25%	27.2	8.00%	31.4	29.3	7.18%	9.89%
簡介：		怡閣苑停車場，於1981年落成，包括怡閣苑內一幢5層(包括1層地庫)高停車場大廈。怡閣苑停車場總共有240個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方米)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)	2012年 3月31日之 價值 (百萬元)		「按計算」 內部 收益率
162	東熹苑之商舖與停車場	6,340	146	2.0	8.09%	27.0	8.00%	30.7	28.9	6.76%	9.77%
	簡介：	東熹苑商舖與停車場，於1995年落成，包括位於東熹苑A及B座(景熹閣及逸熹閣)地下的一間幼稚園以及苑內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)。東熹苑商舖與停車場總共有146個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第834號整個A分段以及餘段中122,407份均等且不可分割份數中之690份，並根據政府租契持有，年期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。									
163	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	1.8	7.81%	27.1	8.00%	30.3	28.7	6.26%	9.65%
	簡介：	樂雅苑商舖與停車場，於1984年落成，包括樂雅苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第6分層的一個室內體育館以及位於樂雅苑中心的若干露天泊車位。樂雅苑商舖與停車場總共有265個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5969號整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									
164	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	1.8	7.04%	26.6	8.00%	27.8	27.2	6.52%	9.16%
	簡介：	秀茂坪邨第三期商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位。秀茂坪邨第三期商舖與停車場總共有205個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
165	新圍苑之停車場	0	185	2.0	8.25%	24.4	8.00%	28.1	26.3	7.68%	9.87%
	簡介：	新圍苑停車場，於1990年落成，包括新圍苑內一幢3層高停車場(多層停車場)。新圍苑停車場總共有185個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第326號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
166	天祐苑之停車場	0	192	1.7	8.50%	22.7	8.00%	26.6	24.7	7.04%	9.97%
	簡介：	天祐苑停車場，於1992年落成，包括天祐苑內一幢3層高停車場大廈(停車場)。天祐苑停車場總共有192個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。									
167	怡雅苑之停車場	0	159	1.7	8.50%	22.6	8.00%	26.5	24.6	7.04%	10.00%
	簡介：	怡雅苑停車場，於1993年落成，包括位於怡雅苑地下的合共159個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第120號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。									
168	牛頭角上邨之停車場	0	228	1.7	8.25%	22.3	8.00%	25.8	24.1	7.24%	9.87%
	簡介：	牛頭角上邨停車場，於2002年落成，包括牛頭角上邨內一幢3層高停車場大廈及相關地方。牛頭角上邨停車場總共有228個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份，並根據政府租契持有，年期自2008年5月6日起計，為期50年。									
169	康強苑之停車場	0	93	1.6	8.25%	21.6	8.00%	25.0	23.3	6.92%	9.93%
	簡介：	康強苑停車場，於1999年落成，包括康強苑內一幢2層高停車場大廈及一個自用辦事處。康強苑停車場總共有93個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。									
170	明雅苑之停車場	0	345	1.6	8.25%	20.5	8.00%	23.6	22.1	7.06%	9.87%
	簡介：	明雅苑停車場，於1985年落成，包括明雅苑內一幢3層(包括地庫)高停車場大廈。明雅苑停車場總共有345個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			初始 回報率
171	彩輝邨之商舖與停車場	1,045	93	1.4	8.33%	19.5	8.00%	22.3	20.9	6.74%	9.81%
簡介：	彩輝邨商舖與停車場，於1995年落成，包括彩輝邨內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、若干露天泊車位及位於彩葉樓地下的一個商舖單位(綜合商業/停車場設施)。彩輝邨商舖與停車場總共有93個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6483號89,760份均等且不可分割份數中之3,391份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月15日起計，為期50年。										
172	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	1.5	8.14%	18.7	8.00%	21.4	20.1	7.25%	9.83%
簡介：	康瑞苑商舖與停車場，於1999年落成，包括康瑞苑內一幢2層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一個商舖單位。康瑞苑商舖與停車場總共有102個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。										
173	瓊麗苑之停車場	0	158	1.3	8.50%	17.8	8.00%	20.7	19.3	6.79%	10.05%
簡介：	瓊麗苑停車場，於1989年落成，包括一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。瓊麗苑停車場總共有158個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5943號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。										
174	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	0.9	7.66%	18.0	8.00%	19.3	18.7	4.79%	9.31%
簡介：	天宏苑商舖與停車場，於1992年落成，包括天宏苑內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈第2層的一間幼稚園。天宏苑商舖與停車場總共有79個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6131號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。										
175	錦鞍苑之停車場	0	238	1.3	8.25%	16.5	8.00%	19.0	17.8	7.58%	9.89%
簡介：	錦鞍苑停車場，於1987年落成，包括錦鞍苑內一幢3層高停車場大廈。錦鞍苑停車場總共有238個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第283號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。										

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
176	葵康苑之停車場	0	88	1.1	8.25%	15.5	8.00%	17.9	16.7	6.42%	9.92%
簡介：		葵康苑停車場，於1993年落成，包括葵康苑內一幢3層高停車場。葵康苑停車場總共有88個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第420號35,351份均等且不可分割份數中之1,100份，並根據政府租契持有，年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。									
177	鳳禮苑之停車場	0	134	1.1	8.50%	15.3	8.00%	17.9	16.6	6.50%	10.00%
簡介：		鳳禮苑停車場，於1997年落成，包括鳳禮苑內一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。鳳禮苑停車場總共有134個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。									
178	秀茂坪邨第一期之停車場	0	395	0.7	8.25%	10.1	8.00%	11.6	10.9	6.29%	9.84%
簡介：		秀茂坪邨第一期停車場，於2002年落成，包括位於秀茂坪邨第一期秀明樓住宅大廈下面之3層高停車場大廈B、秀明樓地下及天台之綜合商業／停車場設施以及相關地方。秀茂坪邨第一期停車場總共有395個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
179	鵬程苑之停車場	0	67	0.6	8.50%	9.9	8.00%	11.0	10.5	5.54%	9.56%
簡介：		鵬程苑停車場，於1991年落成，包括鵬程苑內多個露天停車區。鵬程苑停車場總共有67個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6121號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。									
180	黃大仙下邨(一)之停車場	0	70	0.2	6.75%	10.0	8.00%	9.5	9.8	2.52%	8.39%
簡介：		黃大仙下邨停車場，於1982年落成，包括黃大仙下邨(一)內兩個露天停車區(露天停車場)。黃大仙下邨停車場總共有70個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年 百萬元	收益還原法		現金流量折現法		估價 2012年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)			初始 回報率
181	竹園北邨之停車場	0	61	0.6	8.50%	8.6	8.00%	9.3	9.0	6.54%	9.30%
	簡介：	竹園北邨停車場，於1987年落成，包括竹園北邨內兩個露天停車區。竹園北邨停車場總共有61個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6327號364,071份均等且不可分割份數中之687份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
182	高怡邨之商舖與停車場	0	38	0.1	7.49%	4.6	8.00%	3.4	4.0	2.80%	6.49%
	簡介：	高怡邨商舖與停車場，於1994年落成，包括高怡邨內一單層商場、一單層停車場及露天泊車位。高怡邨商舖與停車場總共有38個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月8日起計，為期50年。									

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

詞彙

資產提升項目	資產提升措施—資產提升工程，包括改善行業組合、改善客戶服務、舉辦推廣活動，及外觀、結構上的提升
平均每月租金	平均每月每平方米已出租內部樓面面積之基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費或償付
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
已完成資產提升之商場	已完成資產提升工程之物業
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方米平均租金之變動百分比
每基金單位分派	根據財政年度／期間可分派收入總額除以該財政年度／期間末已發行基金單位數目計算之每基金單位分派
內部樓面面積	位於圍封間內及供建築物佔用人專用之內部面積(不包括公共地方及所有外牆之厚度)
內部管理房地產投資信託基金	房地產投資信託基金管理人由其管理的房地產投資信託基金實益擁有，而非由外界人士擁有
租約	就零售物業向租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或許可證(僅授權進行若干事宜)
已出租內部樓面面積	根據租約已出租之內部樓面面積
市值	按已發行基金單位數目乘以現行在香港聯合交易所有限公司報價之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
物業收入淨額	總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

優質獨立營運商	即商舖內部樓面面積少於或等於1,000平方呎的租戶，不包括按每月基本租金排列的前50大租戶及如議員辦事處、郵局、百貨公司、銀行、投注站、老人中心及商場營辦商等租戶
零售業務	商場內之業務，包括商舖、街市、熟食檔位、教育及福利、辦事處、配套設施及商場營銷
續租率	租約屆滿後留在同一物業內之租戶之百分比
投資回報	預期資產提升後之物業收入淨額，減資產提升前之物業收入淨額，除以資本開支金額及租金損失計算
包租街市	街市由單一租戶承租，並由其承擔街市分租、日常管理及營運等責任
租戶	租約項下之承租人、租戶或持牌人(視情況而定)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約(經補充契約不時修訂及補充)
受託人	領匯之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按租戶銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
空置率	空置總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

五年表現概要

財務數據

	截至2012年 3月31日止年度 百萬港元	截至2011年 3月31日止年度 百萬港元	截至2010年 3月31日止年度 百萬港元	截至2009年 3月31日止年度 百萬港元	截至2008年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	5,932	5,353	4,990	4,503	4,199
物業經營開支	(1,747)	(1,709)	(1,662)	(1,698)	(1,662)
物業收入淨額	4,185	3,644	3,328	2,805	2,537
一般及行政開支	(269)	(176)	(120)	(134)	(102)
投資物業公平值變動	6,680	12,812	9,809	(1,865)	4,265
營運溢利	10,596	16,280	13,017	806	6,700
利息收入	33	4	6	37	78
帶息負債之財務成本	(431)	(501)	(583)	(511)	(604)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	10,198	15,783	12,440	332	6,174
稅項	(596)	(503)	(458)	(330)	(288)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	9,602	15,280	11,982	2	5,886
已向基金單位持有人派付之分派	(2,706)	(2,251)	(1,990)	(1,710)	(1,515)
	6,896	13,029	9,992	(1,708)	4,371
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)	6,943	13,169	10,219	(2,117)	4,155
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(47)	(140)	(227)	409	216
	6,896	13,029	9,992	(1,708)	4,371
綜合分派報表					
年內溢利	9,602	15,280	11,982	2	5,886
調整：					
— 投資物業公平值變動	(6,680)	(12,812)	(9,809)	1,865	(4,265)
— 稅率變動之遞延稅項	-	-	-	(29)	-
— 其他非現金收入	-	(10)	(39)	(19)	(19)
可分派收入總額	2,922	2,458	2,134	1,819	1,602
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	63.11	52.86	48.35	40.86	36.11
末期每基金單位分派	66.41	57.59	49.02	43.13	38.29
每基金單位分派總額	129.52	110.45	97.37	83.99	74.40

財務數據(續)

		於2012年 3月31日	於2011年 3月31日	於2010年 3月31日	於2009年 3月31日	於2008年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	76,672	67,318	53,781	43,255	44,307
其他非流動資產	百萬港元	598	391	367	346	330
流動資產	百萬港元	1,955	1,045	1,076	1,372	2,007
資產總值	百萬港元	79,225	68,754	55,224	44,973	46,644
流動負債	百萬港元	2,245	4,577	1,807	1,689	3,481
非流動負債	百萬港元	14,245	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	16,490	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	62,735	54,975	41,145	30,283	32,260
帶息負債對資產總值	%	15.9	15.1	19.7	25.7	26.1
負債總額對資產總值	%	20.8	20.0	25.5	32.7	30.8
投資物業估值	百萬港元	76,672	67,318	53,781	43,255	44,307
估值加權平均資本還原率	%	6.11	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	27.73	24.63	18.68	13.97	14.94
每基金單位收市價	港元	28.90	24.35	19.14	15.32	17.26
市值	百萬港元	65,383	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溢價/(折讓)	%	4.2	(1.1)	2.5	9.7	15.5
已發行基金單位		2,262,372,930	2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427	2,158,677,767

物業組合數據

		截至2012年 3月31日止年度	截至2011年 3月31日止年度	截至2010年 3月31日止年度	截至2009年 3月31日止年度	截至2008年 3月31日止年度
營運數據						
年末平均每月租金	每平方呎 港元	35.8	32.8	30.6	28.4	25.4
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利、辦事處及配套設施)	每平方呎 港元	38.5	35.3	33.0	30.9	27.7
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	23.4	20.9	23.7	28.5	24.8
— 整體	%	21.7	21.4	20.5	25.2	22.5
年末租用率	%	92.9	91.5	90.6	87.4	89.3
物業收入淨額比率	%	70.5	68.1	66.7	62.3	60.4
續租率	%	79.2⁽ⁱ⁾	74.1 ⁽ⁱ⁾	71.4 ⁽ⁱ⁾	72.9	71.9
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,806	4,258	3,206	1,996	907
每個泊車位每月收入	港元	1,222	1,095	1,054	1,029	979
年末停車場使用率	%	79.6	75.0	71.8	71.3	71.2
表現數據						
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(ii))	港元	2.07	1.22	1.67	5.83	5.26
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	(4.68)	(6.09)	(4.60)	(3.01)	(0.74)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	4.5	4.5	5.1	5.5	4.3
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	%	12.6	10.7	9.5	8.2	7.2

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年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價 29.80 港元(2011年：25.85 港元)及最低成交價 23.05 港元(2011年：18.54 港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率乃按截至 2012 年 3 月 31 日止年度之每基金單位持有人分派 129.52 港仙(2011年：110.45 港仙)·除以於 2012 年 3 月 31 日之收市價 28.90 港元(2011年：24.35 港元)計算。

財務日誌

基金單位上市地位

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2012年3月31日，已發行之基金單位共2,262,372,930個。有關於2012年3月31日已發行基金單位之進一步詳情載於綜合財務報表附註23。

投資者日誌

截至2012年3月31日止財政年度之末期業績公布	2012年6月6日
末期分派除權日期	2012年6月19日
用以釐定代替末期現金分派之基金單位價格之五個交易日	2012年6月19日至6月25日 (包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ⁽¹⁾	2012年6月21日至6月25日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2012年6月25日
公布代替末期現金分派之基金單位價格	2012年6月25日或該日前後
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2012年7月4日或該日前後
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2012年7月19日 不遲於下午4時30分
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2012年基金單位持有人週年大會而言) ⁽³⁾	2012年7月23日至7月25日 (包括首尾兩天)
2012年基金單位持有人週年大會	2012年7月25日
末期分派之派付日期	2012年8月2日或該日前後
截至2012年9月30日止六個月之中期業績公布	2012年11月30日或該日前

附註：

⁽¹⁾ 為確保合資格享有末期分派，基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2012年6月20日下午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(「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2012年3月31日止年度之末期分派。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**2012年7月19日下午4時30分前**將有關之選擇表格交回並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作無效。

⁽³⁾ 暫停辦理基金單位過戶登記手續旨在確定基金單位持有人出席領匯2012年基金單位持有人週年大會之權利。為確定有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，基金單位持有人務請將所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2012年7月20日下午4時30分前交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

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。

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

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

顧客服務熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com (領匯網址)

www.lokfuplaza.com (樂富廣場網址)

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

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

星展銀行有限公司香港分行

加拿大豐業銀行(香港)有限公司

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

