

領匯
The Link

領匯房地產投資信託基金
股份代號：823



年報
2013





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



營運及財務摘要



續租租金上調、高租用率及已完成的資產提升項目的貢獻增加，繼續為收益增長的主要因素



物業收入淨額持續增長，反映我們致力於提高收益增長以及控制成本的承諾



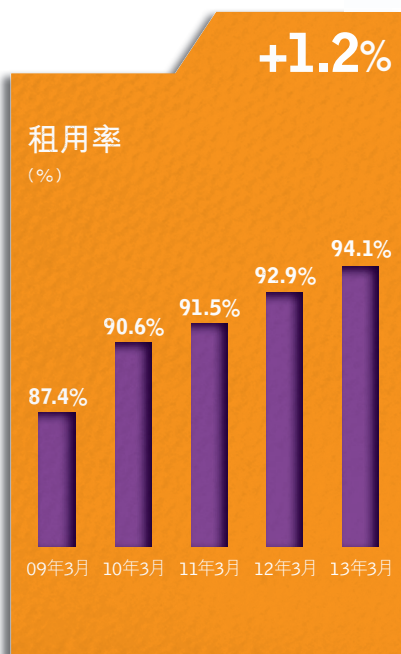
按2013年3月31日的收市價每基金單位42.30港元計算，每基金單位分派之回報率為3.5%

溢利增長

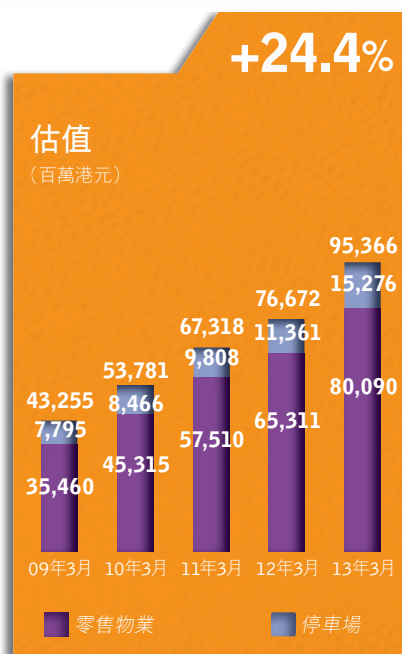
向基金單位持有人分派	33.49億港元	+14.6%
分派比率		100%

物業組合表現

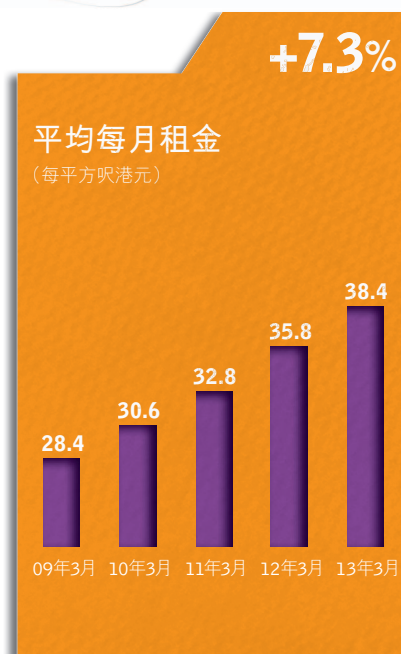
綜合續租租金調整率(平均三年租約)		24.6%
物業收入淨額比率		增長至70.9%
每個泊車位每月收入	1,378港元	+12.8%



租用率上升，是由於我們致力推行積極的租賃策略，吸引租戶及顧客



估值上升主要是物業質素改善令租金增長前景看好及下調資本還原率所帶動



在強勁的物業組合表現支持下，於2013年3月31日，平均每月租金進一步上升至每平方呎38.4港元

財務狀況

每基金單位資產淨值	35.68港元	+28.7%
資產負債比率		減至13.6%
實際利率		減至3.07%
穩健的信貸評級		A(標普)/A2(穆迪)
可用流動資金		62.1億港元

於2014年3月31日止財政年度沒有重大的再融資

目錄

2	企業簡介
3	領匯物業組合
4	我們的主要里程碑
8	主席報告書
14	行政總裁報告書
26	管理層討論與分析
40	資產提升項目
44	首10大物業
48	員工
52	管理人的董事會
56	管理團隊
58	我們的管治
58	領匯的架構
60	企業管治報告
86	長期獎勵計劃
91	權益披露
94	關連人士交易
104	受託人報告書
105	獨立核數師報告書
107	綜合財務報表
107	綜合收益表
108	綜合全面收益表
109	綜合分派報表
110	綜合財務狀況表
111	綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
112	綜合現金流量表
113	綜合財務報表附註
151	估值報告
206	詞彙
208	五年表現概要
211	投資者資料
內頁封底	公司資料

企業簡介

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)是首家香港上市及以市值計現時亞洲地區最大型房地產投資信託基金，亦是全球以零售為主最大的房地產投資信託基金之一。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，公眾持股量達100%。

於2013年3月31日，領匯旗下擁有的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主要為我們的顧客提供日常所需，而停車場設施則主要為使用零售設施的租戶、顧客及鄰近居民提供服務。

領匯採納內部管理架構，旗下擁有的物業組合由領匯管理有限公司(「管理人」)管理。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。在內部管理架構下，管理人為領匯的一部分。

領匯現行的投資策略為投資於可獲取持續回報的香港非住宅用途物業(以零售為主，但不包括酒店及服務式住宅)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，為顧客提供最佳的購物體驗及更多元化的選擇，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。

連接澳門及珠海



領匯物業組合



地鐵路線		興建中的新鐵路	隧道及連接內地及澳門的橋樑
— 機場快綫	— 馬鞍山綫	⋯⋯⋯ 西港島綫	⋯⋯⋯ 紅磡海底隧道
— 迪士尼綫	— 將軍澳綫	⋯⋯⋯ 沙田至中環綫	⋯⋯⋯ 東區海底隧道
— 東鐵綫	— 荃灣綫	⋯⋯⋯ 觀塘綫延綫	⋯⋯⋯ 西區海底隧道
— 港島綫	— 東涌綫	⋯⋯⋯ 南港島綫(東段)	— 深圳灣公路大橋
— 觀塘綫	— 西鐵綫	⋯⋯⋯ 高鐵香港段	— 興建中的港珠澳大橋相關項目
— 輕鐵			

我們的主要里程碑

2012年5月
大元街市開幕



2012年6月
成立「領匯社區體育學院」

2012年7月

領匯榮獲香港管理專業協會頒發的「優質管理獎」銅獎



2012

2012年11月
良景廣場開幕



2012年12月

夥拍香港理工大學推出「領匯商場管理行政文憑課程」



2012年12月

赤柱廣場「海濱寵物嘉年華」刷新世界紀錄



2012年7月

基金單位持有人週年大會決議通過慈善及社區參與計劃及擴大投資範圍

2012年9月

推出「企業員工購股計劃」



2012年11月

於香港會計師公會主辦的「最佳企業管治資料披露大獎2012」榮獲兩個獎項



FTSE4Good

2013年3月

領匯獲納入富時社會責任指數系列



2013年1月

推出領匯「愛•匯聚計劃」以慈善捐款進一步促進社區可持續發展



2013年2月

愛民廣場開幕

推動社區 可持續發展

我們進一步推動可持續發展，推出領匯「愛•匯聚計劃」，把每年度物業收入淨額最多0.25%用作慈善及社區參與，惠及長者、弱勢群體以及青少年發展。

年內約8%的總內部樓面面積以低至每平方呎4.2港元的優惠月租租予社福團體，支持165間教育及福利機構服務社群。



優惠租金有助非政府機構於其服務對象居所附近，開設服務中心




領匯
愛·匯聚計劃
 The Link Together Initiatives

多個非政府機構的代表出席簡會，了解領匯「愛·匯聚計劃」



幼稚園學童寓學習於遊戲，該園受惠於優惠租金

主席報告書



主席蘇兆明

成功的公司能為社區創造價值。
若非如此，公司將無法為股東
提供長遠的可持續回報。

一直以來，主席報告書都離不開總結財務業績，檢討策略制訂及思索業務前景的框框。今年，本人希望另闢蹊徑，只概述以上各項，詳情則載於年報其他部分。今次，本人將從董事會的角度探討我們賴以成功的基石：我們在社區的角色及目標。這部分通常載入年報的企業社會責任一節，並通常會列出公司就業務所需而參與社區的各項活動。

這似乎意味着其餘的業務活動與社區毫無關係(或甚至是從社區的角度看，這些業務可能是不負責任的)。本人認為，這樣可能會令人忽略了商業活動在社區內的重要角色。

成功的公司能為社區創造價值。若非如此，公司將無法為股東提供長遠的可持續回報。所有企業(事實上是所有組織)如果只是寄居於社區，而非成為社區的一分子，勢將難以存活。因此，對本人而言，任何組織都必須向其擁有人、客戶及整個社區解釋他們存在的主要意義，並解答以下問題：

我們在做甚麼？

我們為何這樣做？

我們如何做？

我們可以視此為**業務目的聲明**，就是把領匯的業務活動放回社區的層面，並為我們(以及我們組織以外的其他人)提供模板，並據此評估我們的表現。

在香港及國際社會，非商界人士經常會懷疑企業與社區是互相對立的，企業似乎並無任何社會目的。對此觀點本人不敢苟同。身為董事會主席，本人有責任解釋領匯的核心營運如何創造社會利益。



我們在做甚麼？

領匯的業務非常簡單：投資、管理及營運基金單位持有人所擁有的物業資產。現時，這些資產包括香港各區的商場、停車場及少數其他商業資產。若要成功為我們的基金單位持有人創造最大價值，就必須設法吸引在我們社區居住及工作的人到我們的商場來，而非我們競爭對手的商場去購物。惟其如此，我們的租戶才能賺取利潤以支付租金。

要成為有效的管理人，我們必須把商場的硬件設施維持於良好狀況，確保商場設計及佈局能吸引最多的消費者。我們亦需對商場所在的社區有所瞭解，充分掌握區內人士的喜好和品味，並且必須與時並進，讓我們的店舖組合能滿足社區需要。這是一個持續的過程，我們需要不斷尋求改善，以保持競爭力。

…任何組織都必須向其擁有人、客戶及整個社區解釋他們存在的主要意義。

我們為何這樣做？

倘若顧客的需要已透過其他競爭者完全滿足，那麼要再為顧客提供另一個選擇實非易事。對我們來說，情況並非如此。我們大部分資產多年來一直致力滿足社區的需要，成為社區生活的一部分，也變成了居民生活的延伸空間。我們與其他零售點的作用有所不同，其他零售點主要服務香港本地消費者或遊客基本生活所需以外的消費選擇。

鑒於我們管理資產類別的獨特性，我們一直致力提供多元化的購物選擇，既滿足居民需要，又提供舒適的環境，更全力凝聚社區。若我們營運不善，消費者便會選擇其他商場去購物。若我們營運得當，我們便能改善商場鄰近居民的日常生活，並為我們的基金單位持有人帶來可觀回報。

我們如何做？

從事房地產行業的人都知道，儘管財務狀況表以資產為重，人才方為成功關鍵。

首先，我們如何對待租戶及到我們商場來購物的消費者，取決於我們員工的動力、技術及培訓質素。（詳見本報告第48頁「員工」部分）

不過，我們所關注的並不限於員工。租戶如何為消費者提供一連串優質的商品及服務，部分取決於我們的員工如何支持租戶及協助他們發展業務。（例子請參閱第33頁「資產管理」部分）

我們商場的設計、翻新及維修質素如何，是否恰到好處，不但取決於我們的員工，還需依靠我們的承辦商。第49頁闡述我們推行的部分措施，以確保承辦商的員工會投入並積極工作。不論是領匯直接僱用或經承辦商僱用的員工，讓每一名參與工作的員工明白他們工作的價值及分享成果，實在至為重要。

主席報告書

對任何商業物業管理人而言，優化及維修硬件設施也十分重要。我們不斷進行的資產提升計劃(請參閱第40頁)致力發揮旗下物業的全面價值。經過一段時間後，當物業組合中大部分資產已獲提升，我們的目標便是提供具專業水平的保養及服務。

在提升資產時，我們必須能建立一個可長遠支持社區的物業組合，例如制訂嚴格的環保標準及透過暢通無阻通道來滿足傷健人士的需要。這並非我們策略的「點綴品」，而是不可或缺的部分。(請參閱第15至16頁及第21頁)

要回答「我們如何做？」這個問題，我們需要把每個元素結合起來，成為一個完整的脈絡。這個脈絡正正就是我們服務的香港社區以及其內眾多地方社區。從幫助顧客尋找洗手間、到設計清晰的指示牌，以至以專業態度重新商議租金，所有元素均須發揮我們每天為社區創造價值的精神。我們的工作也成為社區的重要部分，包括向居民提供體育設施(第12及16頁)、舉行社區活動以刺激及吸引顧客(第24頁)，並推行慈善及社區參與計劃(第6至7頁及第15頁)。

我們團隊的最終工作是代表基金單位持有人管理資產。我們需要一個有效的管治架構，以確保基金單位持有人知悉(及可查詢)董事會為組織制訂的策略方針。基金單位持有人亦可藉此評估管理層於執行有關策略的表現。(請參閱第58頁「我們的管治」部分)

為此，我謹代表董事會向管理團隊及全體員工致謝，全賴各同仁的專業精神及工作熱忱，令集團於年內再創佳績。

評估「我們的表現」

每個企業均須透過意見回饋去評估其努力的成果。如果我們不測試措施的成效，便難以作出改善。我們一直透過多個指標來評估表現。

首先應檢視我們的損益賬。近年大眾傾向認為企業追求盈利就代表它不支持社區，本人對此大惑不解。這種看法頗有可商榷之處。假如我們錄得虧損，表示我們耗用的社區資源(非但是實物，更是我們全體員工及承辦商所花的工作時間)超出客戶願意為我們的服務所支付的金額，那代表我們的價值受到損害。因此，我們能否為社區創造價值的第一個測試是查核我們能否保持盈利。(請參閱第26頁)

我們亦探討各項翻新工程所帶來的財務影響。假如我們花費了資金，卻未能增加租用率或為租戶帶來更多生意，即表示我們無法達標。對於各項翻新工程，我們評估每個工序的成效，以便不斷增進資本開支的效益。(請參閱第34頁)

儘管財務業績及資本投資回報十分重要，我們需要的不只是會計方面的資料，還有更多精要獨到的意見。有關資料來自租用率、人流及神秘顧客的意見。員工及承辦商的意見亦十分重要，我們會不時評估員工流失率、吸引優秀人才的能力及承辦商競投我們業務的意願，作為參考。此外，我們亦定期對客戶(租戶)、員工及顧客進行調查，以瞭解他們的想法。我們亦定期向基金單位持有人收集意見，以瞭解他們是否支持我們所推行的措施。



我們會很審慎地詮釋及比對這類數據。顧客可能聲稱喜歡某家商店，但假如該商店的收入微薄或人流稀少，那當中一定出了問題。無論怎樣，顧客只肯花費於自己真正喜愛的東西。

儘管我們歡迎並重視意見，我們不可能對每一個意見都即時回應。我們需要時間理性地評估這些意見，如果有關批評是公平合理的，我們會以專業態度作出改善。

優秀的管理人才致力改善業務。期望用同一套措施去徹底解決所有問題是不切實際的。

持續改善

優秀的管理人才致力改善業務。期望用同一套措施去徹底解決所有問題是不切實際的。我們的工作或有不善之處，社會環境亦日新月異，而我們業務所在的社區亦會出現變化，這個過程永無休止。關鍵是要訂立明確目標，以及如實評估我們的表現。領匯同仁上下一心，致力持續改善業務。鑒於擁有如此龐大的物業組合，我們進行資產優化及提升營運的機會無窮無盡。

我們於過去12個月已採取一系列措施，並邁步向前。我們的物業收入淨額及每基金單位資產淨值分別增加10.3%及28.7%。租用率連續第7年上升，達94.1%。我們正進行8個資產提升項目，以進一步改善物業組合。營運方面，我們於相關市場上取得進展，於社區佔據重要地位。企業管治方面，最近陳秀梅及Elaine Carole Young加盟董事會，令董事會有更多元的經驗及觀點，而在建立高級管理團隊方面，我們亦取得重大進展。

我們將致力於每年的年度報告內載列我們的工作成果，以及計劃目標。董事會、行政總裁王國龍及所有管理團隊均歡迎對我們業務感到興趣的人士，就我們計劃的工作及其進展提出意見。

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

2013年6月5日



「領匯社區體育學院」
由專業教練教授學員足球技巧



少年學員享受
滾軸溜冰的樂趣

推廣運動 提倡健康生活

「領匯社區體育學院」於2012年夏季成立，利用領匯旗下體育設施，為兒童、青少年、長者及有特別需要人士提供免費體育訓練。

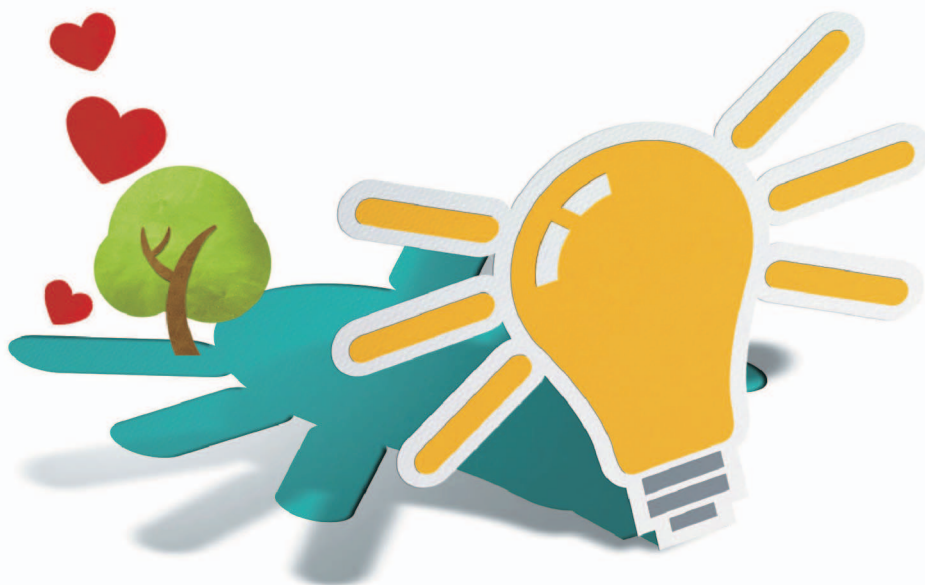
課程包括足球、籃球、網球、太極拳、保齡球及滾軸溜冰等，旨在推廣體育及健康生活，自推出以來參加人數逾1,500人。

課程還得到商戶廣泛支持，為參加者提供多類購物及餐飲優惠。



專為有特別需要人士而設的保齡球訓練班

行政總裁報告書



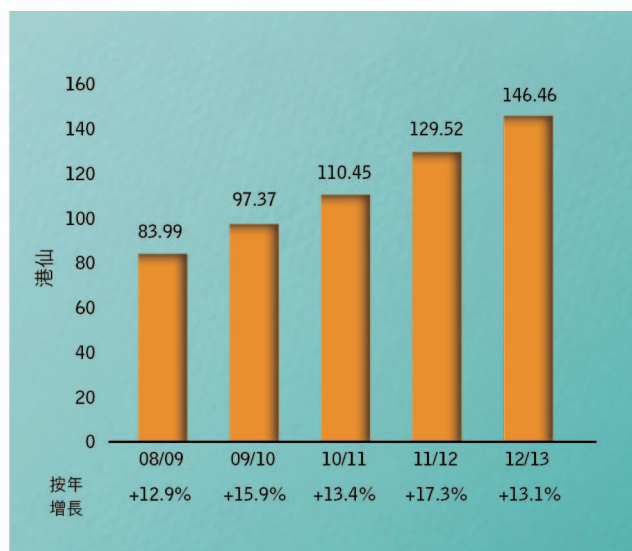
主要成就

本人欣然宣佈，領匯截至2013年3月31日止財政年度錄得連續第七年增長。憑藉我們紮實的基礎及集中的業務模式，我們的收益、每基金單位分派（「每基金單位分派」）及每基金單位資產淨值均有持續增長，分別較上一個財政年度增加9.7%、13.1%及28.7%。我們的每基金單位價格於僅僅一年內由28.90港元增加46.4%至2013年3月底之42.30港元。領匯自2005年11月上市以來為領匯基金單位持有人帶來23.8%的複合平均年度總回報，包括總分派及基金單位價格升值。

領匯自首次公開發售以來的基金單位價格表現



領匯每基金單位分派之增長





與我們社區共享抱負

我們積極參與多項推動社區持續發展的計劃，與社區共享成果。



行政總裁王國龍

管理人致力持續改善物業管理水平及租賃策略，以實現其使命。

於回顧年度內領匯向積極回饋社會邁進一步，在2012年7月獲得基金單位持有人批准，於2013年1月推出「愛•匯聚計劃」。該慈善及社區參與計劃旨在於我們服務的社區內改善長者的福祉及促進兒童和青少年的發展。

根據該計劃，領匯會每年將相等於上一財政年度之物業收入淨額當中最多0.25%的款項，撥款資助慈善及社區參與項目。我們冀望該計劃能進一步標誌我們積極支持社區的承諾，並加強領匯與租戶和廣大市民的關係。



「領匯社區體育學院」提供多類免費體育課程，推廣健康生活

「領匯社區體育學院」於2012年6月成立，我們與租戶及多個體育團體合作，善用領匯物業組合內的康樂設施，以提高大眾的體育及健康意識。透過該計劃，我們為鄰近社區內的兒童、青少年、長者、殘疾人士及有特別需要人士提供免費的體育訓練，促進社區和諧共融。

領匯致力應對社區不同階層的需求，在提升暢通無阻通道設施方面一直取得令人滿意的進展。除硬件升級以符合暢通無阻通道的標準外，我們對暢通無阻通道的承諾已擴展至業務其他範疇，包括幫助聽力及視力受損的人士瀏覽公司網站，及全面培訓員工為有特殊需求的客戶提供服務等等。

我們將繼續支持在領匯服務的社區內營運的福利及非牟利組織。物業組合中約有8%的總樓面面積以低至每平方呎4.2港元的優惠月租租予福利機構。領匯亦向福利及政府機構提供免租場地，讓它們在轄下物業舉辦活動，並聘請當地人士為客戶服務大使，為他們創造就業機會。於回顧年度內，我們夥拍香港職業發展服務處在旗下購物商場舉辦三次招聘會，提供逾3,000個就業機會。



體育訓練有助青少年的發展



透過提供免費場地，支持不同類型的藝術及文化活動



社會企業以優惠租金租用街市檔位，提供新職位，協助殘疾人士就業





秀茂坪商場



旗艦物業樂富廣場提供一站式飲食、購物及消閒體驗

資產管理力求卓越

多年來，領匯一直致力透過積極管理物業組合來創造價值。我們相信，集中的租賃、物業管理策略加上經提升的內部專業知識對提供超卓品質及表現至關重要。

我們的租賃策略乃優質資產管理中的重要一環。該策略通常並將繼續作出調整，藉透過提升購物環境及提供更優質的產品及服務以滿足顧客日新月異的需求，其策略確保我們秉持改善鄰近社區的生活的願景。市場推廣活動為領匯積極租賃策略的一部分，旨在透過一系列度身訂造的宣傳活動提供「購物娛樂」，吸引顧客及為租戶締造優化的營商環境。



赤柱廣場「國際美食音樂節2012」，各式娛樂體驗共治一爐



2012年聖誕節推廣活動，亮點之一為飄雪和煙火匯演



前線服務持續改善，提升顧客滿意度



停車場組合的服務及保安水平不斷提升

於回顧年度內，我們舉辦多項推廣活動，搞活商場及聯繫當地社區。我們與租戶及其他顯要的非政府組織合辦不少推廣活動，以提高居民的生活質素。

在物業管理方面，領匯矢志履行優質服務、物有所值的使命。我們的神秘顧客計劃繼續提升及統一前線工作人員的服務質素。於2012年12月，領匯繼續致力改善物業管理服務的質素及商場管理的專業水平，並與香港理工大學合作推出「領匯商場管理行政文憑課程」。該項為期兩年的課程涵蓋與商場管理有關的財務、營運、法律及管理範疇，理論與實踐兼備。透過不斷栽培本身的人才，我們有信心，日後該投資將帶來建設性和長遠的回報。

至於硬件升級方面，領匯繼續投資於停車場設施，以秉持其優質服務的承諾。防止跟車尾系統及其他提升安全措施均成功提高了安全標準，廣受用戶好評。於回顧年度內，持續改善的設備及措施令停車場的使用率有所提升。



資產提升工程為購物環境注入活力





資產提升地區方針

資產提升項目的主要目標是營造現代化的零售環境，以吸引新零售商戶、滿足顧客的需求並為投資者帶來滿意的回報。

為物色資產提升項目，我們採納的策略方針，乃透過宏觀角度觀察個別社區，專注於其人口增長、家庭收入、消費趨勢、交通網絡的延伸及競爭性環境，從而投資於最具潛質的資產提升項目以作更好的投資。

隨著將軍澳及屯門區的人口迅速增長、家庭收入不斷增加及交通建設有所改善，我們近年透過資產提升及／或可提升回報的收購在該區作出可觀投資，以把握該區的增長潛力。

鑒於日後興建屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道（為發展港珠澳大橋及連接深圳西的配套建設設施的一部分）工程完成後，出入新界西屯門／天水圍區更為便捷，故該等地區亦呈龐大增長潛力。

我們已於屯門及天水圍完成四個資產提升項目，而頌富廣場（我們旗下物業組合中第二大商場）的二期提升工程預期將於今年稍後時間完成。友愛商場及安定商場目前正進行資產提升工程，竣工後將成為我們於屯門區的旗艦商場。我們相信，有關資產提升項目將妥善裝備我們的資產，以迎合快速增長市鎮不斷轉變的需求，及為當地社區提供優質服務。我們亦能吸引那些由傳統購物區擴張至新市鎮商場的新租戶。



安定商場位於增長潛力優厚的屯門區



物業組合內第二大的頌富廣場，現正進行資產提升工程



資產投資增長超越現有物業組合

領匯繼續檢討及完善策略發展計劃，為實踐我們的願景作好部署。2011年，領匯展開擴張物業組合的新計劃，而兩項可提升回報物業的收購均在上一財政年度順利完成。

我們將繼續積極尋求投資機會，專注於重點地區策略及中級市場的必需消費品行業，尤其著重大規模資產對象，以進一步發揮我們的財政實力及資產管理能力。

為了支持此發展計劃，我們已經重整資本結構，以進一步加強財政實力。我們透過中期票據計劃獲得長期融資，藉此擴大資金來源。我們繼續維持大部分借貸為固定利率，並已延展定息負債的平均年期，以減輕日後利率上升的潛在影響。

在人力資源方面，我們亦透過招聘擁有投資、項目發展及資產管理相關經驗的高級員工加強管理層實力，以確保具備必要的技能組合，為領匯下一階段的業務增長奠定基礎。





我們對可持續發展的承諾

可持續發展一直是領匯的抱負、使命及信念的一部分。於回顧年度，我們已就領匯可持續發展管理框架作出微調，專注識別主要績效指標及社區參與。我們相信，此等針對成績而訂立之清晰重點將能驅動領匯的可持續發展表現，同時社區參與策略將提高我們對可持續發展承諾的認知。

環保效益

我們為環境減低碳排放量的承諾，已取得可觀回報。覆蓋領匯物業組合的冷凍系統和照明系統更新項目已令碳排放量及公用事業開支減少。為發揮我們在硬件更換項目取得成功，領匯將進一步促進環境的可持續發展，設置新「綠化領匯」項目，包括安裝綠化天台(如愛民廣場和赤柱廣場)以及綠化天台花園。首個天台花園位於秦石商場，將於2013年7月落成。我們盼望新裝置除了透過隔熱功能而有助減低碳排放及能源消耗，更能提供一個舒適綠化環境予公眾享受。領匯致力於社區綠化活動，在其物業組合培養及種植超過5,000棵樹木，本財政年度已種植超過100,000棵灌木。綠化措施能改善市容，亦有助加強天台的散熱功能，減低熱島效應，從而改善社區環境。



愛民街市的綠色天台，有助減低物業的溫度

為訂立領匯可持續效益的明確目標，我們已着手策動「20/20 抱負」，目標為於 2020 年或之前每年之總用電量較 2010 年之水平節省 20%。我們相信此承諾追隨業內推行之最佳可持續性措施，透過建立清晰目標以評估我們如何盡量減低領匯業務對環境的影響。

策略參與

領匯已加入簽署世界企業永續發展委員會的「建築物能源效益宣言」。我們亦是亞洲首個房地產投資信託基金簽署聯合國環境規劃署金融倡議。此兩個項目均鼓勵商界加入聯合國全球契約。

2013 年 3 月，領匯達至重要里程碑，獲納入為富時社會責任指數系列成員，該指數為全球首屈一指的社會責任投資指數。領匯是自 2009 年以來首家紮根香港的企業獲納入富時社會責任指數系列，為領匯遵守國際公認的社會責任標準給予肯定。



致力保育物業內的樹木，持續綠化社區



前景及策略

全球經濟環境不明朗因素、中國潛在的經濟增長放緩及香港政府不斷實施房地產降溫措施於短期內將持續令市場波動不穩。公用事業、建材成本上升，及因法定最低工資調整下導致勞工短缺問題加劇，將對營運開支增添壓力。

我們在充滿挑戰的市場看到商機。訪港旅客人數強勁增長、失業率持續處於低位以及因法定最低工資的正面影響以致家庭收入上升，尤其是低收入群，均能進一步支持我們租戶的零售銷售增長。

領匯將繼續奉行積極的資產管理策略，引入更優質的租戶，並為消費者提供更多選擇及物色具可觀回報的資產提升項目。我們將追求最佳的營運效率，在多元化的整體物業組合將提供服務水平標準化，並致力進一步節約能源，以減低成本上升之壓力。



行政總裁出席一個推廣少年藝術創作的活動

就資產投資而言，我們憑藉本身已提升之投資靈活性及公認的資產管理能力，將繼續物色其他收購機會，拓展領匯物業組合，並為基金單位持有人創造價值。為進一步優化整體物業組合收益，我們亦將檢討領匯物業組合之組成部分，或會實施更積極之物業組合管理策略，包括出售物業。

憑藉我們積極的資本管理及穩健之信貸評級，我們的資本結構已為應對日後利率週期波動及把握業務發展機會作好準備。

領匯業務正踏入第八年營運，憑藉堅穩之業務基礎下，本人深信，領匯正朝世界級房地產投資者及管理機構之列邁進，並致力服務社群及提升其生活質素。

行政總裁

王國龍

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2013年6月5日



著名流行歌手在樂富廣場舉行簽唱會，吸引了大批市民參與

繽紛活動 與眾同樂

年內舉辦了超過50多個不同規模及主題的宣傳推廣活動，讓商場訪客樂而忘返。

按不同客群及細分市場設計活動，不僅吸引鄰近居民，還有遊客、上班人士、學生，以至其他地區的購物者。

透過帶旺商場客流，我們的宣傳推廣策略有助提高商戶銷售額。

廣泛的宣傳推廣活動亦強化領匯的品牌形象。

赤柱廣場舉辦活動，結合世界知名公共藝術及超級跑車，吸引衆多本地及海外旅客前來感受藝術，亦同時為慈善出力



樂富廣場兩週年呈獻
多元化日本街頭藝術，深受顧客歡迎

管理層討論與分析

整體財務業績

領匯於回顧年度再創佳績，繼續為其基金單位持有人之總回報錄得穩健的增長。



年內，收益及物業收入淨額按年分別增長9.7%及10.3%至65.06億港元(2012年：59.32億港元)及46.16億港元(2012年：41.85億港元)。本年度每基金單位分派增加13.1%至146.46港仙(2012年：129.52港仙)，包括中期每基金單位分派71.08港仙(2012年：63.11港仙)及末期每基金單位分派75.38港仙(2012年：66.41港仙)。根據基金單位於2013年3月31日之收市價42.30港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為3.5%。管理人持續執行派發領匯100%之可分派收入之政策。

投資物業組合之估值繼續改善，過去一年增加24.4%至953.66億港元(2012年：766.72億港元)。每基金單位資產淨值增長28.7%至2013年3月31日之35.68港元(2012年3月31日：27.73港元)。

財務回顧

收益分析

續租租金的增長及在領匯完成資產提升項目下收益持續上揚的帶動下，本年度之收益總額上升至65.06億港元(2012年：59.32億港元)，包括零售物業租金收入48.72億港元(2012年：44.51億港元)、停車場租金收入13.15億港元(2012年：11.66億港元)及其他物業相關收益3.19億港元(2012年：3.15億港元)。





收益分類

	截至2013年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2012年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至2013年 3月31日止 年度之 收益貢獻 百分比 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	3,974	3,575	11.2	61.1
街市／熟食檔位	640	624	2.6	9.8
教育／福利、辦事處及配套設施	128	129	(0.8)	2.0
商場營銷	130	123	5.7	2.0
停車場租金：				
月租	973	865	12.5	14.9
時租	342	301	13.6	5.3
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	319	315	1.3	4.9
總計	6,506	5,932	9.7	100.0

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金和按營業額分成租金。

(2) 包括來自零售物業之其他收益3.16億港元(2012年：3.12億港元)及停車場物業組合之其他收益300萬港元(2012年：300萬港元)。

開支分析

本年度物業經營開支總額為18.90億港元(2012年：17.47億港元)。扣除上一個財政年度就停車場豁免費用所作之超額撥備之回撥(已計入「其他物業經營開支」)後，物業經營開支總額之增長溫和，增幅低於5%。物業收入淨額比率增至70.9%，為連續第六年錄得增長。

由於管理人於前線業務之營運效率持續提高，使物業管理費用得以維持穩定，且同時提升我們的服務水平。公用事業開支方面，我們透過拓闊實施節能方案，以便更有效地監察和控制能耗，從而減少電力消耗，抵銷了電費增加所帶來之影響。有關舉措包括更新空調機組項目、改善照明系統和安裝樓宇管理系統。同時，由於管理人透過更好的規劃來改善領匯物業組合的狀況，維修及保養工程開支得以減少。

管理層討論與分析

開支分類

	截至 2013 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2012 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至 2013 年 3 月 31 日止 年度之 開支貢獻 百分比 %
物業管理人費用、保安及清潔	499	494	1.0	26.4
員工成本	326	277	17.7	17.3
維修及保養	205	216	(5.1)	10.8
公用事業開支	305	307	(0.7)	16.1
地租及差餉	187	172	8.7	9.9
宣傳及市場推廣開支	109	95	14.7	5.8
屋邨公用地方開支	116	105	10.5	6.1
其他物業經營開支	143	81	76.5	7.6
物業開支總計	1,890	1,747	8.2	100.0

估值回顧

由於物業組合內之物業收入淨額增加，以及透過推行資產提升而成功改善選定物業的質素，令租金增長前景更佳，亦以較低之資本還原率計算升值。於 2013 年 3 月 31 日，領匯投資物業組合增值 24.4% 至 953.66 億港元 (2012 年 3 月 31 日：766.72 億港元)。

於 2013 年 3 月 31 日，零售物業之估值由 2012 年 3 月 31 日之 653.11 億港元增加 22.6% 至 800.90 億港元，而停車場之估值則由 2012 年 3 月 31 日之 113.61 億港元增加 34.5% 至 152.76 億港元。

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及收益還原法對領匯之物業組合進行估值。





估值方法

	於2013年 3月31日	於2012年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	4.50 – 6.75%	5.00 – 7.00%
零售物業：加權平均	5.20%	5.87%
停車場	5.00 – 8.25%	5.50 – 9.25%
停車場：加權平均	6.42%	7.62%
整體加權平均	5.39%	6.11%
現金流量折現法		
折現率	7.50%	8.00%

資本管理

領匯採取積極的資本管理政策，以增加其流動資金及延長負債到期日，為未來業務增長提供所需資金。年內，領匯根據有擔保歐洲中期票據（「中期票據」）計劃，分別於2012年6月及2013年2月發行兩筆5億港元，固定年利率分別為3.55厘及3.10厘之15年期無抵押票據。因此，可動用流動資金已增至62.1億港元（2012年3月31日：46.7億港元），包括現金及存款31.5億港元（2012年3月31日：17.1億港元）及未提取已承諾融資額30.6億港元（2012年3月31日：29.6億港元）。本集團於2013年3月31日之已承諾債務融資平均剩餘年期大致維持於4.0年（2012年3月31日：4.3年）。

已承諾債務融資⁽¹⁾

於2013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	已承諾 融資總額
按揭證券公司貸款 ⁽³⁾	2.25	1.75	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	1.91	2.11	1.81	3.92
中期票據	3.97	2.03	6.00	–	6.00
總計	7.12	6.24	13.36	3.06	16.42
百分比	53%	47%	81%	19%	100%

附註：

(1) 所有金額均為面值。

(2) 經利率掉期後。

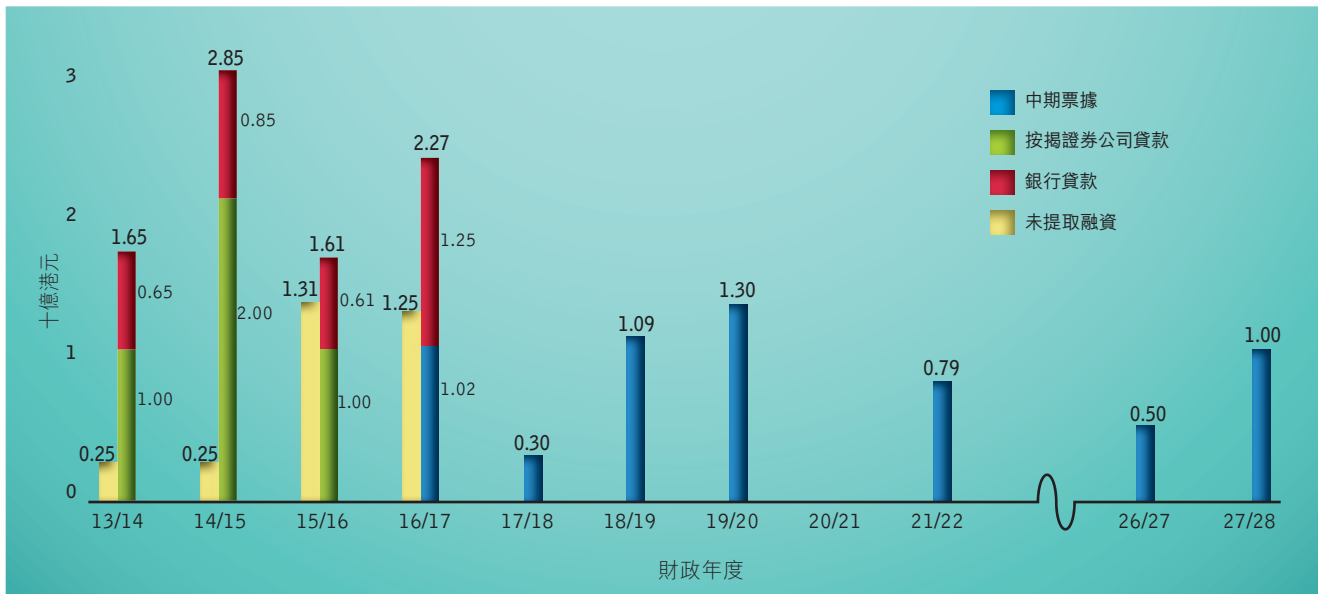
(3) 來自香港按揭證券有限公司（「按揭證券公司」）的貸款。

管理層討論與分析

2013年3月31日之定息負債額維持在71.2億港元，與2012年3月31日之水平相同。隨着借貸總額增加以提高可動用流動資金，定息負債比率輕微下調至53%（2012年3月31日：57%）。於扣除現金及存款後，以淨負債為基礎，定息負債比率於2013年3月31日實質為70%（2012年3月31日：66%）。定息負債的平均年期由2012年3月31日之5.0年顯著延長至2013年3月31日之6.0年。延長利率保障年期有利於領匯在未來數年應付潛在的利率增長。

已承諾融資到期情況⁽¹⁾

於2013年3月31日

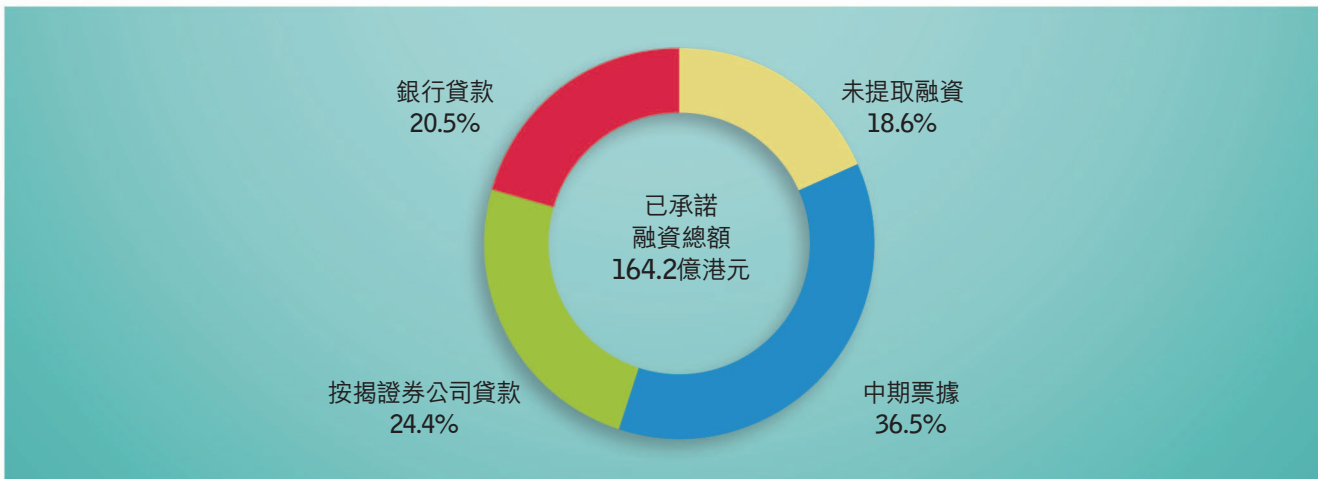


附註：

⁽¹⁾ 所有金額均為面值。

資金基礎

於2013年3月31日





總借貸增至133.6億港元(2012年3月31日:124.6億港元)，可動用流動資金亦隨之增加。然而，由於物業估值增加，資產負債水平(債務總額/資產總值)減低至13.6%(2012年3月31日:15.9%)。

經計及利率對沖後，債務組合的整體實際利率由2012年3月31日之3.35%下降至2013年3月31日之3.07%。本年度內之淨利息償付比率由截至2012年3月31日止年度之9.9倍上升至11.0倍，顯示負債償還能力強固。

於2012年12月11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2012年9月18日確定領匯的信貸評級為「A2」，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

於2013年3月31日，物業組合的整體租用率稍為上升至94.1%(2012年3月31日:92.9%)，商舖的租用率亦創新高，達96.3%。在商戶穩健銷售表現的支持下，平均三年租期的綜合續租租金調整率於回顧年內維持於24.6%的穩健水平(2012年:21.7%)，而平均每月租金由2012年3月31日的每平方呎35.8港元上升至2013年3月31日的每平方呎38.4港元。年內，商戶的續租率為82.7%(2012年:79.2%)。

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2013年3月31日
	於2013年3月31日	於2012年3月31日	截至2013年3月31日止年度	截至2012年3月31日止年度	於2013年3月31日	於2012年3月31日	
	%	%	%	%	每平方呎 港元	每平方呎 港元	%
商舖	96.3	95.2	24.7	23.4	38.7	36.0	82.0
街市/熟食檔位	82.0	81.2	28.0	14.6	70.0	65.2	8.9
教育/福利、辦事處及 配套設施	86.0	84.7	10.0	14.2	6.4	6.2	9.1
總計	94.1	92.9	24.6	21.7	38.4	35.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合之首10大物業大部分已透過進行資產提升而提高物業質素及強化商戶組合，並對物業組合之零售收益帶來25.9%之貢獻。於2013年3月31日，首10大物業之平均每月租金為每平方呎55.7港元(2012年3月31日:50.4港元)；而於2013年3月31日，排名第11至50之物業(部分已進行資產提升工程)錄得之平均每月租金為每平方呎41.2港元(2012年3月31日:38.1港元)。

管理層討論與分析

根據領匯物業組合之零售物業估值排列之所有物業組別均持續於平均每月租金及租用率取得按年增長。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業估值	零售收益	已出租內部樓面面積之平均每月租金		租用率	
	於2013年3月31日 百萬港元	截至2013年3月31日止 年度 百萬港元	於2013年3月31日 每平方呎 港元	於2012年3月31日 每平方呎 港元	於2013年3月31日 %	於2012年3月31日 %
1-10	22,807	1,346	55.7	50.4	98.4	97.2
11-50	36,858	2,370	41.2	38.1	95.0	93.9
51-100	16,954	1,210	30.0	28.6	91.9	91.2
101-153	3,471	262	20.8	19.7	89.6	86.6
總計	80,090	5,188	38.4	35.8	94.1	92.9

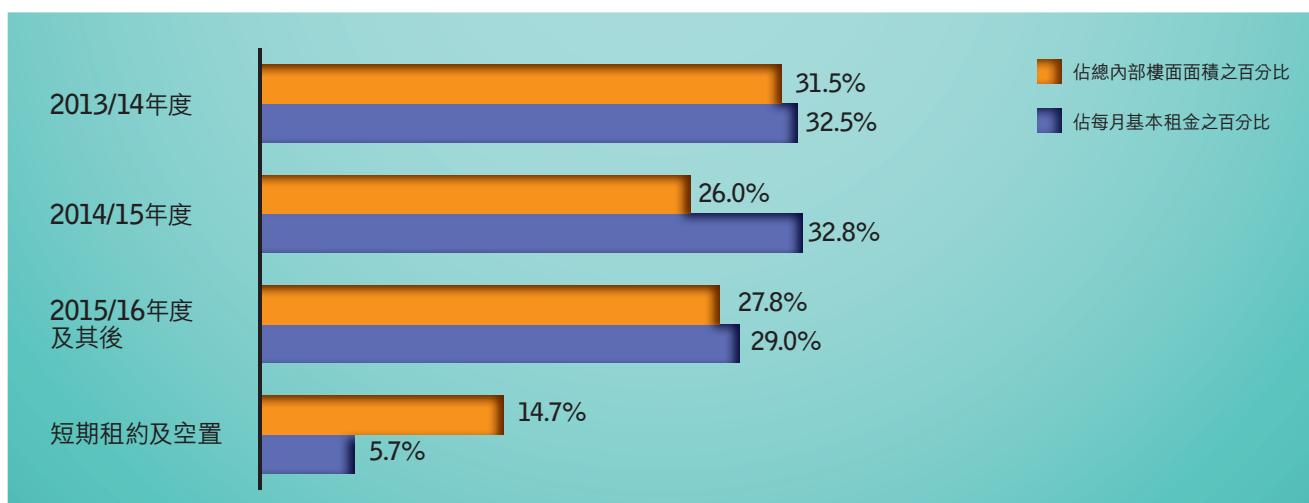
附註：

(1) 物業乃根據於2013年3月31日之零售物業估值排列。

於截至2014年3月31日止財政年度，佔每月基本租金約32.5%及佔零售物業內部樓面面積約31.5%之租約將會到期。隨著本地經濟穩健及消費信心上揚，預期對零售物業之需求仍將殷切。管理人深信，現有租戶或新租戶將會以具競爭力之租金承租即將到期的零售物業租約。

物業組合租約到期情況

於2013年3月31日





停車場物業組合

領匯為香港之主要停車場業主，旗下的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收益總額約20.3%。

受惠於香港政府關閉若干地區的露天停車場，以及由於管理人推出多項泊車優惠，導致市場需求增加，本年度內停車場物業表現理想，收益增長12.7%致13.18億港元(2012年：11.69億港元)。使用率於2013年3月31日上升至83.5%(2012年3月31日：79.6%)，而本年度的停車場物業收入淨額比率進一步上升至65.5%(2012年：61.1%)。領匯完成多項改進措施，以提升停車場設施，包括推出防止跟車尾系統、擴大閉路電視監測範圍、改善暢通無阻通道設施及安裝較節能的照明系統。



停車場物業表現

	截至2013年 3月31日止 年度	截至2012年 3月31日止 年度
來自月租用戶之收益總額(%)	74.0	74.2
來自時租用戶之收益總額(%)	26.0	25.8
泊車位使用率(%)	83.5	79.6
每個泊車位每月收入(港元)	1,378	1,222
物業收入淨額比率(%)	65.5	61.1 ⁽¹⁾
每個泊車位平均估值(千港元)	192	143

附註：

(1) 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。

資產管理

隨著零售市場迅速發展及競爭加劇，管理人致力為顧客提供更豐富的選擇及加強商戶的多元化以迎合顧客不斷變化的需求。年內，管理人成功引入創業者及新商戶組別，並支持現有商戶在我們的物業組合內擴張業務，同時維持小商戶的百分比以保持各商場的獨特性。

管理人進行大量營銷活動以支持商戶的銷售增長，並加強領匯的社區參與。年內，領匯商戶的平均每月每平方呎零售銷售額較上個財政年度上升9.6%。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錄得8.3%及9.1%的穩健增長，而「一般零售」行業則錄得10.0%的升幅。

管理層討論與分析

選定行業的銷售額

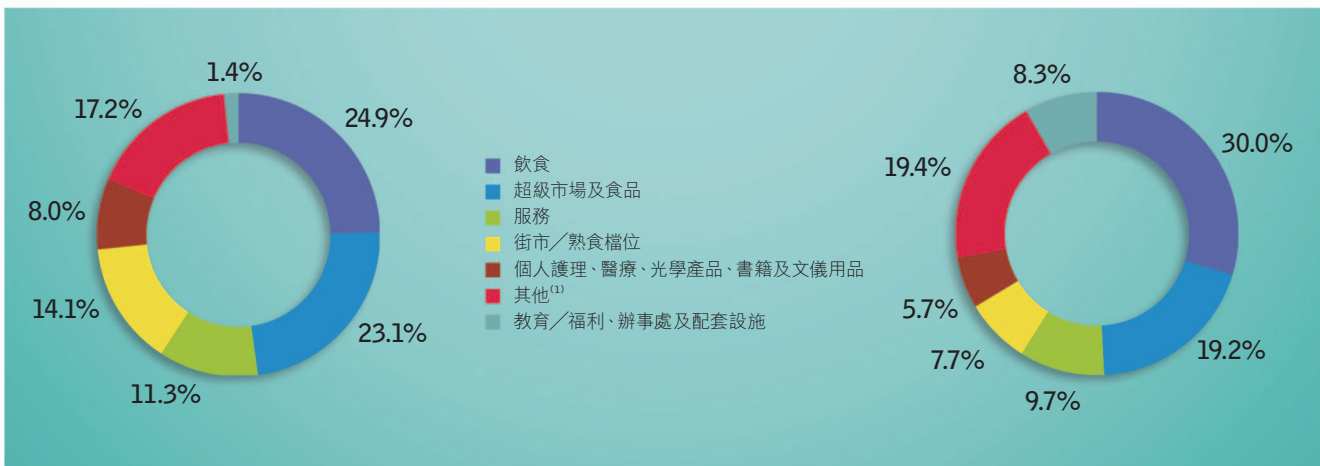


附註：

(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。

於2013年3月31日，按領匯物業組合之已出租內部樓面面積計算，「飲食」、「超級市場及食品」及「街市／熟食檔位」之行業約佔整體之56.9%（或按月租計62.1%），迎合到社區的日常需要。

按每月租金劃分的零售行業組合

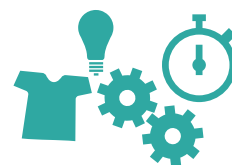


附註：於2013年3月31日

(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。

資產提升

年內已完成五個資產提升項目，令已完成之資產提升項目總數增至30個。五個新完成之資產提升項目中包括兩個街市升級項目及按估值排名位列50大以外的兩項物業，所有投資回報均超越管理人的目標。



截至2013年3月31日止年度完成之資產提升項目的投資回報

	於2013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 ⁽³⁾ %
良景廣場	175	243	18.7%
愛民廣場 ⁽¹⁾	191	117	20.6%
華心商場 ⁽²⁾	25	47	16.2%
新翠商場 ⁽¹⁾	77	42	17.7%
耀安商場 ⁽²⁾	48	34	22.1%
總計	516	483	

附註：

(1) 項目包括街市升級。

(2) 項目估值排名為「50大以外」。

(3) 預計投資回報乃按項目完成後之預期物業收入淨額，減去項目實施前之物業收入淨額，再除以項目之預計資本開支及租金損失計算。

愛民廣場及良景廣場為主要的綜合翻新項目，成功以新設計及主題振興活化，惠及顧客及周邊社區，比如綠化愛民街市的上蓋及良景廣場的新穎開放式庭院。該等經翻新的商場深受商戶及社區青睞，並且在重新開幕前舖位近乎全部租出。

華心商場為領匯旗下資產提升項目中位列50大以外的商場模範，其簡單、務實，卻不失時尚的設計，深得當地社區的讚譽。前瞻未來，我們將採用類似方法翻新同類購物商場。

自2011/12年領匯在大元街市試行並獲取獎項的翻新項目完成以來，領匯於2012/13年度已多完成兩項於愛民廣場及新翠商場的街市升級項目，成績均令人滿意。管理人預期街市升級項目將成為領匯未來資產提升項目的重要一環。

已完成資產提升的商場日漸受當地社區歡迎，及至完工數年後仍可見其繼續為物業收入淨額提供可持續增長。

管理人繼續推行資產提升項目，其中有八項在進行中，五項尚待相關部門審批。管理人相信，升級後之物業將繼續為領匯帶來可觀回報。



管理層討論與分析

資產提升項目的狀況

	項目 數量	預計成本 百萬港元
自首次公開發售以來已完成的項目	30	2,678
進行中的項目	8	1,121
待相關部門審批的項目	5	774
其他規劃中的項目	>13	>1,200
總計	>56	>5,773

獲批並進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成 日期
頌富廣場(二期工程)	167	2013年中
尚德廣場	87	2013年中
彩雲商場	222	2013年底
樂富街市 ⁽¹⁾	120	2013年底
沙角商場 ⁽¹⁾	120	2014年底
友愛商場 ⁽¹⁾	339	2014年底
安定商場		
元州商場 ⁽²⁾	66	2014年底
總計	1,121	

附註：

(1) 項目包括街市升級。

(2) 項目估值排名為「50大以外」。





資產投資

於上個財政年度收購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」)已成功融入於領匯之物業組合內。連同將軍澳厚德商場，有關物業為鄰近顧客帶來更舒適的購物環境，及為商戶帶來更多商機。年內，該兩項物業為領匯的表現提供全年貢獻。

兩項收購物業之投資摘要

物業	南豐廣場	海悅豪園
完成收購時間	2011年7月	2012年1月
代價	11.70億港元	5.78億港元
估價		
於2012年3月31日	12.23億港元	5.97億港元
於2013年3月31日	13.49億港元	6.68億港元
租用率	98.5%	100%

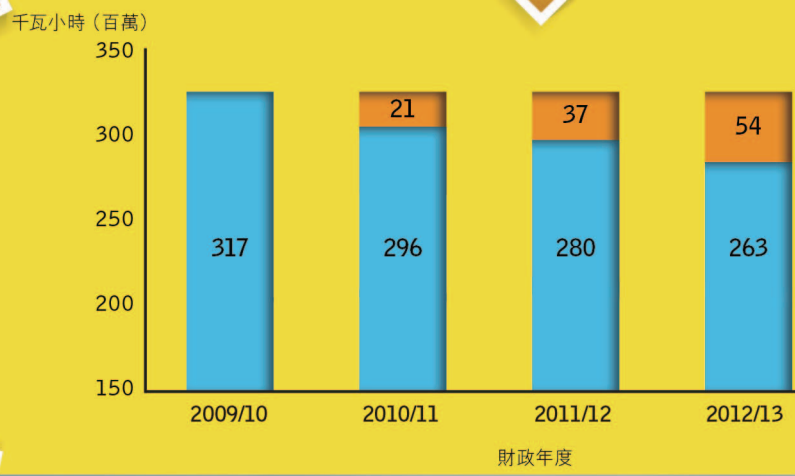
於2012年7月舉行之上屆領匯基金單位持有人週年大會上，在領匯大部分基金單位持有人的支持下，管理人順利擴大領匯的投資範圍，以至可投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途(以零售為主)的發展項目，惟不包括酒店及服務式住宅。

管理人相信，經擴大的投資範圍將提高領匯在物色合適並可提升回報的擴展機會時的投資靈活性。



南豐廣場中庭

透過領匯能源管理計劃 減少溫室氣體排放



■ 與2009/10相比之年度能源節約量
■ 年度能源消耗量



以商場為平台，
宣揚綠色生活

保護環境 綠化社區

系統相互兼容



能源管理有助財政及環保，藉著抵消能源費用上升的影響，以及減少溫室氣體的排放，有利於業務營運。

自2010年以來節省的用電量高達1.12億千瓦小時。

透過領匯能源管理計劃，逐步邁向「20/20抱負」，即於2020年或之前，每年之能源消耗量較2010年水平減少20%。

適當保養及維修



天台花園既美化環境，亦有助物業降溫

資產提升項目

良景廣場

屯門西北部的新的焦點

背景

良景廣場跨立於輕鐵站及巴士總站之上，是領匯在屯門西北部其中一個最大的商場



挑戰

- 能見度低及通道不方便
- 商店過大，提供的產品種類少
- 空置舖位多

目標

- 活化該商場以保留主要顧客群，並吸引區外顧客群
- 善用其優越的地理位置
- 建立一個新的餐飲中心，滿足地區需求
- 建立一個新社區平台，積極推廣藝術及兒童發展



資產提升前的良景廣場



提升後的良景廣場開幕

實施措施

- 全面重整行業組合
- 獨特的餐飲及時裝區令購物體驗更佳
- 改善上下層之間的流通、出入通道及能見度
- 新水冷式冷氣系統，提高能源效益
- 改建天窗中庭增加自然採光，提高能見度
- 提升後擁有更佳的商舖能見度及購物氣氛

改善租戶組合

+29 間服裝店

+5 間電器用品店

+5 間餐飲食肆

+4 間服務貿易商店

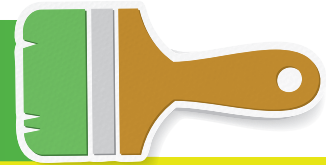
+3 間個人護理產品店

+4 間家品店

+3 間食品店

+1 間超級市場

店舖數目
由65間增至
超過100間



改善設施


+13道
 扶手電梯
 (由5道增至18道)


+1個
 經提升的社區
 活動區


+3個
 暢通無阻通道
 升降機
 (由0個增至3個)


+1間
 新增嬰兒
 護理室



翻新後的中庭利用天窗自然採光



廣場出口直達輕鐵站



新中央露天庭園提升環境氣氛

愛民廣場

活化後的一站式購物中心



背景

位於愛民邨（香港最古老的公共屋邨之一），愛民廣場是何文田區內少數出售日用品的商場之一。



挑戰

- 商場硬件老化
- 空置舖位多
- 商舖選擇有限

目標

- 令愛民廣場煥然一新
- 全面活化該商場、停車場及街市
- 以度身設計的租賃策略，吸引附近顧客群
- 為租戶帶來更多商機



提升前為鄰近學校學生提供的餐飲選擇有限



新引入的中式酒樓優化餐飲選擇



擁有全新面貌及設施的現代街市



新增保齡球場點綴了社區生活



加建扶手電梯方便顧客購物及改善商戶營商環境





華心商場

延伸至位列50大以外的商場



背景

曾經由外部營運商管理並位於新界北之小型社區商場



挑戰

- 外部營運商管理期間狀況欠佳
- 裝修陳舊，環境格調欠吸引

目標

- 全面翻新商場以滿足當地社區的購物需要



接管時狀況欠佳



引入零售商舖

實施措施

- 更換空調系統
- 提升外牆、洗手間及公用地方
- 更換地板、天花及招牌
- 改善暢通無阻通道設施



改善後的公用地方環境

首10大物業



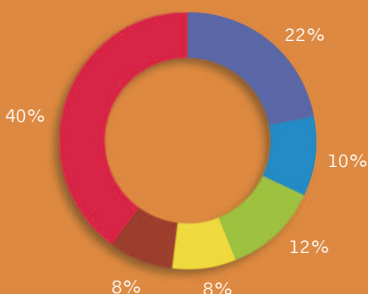
以社區為中心的零售及停車場設施，組成了領匯廣泛的物業組合，鄰近香港大部分的家庭。

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。廣場位於樂富港鐵站上蓋，乘坐公共交通工具可輕易到達。按面積及行業組合計，樂富廣場是領匯的旗艦商場，其中更包括主要租戶－日本百貨公司 UNY，以及目前正進行資產提升的街市。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

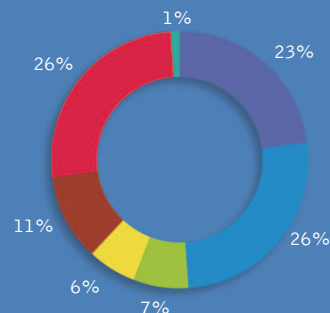
泊車位數目：	793
內部樓面面積(平方呎)：	388,133
每年現時淨收入(百萬港元)：	201.8
價值(百萬港元)：	4,382.2
估值日：	2013年3月31日
資本還原率：	4.53%
折現率：	7.50%
初始回報率：	4.61%
「按計算」內部收益率：	7.95%
空置率：	2.9%

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，可利用四通八達的港鐵網絡及其他公共交通穿梭新界、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。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

泊車位數目：	1,177
內部樓面面積(平方呎)：	189,155
每年現時淨收入(百萬港元)：	127.0
價值(百萬港元)：	2,796.9
估值日：	2013年3月31日
資本還原率：	4.81%
折現率：	7.50%
初始回報率：	4.54%
「按計算」內部收益率：	7.66%
空置率：	1.7%

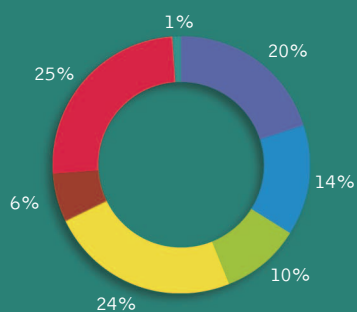


厚德商場



厚德商場建有行人天橋連接坑口港鐵站。坑口是將軍澳發展完善且人口密集的地區。除了連接港鐵及其他公共交通工具之外，該商場內亦設有坑口區的唯一一個街市，亦直接連接領匯於2011年7月及2012年1月收購的南豐廣場及海悅豪園商場。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

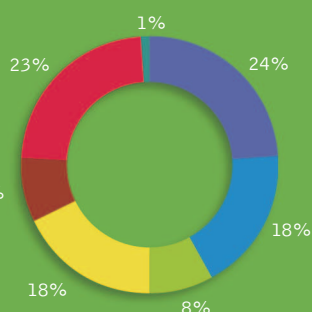
623
176,869
126.2
2,516.5
2013年3月31日
4.61%
7.50%
5.02%
7.48%
0.2%

慈雲山中心



慈雲山中心位於黃大仙及鑽石山之間。中心內設有街市及商場，吸引鄰近社區居民每日到來購物，並有多條行人天橋及扶手電梯連接鑽石山港鐵站，讓訪客更易到達。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

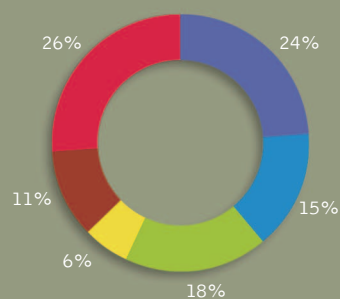
940
202,188
134.6
2,509.6
2013年3月31日
5.04%
7.50%
5.37%
7.68%
1.6%

黃大仙中心



黃大仙中心直接連接黃大仙港鐵站及龍翔廣場，鄰近巴士總站。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。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

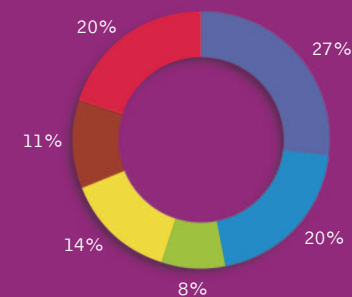
688
148,023
118.7
2,449.1
2013年3月31日
4.56%
7.50%
4.85%
7.48%
0.7%

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公共交通工具到達，交通便利。從藍田港鐵站步行至啟田商場亦需時不多。商場的AEON超級市場是藍田區最大的超級市場之一，足以應付此人口稠密地區的需要。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

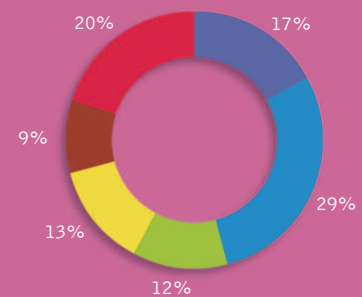
泊車位數目：	461
內部樓面面積(平方呎)：	183,686
每年現時淨收入(百萬港元)：	115.3
價值(百萬港元)：	2,095.3
估值日：	2013年3月31日
資本還原率：	5.04%
折現率：	7.50%
初始回報率：	5.50%
「按計算」內部收益率：	7.86%
空置率：	0.2%

尚德廣場



尚德廣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。廣場位於巴士總站上蓋，並可步行至將軍澳港鐵站。廣場內設有鄰近地區唯一的一個街市。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

泊車位數目：	1,280
內部樓面面積(平方呎)：	132,339
每年現時淨收入(百萬港元)：	109.3
價值(百萬港元)：	2,090.7
估值日：	2013年3月31日
資本還原率：	4.85%
折現率：	7.50%
初始回報率：	5.23%
「按計算」內部收益率：	7.63%
空置率：	3.1%



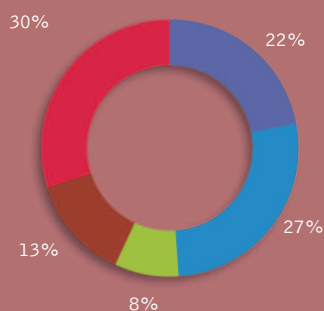


彩園廣場



彩園廣場建有行人天橋連接上水港鐵站，與深圳僅一站之遙。除了與公共交通廣泛連接之外，廣場亦是當地居民以及內地遊客的熱門聚腳地。龐大顧客群帶來商機處處，並支持廣場持續提升。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

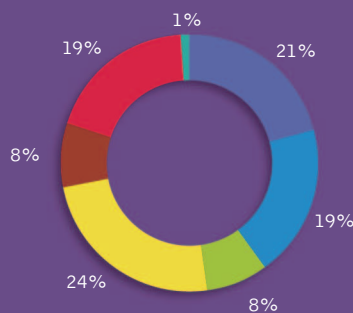
536
129,205
104.4
2,015.0
2013年3月31日
4.69%
7.50%
5.18%
7.61%
1.3%

秀茂坪商場



秀茂坪商場位於觀塘區人口密集的地區，被秀茂坪邨、寶達邨及曉麗苑包圍。商場具有極佳潛力，原因是鄰近地區現正興建更多公共屋邨，因而可吸引更多顧客。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

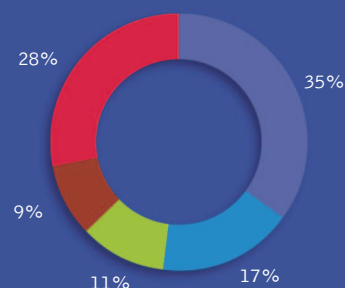
611
158,472
105.4
1,980.3
2013年3月31日
5.25%
7.50%
5.32%
7.83%
2.1%

龍翔廣場



龍翔廣場與黃大仙港鐵站相連，毗鄰黃大仙祠。圍封式行人天橋連接廣場及黃大仙中心，兩個商場應付遊客及龍翔道兩邊居民的需要。寬敞有蓋的落客區可讓旅遊巴士停泊，每天帶來大量遊客。新的跨境巴士站已於2013年4月啟用。

按基本租金劃分的零售行業組合



主要統計數字

473
154,276
99.6
1,918.1
2013年3月31日
4.77%
7.50%
5.19%
7.57%
0.6%

我們的薪酬管理哲學為提供公平、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，以緊貼市場趨勢及同業典範。所有全職及長期員工除底薪外，有機會收取根據個人表現及領匯之整體業績而發放的酌情花紅。其它員工福利包括強制性公積金供款、年假、病假、產假／陪產假、生日假、醫療保險、人壽及



員工龍舟隊健兒

個人意外保險、勞工保險以及行業所屬學會／專業協會會籍津貼等。於2013年3月31日，管理人聘用882名（2012年3月31日：833名）員工。

過去三年，我們推行多項人才管理及員工關顧的措施，致力成為理想僱主：

與員工攜手合作

自2012年9月推出「企業員工購股計劃」後，員工可直接分享領匯的業務成果。更重要的是，員工的心態由只是一名僱員轉變為基金單位的持有人，可近距離觀察管理層的表現。本年度共有393名員工參與「企業員工購股計劃」，在市場上購入147,188個基金單位，而管理人就此合共資助了833,282元。

除「企業員工購股計劃」外，我們現正要求員工按公司的信念及「領匯員工手冊」（我們鼓勵的內部行為守則），為所有內部職能及部門評級。所得結果供各職能及部門的主管參考。簡而言之，這是對所有部門提出360度全方位反饋意見。藉此，我們的員工可行使權利，表達他們對管理人的意見，成為業務上的真正合作夥伴。

生活與工作平衡

員工及其家屬可於週末在員工加油站參加繪畫、烹飪及其他活動，員工亦可於每星期參加瑜伽、踢拳道和健身等訓練。這樣將不同部門的員工及其家屬聯繫起來，有助拉近彼此的距離。



我們希望員工感受到我們並非只著重他們的工作表現，亦關注他們在工作以外身心的健康。為支持生活與工作的平衡，管理人亦引入三天侍產假及生日假，使他們可享有額外的假期。



員工參與慈善單車活動



職員參加員工加油站的活動，與家人樂聚天倫

獎勵及表揚計劃

為表揚在神秘顧客計劃中表現優秀的員工，我們每年三次向有關員工頒發獎座及現金獎勵，同時亦獎勵物業管理保安服務及管家服務業務夥伴的員工。我們對商場內的業務夥伴員工和我們的員工一視同仁，因為彼此共同合作才能使領匯成功。這些業務夥伴員工亦算是領匯大家庭的成員。

績效管理制度

公平的薪酬待遇建基於妥善執行有效的績效管理制度上。我們以公司的信念及「領匯員工手冊」作為評核制度的主要評估標準，並設立上訴機制以維持制度的持正。

商場管理文憑

為支持管理人才的可持續性及專業發展，我們與香港理工大學合辦了一個「領匯商場管理行政文憑」，為我們的員工提供一個兩年制專上教育程度的進修課程，以提升他們的專業知識及分析能力。更重要的是，課程進一步顯示我們對人才發展的承諾及投資。

我們致力成為理想僱主，在過去三年，我們已逐步接近目標。我們會繼續加強與員工的夥伴關係及人才培育，並使員工全力支持領匯邁向更成功。



從品質管理到企業管治，從可持續發展到服務提升，領匯於年度內榮獲獎項表揚多個業務範疇的表現



行政總裁王國龍(中)代表領匯接受香港管理專業協會「2012優質管理獎」

屢獲殊榮

領匯於年內獲得多項殊榮，
足證於多個業務範疇的卓越
表現。

企業管治

香港會計師公會「最佳企業
管治資料披露大獎2012」—
白金獎及最佳進步獎

2012香港公司管治卓越獎—
持續發展卓越獎

品質及企業品牌

香港管理專業協會
「2012 優質管理獎」— 銅獎

The Asset Triple A Investment
Awards 2012—年度地產投資人
大獎

第十二屆Finance Asia亞洲最
佳公司2012年度選舉—榮獲六
個獎項，包括「最佳派息承諾
政策」、「最佳行政總裁」、「最
佳投資者關係」及「最佳管理公
司」

2012年香港服務名牌選舉—香
港卓越服務名牌

企業社會責任

第三屆亞洲最佳企業管治大
獎2013—最佳環保責任、最
佳企業社會責任及最佳投資
者關係獎

企業傳訊

香港管理專業協會「2012年最
佳年報獎」— 銅獎

Best Corporate Governance
最佳企業管治資料披露大獎 2012



首席財務總監張利民(中)代表領匯接受香港會計師公會「最佳企業管治資料披露大獎2012」

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63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37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，及香港之英傑華人壽保險有限公司之非執行董事。

蘇兆明先生積極參與公共服務，現任香港管弦樂團董事以及香港青年藝術協會主席。彼為財資市場公會議會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。彼於2012年12月起加入為香港財務匯報局之成員。

蘇兆明先生於2011年榮獲香港董事學會頒發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51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、香港證券及投資學會(前稱香港證券專業學會)、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、金融顧問及會計行業擁有逾24年經驗，專注於房地產、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、以及亞太房地產協會(Asia Pacific Real Estate Association Limited)之董事及其香港分會之主席。彼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。彼亦為香港特別行政區金融發展局之金融發展研究小組成員。王國龍先生曾任香港會計師公會理事會成員，並於2008年出任為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年間出任香港證券及投資學會之董事。

王國龍先生於2011年榮獲香港董事學會頒發上市公司執行董事類別之年度傑出董事獎，及亞洲企業頒發卓越企業家獎。

張利民先生

執行董事及首席財務總監

張利民先生，現年46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21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。彼亦為香港地產行政師學會之執行委員會委員及香港總商會地產及基建委員會之委員。

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58歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。紀達夫先生投身建築界34年，當中30年於香港工作。彼為凱達集團環球董事會主席、亞洲青年管弦樂團

主席、香港大學建築學名譽教授、威爾斯大學名譽院士及香港城市室樂團董事會成員。凱達環球為世界領先的跨國建築師行之一，於全球擁有27個辦事處及2,000名僱員。

Michael Ian ARNOLD 先生

獨立非執行董事

Michael Arnold 先生，現年69歲，於2004年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之成員，並於年內調任為人力資源及薪酬委員會成員（前為主席）。Michael Arnold先生曾任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，並於房地產行業擁有約46年經驗。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳則杖先生，現年65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。

管理人的董事會

周永健先生, SBS, JP

獨立非執行董事

周永健先生，現年62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。彼於香港擔任執業律師逾32年，現為王澤長・周淑嫻・周永健律師行與觀韜律師事務所(香港)聯營之合夥人，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。彼為香港賽馬會之董事。周永健先生亦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。彼為香港律師會前任會長，並曾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。

馮鈺斌博士, JP

獨立非執行董事

馮鈺斌博士，現年66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36年經驗。彼自1996年起已擔任永亨銀行有限公司之董事長兼行政總裁，及現在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。

高鑑泉先生, BBS, JP

獨立非執行董事

高鑑泉先生，現年67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。高鑑泉先生在商業發展及業務組合管理方面擁有豐富經驗。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。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，現年57歲，於2013年2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提名委員會之成員。陳秀梅女士自2009年起為渣打銀行(香港)有限公司之執行董事並為其亞洲區企業銀行副主席。彼曾任嘉誠亞洲有限公司之行政總裁及Cazenove and Co之合夥人。嘉誠亞洲有限公司(現稱渣打證券(香港)有限公司)於2009年1月成為渣打集團有限公司之成員公司。陳秀梅女士為香港聯交所上市委員會之成員，以及曾於2001年4月1日至2013年3月31日期間出任為證券及期貨事務監察委員會轄下收購及合併委員會與收購上訴委員會之成員。彼亦為樂施會之董事會成員及副主席。陳秀梅女士畢業於謝菲爾德大學。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之成員及香港會計師公會之成員。



韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，現年63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香港英商會總務委員會成員。韋達維先生為滙貫資本之高級顧問。彼曾任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40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60歲，於2007年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼為管理人之審核委員會成員，並於年內獲推選為人力資源及薪酬委員會主席(前為成員)。王于漸教授為香港大學之經濟學講座教授，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，並擔任多項公職。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。彼亦為中國工商銀行(亞洲)有限公司之獨立非執行董事(其於2010年12月撤銷在香港聯交所之上市地位)。

Elaine Carole YOUNG 女士

獨立非執行董事

Elaine Young女士，現年48歲，於2013年2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與財務及投資委員會之成員。Elaine Young女士於酒店服務業擁有豐富經驗，並為精品服務式公寓品牌「莎瑪」之創辦人之一。當莎瑪於2010年為ONYX酒店集團所擁有後，Elaine Young女士加入為該集團之執行董事，負責ONYX所有品牌在北亞洲之發展及營運。Elaine Young女士於負盛名的2009年度RBS Coutts/Financial Times Women in Asia Awards中獲選為「Entrepreneur of the Year」。彼曾在Marks and Spencer plc任職商業管理見習員共三年。

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

財務總監

翟迪強先生，現年52歲，負責監督領匯於財務、資本市場及投資者關係各方面的職能。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。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。於加入管理人前，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，並曾出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月止。彼現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事及香港總商會金融及財資服務委員會之委員。

陳明德先生

法律總監及公司秘書

陳明德先生，現年54歲，負責監督法律及公司秘書事務以及法規監管事宜。陳明德先生於2010年8月加入管理人，並從事法律工作逾29年，在房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等相關法律事項方面均擁有豐富經驗。於加入管理人前，陳明德先生曾出任於韓國上市之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。彼為香港律師會內務律師委員會成員及香港上市公司商會上市規條關注小組成員。

陳淑嫻女士

投資總監

陳淑嫻女士，現年38歲，負責監督領匯之資產投資，包括收購、出售及拓展新市場，以及市場調查及研究工作。彼於房地產和基金管理行業擁有逾15年之工作經驗。於2013年5月加入管理人前，陳淑嫻女士為華潤集團旗下附屬公司漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士並曾於和記黃埔地產有限公司和ARA Asset Management Limited之房地產投資信託基金管理公司擔任管理職位。陳淑嫻女士對於大中華地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。陳淑嫻女士持有香港大學建築學院測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理科碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與英國皇家特許測量師學會之成員。

江寶欣女士

租務及市場推廣總監

江寶欣女士，現年43歲，負責監督領匯資產組合之租務及市場推廣活動。江寶欣女士於2005年3月加入管理人，並於房地產行業擁有20年之工作經驗。彼於零售及商業租務以及執行大型翻新項目與重整租戶組合方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，彼曾於多家著名之大型物業發展商擔任管理職位包括新鴻基地產發展有限公司、新世界發展有限公司及恒基兆業地產有限公司。江寶欣女士持有香港大學地理文學士學位。

林國泰先生

人力資源及行政總監

林國泰先生，現年58歲，負責監督管理人之人力資源管理策略、培訓與發展，以及一般行政事務。彼於2010年5月加入管理人，並於不同行業之人力資源及營運管理方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，林國泰先生曾管



理多間跨國企業，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授之商業管理理學士學位及組織行為學碩士學位。

梁玄狄先生

項目及資產發展總監

梁玄狄先生，現年47歲，負責監督領匯之資產提升、資產規劃及發展，並負責發掘各項商務拓展機會。彼自2012年8月加入管理人，並於香港及國內之主要物業發展項目擁有逾20年之工作經驗。梁玄狄先生亦在翻新大型商場、發展大型地標性住宅／商業綜合項目與制訂及執行企業發展策略方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，梁玄狄先生曾任新鴻基地產發展有限公司之項目總監，並曾擔任其前主席之首席顧問（房地產開發投資）。梁玄狄先生持有香港理工大學消防及安全工程學理學碩士、香港城市大學仲裁及爭議解決學法學碩士，以及香港大學建築學學士及建築學系文學士學位。彼為英國皇家仲裁司學會資深會員，並為認可人士（建築師名單）、香港註冊建築師及香港建築師學會成員。彼亦持有中國註冊建築師執業資格。

潘啟迪先生

政府及社區合作總監

潘啟迪先生，現年60歲，負責監督企業傳訊職能、與政府之關係，及社區合作之相關活動。彼於2010年1月加入管理人，並曾任職香港大型廣告公司、傳媒及公共機構逾37年，當中八年曾任房屋委員會助理署長（機構及社區關係）。於加入管理人前，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。

胡志平先生

物業管理及營運總監

胡志平先生，現年45歲，負責監督領匯資產組合之物業、設施及停車場管理與營運。彼於2011年9月加入管理人。胡志平先生於香港及國內之物業管理行業，營運多間管理公司及培訓課程方面擁有逾24年之工作經驗。在加入管理人前，彼曾任信和集團之聯席董事，並帶領逾2,000名員工之團隊管理多於180項物業。胡志平先生持有香港大學房地產理科碩士學位。彼為香港房屋經理學會之資深會員。

何瑞容女士

資產策劃及發展主管

何瑞容女士，現年48歲，負責開展及執行提升領匯物業價值之資產計畫，並推動與統籌資產提升項目。何瑞容女士於2011年12月加入管理人。在加入管理人前，彼於房地產行業已擁有逾20年之工作經驗，並曾於本港及國內之主要投資及資產管理公司任職，包括滙貫南豐投資管理有限公司、高富諾有限公司及和記黃埔地產有限公司。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碩士學位及測量學深造文憑。

盧錦泉先生

資產管理營運及可持續發展主管

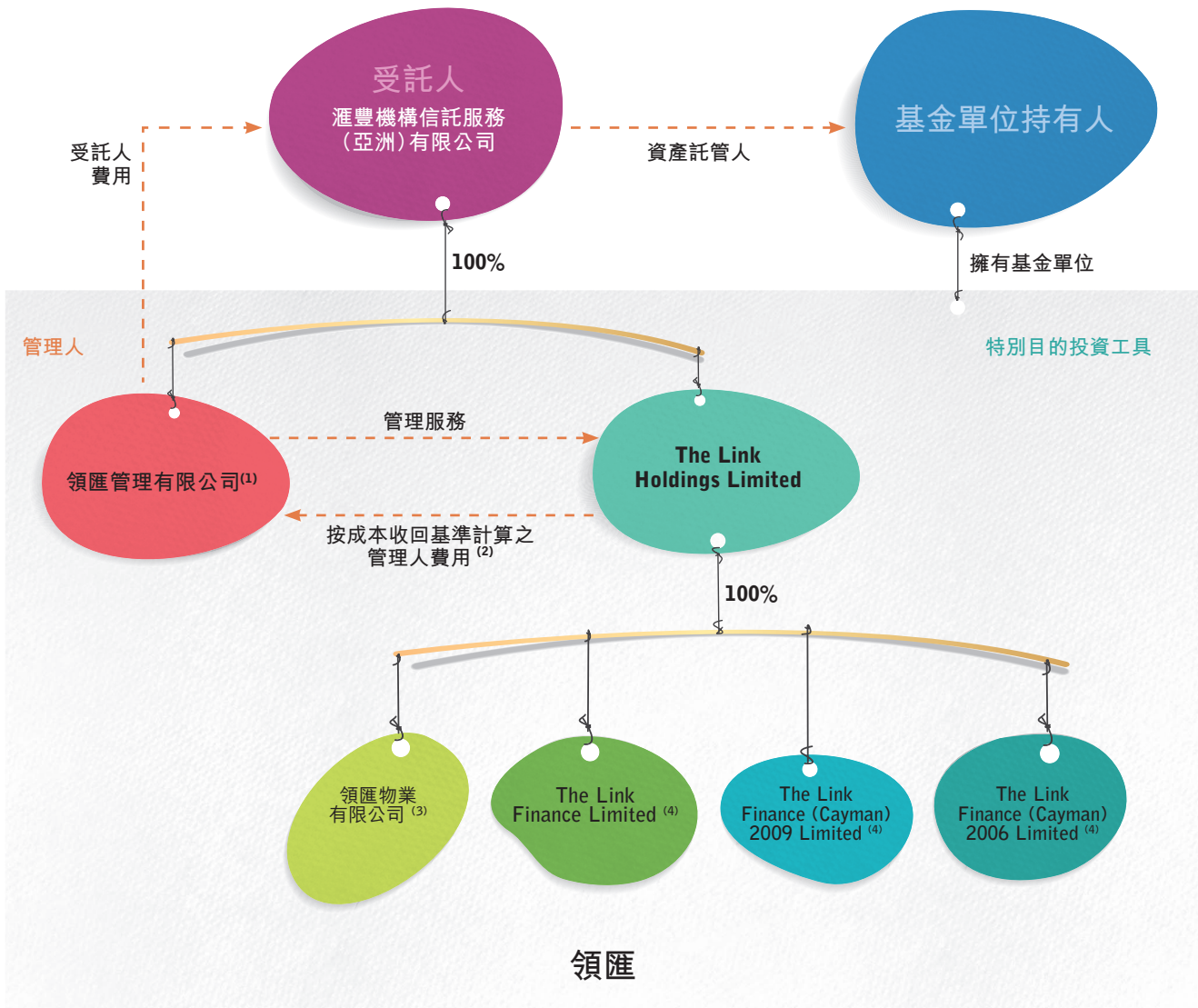
盧錦泉先生，現年62歲，負責領匯資產組合之設施及工程管理，從而確保提供可靠及有效之資產管理並參與監督企業的可持續發展。彼於2010年6月加入管理人，並於物業及設施管理業務擁有41年之工作經驗，當中28年任職於香港置地集團公司。盧錦泉先生持有香港理工大學設施管理學碩士學位及香港大學房屋管理文憑。盧錦泉先生為國際物業設施管理協會之認可物業設施經理。彼過往曾任國際物業設施管理協會香港分會董事及副會長，活躍於專業社群。

我們的管治

領匯的架構

領匯為一項集體投資計劃，其活動及管理人之活動受證監會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」）規管。

有別於亞洲其他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統一由受託人（現為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」））以信託方式代所有基金單位持有人持有，此舉使管理人與基金單位持有人之利益維持一致。



附註：

- (1) 獲證監會發牌進行資產管理受規管活動，並為領匯之內部管理人。
- (2) 概不會就收購／撤資收取費用，或按所管理資產之百分比收取費用或按其他表現收費。
- (3) 此特別目的投資工具持有領匯所有物業，包括透過全資附屬公司匡倫（香港）有限公司持有之一項物業。
- (4) 該等特別目的投資工具為安排融資而成立。



認可架構

管理人

管理人乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌以進行資產管理受規管活動(第9類)。管理人由受託人全資擁有，並純粹以基金單位持有人之利益為前提就所有領匯資產提供專業管理。管理人擁有四名(超過證券及期貨條例規定之兩名)負責人員(包括兩名執行董事)，彼等之姓名載列於本年報「公司資料」一節。

償付管理人管理費乃按收回成本基準釐定。管理人不會就收購／撤資收取費用，亦不會按所管理資產之百分比收取費用或按其他表現收費。此舉將可能預見之利益衝突減至最低。管理人遵從規管手冊(「規管手冊」)所載之各項主要流程、系統、政策及程序監督領匯之營運，務求維持高水平之企業管治。

於回顧年度內，我們成功通過證監會對管理人及領匯之業務活動及營運所進行之審核。

受託人亦會進行定期審查，以確保管理人在所有重要層面已根據信託契約(定義見下文)之條文管理領匯。受託人報告書載於本年報第104頁。除管理人內部審核及領匯核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道會計師事務所」)進行之外部審核外，上述均為領匯作為房地產投資信託基金必須經過的審查程序。

受託人

受託人為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。受託人純粹為基金單位持有人之利益出任領匯資產之託管人。受託人及管理人各自獨立營運，彼等之權利與義務均受到就成立領匯而簽訂並經九份補充契約修訂之信託契約(「信託契約」)規管。

信託契約之修訂

於2012年7月25日，基金單位持有人透過特別決議案方式批准以第九份補充契約，對信託契約作出如下主要修訂：

- 擴大領匯之投資範圍至所有香港非住宅用途物業類別(以零售為主)，惟不包括酒店及服務式住宅；
- 准許領匯在若干指定限制下進行慈善捐款及贊助；及
- 授權管理人成立附屬公司，並修訂有關領匯特別目的投資工具之若干條文。

修訂之進一步詳情載於2012年6月25日致基金單位持有人之通函內。

我們的管治

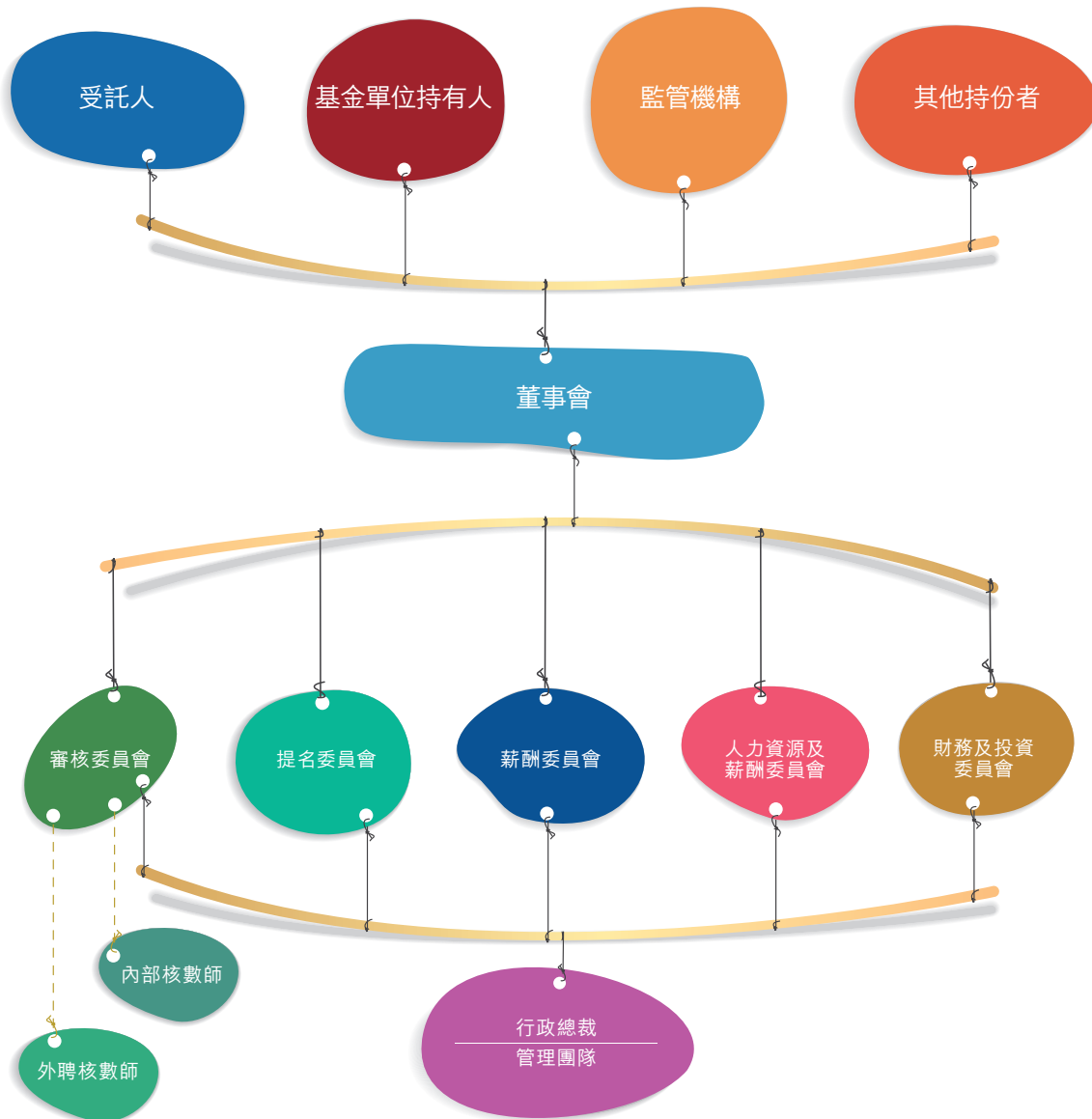
企業管治報告

有鑑於現時日益重視對上市實體之監管、社會對企業所擔當角色之觀點及維持投資者信心之需要，高水平的企業管治較以往更形重要。我們秉持的企業管治理念及方針，是透過現行之管治架構提升基金表現，為基金單位持有人創造價值，並由上而下維持適當步調。

我們的企業管治架構

我們相信，確立一個穩健而具透明度之企業管治架構對領匯取得長遠成功實屬必要。為此，我們將繼續發展及提升企業管治架構之各主要元素：

- 專業且具效率之董事會領導有紀律的管理團隊。
- 透過明確區分和界定各個董事委員會的職能以達到有效制衡。
- 訂立有效之內部監控及風險管理措施以涵蓋所有重大業務事項。
- 積極連繫我們的基金單位持有人及其他持份者以提高透明度。





具效率之董事會

管理人擁有單一的董事會，負責共同制定企業策略及批准由管理層建議之營運計劃。董事會現有 13 名成員，而鑑於領匯之業務規模及複雜性，以及對非執行董事需投放大量時間(尤其是參與一個以上董事委員會工作的非執行董事)的要求，現行董事會的成員人數實為恰當。

各董事之履歷載於本年報第 52 至 55 頁。

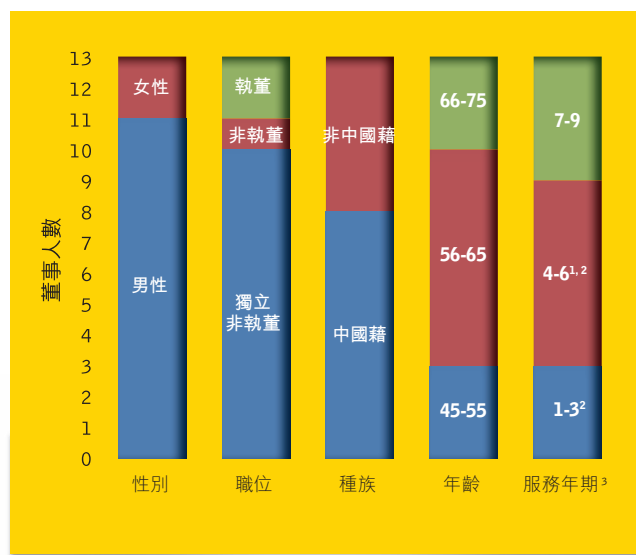
董事會成員多元化

我們企業管治之重點為力求董事會在專業技能、知識與經驗、種族以及性別各方面均維持適當平衡。我們的董事會成員擁有多元化背景，以彼等廣泛及資深的經驗領導及監督領匯的業務，確保締造持久的價值及保障基金單位持有人的利益。我們現有董事會成員的組合均衡，成員涵蓋商業行政人員、專業人士及學術界領袖。

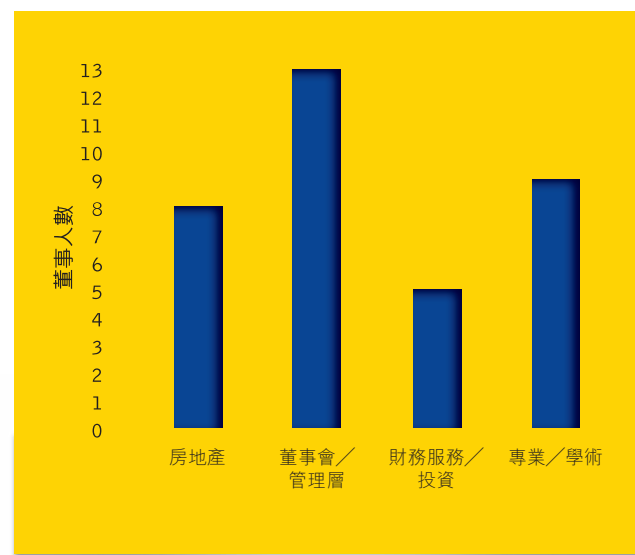
我們的董事會在提升董事會成員多元化方面一直不遺餘力，以作為業界先驅。於 2013 年 2 月 1 日，董事會新任兩名女性獨立非執行董事。陳秀梅女士於銀行、財務及企業監管領域擁有豐富經驗。Elaine Carole YOUNG 女士則熟諳零售及酒店服務業。現時女性代表佔董事會成員之 15%。董事會成員來自不同行業，為董事會帶來不同的視野及多元化的專業知識及經驗，直接有助於領匯取得成功。

董事會成員多元化一覽表

董事會成員組合



專業技能與專業知識



附註：

- (1) 包括一名按指定任期三年(可續約)獲委任及須於週年大會上輪值退任並膺選連任之非執行董事(「非執董」)。
- (2) 於每個類別中均包括一名執行董事(「執董」)。執行董事並無指定任期亦毋須於週年大會上輪值退任。有關安排偏離上市規則(定義見下文)附錄 14《企業管治守則》之守則條文第 A.4.2 條。然而，管理人相信，此安排可保持領匯業務之穩定性及持續性。任何潛在之偏頗可經由董事會中獨立董事所佔之大幅比例及規管手冊中有關委任及罷免董事之機制作出制衡(詳請見下文「董事之委任、罷免及重新委任」之分段)。
- (3) 各獨立非執行董事(「獨立非執董」)之最長任期為 9 年，繼後為 3 年之冷靜期。

我們的管治 企業管治報告

高度獨立性

我們的董事會擁有強大之獨立非執行董事陣容，任何個人或小撮人均不足以支配其決策。在13名董事會成員當中，10名為獨立非執董事，包括董事會主席。兩名執行董事分別為行政總裁及首席財務總監。餘下的該名董事會成員為非執行董事。

董事委員會層面亦展現顯著的獨立性。所有董事委員會現時均由獨立非執行董事擔任主席。每個董事委員會中大部分成員均為獨立非執行董事。

獨立性比重－董事會及董事委員會

	領匯	獨立性比重	上市規則規定
董事會	10/13 之成員 (包括主席) 為獨立董事	77%	1/3 之成員須為獨立董事
審核委員會	全部 5 名成員 (包括主席) 為獨立董事	100%	大部分成員 (包括主席) 須為獨立董事
薪酬委員會	全部 4 名成員 (包括主席) 為獨立董事	100%	大部分成員 (包括主席) 須為獨立董事
提名委員會	4/5 之成員 (包括主席) 為獨立董事	80%	大部分成員 (包括主席) 須為獨立董事
人力資源及薪酬委員會	4/5 之成員 (包括主席) 為獨立董事	80%	無
財務及投資委員會	4/7 之成員 (包括主席) 為獨立董事	57%	無

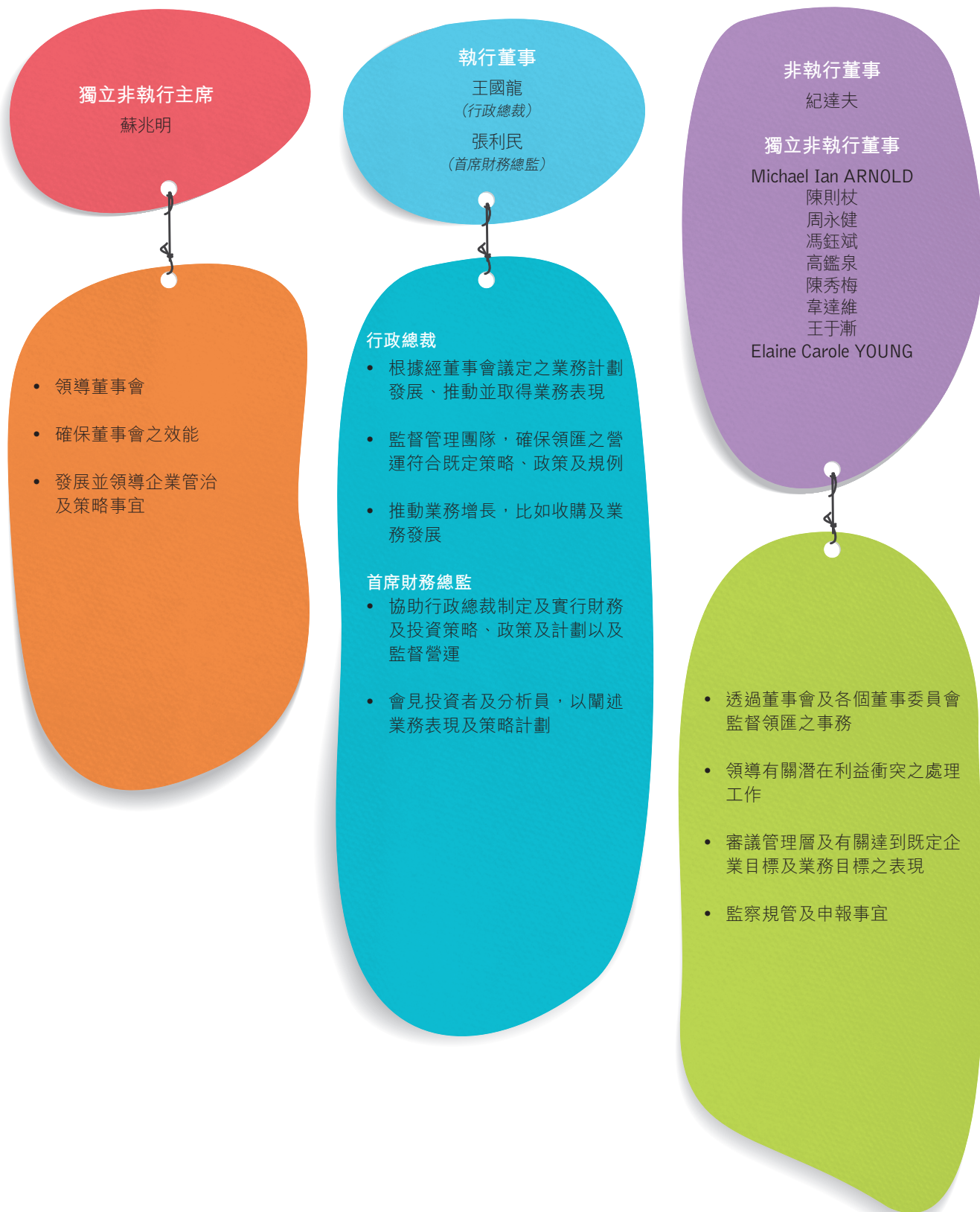
規管手冊內載有獨立性準則，此乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所載之獨立性指引而制定，並作為每年進行獨立性評估之參考準則。根據各獨立非執行董事提交之年度獨立性確認書，提名委員會已評定且董事會確認所有獨立非執行董事於回顧年度內均保持其獨立性。

董事會程序

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、檢討監控及管治職能，確保內部監控及風險管理制度之成效、審批重大之財務決定及審議領匯之整體表現。董事會之權力由管理人之組織章程細則及規管手冊所規管。



職責與問責之平衡



我們的管治

企業管治報告

主席及行政總裁

主席及行政總裁由兩名獨立人士擔任。董事會主席負責管理董事會之運作。

行政總裁為執行董事及管理人全職僱員。彼負責管理業務營運及領導管理團隊執行董事會制定之策略，並定期向董事會匯報有關領匯之業務及活動，以及建議任何新策略，以供董事會考慮及採用。

董事會之權力轉授及須交由董事會決定之事項

為保持對管理層行為施加適當制衡，若干有關領匯之關鍵事項須特別留待董事會全體審議：

- (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更改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) 發行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。

資料及支援

每位董事每月均獲提供有關領匯業務、財務表現及經營情況的更新資料。董事會亦會定期省覽由管理層就領匯之業務發展及對於達到既定目標的進展所提交之報告。各董事委員會主席於董事會會議上就委員會之決定及建議向董事會作出匯報。

會議日程會於每年年初前訂定，以便各董事策劃其日程表。董事會或董事委員會之會議日程會事先向各成員傳閱，以供彼等給予意見或加入彼等擬於會上提出討論之其他事項。董事會或董事委員會定期會議之通告會至少在14天前發出。議程、研討文件及相關資料會不少於3天前發送予各董事，以便董事有足夠時間消化有關資料及準備會議。對未能親身出席會議之人士，會安排彼等透過電話參與會議。

董事會及董事委員會之會議記錄由公司秘書妥為存檔，及在最終稿呈交簽署前會先徵集董事之意見。經簽署之董事會及董事委員會之會議記錄副本會定期向各董事傳閱以供存檔。



所有董事均可全面及適時地諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。領匯外聘核數師及主要估值師之代表將出席為批准中期及末期業績而召開之董事會及審核委員會會議。所有董事委員會亦可適時地就與其職責相關之問題諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。

各職能主管將定期出席董事會及董事委員會會議，闡述管理層提出的建議及回答董事會成員的提問。管理層會安排董事到訪領匯之物業，藉以(當中包括)接觸前線僱員以瞭解業務運作及僱員所關注事項，以及視察資產提升項目之進度。

董事會表現評估

提名委員會定期檢討董事會及各董事委員會之架構、規模及組成(包括各成員所需之專業技能、知識及經驗)，並向董事會提出建議以解決問題及應對挑戰。

董事會主席領導評估董事會表現之工作流程，以及在執行董事不在場之情況下，與非執行及獨立非執行董事會面，討論有關董事會之事宜。董事會已計劃在外聘顧問的參與下，於本年度稍後時間對其表現評估流程作出檢討，以確保其評估取得成效。

我們的董事

承擔責任及熱誠工作

我們的董事積極參與領匯事務。由行政總裁帶領的管理團隊負責日常營運及執行由董事會制定之計劃及策略。獨立非執行董事會就管理層之建議作出建設性分析及重要判斷。彼等會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。在回顧年度內，管理人共舉行七次董事會會議及20次董事委員會會議。董事會會議中包括一次在外舉行為期兩天之年度會議，於會上董事與管理層集中討論策略事宜。

董事會主席、所有董事委員會主席及其他所有獨立非執行董事均有出席2012年領匯基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等之提問。行政總裁亦就基金單位持有人於上屆週年大會上提出之事項向基金單位持有人作出匯報。一名非執行董事因其另有業務承諾在先，故未能出席2012年領匯基金單位持有人週年大會。

我們的管治 企業管治報告

董事出席會議次數 (出席/有資格出席之會議次數)

	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	2012年基金單位持有人週年大會
董事							
蘇兆明	7/7	—	—	4/4	7/7	—	1/1
王國龍	7/7	—	—	4/4	7/7	3/3	1/1
張利民	7/7	—	—	—	7/7	—	1/1
紀達夫	6/7	—	—	—	7/7	—	0/1
Michael Ian ARNOLD	7/7	—	—	4/4	6/7	2/3	1/1
陳則杖	7/7	4/4	2/2	—	—	—	1/1
周永健	7/7	4/4	2/2	4/4	—	—	1/1
馮鈺斌	7/7	—	2/2	—	—	—	1/1
高鑑泉	7/7	4/4	—	—	—	3/3	1/1
陳秀梅 ⁽¹⁾	1/1	1/1	—	1/1	—	—	—
韋達維	6/7	—	2/2	—	6/7	—	1/1
王于漸	7/7	4/4	—	—	—	2/3	1/1
Elaine Carole YOUNG ⁽²⁾	1/1	—	—	—	1/1	1/1	—
列席者							
外聘核數師 ⁽⁶⁾	3/7	2/4	—	—	—	—	1/1
內部核數師	—	4/4	—	—	—	—	—
主要估值師 ⁽⁶⁾	2/7	2/4	—	—	—	—	—
舉行會議總數	7	4	2	4	7	3	1
最少須舉行會議次數 ⁽³⁾	4	3	2	2	4	2	1
會議平均為時約	2至3小時⁽⁴⁾	1至2小時	1至2小時	1至2小時	1.5至2.5小時	1至2小時	1小時⁽⁵⁾

附註：

(1) 於2013年2月1日獲委任

(2) 於2013年2月1日獲委任

(3) 根據職權範圍所規定之最少須舉行會議次數

(4) 在外舉行為期兩天之年度策略會議除外

(5) 不包括問答環節，以供提出會議議程以內及以外之問題

(6) 外聘核數師及主要估值師已出席所有須要列席之會議

新任董事入職

新任董事獲安排全面、正式及量身訂制之入職計劃，當中重點介紹領匯之監管及企業架構。該計劃包括與董事會主席、執行董事、及高級管理人員之一系列會議，使新任董事熟悉有關領匯之策略、風險管理、營運及內部監控。新任董事亦將獲安排到訪若干選定之領匯物業。



董事之持續專業發展

董事出席專題培訓計劃，使彼等能掌握與各自之專業知識及專業相關領域之最新發展。執行董事透過向投資者及分析員作出匯報、於行業會議上發表言論及與監管機構及政府官員會面，發展及更新彼等於有關領匯業務之專業技能及知識。於回顧年度內，我們的董事進行上述活動，作為其持續培訓及專業發展之一部分。

	閱讀材料 ⁽¹⁾	董事會會議提供之更新資料 ⁽²⁾	研討會/培訓課程 ⁽³⁾	其他專業發展 ⁽⁴⁾
蘇兆明	√	√	a, b, c	a, b
王國龍	√	√	a, b, c, d	a, b
張利民	√	√	a, b, c, d	b
紀達夫	√	√	—	a, b
Michael Ian ARNOLD	√	√	a, b	b
陳則杖	√	√	a, b, c	b
周永健	√	√	a, b	b
馮鈺斌	√	√	a, b, c	—
高鑑泉	√	√	a	a
陳秀梅 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
韋達維	√	√	a, b, d	a, b
王于漸	√	√	a	—
Elaine Carole YOUNG ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

(1) 有關監管環境之最新變化及發展或評論有關董事職責之閱讀材料。

(2) 於董事會會議上就上市規則新規定、競爭條例及證券及期貨條例有關內幕消息之修訂提供更新資料。

(3) 研討會/培訓課程範疇如下：

- a. 企業管治
- b. 監管事宜
- c. 資本及財務
- d. 與物業相關

(4) 講座/論壇/會議：

- a. 作為演講人
- b. 作為參與者

(5) 於2013年2月加入董事會之新任及已參與入職計劃之董事。

董事獲提供關於董事職責及責任之全面指引以及供外部培訓及持續專業發展所需之資源。

公司秘書定期通知董事可提供之培訓課程，並記錄各董事之培訓及發展活動。

公司秘書陳明德先生亦為管理人之法律部門主管，其履歷載於本年報第56頁「管理團隊」一節內。於回顧年度內，彼接受不少於15小時之相關專業培訓以更新其專業技能及知識。

我們的管治

企業管治報告

董事任期

各非執行／獨立非執行董事獲委任之指定任期不超過3年。

管理人認為，過度延長任期可能損害獨立判斷，因為有關董事多年來會與管理層建立密切關係，並可能傾向於過度因循以往決策。為避免有關風險，管理人已採納企業管治政策，限制獨立非執行董事的最長任期為9年，另加上3年的「冷靜期」。為期3年之冷靜期超出上市規則對董事獨立性之規定。

董事變動及董事資料更新

除2012/13年中期報告所披露者外，以下為年內之董事變動及董事資料更新：

- **Michael Ian ARNOLD 先生**
 - 由2013年2月1日起調任為人力資源及薪酬委員會成員（前為主席）
 - 由2013年2月24日起辭任VinaLand Limited（於倫敦證券交易所另類投資市場上市）之獨立非執行董事一職
- **王子漸教授**
 - 由2013年2月1日起獲推選為人力資源及薪酬委員會之主席（前為成員）
- **陳秀梅女士**
 - 由2013年2月1日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員、及提名委員會成員
- **Elaine Carole YOUNG 女士**
 - 由2013年2月1日起獲委任為獨立非執行董事、人力資源及薪酬委員會成員、及財務及投資委員會成員

董事之委任、罷免及重新委任

經由董事會

董事會可根據提名委員會之建議：

- 於任何時間委任任何願意出任為董事之人士擔任董事之職，或藉以填補臨時空缺或作為現有董事會成員外之新委任人士，惟董事總人數不得超過14名；及
- 罷免任何董事，及在該情況下，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。



經由基金單位持有人

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，而管理人應就此為基金單位持有人於香港召開會議，以考慮因有關委任、重新委任或罷免董事而提呈之普通決議案。倘提名委員會建議支持所提呈之決議案，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；或倘提名委員會並無建議支持該決議案，則相關大會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。

董事之輪值告退

管理人之組織章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於委任後之應屆週年大會上退任，惟合資格並可膺選連任(而該名董事在確定於該週年大會上須輪值退任之董事人數時將不會計算在內)；及
- 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。

管理人之企業管治政策亦進一步規定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行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94頁至第101頁「關連人士交易」一節及於綜合財務報表附註27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。

董事及高級職員保險

管理人已安排投保董事及高級職員之責任保險。承保金額因應新的監管環境而於2012年12月有所增加。於回顧年度內，本公司並無根據有關保險作出索償。

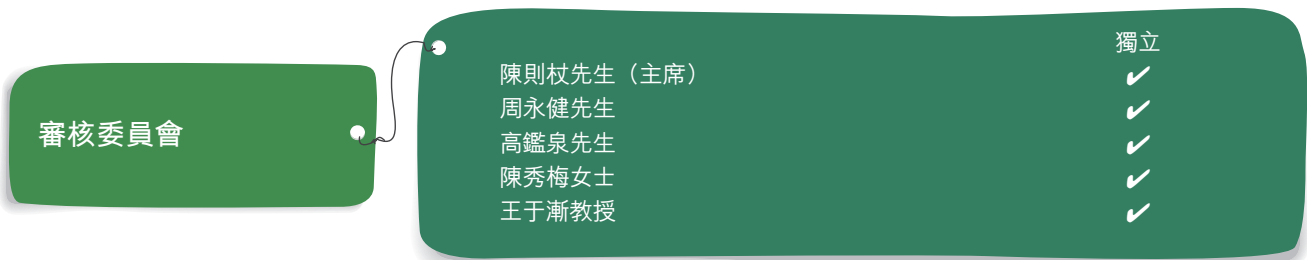
我們的管治

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立五個董事委員會以協助其執行特定職能，而各個董事委員會的職責載於已登載在領匯網站之書面職權範圍內。董事委員會之成員均具備適當之專業技能及經驗，讓彼等履行其所需職能。董事委員會所作出決策及建議均定期向董事會匯報。經簽署之董事委員會會議記錄及書面決議副本會向所有董事傳閱以供存檔。

董事會對企業管治承擔最終責任，而在本年度內，作出以下之職能轉授：將(i)有關發展及審閱管理人的政策及企業管治常規，以及審閱及監察董事之培訓及持續專業發展之職能轉授予提名委員會；(ii)有關監察高級管理人員之培訓及持續專業發展以及員工之操守守則之職能轉授予人力資源及薪酬委員會；及(iii)有關監察法律及監管規定以及適用於董事之操守守則及規管手冊之遵守情況，及審閱企業管治之披露情況等職能轉授予審核委員會。上述各董事委員會均定期向董事會匯報其活動、決策及就轉授之職能所作建議。



陳秀梅女士於2013年2月1日加入審核委員會，加強該委員會之財務及會計專業知識。行政總裁、首席財務總監、內部審核主管及負責風險管理及規管職能之主管均為審核委員會會議之慣常列席者。於審閱中期或末期業績之會議上，領匯之外聘核數師及主要估值師亦會受邀列席。年內，審核委員會已在管理層避席之情況下與外聘核數師進行會面。



於截至2013年3月31日止年度內，審核委員會共舉行四次會議。

主要職責範圍	履行之主要職務
財務資料披露	<p>聯同領匯之外聘核數師及(按需要)主要估值師審閱中期及末期業績公布、中期報告及年報以及財務報表，以確保符合適用法規及監管規定</p> <p>審閱向基金單位持有人刊發之公布、通函及其他公司通訊</p> <p>就董事會須履行之財務申報責任，透過審閱呈交董事會批准前之財務報表、中期報告及年報，向董事會提出建議。</p> <p>確認載入年報及財務報表之可持續經營聲明及已遵守上市規則附錄14《企業管治守則》規定之聲明</p> <p>檢討會計政策及常規，包括批准主要會計政策</p>
關連人士交易	通過管理層提交的季度報告，審閱及監察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之有關豁免條款
內部監控及審核	<p>每季度審閱內部審核報告及監察各項建議之落實情況</p> <p>信納內部審計職能屬有效及資源充足</p> <p>批准新財政年度之內部審核計劃</p>
外聘核數師報告	審閱羅兵咸永道會計師事務所就領匯提交之中期財務資料審閱報告及年度財務報表審核報告
委聘／續聘外聘核數師	審閱羅兵咸永道會計師事務所提供之核數及非核數服務之範圍及質量、費用及委聘條款，以及其獨立性，並就該審閱而對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
內部監控及風險管理	<p>審閱風險管理報告</p> <p>審閱季度法定及營運規管報告</p> <p>審閱及跟進舉報個案</p>
企業管治守則*	審閱企業管治報告所載之披露資料及監察《企業管治守則》之遵守情況
操守守則及規管手冊*	透過管理層提交的季度報告，監察董事對領匯證券交易守則及規管手冊其他條文之遵守情況

* 年內轉授之額外企業管治職能

我們的管治 企業管治報告

提名委員會

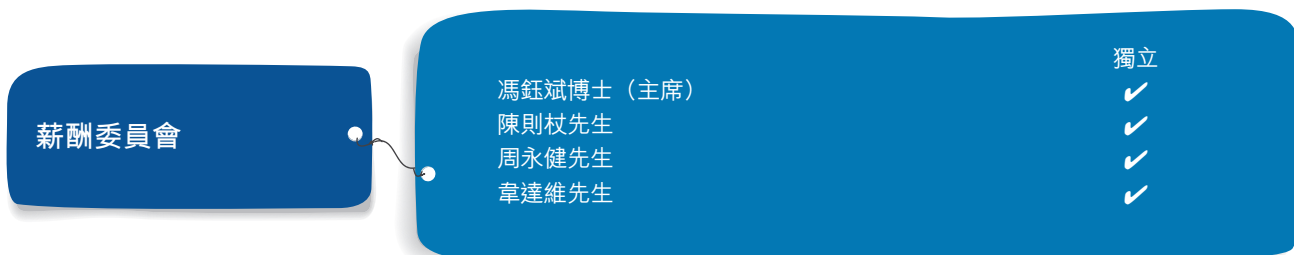
蘇兆明先生(主席)
王國龍先生
Michael Ian ARNOLD先生
周永健先生
陳秀梅女士

獨立
✓
✓
✓
✓

於截至2013年3月31日止年度內，提名委員會共舉行四次會議。

主要職責範圍	履行之主要職務
董事會之組成及表現	<p>審閱董事會及其轄下五個董事委員會各自之組成及架構，並考量其規模及成員在性別及所具備專業技能與經驗各方面的多元化</p> <p>評估董事會之整體表現</p> <p>採取具前瞻性之甄選方法，經考慮領匯之業務需求及發展後，物色可能之董事候選人，以配合董事會之繼任計劃</p> <p>通過(其中包括)監察其會議出席率及在領匯以外擔任之董事職務數量以檢討董事所投入之時間</p>
董事之委任、重新委任及罷免	<p>於外聘顧問之協助及所提供的意見下物色候選人，從而推薦委任陳秀梅女士及 Elaine Carole YOUNG 女士為新任獨立非執行董事</p> <p>評估各獨立非執行董事之獨立性</p> <p>經評估一名非執行董事及兩名獨立非執行董事各自之貢獻、專業技能與經驗，以及對領匯事務之承擔及(如適用)其獨立性後，就延續彼等之任期向董事會提出推薦意見</p> <p>經考慮六名行將退任之董事各自之表現、專業技能與專業知識及貢獻後，就彼等於應屆2013年領匯基金單位持有人週年大會上重選連任向董事會提出推薦意見</p>
企業管治政策及常規	因應上市規則之修訂，檢討及向董事會建議採納經優化的企業管治常規
董事之持續專業發展*	審閱各董事年內進行的培訓及專業發展

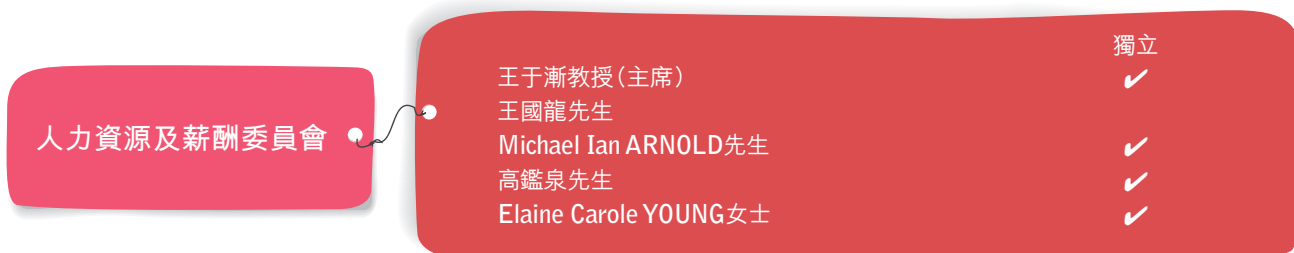
* 年內轉授之額外企業管治職能



於截至2013年3月31日止年度內，薪酬委員會共舉行兩次會議。

主要職責範圍	履行之主要職務
董事之薪酬政策及組合	檢討對於董事、行政總裁及首席財務總監之薪酬政策 於外聘顧問之協助下，檢討行政總裁及首席財務總監之薪酬待遇及就此向董事會提出建議 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 於外聘顧問之協助下，檢討應付予非執行及獨立非執行董事之袍金水平及就此提出建議

於檢討行政總裁及首席財務總監之薪酬待遇的薪酬委員會會議上，董事會主席列席並就行政總裁之表現提供意見，而行政總裁亦另行提呈其對首席財務總監之表現評估。



於截至2013年3月31日止年度內，人力資源及薪酬委員會共舉行三次會議。

主要職責範圍	履行之主要職務
管理層及僱員(董事除外)之人力資源策略及政策	審閱組織架構、人力資源計劃、僱用條款及僱員福利、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
僱員(董事除外)之薪酬策略及政策	釐定高級管理人員(董事除外)及其他員工之加薪幅度及花紅 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
高級管理人員之培訓及持續專業發展*	審閱系統進程之成效，以及資源是否充足以供僱員作持續教育及專業發展之用 同意推行與香港理工大學合辦之商場管理行政人員發展計劃
員工之操守守則*	持續監控員工之操守守則

* 年內轉授之額外企業管治職能

我們的管治 企業管治報告



於截至2013年3月31日止年度內，財務及投資委員會共舉行七次會議。

主要職責範圍	履行之主要職務
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
預算及預測	審閱並就批准3年期預算及財政計劃向董事會提出建議
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
資產收購或出售	根據董事會批准之投資限制評估不同的投資機會 就年內進行之各項收購機會向董事會提出建議 考慮有關整合領匯資產結構之建議
融資計劃、融資策略，及財務權限、政策及程序之更改	審閱有關資本管理及庫務事項之定期報告，及考慮各項融資／再融資建議 審閱資本市場政策，包括固定／浮動息率的負債比例、回購單位可能帶來之利益及現行之分派政策 審閱及監察有關透過中期票據計劃發行新票據以籌集營運資金之事宜



薪酬政策

目標及策略

我們的獎勵方針為著重精英管理及維持市場競爭力，並建立一個工作表現須合乎道德標準並以價值為本的文化，以維持我們的僱員、基金單位持有人及其他持份者的一致利益。為達到上述目標，我們的薪酬政策會顧及短期及可持續表現，並在兩者間取得平衡。在評定表現時，我們除考慮短期及長期表現外，亦會考慮將如何在日後持續地取得有關表現。為確保薪酬能與我們的業務策略一致，釐定個人薪酬時會根據預定目標評估表現，以及考量有否恪守領匯的抱負、使命及信念。執行董事及高級管理人員均接受 360 度全方位評估，作為其績效考核程序的一部分。

薪酬結構

非執行／獨立非執行董事

管理人在釐定非執行及獨立非執行董事薪酬時之目標為，經考慮彼等對領匯事務所投放的時間及努力，以及彼等擔任之角色及職責後，給予彼等足夠但不過度的報酬。袍金水平會參照市場趨勢及慣例每年作出檢討，而對於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。

執行董事及其他僱員

於回顧年度內，管理人在獨立外聘顧問之協助下檢討其薪酬政策及常規，確保支付予執行董事及其他僱員之薪酬待遇符合市場趨勢以保持競爭力及挽留表現優秀的僱員。

全職及長期僱員（包括執行董事）收取的薪酬待遇包括基本工資及根據個人表現及領匯之整體業績而發放之酌情花紅。其他僱員福利包括（其中包括）強制性公積金供款、年假、病假、產假／陪產假、生日假、醫療保險、人壽及個人意外保險、員工補貼及行業所屬學會／專業協會會籍等。

為維持僱員與我們的基金單位持有人的一致利益，符合規定所訂明之表現及服務年期之管理人全職僱員均可參與企業員工購股計劃（「**企業員工購股計劃**」）。

執行董事及若干主要僱員（參照其對領匯作出之貢獻）合資格參與領匯之長期獎勵計劃。參與長期獎勵計劃之董事及僱員則不合資格參與企業員工購股計劃。

薪酬審批

董事

董事薪酬（包括行政總裁及首席財務總監，即兩名執行董事之薪酬）乃經薪酬委員會審閱及作出推薦建議後由董事會釐定。概無董事參與決定其本身之薪酬。

我們的管治

企業管治報告

董事之薪酬審批包含兩重程序。10名獨立非執行董事及一名非執行董事之董事袍金以及兩名執行董事之薪金及酌情花紅，連同向董事授出之長期獎勵，均由薪酬委員會審閱後作出建議，並由董事會作最終批准。我們的薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。對於審閱和批准所設定的雙重程序可確保管理人就董事所提供之服務給予合適但不過度之獎勵。

在薪酬委員會提出推薦意見及獨立顧問作出建議後，董事會批准調高每位提名委員會成員(不包括委員會主席及行政總裁)之年度額外袍金至55,000港元，並由2013年4月1日起生效。除上述所披露者外，董事之袍金水平於截至2014年3月31日止財政年度將無變動，維持於截至2013年3月31日止財政年度的水平。

高級管理人員

董事會已轉授人力資源及薪酬委員會負責審閱、釐定及批准高級管理人員之薪酬。人力資源及薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，其大部分成員(佔80%)為獨立非執行董事。

管理團隊之履歷載列於本年報第56及57頁。

於回顧年度內，高級管理人員(包括兩名執行董事)之薪酬如下：

範圍(港元)	人數
2,500,001 – 3,000,000	2
4,500,001 – 5,000,000	1
5,000,001 – 5,500,000	1
6,000,001 – 6,500,000	1
7,000,001 – 7,500,000	1
7,500,001 – 8,000,000	2
9,000,001 – 9,500,000	1
14,000,001 – 14,500,000	1
32,500,001 – 33,000,000	1
總人數	11

薪酬委員會之成員與人力資源及薪酬委員會之成員並無重疊，且由不同之獨立非執行董事擔任主席，而其中一個委員會作出之決定不會影響另一委員會所作決定。兩個委員會職責分立並明確界定，以確保互無衝突，且在處理薪酬事宜時能平衡各方團體之利益、具代表性且作出公平處理。管理人之薪酬批准模式不僅符合上市規則附錄14《企業管治守則》之守則條文第B.1.2(c)條之原則，更超出有關規定。



基金單位持有人的權利

與基金單位持有人及其他持份者保持溝通

董事會深信，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發展進度並聽取彼等之意見及建議。

負責投資者關係工作之執行董事及高級行政人員會出席投資者舉辦之會議及研討會，並與機構投資者定期舉行會議。董事會亦定期收取投資者關係活動報告，內容提供來自與機構投資者及經紀人進行會議所得之回饋意見、分析員之預測、研究報告之資料及基金單位價格之表現數據。

管理人亦會積極參與媒體及社區興趣小組之活動，藉以闡釋及收集彼等對領匯經營活動所提出之意見。

於回顧年度內，管理人進行下列活動：

- 於公布領匯中期及末期業績後舉行**新聞發布會及分析員會議**
- 於**週年大會**上董事與基金單位持有人「面對面」進行直接「答問」對話，而於上屆週年大會收集之意見已作出跟進並於大會上向基金單位持有人匯報
- 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，提高透明度並加強與投資者之互動溝通
- **與媒體定期會面**，就現時社區關注之社會、商業及其他問題闡述領匯之立場
- 通過**電郵及投資者熱線**接受查詢並作出適時回應
- 於**公司網站**上登載根據按上市規則及房地產投資信託基金守則或自願刊發之公司通訊，包括董事及高級管理人員簡介(內附有關所有董事擔任的角色及職能之資料)、業務及可持續發展狀況、財務日誌以及其他有關領匯之最新消息及近期發展
- **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
- 於營業時間內在管理人之辦事處**可供查閱之文件**包括(其中包括)有關成立領匯之信託契約(以及所有補充契約)及管理人之企業管治政策

我們的管治

企業管治報告

於年內舉行之路演及投資者會議

月份	事件	主辦單位	場地
2012年			
4月	未來房地產及金融日	未來	香港
	企業午宴	法巴銀行	香港
	亞太房地產協會地產領袖論壇	麥格理	香港
5月	第三屆香港／中國地產週年研討會	滙豐	香港
	大中華投資者會議	麥格理	香港
	泛亞洲房地產研討會	巴克萊	香港
6月	末期業績路演	德意志銀行	香港／新加坡／悉尼／歐洲／美國
7月	法國巴黎銀行集團午宴	法巴銀行	香港
	香港／中國地產研討會	花旗	香港
	中國及香港企業日	瑞士信貸	香港
8月	香港／中國企業日	美銀美林	香港
	與上市企業會談	大華繼顯	香港
9月	香港／中國地產研討會	瑞銀	香港
	大和房地產投資信託基金日	大和	香港
	第十九屆里昂證券投資者論壇	里昂	香港
10月	非交易路演	大和／瑞銀	波士頓／紐約／東京
	2012年全球房地產研討會	美銀美林	紐約
	2012年大中華區行政總裁峰會	高盛	香港
11月	中期業績路演	滙豐／德意志銀行	香港／新加坡
	第十一屆亞太投資者峰會	摩根士丹利	新加坡
	大和投資研討會	大和	香港
	中國／香港地產日	里昂	香港
12月	2012年全球房地產行政總裁會議	瑞銀	倫敦
	非交易路演	滙豐／德意志銀行	倫敦／哥本哈根
	大中華地產企業日	美銀美林	香港
2013年	野村投資者論壇	野村	東京
	非交易路演	大和／中金	東京／北京
	地產日	法巴銀行	香港
1月	大和第三屆香港企業高峰會	大和	香港
	野村2013年房地產年度入門系列	野村	香港
	非交易路演	星展唯高達	吉隆坡／新加坡
2月	與分析員聚會－物業考察團	領匯	香港
3月	2013年全球地產行政總裁會議	花旗	邁阿密
	非交易路演	高盛／摩根大通	波士頓／紐約／倫敦
	第十六屆亞洲投資研討會	瑞士信貸	香港



申報及透明度

領匯保持高水平之透明度並一直向基金單位持有人適時提供領匯之資料及發展，使彼等能充分瞭解領匯之狀況。

- 分別於財政年度結束後三個月內以及於半年期間結束後兩個月內刊發年度及中期報告，以及於主要報章內刊發業績摘要以擴大消息發布範圍。
- 根據房地產投資信託基金守則及其他適用監管規定或在董事會認為恰當之情況下自願就重要資料及發展刊發公布及通函。
- 管理人於領匯可持續發展報告內呈報有關制定及實施可持續發展策略之進展。可持續發展報告會連同年報一併刊發及寄予基金單位持有人。於回顧年度，董事會採納領匯企業可持續發展策略之使命聲明。

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，及根據規管手冊及／或房地產投資信託基金守則之規定可能須予舉行的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；彼等可向管理人發出書面請求，呈請管理人召開基金單位持有人大會，並於大會上提呈決議案以供考慮。

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將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則之規定向基金單位持有人發出。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，即達到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達到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。

基金單位持有人可提呈有關委任、重新委任或罷免董事之建議。有關基金單位持有人提出該建議之程序請參閱上文第69頁「基金單位持有人－委任、罷免及重新委任董事」一段。

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，下列各事項均須經由通過指定之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。

我們的管治 企業管治報告

於2012年7月25日舉行之上屆領匯基金單位持有人週年大會上所通過之決議案批准事項如下：

- 重選周永健先生、陳則杖先生及韋達維先生為獨立非執行董事
- 授予管理人購回基金單位之一般性授權
- 修訂信託契約(見第59頁「認可架構－信託契約之修訂」一段)。

董事會主席(亦為提名委員會主席)、審核委員會主席、薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事連同領匯之外聘核數師均有出席2012年領匯基金單位持有人週年大會，會見基金單位持有人及回答彼等之問題。大會之投票結果已於會議當日公布。

2013年基金單位持有人週年大會

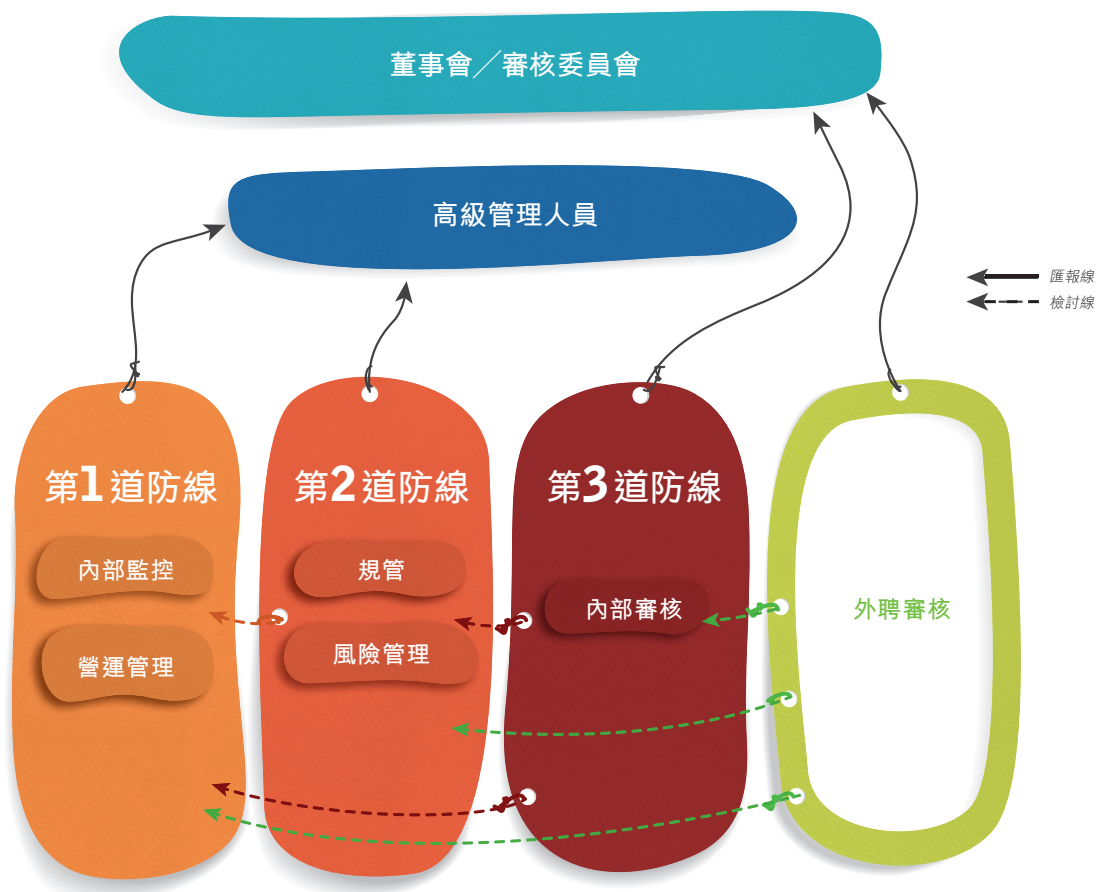
應屆領匯基金單位持有人週年大會將於2013年7月31日舉行。通告及議程已載列於隨附本年報之致基金單位持有人通函內。

內部監控及風險管理

董事會對內部監控制度是否健全及有效負有整體監督責任，而管理層則受任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(但非絕對)之保證。

三道防線防禦系統

管理人已建立三道防線防禦系統，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

規管及風險管理之控制及監察程序已融入日常營運中，並訂有明確之政策及程序，且定期作出檢討，以確保其有效性。此舉確保管理層按既定監控框架之指引運作。僱員亦得到完善之培訓，確保彼等了解監控及規管規定。

於回顧年度內，管理層已檢討現有政策及程序，並推行額外措施以確保符合新訂法例，例如證券及期貨條例之修訂（新訂第XIVA部有關內幕消息部分）及個人資料（私隱）條例（有關直接促銷）。

第2道防線－風險管理及規管

風險管理及規管職能部門負責監察既定監控框架之有效性。各職能部門倘發現違規行為，會向風險管理及規管團隊報告，該等團隊則對有關風險提高警覺，以便採取即時矯正行動及提呈高級管理人員垂注。

第3道防線－內部審核

內部審核職能部門會根據其經審核委員會批准之年度審核計劃，對主要業務流程及監控進行獨立審閱。內部審核職能部門向審核委員會匯報，並定期與審核委員會主席舉行會議，以有系統而審慎之方法評估及提高風險管理、監控及管治程序之成效。內部核數師提出的改善建議及其建議之落實進度，會透過審核委員會定期向董事會報告。

管理人亦訂有舉報政策供舉報懷疑不當行為，以直接提呈審核委員會垂注。

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回顧年度就領匯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，已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。上述工作主要透過批准年度內部審核計劃範疇，審閱內部審核工作的調查結果及建議，審閱年度及中期財務報表，以及外聘核數師的性質、工作範圍及報告而達成。

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董事職務及所持職位之變動情況，而管理人則對該等董事職務及職位存置登記冊；
- (ii) 董事一般不得就彼等擁有利益之事項投票，亦不予計入議案所需之法定人數；
- (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，亦不予計入議案所需法定人數；
- (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、管理人組織章程細則以及領匯所訂定及採納之其他相關政策及指引所載之程序進行管理。

核數師之委聘及薪酬

審核委員會對外聘核數師之委聘或續聘作出審閱及推薦意見。在作出該推薦意見時，審核委員會將考慮外聘核數師之工作質素及成效、與市場趨勢相比之當前薪酬水平及獨立性。審核委員會亦會考慮由外聘核數師提供之非核數服務範圍，及評估其獨立性及客觀性會否因提供該等非核數服務而受到影響。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、稅務及其他突發非經常性項目。管理人對規管就委聘外聘核數師提供非核數服務設有具體批准及匯報指引。該等指引於年內經審核委員會審閱及在其推薦意見之下由董事會作出更新。

於截至2013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披露於第130頁之綜合財務報表附註9內。

規管事宜

企業員工購股計劃

根據由2012年9月1日起生效之企業員工購股計劃，符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼(金額乃根據企業員工購股計劃根據之規則按每名合資格員工之服務年期及表現評估釐定)，以於公開市場上購買領匯基金單位。於每個財政年度，根據企業員工購股計劃進行之購買將分四次並按企業員工購股計劃規則內所預定之日期進行。所有根據企業員工購股計劃之購買通過由管理人委任之獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)在香港聯交所進行。有關企業員工購股計劃之進一步詳情，請參閱領匯2012年8月9日之公布。

於2012年9月1日至2013年3月31日止期間，393名合資格員工根據企業員工購股計劃於香港聯交所共購買147,188個基金單位，總代價為6,166,263港元，其中由管理人支付之補貼金額為833,282港元。



慈善及社區參與計劃

管理人設立慈善及社區參與計劃，作為領匯對承諾持續推動其所服務的本地社區可持續發展工作的一部份。於回顧年度內，在該計劃下尚未作出任何捐贈。該計劃所支持之兩大初步重點領域為領匯於香港擁有及／或營運房地產之鄰近社區之(i)長者及弱勢社群之福祉及(ii)兒童及青少年服務之教育、培訓及發展。有關進一步詳情，請參閱2012年6月25日致基金單位持有人之通函。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領匯截至2013年3月31日止年度之財務報表所負的責任，而該財務報表已經由審核委員會審閱及獲董事會批准，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105頁及第106頁之獨立核數師報告書。

法規監管

於截至2013年3月31日止年度內：

- 領匯及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及規管手冊；及
- 領匯及管理人一直應用上市規則附錄14所載《企業管治守則》之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文。

董事及高級行政人員進行領匯證券交易

管理人於其規管手冊內納入《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」），藉此規管由董事及管理人之高級行政人員以及彼等各自之聯繫人所進行之領匯證券交易。證券交易守則之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》（「標準守則」）所載條款。此外，管理人已更新董事及高級行政人員進行證券交易之內部監控及常規，以依循由2013年1月1日起就修訂標準守則所帶來之變更。

經向每位董事作出特定查詢後，所有董事均確認於截至2013年3月31日止年度內一直遵守證券交易守則（及標準守則之適用修訂）所規定之標準。

根據證券交易守則，有意買賣領匯證券之董事或有關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，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領匯。此外，倘彼等知悉與擬進行且屬於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內幕資料或對此知情，則在作出適當披露前，彼等不可買賣領匯之證券。

我們的管治

企業管治報告

管理人已採納嚴謹程序以保密內幕資料，包括於刊發中期及末期業績公布之期間及相關員工擁有內幕資料之其他情況下實施「禁售期」。禁售期乃根據上市規則及證券及期貨條例規定之嚴格方式實施。於「禁售期」內，員工雖符合資格仍必須暫緩參與企業員工購股計劃以買賣領匯基金單位。

其他披露

發行新基金單位

於截至2013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。

於年內發行之新基金單位合共25,688,510個，包括：

- (i) 根據領匯長期獎勵計劃發行1,834,701個新基金單位；
- (ii) 根據截至2012年3月31日止年度末期分派之分派再投資計劃於2012年8月2日按每基金單位31.18港元之價格發行20,194,922個新基金單位；及
- (iii) 根據截至2012年9月30日止六個月中期分派之分派再投資計劃於2013年1月11日按每基金單位41.56港元之價格發行3,658,887個新基金單位；

按2013年3月31日已發行之2,288,061,440個基金單位計算，年內發行之新基金單位數目約相當於1.1%。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2013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、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

公眾持有基金單位數量

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

收購或出售房地產

領匯及／或其附屬公司於年內概無收購或出售任何房地產。

長期獎勵計劃

請參閱第86頁至第90頁相關分節內之披露。

關連人士交易

請參閱第94頁至第101頁相關分節內之披露。



主要房地產代理

於截至2013年3月31日止年度內，概無向任何房地產代理支付佣金。

主要營辦商

領匯於截至2013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 %
德基設計工程有限公司	項目及維修	181	9.31
新昌管理服務有限公司	停車場管理	98	5.04
TJ Engineering Services Limited	項目及維修	87	4.47
威信停車場管理(控股)有限公司	停車場管理	62	3.19
怡和機器有限公司	項目及維修	61	3.14
總計		489	25.15

主要客戶及供應商

於截至2013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分別佔之百分比均少於30%。

據董事所知，董事、彼等各自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2013年3月31日之登記基金單位持有人分析如下：

持有範圍	持有人數目	基金單位數目	百分比(%)
0-1,000	8,165	5,562,526	0.2
1,001-5,000	15,781	34,536,190	1.5
5,001-10,000	1,110	7,680,719	0.3
10,001-100,000	662	17,733,252	0.8
100,001或以上	69	2,222,548,753	97.2
總計	25,787	2,288,061,440	100.0

香港中央結算(代理人)有限公司於2013年3月31日為2,198,593,134個基金單位(96.1%)之登記持有人，而大部分基金單位持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

於2013年3月31日，領匯已發行基金單位共2,288,061,440個，而按該日之收市價每基金單位42.3港元計算，市值約為967.8億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註23。

我們的管治

長期獎勵計劃

根據於 2007 年 7 月 23 日採納之一項長期獎勵計劃(「**長期獎勵計劃**」)，管理人可向董事及其他合資格僱員授出股權獎勵，形式可為有權利在有條件限制下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**」)，有權利可認購基金單位之認購權(「**基金單位認購權**」)，及以有條件現金獎勵之形式授出現金獎勵(「**有條件現金獎勵**」)(以上個別稱為「**獎勵**」，統稱為「**該等獎勵**」)。

長期獎勵計劃由人力資源及薪酬委員會負責行政與管理事宜。此外，當授出獎勵(及於長期獎勵計劃下的其他安排)牽涉董事時，薪酬委員會將進行審閱並提供建議予董事會作出批准。

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對達成領匯制訂之長期策略目標及基金單位持有人之整體利益維持一致；
- (ii) 提高管理人留聘有才幹之管理人員及主要員工的能力，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員工，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主要員工。

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 203,136,741 個，佔已發行基金單位約 8.88%。

每位參與者獲授獎勵之上限

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所報基金單位之收市價；及(ii)緊接授出當日前五個交易日香港聯交所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，並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日期起計14日(或由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由其獲採納之日期(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。

我們的管治 長期獎勵計劃

基金單位認購權

自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

受限制基金單位獎勵

於截至2013年3月31日止年度內，根據長期獎勵計劃連同有條件現金獎勵⁽⁵⁾授出之受限制基金單位獎勵之變動以及於年初及年末之結餘如下：

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2012年					於2013年
			4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1),(2)}	年內歸屬 ^{(3),(5)}	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
董事								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	73,000	-	(73,000)	-	-	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	70,500	-	(70,500)	-	-	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	70,500	-	-	-	-	70,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	44,500	-	-	-	44,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	44,500	-	-	-	44,500
王國龍 (執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	121,500	-	(121,500)	-	-	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	177,500	-	(177,500)	-	-	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	177,500	-	-	-	-	177,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	154,000	-	-	-	-	154,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	154,000	-	-	-	-	154,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	189,500	-	-	-	189,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	189,500	-	-	-	189,500
張利民 (執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	84,000	-	(84,000)	-	-	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	84,000	-	-	-	-	84,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	64,500	-	-	-	-	64,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	64,500	-	-	-	-	64,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	55,500	-	-	-	55,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	55,500	-	-	-	55,500
紀達夫 (非執行董事)	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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	12,500	-	-	-	12,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	12,500	-	-	-	12,500
Michael Ian ARNOLD (獨立非執行董事)	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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	15,500	-	-	-	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	15,500	-	-	-	15,500



姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2012年				於2013年	
			4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1),(2)}	年內歸屬 ^{(3),(5)}	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	16,500	-	-	-	16,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	16,500	-	-	-	16,500
周永健 (獨立非執行董事)	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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	16,500	-	-	-	16,500
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	13,000	-	-	-	13,000
高鑑泉 (獨立非執行董事)	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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	15,500	-	-	-	15,500
陳秀梅 (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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	13,500	-	-	-	13,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	13,500	-	-	-	13,500
王于漸 (獨立非執行董事)	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
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	15,500	-	-	-	15,500
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	15,500	-	-	-	15,500
	-	-	-	-	-	-	-	-

我們的管治 長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2012年				於2013年	
			4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1),(2)}	年內歸屬 ^{(3),(5)}	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
其他參與者								
(合計)	2008年5月5日	2008年5月5日至2012年5月4日	273,240	-	(145,715)	-	(127,525)	-
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	253,994 ⁽⁶⁾	-	(253,994) ⁽⁶⁾	-	-	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	593,492 ⁽⁶⁾	-	(578,492) ⁽⁶⁾	-	(15,000)	-
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	590,080 ⁽⁶⁾	-	-	-	(88,964)	501,116 ⁽⁶⁾
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	765,000	-	-	-	(66,896)	698,104
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	765,000	-	-	-	(69,638)	695,362
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	-	718,000 ⁽⁷⁾	-	-	(48,500)	669,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	-	718,000 ⁽⁷⁾	-	-	(48,500)	669,500
總計			5,435,806	2,252,000	(1,834,701)	-	(465,023)	5,388,082

附註：

- 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承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達到相關歸屬條件及達標程度。
- 基金單位於2012年7月13日(即緊接年內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32.45港元。假設年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，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2013年3月31日之估計公平值約為118.62百萬港元。
- 於緊接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31.69港元。
- 該等數字為年內失效之受限制基金單位獎勵所涉及之最高基金單位數目。與有關受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦告同時失效。
- 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出，而年內就有關受限制基金單位獎勵一同歸屬之有條件現金獎勵支付合共5,202,450.21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最高基金單位數目計算，於年末每項有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位1.6972港元。
- 該等數字包括於年初尚未歸屬、於年內歸屬及於年末尚未歸屬予盛智文博士(前獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵分別涉及合計為28,566個、22,986個及5,580個基金單位。有關盛智文博士於2011年7月13日退任時所持有尚未歸屬受限制基金單位獎勵之進一步詳情載於2012年度之年報第96頁。
- 於2012年7月16日公布，授予除董事外之參與者之受限制基金單位獎勵之要約涉及合共1,467,000個基金單位，惟獲接納之該等受限制基金單位獎勵僅涉及1,436,000個基金單位。

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載於本年報之綜合財務報表附註19。



重大基金單位持有人與其他基金單位持有人之權益

就房地產投資信託基金守則而言，下列人士為於2013年3月31日領匯之重大基金單位持有人，並於該日於領匯基金單位持有下述之權益：

名稱	身份	好倉之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %
The Capital Group Companies, Inc. ⁽¹⁾	受控法團權益	247,070,626	10.79

除上文所披露之重大基金單位持有人外，於2013年3月31日，於領匯基金單位擁有5%或以上權益之其他人士如下：

名稱	身份	好倉(L)／ 淡倉(S)之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 162,956,615	7.12
		(S) 2,421,247	0.10

附註：

(1) The Capital Group Companies, Inc. 被視作擁有之10.79%基金單位權益乃透過其兩間附屬公司持有，包括Capital Research and Management Company (8.92%或204,158,504個基金單位)及Capital Group International, Inc. (1.87%或42,912,122個基金單位)。Capital Group International, Inc.之1.87%基金單位權益再透過其四間附屬公司持有，包括Capital Guardian Trust Company (0.75%或17,208,732個基金單位)、Capital International, Inc. (0.64%或14,750,050個基金單位)、Capital International Limited (0.24%或5,512,558個基金單位)及Capital International Sàrl (0.24%或5,440,782個基金單位)。

(2) 概約百分比乃根據於2013年3月31日已發行之2,288,061,440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及管理人存置之登記冊，於2013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。

我們的管治 權益披露

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第 XV 部條文向香港聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於 2013 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 ⁽²⁾	於 2013 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 ⁽³⁾ %	於 2012 年 9 月 30 日 持有之 權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
主席(亦為獨立非執行董事)								
蘇兆明	493,350	-	-	-	264,500	757,850	0.033	749,555
執行董事								
王國龍	605,472	-	-	-	864,500	1,469,972	0.064	1,459,791
張利民	85,436	-	-	-	324,000	409,436	0.018	408,000
非執行董事								
紀達夫	114,669	-	-	-	73,500	188,169	0.008	186,241
獨立非執行董事								
Michael Ian ARNOLD	170,124	-	-	-	93,000	263,124	0.011	263,124
陳則杖	26,444	-	-	-	98,000	124,444	0.005	124,000
周永健	375,452	-	-	-	98,000	473,452	0.021	470,727
馮鈺斌	231,144	-	-	-	76,500	307,644	0.013	303,757
高鑑泉	154,780	-	-	-	91,000	245,780	0.011	243,177
陳秀梅	-	-	-	-	-	-	-	-
韋達維	21,867	-	-	-	80,500	102,367	0.004	102,000
王于漸	150,931	-	-	-	91,000	241,931	0.011	239,394
Elaine Carole YOUNG	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

(1) 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。

(2) 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發行予彼等之最高基金單位數目。

(3) 概約百分比乃根據於 2013 年 3 月 31 日已發行之 2,288,061,440 個基金單位計算。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於 2013 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擁有任何權益。



關連人士於基金單位之權益

於作出合理查詢後及根據管理人所得資料，下列人士(重大持有人⁽⁵⁾以及董事及任何彼等各自之聯繫人⁽⁶⁾除外)作為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，於2013年3月31日擁有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2013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2012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⁾	2,581,914	0.113	4,416,713
永亨銀行有限公司 ⁽²⁾	100,000	0.004	100,000
英傑華人壽保險有限公司 ⁽³⁾	199,500	0.009	199,500

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) 馮鈺斌博士為永亨銀行有限公司之主席，因此永亨銀行有限公司為領匯之關連人士。

(3) 蘇兆明先生為英傑華人壽保險有限公司之非執行董事，因此英傑華人壽保險有限公司為領匯之關連人士。

(4) 概約百分比乃根據於2013年3月31日已發行之2,288,061,440個基金單位計算。

(5) 重大持有人(就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士)權益於上文「重大基金單位持有人與其他基金單位持有人之權益」一節披露。

(6) 董事(就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士)之權益於上文「董事於基金單位之權益」一節披露。管理人之公司秘書及其有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)於2013年3月31日擁有55,500個基金單位之權益。

我們的管治

關連人士交易

豁免嚴格遵守

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、2010年3月15日及2013年3月19日，證監會就領匯若干關連人士交易授予領匯豁免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」）。於2013年3月19日領匯獲授新豁免，其條款（可於證監會網站上查閱）載於本年報第99至101頁。

於截至2013年3月31日止年度內，領匯一直遵守有關關連人士交易之豁免所載條款及條件，包括（其中包括）(i) 在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行有關交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)（如適用）交易金額或所支付費用在指定上限內；(iii) 已由核數師及審核委員會審閱並由董事會批准有關交易。

關連人士及關連人士交易

下表載列領匯及／或其附屬公司與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）於年內訂立之關連人士交易：

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
領匯管理有限公司	領匯之管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(546.9)
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	(6.2)
仲量聯行有限公司 ⁽³⁾	領匯之主要估值師	估值費用	不適用	(3.5) ⁽³⁾
仲量聯行物業管理有限公司 ⁽³⁾	主要估值師之有聯繫者	提供維修技工支援服務	不適用	(8.1) ⁽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⁾	23.7 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	1.1	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(64.1)
		安排費用、銀行費用及其他 支付款項 ⁽⁶⁾	不適用	(1.6)
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「工銀亞洲」)	王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	6.4 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	1.2	不適用
		銀行費用	不適用	— ⁽⁷⁾



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
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	2.8	不適用
渣打銀行(香港)有限公司 (「渣打香港」) ⁽⁸⁾	陳秀梅女士之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	1.5 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	1.1	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.2)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.1)
凱達環球有限公司及其附屬公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務費用	不適用	(2.7)
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited (「FAMA」) ⁽⁹⁾	蘇兆明先生之有聯繫者	於兩個商場內籌辦文化活動之費用	不適用	(0.2)
亞太房地產協會	王國龍先生之有聯繫者	會費及培訓費用	不適用	(0.1)
香港地產行政師學會 (「香港地產行政師學會」)	張利民先生之有聯繫者	廣告及贊助費用	不適用	— ⁽¹⁰⁾

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 15 萬港元。

(3) 除作為領匯主要估值師而提供之估值服務外，於年內與仲量聯行有限公司就保險用途提供額外估值服務而訂立價值約為 35 萬港元之合約，以及與其一間附屬公司仲量聯行物業管理有限公司就提供維修技工支援服務而訂立價值約為 3,810 萬港元之合約。

(4) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。

(5) 該等金額不包括已收按金。

(6) 其他支付款項為向滙豐集團支付之保險費 3,708 港元。

(7) 向工銀亞洲支付之銀行費用為 7,096 港元。

(8) 來自渣打香港之收入及向其支付之費用均由 2013 年 2 月 1 日起(即渣打香港成為關連人士之日期)計算至 2013 年 3 月 31 日止，但與渣打銀行訂立之相關租賃／租約與貸款乃於 2013 年 2 月 1 日前已訂立。

(9) 於年內與 FAMA 訂立價值為 80 萬港元之合約。

(10) 向香港地產行政師學會支付廣告及贊助費共 22,600 港元。

陳秀梅女士(渣打香港之執行董事)於 2013 年 2 月 1 日獲委任為管理人之獨立非執行董事，因此於該日起渣打香港成為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第 8 章)及與其進行之交易成為關連人士交易。

我們的管治 關連人士交易

與關連人士之租賃交易

除於2011年度之年報第91頁及2012年度之年報第103頁所列之租約(該等租約除下列附註(1)所述之租金變動外,其條款於本財政年度末仍然存續)外,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)訂立或重續下列年租總額逾100萬港元之租約:

租戶名稱 ⁽³⁾	交易性質	租賃年期	於2013年	
			年租 ⁽²⁾ 百萬港元	3月31日已收取 之租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司	黃大仙中心121A號 商舖之租約	租期為5年 至2017年7月2日屆滿	2.5	0.8
工銀亞洲	太和廣場216號 商舖之租約	租期為3年 至2015年9月15日屆滿	1.9	0.5 ⁽⁴⁾
	黃大仙中心128號 商舖之租約	租期為3年 至2015年7月31日屆滿	1.1	0.3 ⁽⁵⁾

附註:

(1) 有關與工銀亞洲就大興商場21-23號商舖訂立租期為2年至2013年7月31日屆滿之租約,其年租⁽²⁾增加至120萬港元。

(2) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算,猶如由財政年度開始一直收取該租金。

(3) 與渣打香港訂立並於年末存續之租約概無屬於在2013年2月1日(即渣打香港成為關連人士之日期)起至2013年3月31日止期間訂立或續約。

(4) 有關金額包括以銀行擔保形式提供之按金360,508港元。

(5) 有關金額包括以銀行擔保形式提供之按金200,586.40港元。

關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於本年度聘用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

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、永亨銀行及渣打香港開立銀行戶口,作為存款及/或收租用途。



貸款

領匯之全資附屬公司 The Link Finance Limited 於 2010 年 5 月及 2010 年 6 月分別獲滙豐及渣打香港授予 5 億港元及 3 億港元之雙邊貸款。於 2013 年 3 月 31 日，上述貸款中尚未向滙豐及渣打香港償還之餘額分別為 2 億港元及 9,000 萬港元。

於 2011 年 4 月 The Link Finance Limited 獲提供一筆 25 億港元之 5 年期聯合貸款。於 2013 年 3 月 31 日，該筆貸款中尚未償還予滙豐之餘額為 2 億港元。

存款

於 2013 年 3 月 31 日，領匯之附屬公司於滙豐、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港之存款分別約為 2,400 萬港元、3.15 億港元、8,000 萬港元及 5.51 億港元。

其他交易

領匯之全資附屬公司 The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 於 2009 年 5 月設立中期票據計劃，並據此可不時透過發行票據以籌集營運資金。

於年內，一筆本金為 5 億港元之定息票據於 2012 年 6 月 28 日根據中期票據計劃發行，而滙豐則擔當交易商。該交易乃根據與滙豐集團訂立關連人士交易所授之豁免，經公平磋商後按一般商業條款進行。就有關交易並無向滙豐支付費用或佣金。為確保發行新票據之實際利息成本具競爭力，管理人不時監察市場利率及對多個交易商之報價進行比較。

The Link Finance Limited 於年內與滙豐尚有未平倉之利率掉期合約。於 2013 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 13 億港元。

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

受託人及管理人各自確認，彼等已根據與滙豐集團訂立企業財務交易之相關豁免遵守各自適用的條件。除上文所披露者外，於本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。核數師已就證監會所授豁免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而發出無保留函件，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調查結果及結論。

我們的管治 關連人士交易

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由滙豐集團、工銀亞洲與永亨銀行於本年度內及由渣打香港於2013年2月1日起至2013年3月31日止期間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，及於一般及日常業務過程中以公平原則按一般商業條款訂立，並與管理人之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(包括租賃及企業財務交易)之條款後，其信納於年內(及就渣打香港而言，於2013年2月1日起至2013年3月31日止期間)該等關連人士交易乃在下列情況下訂立：

- (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，董事會信納以受託人之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、其物業組合之規模、地區分布及租賃組合以及其管理架構)而言，該等豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易上限之基礎屬公平合理；
- (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已實施之內部監控及程序，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。

於2013年3月19日獲授之新豁免

於陳秀梅女士獲委任為獨立非執行董事後，渣打香港（陳秀梅女士為其執行董事）成為領匯之關連人士。因此，證監會已於2013年3月19日就若干領匯與渣打香港進行之關連人士交易授出新豁免。該等新豁免之條款及條件覆述如下：

有關守則之若干規定所授出之修訂及豁免以及據此訂定之條件

(I) 擴大「有關銀行集團」之定義

規管手冊附表七第8段所載之「有關銀行集團」之定義擴大至涵蓋渣打香港，以使由渣打香港向領匯集團提供之日常銀行服務將不會被視為關連人士交易，故毋須遵守有關公布或基金單位持有人批准之任何規定，前提為就有關銀行集團之日常銀行服務，管理人將：

- (a) 於其年報內披露肯定或否定之確認，表示於有關財政年度是否與有關銀行集團各成員公司訂立任何日常銀行服務，並簡介該等交易之一般性質或類別；及
- (b) 於其年報內披露(i)審核委員會已審查該等交易之一般性質及類別，並就此呈報；及(ii)審核委員會信納交易之一般性質及類別乃在管理人提出申請豁免時已納入考慮之內，而其性質及類別乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款進行，並且沒有與管理人內部程序重大不符而須基金單位持有人注意。

倘有關銀行集團（不包括受託人）在日常業務過程中以基金經理、代名人、託管人、代理或受託人之身份，或以其他方式代表第三方行事（從而令該交易乃代表有關銀行集團以外之人士或為該人士之利益而進行），則交易（包括就領匯證券之交易）將不被視為關連人士交易。該交易包括領匯與另一集體投資計劃（包括另一項房地產投資信託基金）之間的交易，而有關銀行集團旗下之公司擔任其管理人或受託人，惟前提是該交易並非有關銀行集團（不包括受託人）為其利益所作之交易。

(II) 與渣打香港進行之企業財務交易

就與渣打香港進行之若干「企業財務交易」，已獲豁免嚴格遵守守則第8.9條及第8.11條所載有關須基金單位持有人批准及披露之規定以及修訂守則第八章之公布、披露及申報規定。

就此而言，「企業財務交易」指：

- (i) 渣打香港以包銷商或安排人身份或以領匯的上市代理人及／或財務顧問及／或全球協調人身份參與的包銷、證券化、發行債務工具或其他證券，或其他相關安排；
- (ii) 領匯集團為收購房地產所需資金而訂立之任何融資協議以借出及借入資金或其他相關安排（包括再融資），惟一般為營運資金而融資之日常銀行業務除外；及
- (iii) 「企業顧問交易」（即向領匯提供企業財務顧問服務¹，惟不包括上文第(i)及(ii)項）。

我們的管治 關連人士交易

渣打香港與領匯集團任何成員公司之間之任何「企業財務交易」所適用之守則第八章有關公布、披露及申報之規定，將按下文第(a)至(i)項條件修訂。

- (a) 各交易各自按公平原則及一般商業條款進行；
- (b) 發售文件或領匯的任何通函將清晰披露此豁免及全面披露在此豁免下第(i)及(ii)項交易之相關協議的主要條款；
- (c) 領匯之年報內將披露以下詳情：
 - (i) 於有關財政年度內，就渣打香港與領匯進行之企業財務交易而支付予渣打香港的費用總額；及
 - (ii) 就有關財政年度內渣打香港與領匯進行個別費用超逾100萬港元之企業財務交易而言，則披露：(A)交易之性質；(B)交易參與方；及(C)交易日期；
- (d) 有關與渣打香港訂立之企業財務交易，管理人將在領匯之年報內確認已符合上文第(a)項及下文所載之一般條件；
- (e) 審核委員會在領匯年報中聲明其已審查任何該等關連人士交易的條款，並信納該等交易乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款進行，且屬公平合理並符合基金單位持有人之利益；
- (f) 各項個別交易之包銷或其他相關協議乃個別按公平原則及一般商業條款進行，且其主要目的為向渣打香港以外的人士發售或分派證券；
- (g) 渣打香港就其與領匯之間於有關財政年度內進行的所有「企業顧問交易」而產生之費用總額上限定為領匯最近期刊發之經審核賬項所披露資產淨值之0.5%，並因應領匯之公布及／或通函所刊發之任何其後交易而作出調整，以使企業顧問交易豁免有效適用。倘渣打香港與領匯之間於該財政年度內進行的所有企業顧問交易而產生之費用總額超逾上述上限，則守則第八章有關關連人士交易的一般規定(包括須經基金單位持有人之批准)將適用於相關的關連人士交易；
- (h) 倘依據守則條文，涉及渣打香港之交易須作出公布，且證監會就關連人士交易而授出之豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及守則之規定於有關公布內披露渣打香港的角色及有關委聘條款；及
- (i) 領匯之核數師向管理人作出報告，以確認：
 - (i) 交易已根據管理人之內部程序由管理人之董事會正式批准；
 - (ii) 交易乃根據規管交易之協議之條款訂立；及
 - (iii) 渣打香港就其與領匯之間於有關財政年度內進行之所有企業顧問交易而產生之費用總額不超過上述之上限。

除上述者外，獲授第I段及第II段所載之豁免亦須持續遵守以下一般條件：

- (a) 管理人已實施內部監控及規管程序以處理關連人士交易，以確保關連人士交易乃遵照守則之條款予以監控及進行；
- (b) 此等關連人士交易之豁免純粹因為陳秀梅女士出任為管理人之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)及於彼在任期間而產生的關連人士交易而授出。倘因為其他情況而產生的其他關連人士交易，則該等交易將如常受守則第八章規管；



- (c) 關連人士交易乃在一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，並符合基金單位持有人之利益；及
- (d) 豁免並不需定期續訂，惟：(i) 證監會保留權利審查或修訂豁免之條款或施加任何條件（按其不時認為恰當者）；及(ii) 董事會（包括獨立非執行董事）確認，在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免乃屬公平合理，且符合基金單位持有人之最佳利益，及就此於領匯之年報內披露該確認。此外，審核委員會將於領匯之年報內聲明其已審查關連人士交易之豁免條款，並信納（根據豁免條款及現行之內部監控及程序）在不需基金單位持有人批准下繼續豁免乃屬公平合理。

上文第 I 段及第 II 段所述各項作為有關豁免對象之交易類別，乃為根據守則任何及所有適用豁免及許可之補充，且互不從屬，從而：(a) 任何一項均不受任何他項限制或以任何他項作為參考；及(b) 倘在任何特定情況或狀況下與超過一項有關，則任何相關者均應適用。

雖有上文所述，惟證監會有權審查、修訂或施加任何有關上述豁免之條件（按其不時認為恰當者）。倘若日後守則有任何修訂，施加比證監會就該等交易所屬交易類別授予之豁免之日期當日適用之規定更為嚴格之規定（包括但不限於該交易須有待獨立基金單位持有人批准後方可進行之規定），管理人將會隨即採取行動確保在合理期限內符合有關規定。

¹ 為免疑問，「企業財務顧問服務」指與下列各項有關之顧問服務：

1. 關於遵從或關係到上市規則、聯交所創業板證券上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則；或
2. 關於(i) 向公眾出售證券之任何要約；(ii) 向公眾收購證券之任何要約；或(iii) 接納有關第(i)及(ii)項之任何要約，惟僅適用於提供予證券或某類證券持有人之一般顧問服務；或
3. 關係到證券之公司重組（包括發出、取消或更改任何證券附帶的任何權利）。

註：上述條款及條件所指之「守則」為房地產投資信託基金守則。

凝聚社區 傷健共融

我們正實施一項五年計劃，陸續提升暢通無阻通道設施，為殘疾人士、長者、孕婦以及攜有幼兒的家庭帶來方便。有關計劃斥資逾二億港元，設施提升包括暢通易達升降機、視像火警警報系統、觸覺引路帶及警示帶、低枱面顧客服務台、斜道、商場點字地圖指示牌、暢通易達洗手間及暢通易達停車位等。

此外，我們於轄下物業為社區團體提供免費推廣場地，舉辦有意義的活動。年度內有關場地贊助逾2,100天，讓非牟利機構免費或以折扣優惠使用場地。

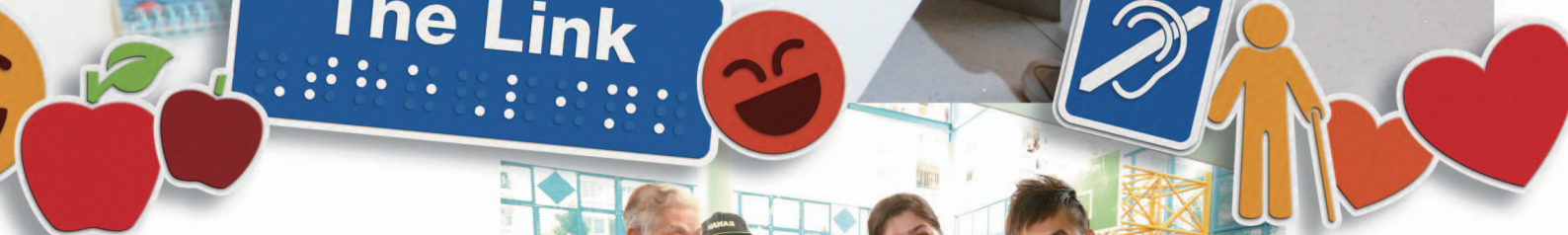


員工義工隊到鄰近社區作家訪



提升暢通無阻通道設施，包括安裝低枱面顧客服務台，增加顧客服務的通達性

The Link



居民參與由員工義工隊籌辦的嘉年華攤位遊戲

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2013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（經九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，2013年6月5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107頁至第150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2013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、綜合分派報表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和綜合現金流量表，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(經九份補充契約所修訂)(「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。

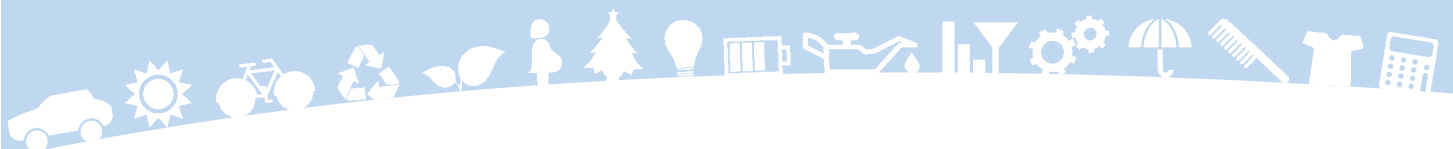
意見

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2013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，2013年6月5日



綜合財務報表

綜合收益表

截至2013年3月31日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收益	6	6,506	5,932
物業經營開支	8	(1,890)	(1,747)
物業收入淨額		4,616	4,185
一般及行政開支		(223)	(269)
投資物業公平值變動	14	17,705	6,680
營運溢利	9	22,098	10,596
利息收入		39	33
帶息負債之財務成本	10	(441)	(431)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		21,696	10,198
稅項	12	(634)	(596)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利(附註(i))	13	21,062	9,602
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2011年末期分派		—	(1,286)
— 2012年中期分派		—	(1,420)
— 2012年末期分派		(1,502)	—
— 2013年中期分派		(1,624)	—
		17,936	6,896
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)		18,065	6,943
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(129)	(47)
		17,936	6,896

第113頁至第150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2013年8月2日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2013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2013年3月31日止年度				
年內溢利		21,062	(21,191)	(129)
其他全面收益				
—現金流量對沖儲備		129	—	129
年內全面收益總額	(ii)	21,191	(21,191)	—
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)	—

第113頁至第150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31.26億港元(2012年:27.06億港元)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180.65億港元(2012年:69.43億港元)。
- (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2013年3月31日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		21,062	9,602
調整：			
— 投資物業公平值變動		(17,705)	(6,680)
— 其他非現金收入		(8)	—
可分派收入總額(附註(i))		3,349	2,922
中期分派(已派付)		1,624	1,420
末期分派(將向基金單位持有人派付)		1,725	1,502
年內分派總額(附註(ii))		3,349	2,922
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	2,288,061,440	2,262,372,930
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))		71.08 港仙	63.11 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))		75.38 港仙	66.41 港仙
年內每基金單位分派		146.46 港仙	129.52 港仙

第113頁至第150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2013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%(2012年：100%)為分派金額。中期分派已於2013年1月11日向基金單位持有人派付。末期分派將於2013年8月2日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2012年9月30日止六個月，每基金單位中期分派71.08港仙乃根據期內中期分派16.24億港元及於2012年9月30日已發行的2,284,402,553個基金單位計算。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。
- (iv) 截至2013年3月31日止年度，每基金單位末期分派75.38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17.25億港元及於2013年3月31日已發行的2,288,061,440個基金單位計算。截至2012年3月31日止年度，每基金單位末期分派66.41港仙乃根據期內末期分派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。



綜合財務報表

綜合財務狀況表

於2013年3月31日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	331
投資物業	14	95,366	76,672
物業、廠房及設備	15	73	76
衍生金融工具	21	168	191
		95,938	77,270
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	212	188
按金及預付款項		65	55
衍生金融工具	21	56	–
短期銀行存款	17	1,495	1,562
現金及等同現金項目	17	1,657	150
		3,485	1,955
資產總值		99,423	79,225
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	1,237	1,118
保證金		994	897
稅項撥備		159	179
長期獎勵計劃撥備之流動部分	19	87	51
帶息負債	20	1,706	–
衍生金融工具	21	15	–
		4,198	2,245
流動負債淨額		713	290
資產總值減流動負債		95,225	76,980
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	52	35
帶息負債	20	11,829	12,595
衍生金融工具	21	184	329
遞延稅項負債	22	1,518	1,286
		13,583	14,245
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		17,781	16,490
基金單位持有人應佔資產淨值		81,642	62,735
已發行基金單位	23	2,288,061,440	2,262,372,930
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		35.68 港元	27.73 港元

第113頁至第150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
2013年6月5日

行政總裁
王國龍
2013年6月5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2013年3月31日止年度

	附註	權益總額 百萬港元	基金單位持有人 應佔資產淨值 百萬港元	總計 百萬港元
於2012年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		-	62,735	62,735
發行基金單位				
—根據分派再投資計劃		-	782	782
—根據長期獎勵計劃		-	60	60
截至2013年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		-	21,062	21,062
已向基金單位持有人派付之分派				
—2012年末期分派		-	(1,502)	(1,502)
—2013年中期分派		-	(1,624)	(1,624)
現金流量對沖之公平值變動	24	(31)	-	(31)
轉撥入綜合收益表之金額	24	160	-	160
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(129)	129	-
截至2013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)		-	18,065	18,065
於2013年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		-	81,642	81,642
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

第113頁至第150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2013年3月31日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	25(a)	4,199	3,770
投資活動			
收購業務		-	(1,748)
添置投資物業		(871)	(858)
添置物業、廠房及設備		(25)	(27)
已收利息收入		38	27
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少／(增加)		67	(1,407)
用於投資活動之現金淨額		(791)	(4,013)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		5,424	14,345
償還帶息負債		(4,530)	(12,290)
已支付帶息負債之利息開支		(451)	(429)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,344)	(1,932)
用於融資活動之現金淨額		(1,901)	(306)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		1,507	(549)
於4月1日之現金及等同現金項目		150	699
於3月31日之現金及等同現金項目		1,657	150

第113頁至第150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、於2010年7月23日訂立之第八份補充契約及於2012年7月25日訂立之第九份補充契約所修訂)(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非住宅用途物業(以零售為主，但不包括酒店及服務式住宅)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2013年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產7.13億港元(2012年：2.90億港元)。經計及30.60億港元之未提取已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，並就衍生金融工具、投資物業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，衍生金融工具、投資物業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2013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準則修訂本。

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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產

採納此等準則修訂本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2013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27號(2011年)、 香港財務報告準則第10號及香港財務 報告準則第12號(修訂本)	獨立財務報表、綜合財務報表及披露於其 他實體之權益：投資實體 ³
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號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	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 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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10號、香港財務 報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他 實體之權益：過渡安排指引 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
香港財務報告準則2009年至2011年 周期之年度改進項目 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2015年1月1日或之後開始的會計期間生效



2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。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2013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、向被收購者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。收購相關的費用於當期綜合收益表內列作開支。

(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。



3 重要會計政策摘要(續)

(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。

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當期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當期綜合收益表內列作開支。

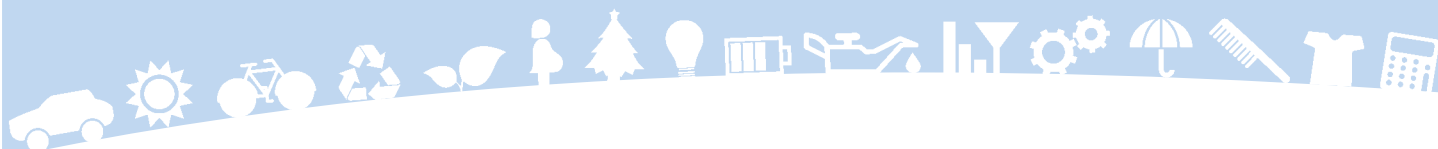
物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可用年限或租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

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。



3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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。



3 重要會計政策摘要(續)

(i) 應付貿易賬款及撥備(續)

(ii) 撥備(續)

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)。

(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。

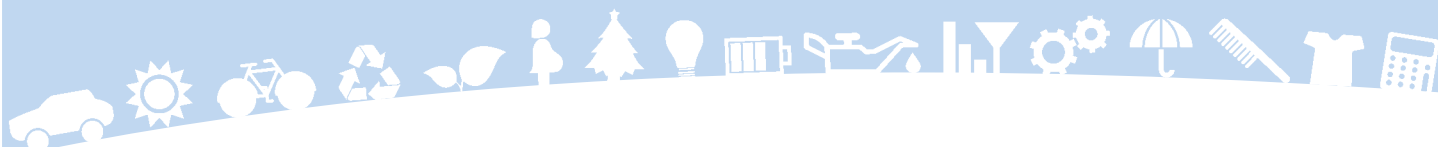
當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之國家內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

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。



3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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。



3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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。



3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

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匯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。

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。



4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(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。

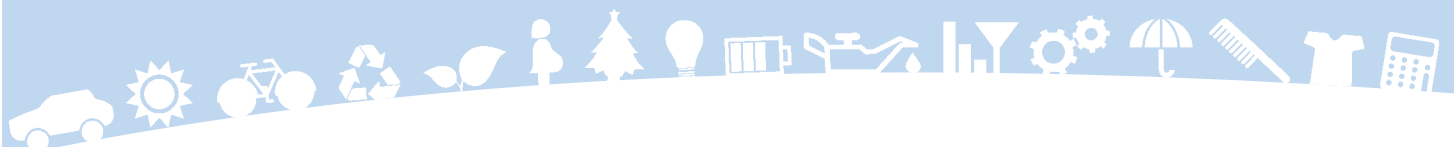
現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

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2013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2,100萬港元(2012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2013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6,300／6,500萬港元(2012年：1.07／1.12億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(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澳元及新西蘭元計值，並以貨幣掉期合約對沖澳元及新西蘭元匯率變動之風險，故此管理層認為相對於澳元及新西蘭元並無重大貨幣風險。於2013年3月31日，該等澳元銀行貸款及中期票據與新西蘭元銀行貸款之港元等值分別為5.12億港元(2012年：5.08億港元)與4.56億港元(2012年：4.45億港元)。



4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(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。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2013年3月31日，所有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7,100萬港元(2012年：5,300萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為31.52億港元(2012年：17.11億港元)，載於附註17。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為2.24億港元(2012年：1.91億港元)，載於附註21。

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2013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31.52億港元(2012年：17.12億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為164.2億港元(2012年：154.2億港元)，其中133.6億港元(2012年：124.6億港元)於2013年3月31日已提取。於2013年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承諾融資總額為30.6億港元(2012年：29.6億港元)。

於2013年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產7.13億港元(2012年：2.90億港元)。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。



4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

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。

	第一年內 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2013年3月31日				
帶息負債	1,922	3,124	4,780	5,347
應付貿易賬款及應計項目	1,091	–	–	–
保證金	379	293	296	26
基金單位持有人資金	–	–	–	81,642
衍生金融工具(淨額結算)	73	65	51	12
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

(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。

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
帶息負債(附註20)	13,535	12,595
資產總值	99,423	79,225
負債比率	13.6%	15.9%



4 金融風險管理(續)

(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(2012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7.50%（2012年：8.00%），而收益資本還原率則介乎4.53%至8.25%（2012年：5.00%至8.50%）。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2012年及2013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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
來自零售物業之租金	4,872	4,451
來自停車場之總租金	1,315	1,166
	6,187	5,617
其他收益		
— 空調服務費	301	291
— 其他物業相關收益	18	24
	319	315
總收益	6,506	5,932

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1.24億港元(2012年：1.25億港元)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2013年3月31日止年度				
收益	5,188	1,318	–	6,506
分部業績	3,753	863	(223)	4,393
投資物業公平值變動	13,867	3,838	–	17,705
利息收入				39
帶息負債之財務成本				(441)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				21,696
稅項				(634)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				21,062
資本開支	912	77	27	1,016
折舊	–	–	(27)	(27)
於2013年3月31日				
分部資產	80,237	15,342	137	95,716
商譽				331
衍生金融工具				224
短期銀行存款				1,495
現金及等同現金項目				1,657
資產總值				99,423
分部負債	1,794	147	290	2,231
稅項撥備				159
長期獎勵計劃撥備				139
帶息負債				13,535
衍生金融工具				199
遞延稅項負債				1,518
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				17,781
基金單位持有人應佔資產淨值				81,642

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



8 物業經營開支

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	499	494
員工成本(附註11)	326	277
地租及差餉	187	172
維修及保養	205	216
公用事業開支	305	307
宣傳及市場推廣開支	109	95
屋邨公用地方開支	116	105
其他物業經營開支	143	81
	1,890	1,747

9 營運溢利

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
年內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註11)	479	405
物業、廠房及設備折舊	27	25
撇銷物業、廠房及設備之虧損	3	—
受託人費用	6	6
估值費用	3	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	2	4
銀行收費	4	4
經營租約支出	19	13
其他法律及專業費用	18	22
物業代理佣金	—	12



10 帶息負債之財務成本

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	201	171
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	149	108
其他借貸成本(附註(i))	111	179
	461	458
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(20)	(27)
	441	431

附註：

(i) 其他借貸成本包括1.31億港元(2012年：1.91億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、2,900萬港元(2012年：2,900萬港元)因提早終止利率掉期合約而由現金流量對沖儲備轉撥入之虧損、6,500萬港元(2012年：5,600萬港元)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3.48%(2012年：3.70%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
工資及薪金	395	373
強制性公積金計劃供款	10	9
長期獎勵計劃之獎勵(附註19)	119	65
	524	447
減：撥歸投資物業下作資產化	(45)	(42)
	479	405

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	326	277
計入一般及行政開支	153	128
	479	405



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				2013年 現金薪酬 總計 千港元	2012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		
蘇兆明先生	1,975	-	-	-	1,975	1,975
王國龍先生	-	6,018	15	8,120	14,153	11,224
張利民先生	-	3,209	15	3,850	7,074	5,202
紀達夫先生	543	-	-	-	543	542
Michael Ian ARNOLD先生	686	-	-	-	686	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
陳秀梅女士(附註(iv))	107	-	-	-	107	-
韋達維先生	603	-	-	-	603	602
王于漸教授	681	-	-	-	681	675
Elaine Carole YOUNG女士(附註(iv))	97	-	-	-	97	-
盛智文博士(附註(v))	-	-	-	-	-	175
	7,382	9,227	30	11,970	28,609	23,778

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	2013年 長期獎勵計劃 之獎勵撥備 總計 千港元	2012年 長期獎勵計劃 之獎勵撥備 總計 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
蘇兆明先生	1,049	5,450	6,499	4,687	8,474	6,662
王國龍先生	4,465	14,334	18,799	11,289	32,952	22,513
張利民先生	1,308	5,981	7,289	3,272	14,363	8,474
紀達夫先生	295	1,502	1,797	1,279	2,340	1,821
Michael Ian ARNOLD先生	365	1,928	2,293	1,664	2,979	2,357
陳則杖先生	389	1,829	2,218	1,006	2,943	1,731
周永健先生	389	1,996	2,385	1,651	3,110	2,376
馮鈺斌博士	306	1,605	1,911	1,486	2,476	2,051
高鑑泉先生	365	1,855	2,220	1,574	2,895	2,249
陳秀梅女士(附註(iv))	-	-	-	-	107	-
韋達維先生	318	1,506	1,824	830	2,427	1,432
王于漸教授	365	1,855	2,220	1,574	2,901	2,249
Elaine Carole YOUNG女士(附註(iv))	-	-	-	-	97	-
盛智文博士(附註(v))	-	-	-	694	-	869
	9,614	39,841	49,455	31,006	78,064	54,784



11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

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2012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2013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2013年2月1日獲委任。
- (v) 於2011年7月13日退任。

(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(2012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(2012年：兩名)人士之酬金如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	5	6
酌情花紅	2	3
離職賠償之合約款項	-	2
長期獎勵計劃之獎勵	10	2
總計	17	13

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2013年 人數	2012年 人數
酬金範圍		
5,500,001 港元 – 6,000,000 港元	-	1
6,500,001 港元 – 7,000,000 港元	-	2
7,500,001 港元 – 8,000,000 港元	1	-
8,000,001 港元 – 8,500,000 港元	1	1
9,000,001 港元 – 9,500,000 港元	1	-
14,000,001 港元 – 14,500,000 港元	1	-
22,500,001 港元 – 23,000,000 港元	-	1
32,500,001 港元 – 33,000,000 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%(2012年:16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表:

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
當期稅項	402	370
遞延稅項		
— 加速折舊免稅額	232	226
稅項	634	596

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:

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
扣除稅項前溢利	21,696	10,198
按香港利得稅率16.5%(2012年:16.5%)計算之預期稅項支出	3,580	1,683
不可扣稅開支之稅務影響	12	21
毋須課稅收入之稅務影響	(2,928)	(1,108)
過往年度作出之調整	(30)	—
稅項	634	596



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

	2013年	2012年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	21,062 百萬港元	9,602 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	2,277,918,225	2,246,879,750
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	3,192,105	2,576,563
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,281,110,330	2,249,456,313
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	9.25 港元	4.27 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	9.23 港元	4.27 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2012年4月1日	65,311	11,361	76,672
添置	912	77	989
公平值變動	13,867	3,838	17,705
於2013年3月31日	80,090	15,276	95,366
於2011年4月1日	57,510	9,808	67,318
收購業務	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

(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2013年3月31日,餘下租約期介乎30年至47年(2012年:31年至48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2012年及2013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2013年3月31日，本集團約值93億港元(2012年：76億港元)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2012年4月1日	25	3	48	76
添置	13	-	14	27
撇銷	(3)	-	-	(3)
年內折舊開支	(14)	(1)	(12)	(27)
於2013年3月31日	21	2	50	73
於2013年3月31日				
成本	70	5	114	189
累計折舊	(49)	(3)	(64)	(116)
賬面淨值	21	2	50	73
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



16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應收貿易賬款	72	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(1)	(2)
應收貿易賬款－淨值	71	53
其他應收款項	141	135
	212	188

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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
0至30日	70	51
31至90日	1	2
超過90日	1	2
	72	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7,100萬港元(2012年：5,300萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2013年3月31日尚未到期之應計停車場收入5,000萬港元(2012年：3,100萬港元)及應計按營業額分成租金1,500萬港元(2012年：1,100萬港元)。餘下600萬港元(2012年：1,100萬港元)經已逾期但未減值。



16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

已逾期但未減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
0至30日	5	9
31至90日	1	2
	6	11

於2013年3月31日，100萬港元(2012年：200萬港元)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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
超過90日	1	2

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於4月1日	2	4
應收貿易賬款減值撥備	1	1
年內撇銷不可收回之應收款項	(2)	(3)
於3月31日	1	2

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

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
手頭現金	-	1
銀行現金	29	38
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	1,628	111
現金及等同現金項目	1,657	150
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,495	1,562
	3,152	1,712

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應付貿易賬款	58	74
預收款項	146	127
應計項目	1,033	917
	1,237	1,118

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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
0至30日	47	38
31至90日	10	34
超過90日	1	2
	58	74



19 長期獎勵計劃撥備

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	139	86
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(87)	(51)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	52	35

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，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據該計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般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，視乎領匯按基金單位持有人總回報或物業收入淨額(如適用)衡量之表現而定，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200%。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1,834,701個基金單位(2012年：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2012年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內失效	於2013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 2012年5月4日	117,150	-	(117,150) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	295,997	-	(295,997) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
2010年11月12日	2010年11月12日至 2012年6月30日	555,996	-	(548,496) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(7,500)	-	-
	2010年11月12日至 2013年6月30日	554,290	-	-	(44,482)	509,808	1,019,616
2011年9月23日	2011年9月23日至 2013年6月30日	587,500	-	-	(33,448)	554,052	1,108,104
	2011年9月23日至 2014年6月30日	587,500	-	-	(34,819)	552,681	1,105,362
2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	-	563,000	-	(24,250)	538,750	1,077,500
	2012年7月16日至 2015年6月30日	-	563,000	-	(24,250)	538,750	1,077,500
小計		2,698,433	1,126,000	(961,643)	(168,749)	2,694,041	5,388,082
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%		-	-	(873,058) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
總計		2,698,433	1,126,000	(1,834,701)	(168,749)	2,694,041	5,388,082

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎124%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

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
銀行貸款	3,413	3,491
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	6,122	5,104
	13,535	12,595
減：帶息負債之流動部分	(1,706)	—
帶息負債之非流動部分	11,829	12,595

帶息負債須按以下年期償還：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	706	—
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
	1,706	—
第二年內到期		
銀行貸款	858	694
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
	2,858	1,694
第三年內到期		
銀行貸款	610	854
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
	1,610	2,854
第四年內到期		
銀行貸款	1,239	708
按揭證券公司貸款(有抵押)	—	1,000
中期票據	1,015	—
	2,254	1,708
第五年內到期		
銀行貸款	—	1,235
中期票據	300	1,011
	300	2,246
第五年後到期		
中期票據	4,807	4,093
	13,535	12,595

20 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數3.11億港元(2012年：3.08億港元)之銀行貸款及另一筆為數2.01億港元(2012年：2.00億港元)之中期票據以澳元計值和一筆為數4.56億港元(2012年：4.45億港元)之銀行貸款以新西蘭元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (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3.07% (2012年：3.35%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

21 衍生金融工具

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	56	—
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	11	54
— 利率掉期合約	157	137
	168	191
	224	191
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(15)	—
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(178)	(322)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(6)	(7)
	(184)	(329)
	(199)	(329)
	25	(138)

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滙率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等利率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1.29億港元(2012年：4,700萬港元)，詳情見附註24。
- (ii) 於2013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31.5億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2.1年(2012年：41.5億港元借貸之平均固定利率期2.7年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2013年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為31.5億港元(2012年：41.5億港元)及3.76%(2012年：3.88%)。
- (iii) 於2013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2013年3月31日之名義本金金額分別為18.2億港元(2012年：18.2億港元)及9.07億港元(2012年：9.07億港元)。
- (iv) 於2013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%(2012年：16.5%)就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項負債變動如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
暫時差異		
於4月1日	1,286	1,059
收購業務	—	1
綜合收益表內確認：		
— 已申報加速折舊免稅額	232	226
於3月31日	1,518	1,286

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

	2013年 基金單位數目	2012年 基金單位數目
於4月1日	2,262,372,930	2,232,284,540
根據分派再投資計劃發行之基金單位	23,853,809	28,519,097
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,834,701	1,569,293
於3月31日	2,288,061,440	2,262,372,930

於2013年3月31日基金單位之收市價為每基金單位42.30港元(2012年：28.90港元)。按於2013年3月31日已發行之2,288,061,440個基金單位(2012年：2,262,372,930個基金單位)計算，市值為967.85億港元(2012年：653.83億港元)。

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2012年4月1日	(322)	322	-
現金流量對沖：			
—公平值變動	(31)	-	(31)
—轉撥入綜合收益表之金額(附註)	160	-	160
	129	-	129
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	-	(129)	(129)
於2013年3月31日	(193)	193	-
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	-

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 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	21,696	10,198
撤銷物業、廠房及設備之虧損	3	—
長期獎勵計劃之獎勵	119	65
折舊開支	27	25
利息收入	(39)	(33)
帶息負債之財務成本	441	431
投資物業公平值變動	(17,705)	(6,680)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(33)	(18)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加/(減少)	21	(30)
保證金增加	97	150
已付長期獎勵計劃款項	(6)	(4)
已付香港利得稅	(422)	(334)
營運活動所得之現金淨額	4,199	3,770

(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7.82億港元(2012年：7.74億港元)。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6,000萬港元(2012年：4,300萬港元)。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2013年 百萬港元	2012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	1,346	932
— 已訂約但未撥備	544	427
	1,890	1,359



27 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：

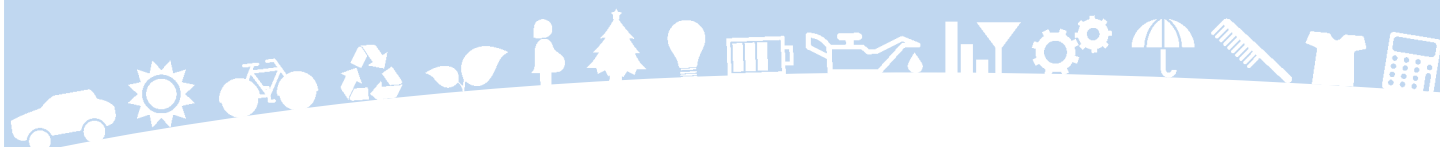
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(6)	(6)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債及利率掉期合約支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(66)	(109)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	24	21
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	—
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(3)	(4)
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之提供維修技工支援服務費用(附註(iii))	(8)	—
已付及應付凱達環球集團之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii))	(3)	(7)
與工銀亞洲之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	6	5
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	5
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	1	—
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	—
與永亨銀行之交易(附註(iii))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	3	2

附註：

(i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。

(ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，惟不得低於每月15萬港元。

(iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。



27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	–
來自滙豐集團之帶息負債	(400)	(400)
來自滙豐集團之利率掉期合約淨額	(17)	(80)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(1)
應付滙豐集團之利息淨額	(3)	(5)
於滙豐集團之銀行存款	24	30
於永亨銀行之銀行存款	80	234
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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
袍金	7	7
基本薪金、津貼及其他福利	37	36
長期獎勵計劃之獎勵	68	39
	112	82

28 日後應收之最低租金

於2013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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
第一年內	3,421	3,220
第一年後至第五年內	3,400	3,579
第五年後	76	90
	6,897	6,889

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2012年：三年)。



29 附屬公司

於2013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
直接持有：				
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%
間接持有：				
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%
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%
The Link Finance Limited	香港，有限公司/香港	融資	1港元	100%
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%

30 批准綜合財務報表

於2013年6月5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



ISO 9001 : 2008
Certificate No.: CC 568

敬啟者：

關於領匯—於2013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2012/2013年度報告內。



估值報告 (續)

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

除文義另有所指外，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會評估準則(2012版本)」及吾等之一般估值原則編制。倘香港測量師學會估值標準對需要指引之項目沒有說明，吾等遂參照英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估標準」及國際評估準則理事會頒佈之「國際評估準則」，惟可因應當地已建立之法律、風俗、習慣及市場情況而作出調整。

吾等之估值乃根據香港測量師學會就「市場價值」之定義為基準。

所謂市場價值，是指「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當推銷後於估價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。」

吾等之估值乃按仲量聯行被香港品質保證局所認受之 ISO 9001: 2008 品質保證系統編制。吾等之估值報告亦受吾等於香港採用之一般估值原則內所陳列之假設、釋義及限制條件所規限。

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。

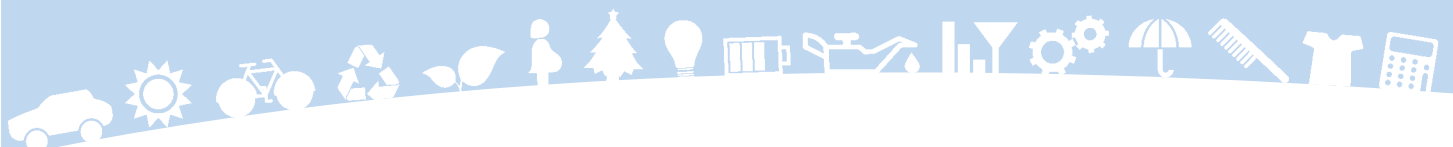
收益還原法

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	: 4.50% – 6.75%
停車場設施	: 5.00% – 8.25%
綜合零售與停車場設施	: 4.53% – 8.25%



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，包括佔用質量、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。



估值報告 (續)

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。

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

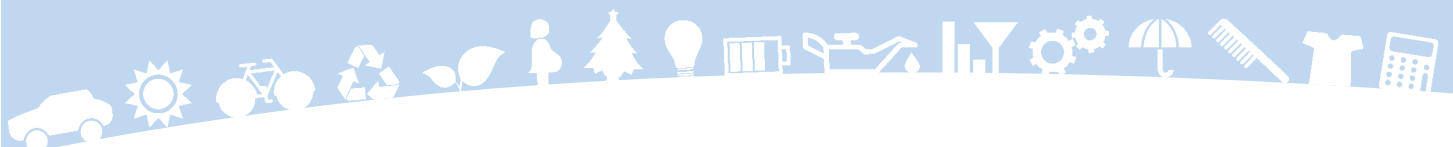
吾等已假設該等物業內之所有電信設備已獲允許使用并已從有關機構取得所有必需之批准。

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2013年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2012年3月至2013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. 2012年3月至2013年2月之零售實際收入；



4. 2012年3月至2013年2月之營運開支；
5. 屋邨公用地方2012/2013之預算管理費；
6. 2013年1月31日、2013年2月28日及2013年4月11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。

本估值報告所轉載之尺寸、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2013年3月31日為

95,365,600,000港元(港幣九百五十三億六千五百六十萬元)。

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80,089,700,000港元(港幣八百億零八千九百七十萬元)
- 初始回報率5.1%

停車場設施

- 停車場設施價值為15,275,900,000港元(港幣一百五十二億七千五百九十萬元)
- 初始回報率為6.2%



估值報告 (續)

整體物業組合

- 整體物業組合價值總計為95,365,600,000港元(港幣九百五十三億六千五百六十萬元)
- 初始回報率為5.3%

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

國際董事

劉振江 MRICS, MHKIS, RPS (GP)

牌照號碼：E-131615

謹啟

2013年5月16日

特許估值測量師劉振江先生(MRICS, MHKIS, RPS (GP))，自1991年起為合資格估值師，並於香港物業估值方面擁有逾25年經驗。

內附



價值附表

序號	物業名稱	序號	物業名稱
15	蝴蝶廣場	55	富泰商場
158	青宏苑之停車場	27	富東廣場
181	竹園北邨之停車場	46	鳳德商場
174	鳳禮苑之停車場	3	厚德(二)商場
169	康強苑之停車場	34	恒安商場
143	嘉田苑之停車場	39	顯徑商場
177	錦鞍苑之停車場	140	興民商場
115	健明邨之停車場	119	興田商場
172	瓊麗苑之停車場	90	興東商場
176	葵康苑之停車場	53	興華廣場
151	麗安邨之停車場	69	曉麗商場
180	黃大仙下邨(一)之停車場	79	海富商場
167	明雅苑之停車場	33	何文田廣場
147	寧峰苑之停車場	97	嘉福商場
179	鵬程苑之停車場	6	啟田商場
155	寶珮苑之停車場	78	啟業商場
171	新圍苑之停車場	76	錦泰商場
178	秀茂坪邨第一期之停車場	109	錦英苑商場
138	田景邨之停車場	102	建生商場
168	天祐苑之停車場	81	景林商場
132	天悅邨之停車場	59	葵芳廣場
141	翠屏(南)邨之停車場	103	葵興商場
139	慈民邨之停車場	62	葵盛東商場
160	牛頭角上邨之停車場	64	廣福商場
126	華荔邨之停車場	99	廣田商場
157	宏福苑之停車場	35	廣源商場
163	怡閣苑之停車場	104	麗閣商場
165	怡雅苑之停車場	67	利安商場
150	英明苑之停車場	98	李鄭屋商場
149	漁安苑之停車場	56	利東商場
12	長發廣場	32	瀝源廣場
96	長亨商場	11	良景廣場
47	長康商場	1	樂富廣場
84	祥華商場	72	樂華商場
16	彩明商場	70	朗屏商場
30	彩雲商場	10	龍翔廣場
8	彩園廣場	58	隆亨商場
20	竹園廣場	44	海悅豪園
89	秦石商場	60	美林商場
2	頌富廣場	105	明德商場
28	頌安商場	19	南豐廣場
117	幸福商場	25	愛民廣場
75	富昌商場	51	愛東商場
65	富亨商場	43	安定商場
40	富善商場	100	安蔭商場



估值報告 (續)

序號	物業名稱	序號	物業名稱
112	平田商場	73	石蔭商場
127	寶熙苑商場	7	尚德廣場 (*)
48	寶林商場	38	順利商場
42	寶達商場	122	順安商場
107	寶田商場	125	兆禧苑商場
83	鴨脷洲邨之商舖及停車場	110	兆麟商場
120	長安邨之商舖與停車場	22	小西灣廣場
114	長宏邨之商舖與停車場	24	赤柱廣場
133	青華苑之商舖與停車場	85	穗禾苑商場
170	彩輝邨之商舖與停車場	45	新翠商場
135	彩霞邨之商舖與停車場	118	新田圍商場
153	峰華邨之商舖與停車場	57	大興商場
124	康柏苑之商舖與停車場	66	大窩口商場
173	康瑞苑之商舖與停車場	13	太和廣場
134	康逸苑之商舖與停車場	36	大元商場
159	紅磡邨之商舖與停車場	26	德田廣場
128	高俊苑之商舖與停車場	18	天澤商場
182	高怡邨之商舖與停車場	121	天馬苑商場
166	樂雅苑之商舖與停車場	80	天平商場
123	樂華南邨之商舖與停車場	31	天盛商場
130	美松苑之商舖與停車場	29	天瑞商場
142	南昌邨之商舖與停車場	88	天慈商場
154	寶雅苑之商舖與停車場	113	田灣商場
162	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	23	天耀廣場
92	順天邨之商舖與停車場	106	青衣商場
156	兆安苑之商舖與停車場	74	翠林商場
161	太平邨之商舖與停車場	49	翠屏(北)購物商場
136	天華邨之商舖與停車場	86	慈正商場(一)期及(二)期
175	天宏苑之商舖與停車場	4	慈雲山中心
152	天逸邨之商舖與停車場	71	元洲商場
131	唐明苑之商舖與停車場	93	華貴商場
137	翠灣邨之商舖與停車場	61	華明商場
145	慈愛苑之商舖與停車場	95	華心商場
164	東熹苑之商舖與停車場	68	運頭塘商場
108	東頭邨之商舖與停車場	87	環翠商場
129	和明苑之商舖與停車場	101	橫頭磡(宏輝中心)
146	欣明苑之商舖與停車場	14	禾輦廣場
144	欣盛苑之商舖與停車場	5	黃大仙中心
148	盈福苑之商舖與停車場	21	逸東商場
94	三聖商場	17	油美及高翔(鯉魚門廣場)
9	秀茂坪商場	54	友愛商場
41	沙角商場	116	賢麗苑購物中心
50	山景商場	63	耀安商場
91	石籬商場一期	111	耀東商場
52	石籬商場二期	37	愉翠商場
77	石圍角商場	82	雍盛商場

(*) 自2013年4月1日起，尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。

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 2013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
1	樂富廣場	388,133	793	201.8	4.53%	4,504.7	7.50%	4,259.6	4,382.2	4.61%	7.95%
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	189,155	1,177	127.0	4.81%	2,935.5	7.50%	2,658.3	2,796.9	4.54%	7.66%
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	厚德(二)商場	176,869	623	126.2	4.61%	2,675.0	7.50%	2,358.0	2,516.5	5.02%	7.48%
簡介	厚德(二)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(二)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。										

估值報告(續)

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 2013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	
4 慈雲山中心												
		202,188	940	134.6	5.04%	2,632.2	7.50%	2,386.9	2,509.6	5.37%	7.68%	
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。											
5 黃大仙中心												
		148,023	688	118.7	4.56%	2,603.9	7.50%	2,294.2	2,449.1	4.85%	7.48%	
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。											
6 啟田商場												
		183,686	461	115.3	5.04%	2,170.1	7.50%	2,020.5	2,095.3	5.50%	7.86%	
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。											
7 尚德廣場												
		132,339	1,280	109.3	4.85%	2,200.1	7.50%	1,981.3	2,090.7	5.23%	7.63%	
簡介	： 尚德廣場，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。尚德廣場總共有1,280個泊車位。 自2013年4月1日起，尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。											
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。											



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 2013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
8	彩園廣場	129,205	536	104.4	4.69%	2,122.7	7.50%	1,907.3	2,015.0	5.18%	7.61%

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。

9	秀茂坪商場	158,472	611	105.4	5.25%	2,054.8	7.50%	1,905.8	1,980.3	5.32%	7.83%
----------	--------------	----------------	------------	--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。

10	龍翔廣場	154,276	473	99.6	4.77%	2,026.9	7.50%	1,809.2	1,918.1	5.19%	7.57%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 龍翔廣場，於2001年落成，包括黃大仙上邨內一幢5層(包括1層地庫)高商場/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	良景廣場	175,072	616	94.0	5.27%	1,965.4	7.50%	1,814.1	1,889.8	4.98%	7.80%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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道路。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。



估值報告(續)

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)	2013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
12	長發廣場	165,947	590	100.9	5.06%	1,947.4	7.50%	1,806.4	1,876.9	5.38%	7.83%

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。

13	太和廣場	131,464	454	93.5	5.08%	1,856.8	7.50%	1,700.8	1,778.8	5.26%	7.75%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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。

14	禾峯廣場	190,441	828	80.5	4.70%	1,719.7	7.50%	1,565.7	1,642.7	4.90%	7.70%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

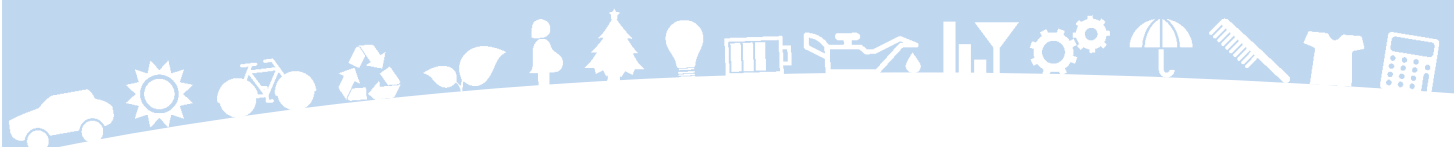
簡介：禾峯廣場，於1977年落成，包括禾峯邨內一幢4層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓(綜合商業/停車場大廈)地下的多個商舖單位、相關地方及露天泊車位。禾峯廣場總共有828個泊車位。

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。

15	蝴蝶廣場	174,244	313	88.5	5.55%	1,655.9	7.50%	1,587.6	1,621.8	5.46%	8.06%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2013年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
16	彩明商場	98,564	765	85.1	4.85%	1,668.3	7.50%	1,538.4	1,603.4	5.31%	7.79%

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。

17	油美及高翔(鯉魚門廣場)	100,659	0	86.5	5.00%	1,655.1	7.50%	1,486.1	1,570.6	5.51%	7.61%
-----------	---------------------	----------------	----------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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。

18	天澤商場	136,750	302	81.0	5.29%	1,514.2	7.50%	1,403.2	1,458.7	5.55%	7.83%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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。

19	南豐廣場	83,137	0	59.9	4.75%	1,416.7	7.50%	1,281.5	1,349.1	4.44%	7.66%
-----------	-------------	---------------	----------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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第23號1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份,並根據新批土地契約第8648號持有,年期自1995年11月21日起計,於2047年6月30日到期。



估值報告(續)

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 2013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	
20 竹園廣場												
		137,373	1,103	68.9	5.28%	1,375.2	7.50%	1,285.7	1,330.5	5.18%	7.89%	
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 逸東商場												
		193,029	1,900	67.1	5.10%	1,359.4	7.50%	1,252.0	1,305.7	5.14%	7.79%	
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。											
22 小西灣廣場												
		100,892	558	71.1	5.12%	1,347.1	7.50%	1,236.1	1,291.6	5.50%	7.76%	
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。											
23 天耀廣場												
		96,839	480	70.8	5.58%	1,300.2	7.50%	1,231.6	1,265.9	5.59%	7.98%	
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。											



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 2013年 3月31日之	分析	
					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	「按計算」 內部 收益率
24	赤柱廣場	100,195	411	51.9	5.09%	1,159.9	7.50%	1,159.9	1,159.9	4.47%	8.33%

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。

25	愛民廣場	191,418	808	54.6	5.28%	1,108.9	7.50%	1,030.0	1,069.5	5.10%	7.84%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

簡介 : 愛民廣場，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。愛民廣場總共有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，並根據批地條件第UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。

26	德田廣場	98,494	754	59.3	5.46%	1,085.7	7.50%	1,022.0	1,053.9	5.63%	7.94%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------

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。



估值報告(續)

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 2013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	
27 富東廣場												
		105,619	537	54.7	5.36%	1,060.7	7.50%	1,004.1	1,032.4	5.30%	7.97%	
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。											
28 頌安商場												
		83,351	995	54.7	5.67%	1,014.9	7.50%	989.2	1,002.1	5.46%	8.18%	
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。											
29 天瑞商場												
		73,470	577	52.9	5.54%	923.3	7.50%	874.1	898.7	5.89%	7.98%	
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。											
30 彩雲商場												
		153,582	859	40.6	5.32%	889.3	7.50%	860.6	875.0	4.64%	8.07%	
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。											



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 2013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	
31 天盛商場											
		80,257	1,458	51.3	5.86%	850.9	7.50%	834.7	842.8	6.09%	8.22%
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。										
32 瀝源廣場											
		105,735	438	44.2	5.15%	845.9	7.50%	776.5	811.2	5.44%	7.76%
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。										
33 何文田廣場											
		101,826	299	43.1	5.43%	819.3	7.50%	770.9	795.1	5.42%	7.93%
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 恆安商場											
		115,804	585	45.5	5.72%	812.1	7.50%	775.8	794.0	5.73%	8.04%
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。										



估值報告(續)

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 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
35	廣源商場	80,678	736	46.4	5.86%	798.1	7.50%	777.2	787.7	5.90%	8.17%

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。

36	大元商場	138,940	594	37.0	5.13%	796.3	7.50%	731.4	763.9	4.85%	7.77%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

37	愉翠商場	105,873	1,175	39.9	5.43%	781.2	7.50%	746.6	763.9	5.23%	8.04%
-----------	-------------	----------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

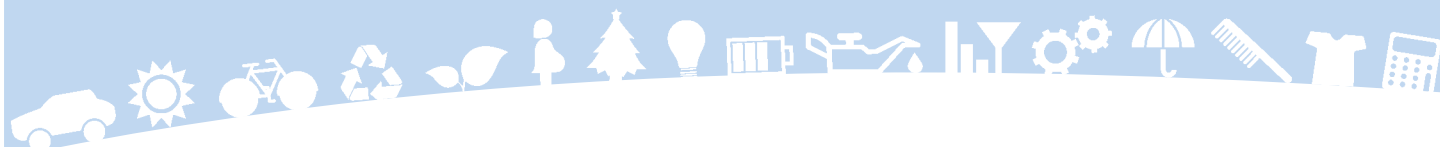
簡介 : 愉翠商場, 於2001年落成, 包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)高商場(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。愉翠商場總共有1,175個泊車位。

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。

38	順利商場	214,752	731	40.5	5.57%	777.1	7.50%	736.8	757.0	5.36%	7.99%
-----------	-------------	----------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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、利益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。



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 2013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	
39 顯徑商場												
		95,699	636	43.0	5.79%	766.4	7.50%	745.8	756.1	5.68%	8.17%	
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。											
40 富善商場												
		98,406	525	38.2	5.89%	736.7	7.50%	723.3	730.0	5.24%	8.23%	
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32,761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。											
41 沙角商場												
		70,786	662	34.8	5.61%	736.7	7.50%	715.2	726.0	4.79%	8.11%	
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。											
42 寶達商場												
		83,167	1,083	42.5	5.57%	726.7	7.50%	695.8	711.3	5.97%	8.05%	
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。											



估值報告(續)

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 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
43	安定商場	47,668	546	7.1	5.54%	693.7	7.50%	683.9	688.8	1.03%	8.17%

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。該物業包括屯門市地段第476號餘段中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。

44	海悅豪園	41,017	0	30.8	4.75%	694.7	7.50%	641.7	668.2	4.61%	7.80%
-----------	-------------	---------------	----------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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，並根據新批土地契約第8530號持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。

45	新翠商場	77,403	620	32.2	5.61%	673.3	7.50%	645.7	659.5	4.89%	8.07%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

46	鳳德商場	72,319	487	34.0	5.59%	668.4	7.50%	642.4	655.4	5.18%	8.08%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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 2013年 3月31日之	分析	
					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	「按計算」 內部 收益率
47	長康商場	135,086	709	32.5	6.05%	648.2	7.50%	645.6	646.9	5.02%	8.33%

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。

48	寶林商場	94,694	398	39.3	5.89%	656.0	7.50%	637.7	646.9	6.07%	8.16%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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	翠屏(北)購物商場	109,067	421	35.4	5.85%	655.8	7.50%	631.2	643.5	5.50%	8.09%
-----------	------------------	----------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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、翠校樓、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。



估值報告(續)

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 2013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
50	山景商場	128,189	638	30.3	5.78%	642.7	7.50%	625.6	634.2	4.78%	8.17%

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。

51	愛東商場	81,184	634	36.3	5.65%	628.7	7.50%	604.8	616.8	5.88%	8.09%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

52	石籬商場二期	84,461	179	33.7	5.60%	617.2	7.50%	585.4	601.3	5.60%	7.99%
-----------	---------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

53	興華廣場	82,011	268	33.7	5.33%	595.9	7.50%	569.3	582.6	5.78%	8.03%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：興華廣場，於2000年落成，包括興華(一)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。



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 2013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
54	友愛商場	97,678	780	36.1	5.56%	579.9	7.50%	582.4	581.2	6.21%	8.24%

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(錯層式)高停車場大廈、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。

55	富泰商場	62,076	635	32.9	5.58%	587.5	7.50%	556.9	572.2	5.75%	7.99%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

56	利東商場	90,868	687	25.0	6.00%	569.2	7.50%	563.0	566.1	4.41%	8.28%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。



估值報告(續)

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 2013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	
57 大興商場												
		103,398	672	27.4	5.87%	557.9	7.50%	542.3	550.1	4.98%	8.16%	
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。											
58 隆亨商場												
		69,278	440	28.5	5.84%	555.7	7.50%	537.6	546.7	5.22%	8.13%	
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。											
59 葵芳廣場												
		57,617	483	31.1	5.94%	529.1	7.50%	525.1	527.1	5.89%	8.30%	
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。											
60 美林商場												
		80,840	375	28.0	5.67%	534.0	7.50%	519.9	527.0	5.32%	8.17%	
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。											



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 2013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
61	華明商場	66,528	295	30.5	5.90%	533.7	7.50%	518.3	526.0	5.80%	8.16%
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。										
62	葵盛東商場	110,848	583	27.1	5.64%	535.0	7.50%	513.4	524.2	5.17%	8.07%
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。										
63	耀安商場	47,695	547	29.9	5.71%	536.3	7.50%	511.8	524.1	5.71%	8.03%
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。										
64	廣福商場	69,016	461	28.7	5.81%	528.0	7.50%	515.0	521.5	5.50%	8.19%
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。										



估值報告(續)

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 2013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
65	富亨商場	55,225	517	32.7	6.18%	520.1	7.50%	518.5	519.3	6.30%	8.34%

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。

66	大窩口商場	78,435	609	26.3	6.06%	512.0	7.50%	514.1	513.1	5.12%	8.38%
-----------	--------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

67	利安商場	49,497	390	27.8	5.82%	485.0	7.50%	474.3	479.7	5.80%	8.20%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

68	運頭塘商場	54,464	438	27.1	5.53%	478.2	7.50%	454.7	466.5	5.80%	8.01%
-----------	--------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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個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。



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 2013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
69	曉麗商場	36,412	637	29.1	6.35%	450.5	7.50%	459.6	455.1	6.39%	8.50%

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。

70 朗屏商場											
		93,787	564	24.4	5.74%	460.0	7.50%	446.1	453.1	5.38%	8.14%

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。

71 元州商場											
		50,478	213	26.3	5.43%	463.4	7.50%	442.2	452.8	5.81%	8.00%

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)。元州商場總共有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。

72 樂華商場											
		108,510	650	24.7	5.80%	457.7	7.50%	440.6	449.2	5.50%	8.09%

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份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。



估值報告(續)

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 2013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
73	石蔭商場	76,099	424	23.7	5.75%	443.1	7.50%	424.7	433.9	5.45%	8.06%

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。

74	翠林商場	87,723	711	25.6	6.33%	418.2	7.50%	440.8	429.5	5.97%	8.71%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

75	富昌商場	61,217	547	23.2	5.65%	426.4	7.50%	409.8	418.1	5.55%	8.08%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

76	錦泰商場	45,709	758	25.4	5.93%	419.7	7.50%	415.8	417.8	6.07%	8.30%
-----------	-------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。



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 2013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
77	石圍角商場	128,933	578	18.7	6.09%	410.5	7.50%	410.7	410.6	4.54%	8.36%
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。										
78	啟業商場	76,139	383	20.5	5.61%	409.8	7.50%	390.3	400.1	5.13%	8.02%
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。										
79	海富商場	34,965	225	24.7	5.96%	398.7	7.50%	392.7	395.7	6.25%	8.26%
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	天平商場	61,722	471	23.4	6.19%	385.6	7.50%	386.7	386.2	6.06%	8.38%
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。										



估值報告(續)

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 2013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	
81 景林商場												
		58,442	418	21.0	6.19%	379.6	7.50%	379.6	379.6	5.54%	8.36%	
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。											
82 雍盛商場												
		58,230	283	21.9	5.83%	381.5	7.50%	373.0	377.3	5.81%	8.20%	
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。											
83 鴨脷洲邨之商舖及停車場												
		46,779	325	22.9	6.75%	369.8	7.50%	381.4	375.6	6.10%	8.59%	
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。											
84 祥華商場												
		67,239	353	19.0	5.98%	354.6	7.50%	350.8	352.7	5.38%	8.28%	
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。											



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 2013年 3月31日之	分析	
					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	「按計算」 內部 收益率
85	穗禾苑商場	61,782	980	18.3	6.07%	348.7	7.50%	349.8	349.3	5.23%	8.38%

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 慈正商場(一)期及(二)期											
		18,125	882	21.0	5.78%	350.2	7.50%	347.5	348.9	6.03%	8.30%

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。

87 環翠商場											
		83,918	359	20.7	6.07%	339.5	7.50%	341.5	340.5	6.09%	8.39%

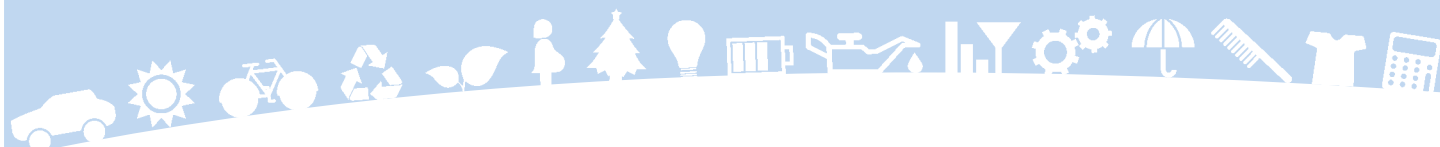
簡介 : 環翠商場，於1979年落成，包括環翠邨內一幢5層高商場(商場)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場)、一幢2層(包括1層地庫)高街市／停車場大廈(街市／停車場大廈)、位於澤翠樓下面的2層高停車場平台(停車場平台)、位於怡翠樓及盛翠樓地下的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。環翠商場總共有359個泊車位。

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。



估值報告(續)

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 2013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	內部 收益率
88	天慈商場	36,880	289	17.3	5.62%	347.8	7.50%	331.7	339.8	5.10%	8.03%
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。										
89	秦石商場	61,147	583	18.0	5.77%	341.2	7.50%	335.4	338.3	5.33%	8.23%
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。										
90	興東商場	55,982	420	16.9	5.76%	323.5	7.50%	315.0	319.3	5.29%	8.17%
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。										
91	石籬商場一期	39,076	459	18.1	6.11%	318.0	7.50%	314.4	316.2	5.74%	8.28%
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。										



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 2013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
92	順天邨之商舖與停車場	67,951	581	18.2	6.34%	311.4	7.50%	312.3	311.9	5.83%	8.38%

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、天瑤樓內之綜合商業／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。

93 華貴商場											
		41,878	413	18.8	6.07%	313.7	7.50%	309.9	311.8	6.03%	8.27%

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 三聖商場											
		75,285	176	18.4	5.96%	303.0	7.50%	309.2	306.1	6.01%	8.48%

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。



估值報告(續)

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 2013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												
		24,932	356	19.1	6.39%	299.5	7.50%	301.1	300.3	6.37%	8.40%	
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 長亨商場												
		60,580	327	16.7	6.06%	301.5	7.50%	295.6	298.6	5.59%	8.22%	
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。											
97 嘉福商場												
		59,053	312	17.3	6.14%	296.5	7.50%	293.9	295.2	5.86%	8.30%	
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。											
98 李鄭屋商場												
		78,548	461	16.4	5.88%	293.6	7.50%	292.1	292.9	5.60%	8.32%	
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。											



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 2013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	14.8	5.78%	277.1	7.50%	267.1	272.1	5.45%	8.10%

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	15.4	5.93%	273.9	7.50%	266.2	270.1	5.70%	8.16%
--	--	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

簡介：安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層(不包括閣樓)高商業／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)

		25,547	290	14.2	6.18%	251.2	7.50%	258.3	254.8	5.59%	8.54%
--	--	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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 建生商場

		36,558	273	13.9	5.64%	260.5	7.50%	248.6	254.6	5.47%	8.03%
--	--	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。



估值報告(續)

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 2013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	
103 葵興商場												
		24,664	277	14.9	6.37%	250.5	7.50%	254.6	252.6	5.90%	8.48%	
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 麗閣商場												
		81,133	140	12.2	5.54%	249.2	7.50%	244.4	246.8	4.95%	8.21%	
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。											
105 明德商場												
		38,792	383	12.9	6.00%	233.7	7.50%	234.6	234.2	5.52%	8.38%	
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。											
106 青衣商場												
		49,424	344	12.6	6.35%	227.5	7.50%	233.9	230.7	5.47%	8.56%	
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。											



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)	2013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
107	寶田商場	63,505	62	12.9	6.02%	228.3	7.50%	222.1	225.2	5.71%	8.17%

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。

108 東頭邨之商舖與停車場											
		38,653	493	10.4	5.62%	225.8	7.50%	221.1	223.5	4.66%	8.21%

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。

109 錦英苑商場											
		37,260	492	14.3	6.46%	220.5	7.50%	226.1	223.3	6.38%	8.55%

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。

110 兆麟商場											
		32,022	463	13.5	6.31%	220.9	7.50%	224.5	222.7	6.06%	8.48%

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。



估值報告(續)

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 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析		
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
111 耀東商場												
		65,692	685	8.7	6.58%	203.0	7.50%	216.0	209.5	4.15%	8.78%	

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。

112 平田商場												
		22,442	406	12.2	6.23%	195.0	7.50%	194.1	194.6	6.26%	8.33%	

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 田灣商場												
		35,490	417	9.1	6.36%	178.2	7.50%	187.9	183.1	4.95%	8.72%	

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號餘段中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。

114 長宏邨之商舖與停車場												
		11,532	333	11.9	6.27%	181.1	7.50%	181.4	181.3	6.56%	8.37%	

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 2013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
115	健明邨之停車場	0	763	12.7	7.25%	169.3	7.50%	190.3	179.8	7.05%	9.20%

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。

116	賢麗苑購物中心	16,300	150	10.0	5.98%	179.6	7.50%	176.2	177.9	5.60%	8.23%
------------	----------------	---------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

117	幸福商場	24,298	153	9.9	5.72%	177.2	7.50%	170.6	173.9	5.66%	8.09%
------------	-------------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

118	新田圍商場	54,377	320	8.3	6.68%	165.5	7.50%	171.9	168.7	4.94%	8.62%
------------	--------------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。



估值報告(續)

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	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)	2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
119	興田商場	28,313	387	8.6	6.24%	167.1	7.50%	168.1	167.6	5.12%	8.40%

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。

120	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	11.0	6.61%	161.7	7.50%	172.8	167.3	6.57%	8.83%
------------	-------------------	--------------	------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

121	天馬苑商場	38,286	585	6.8	6.12%	144.9	7.50%	147.3	146.1	4.65%	8.47%
------------	--------------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

122	順安商場	87,236	459	6.2	6.15%	138.6	7.50%	139.1	138.9	4.45%	8.38%
------------	-------------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。



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 2013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	
123 樂華南邨之商舖與停車場												
		16,336	226	5.1	6.80%	123.3	7.50%	127.0	125.2	4.06%	8.56%	

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份中的一部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。

124 康柏苑之商舖與停車場												
		17,956	549	7.7	6.98%	111.7	7.50%	123.3	117.5	6.55%	9.07%	

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。

125 兆禧苑商場												
		23,439	560	6.7	6.29%	114.6	7.50%	117.1	115.9	5.79%	8.51%	

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。

126 華荔邨之停車場												
		0	411	6.7	6.25%	101.8	7.50%	107.2	104.5	6.44%	8.73%	

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。



估值報告(續)

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 2013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	
127 寶熙苑商場												
		13,686	0	6.0	5.25%	109.3	7.50%	99.6	104.5	5.73%	7.71%	

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。

128 高俊苑之商舖與停車場												
		7,332	323	6.9	6.78%	100.1	7.50%	108.2	104.2	6.62%	8.91%	

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。

129 和明苑之商舖與停車場												
		7,342	379	6.3	6.23%	98.9	7.50%	103.5	101.2	6.18%	8.68%	

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。

130 美松苑之商舖與停車場												
		1,077	385	6.2	7.16%	88.3	7.50%	100.8	94.6	6.59%	9.29%	

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。



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)	2013年 3月31日之 價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
131	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	5.6	6.53%	84.4	7.50%	89.0	86.7	6.43%	8.73%

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 天悅邨之停車場											
		0	560	5.6	7.25%	77.5	7.50%	87.1	82.3	6.77%	9.20%

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。

133 青華苑之商舖與停車場											
		11,863	348	5.0	6.77%	78.4	7.50%	84.5	81.5	6.14%	8.89%

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。

134 康逸苑之商舖與停車場											
		7,040	355	4.8	6.74%	72.2	7.50%	78.2	75.2	6.39%	8.94%

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。



估值報告(續)

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 2013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	
135 彩霞邨之商舖與停車場												
		21,438	205	3.4	6.90%	71.4	7.50%	78.5	75.0	4.52%	9.01%	

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。

136 天華邨之商舖與停車場												
		1,476	287	4.7	6.40%	73.1	7.50%	75.4	74.3	6.37%	8.58%	

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。

137 翠灣邨之商舖與停車場												
		8,561	182	3.8	6.56%	70.6	7.50%	73.0	71.8	5.35%	8.61%	

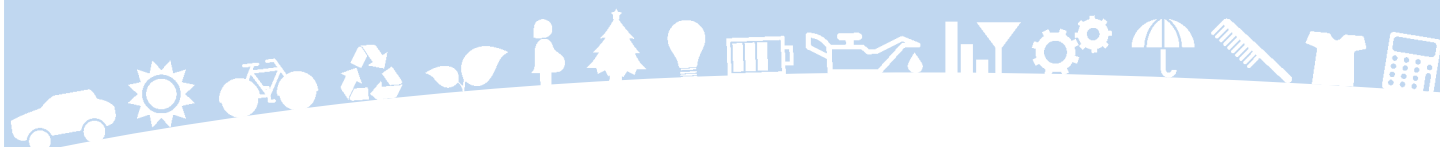
簡介：翠灣邨商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層商舖單位、一幢3層高商舖/辦公室大廈(商業樓)、一單層停車場(停車場)及若干露天泊車位(露天停車場)。翠灣邨商舖與停車場總共有182個泊車位。

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。

138 田景邨之停車場												
		0	380	4.7	7.00%	65.9	7.50%	72.9	69.4	6.73%	9.08%	

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。



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 2013年 3月31日之	分析	
					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	「按計算」 內部 收益率
139	慈民邨之停車場	0	364	4.6	7.00%	64.8	7.50%	71.7	68.3	6.68%	9.08%

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。

140	興民商場	33,915	226	3.0	6.56%	66.9	7.50%	68.8	67.9	4.42%	8.56%
------------	-------------	---------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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降機塔)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。

141	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	3.2	6.72%	62.0	7.50%	66.5	64.3	5.03%	8.86%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。

142	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	3.7	6.37%	62.0	7.50%	64.4	63.2	5.83%	8.63%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。



估值報告(續)

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 2013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	
143 嘉田苑之停車場												
		0	348	4.0	7.00%	59.4	7.50%	65.9	62.7	6.43%	9.09%	

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。

144 欣盛苑之商舖與停車場												
		11,810	252	3.6	6.88%	59.7	7.50%	64.1	61.9	5.77%	8.87%	

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。

145 慈愛苑之商舖與停車場												
		13,306	199	3.5	6.50%	58.1	7.50%	61.3	59.7	5.79%	8.75%	

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。

146 欣明苑之商舖與停車場												
		7,019	262	3.6	6.83%	55.8	7.50%	60.9	58.4	6.20%	8.97%	

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。



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 2013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	
147	寧峰苑之停車場	0	299	3.9	7.00%	55.3	7.50%	61.2	58.3	6.69%	9.07%

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。

148 盈福苑之商舖與停車場											
		786	163	3.7	6.79%	55.9	7.50%	60.5	58.2	6.43%	8.93%

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。

149 漁安苑之停車場											
		1,323	296	3.6	6.98%	52.5	7.50%	57.9	55.2	6.50%	9.05%

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。

150 英明苑之停車場											
		0	274	3.6	7.00%	52.0	7.50%	57.6	54.8	6.56%	9.09%

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(減去到到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。



估值報告(續)

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 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
151	麗安邨之停車場	0	181	3.7	7.00%	51.8	7.50%	57.3	54.6	6.72%	9.08%

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90,111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。

152	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	2.8	6.29%	52.8	7.50%	55.5	54.2	5.25%	8.69%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。

153	峰華邨之商舖與停車場	9,821	161	2.4	6.59%	50.3	7.50%	53.5	51.9	4.54%	8.79%
------------	-------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

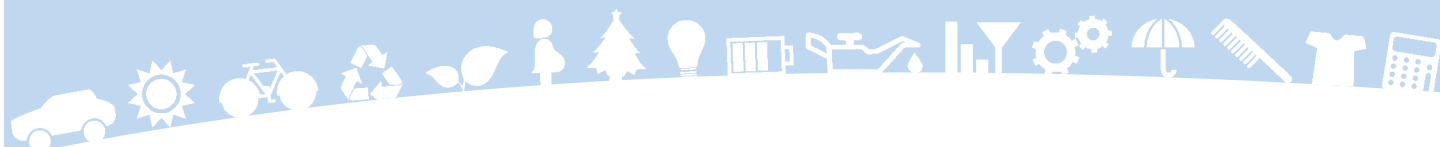
簡介：峰華邨商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內位於曉峰樓2座地下低層及地下高層及位於秀峰樓3座地下及地下低層的房委會綜合設施部分、一幢2層高停車場大廈以及露天泊車位。峰華邨商舖與停車場總共有161個泊車位。

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。

154	寶雅苑之商舖與停車場	13,951	246	2.9	6.90%	49.2	7.50%	53.5	51.4	5.70%	8.94%
------------	-------------------	---------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。



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 2013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	
155 寶珮苑之停車場											
		0	277	3.2	7.00%	46.4	7.50%	51.3	48.9	6.55%	9.08%

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。

156 兆安苑之商舖與停車場											
		17,084	273	2.8	6.84%	46.0	7.50%	49.6	47.8	5.96%	8.90%

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。

157 宏福苑之停車場											
		0	408	2.8	7.25%	42.4	7.50%	47.7	45.1	6.28%	9.19%

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。

158 青宏苑之停車場											
		0	179	3.0	7.25%	42.0	7.50%	47.2	44.6	6.82%	9.21%

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。



估值報告(續)

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 2013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	
159 紅磡邨之商舖與停車場												
		3,994	45	2.2	6.19%	38.6	7.50%	39.2	38.9	5.54%	8.49%	

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 牛頭角上邨之停車場												
		0	228	2.4	6.75%	37.0	7.50%	40.3	38.7	6.27%	8.96%	

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。

161 太平邨之商舖與停車場												
		3,339	101	2.0	5.76%	38.9	7.50%	38.4	38.7	5.11%	8.24%	

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。

162 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場												
		1,507	205	2.2	6.18%	37.5	7.50%	38.6	38.1	5.82%	8.56%	

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。



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 2013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
163	怡閣苑之停車場	0	240	2.5	8.25%	32.0	7.50%	38.2	35.1	7.19%	9.65%

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。

164 東熹苑之商舖與停車場											
		6,340	146	2.2	8.11%	29.6	7.50%	34.9	32.3	6.81%	9.53%

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。

165 怡雅苑之停車場											
		0	159	2.0	7.25%	30.2	7.50%	33.9	32.1	6.20%	9.18%

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。

166 樂雅苑之商舖與停車場											
		12,616	265	1.8	7.80%	29.6	7.50%	33.8	31.7	5.83%	9.34%

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。



估值報告(續)

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 2013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
167	明雅苑之停車場	0	345	1.9	7.25%	28.0	7.50%	31.5	29.8	6.24%	9.17%

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。

168	天祐苑之停車場	0	192	1.9	7.75%	26.4	7.50%	30.6	28.5	6.61%	9.44%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。

169	康強苑之停車場	0	93	1.7	7.25%	26.7	7.50%	30.0	28.4	6.07%	9.19%
------------	----------------	----------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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	彩輝邨之商舖與停車場	1,045	93	1.7	7.28%	26.6	7.50%	29.5	28.1	6.16%	9.07%
------------	-------------------	--------------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。

171	新圍苑之停車場	0	185	2.0	8.25%	25.2	7.50%	30.1	27.7	7.31%	9.62%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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 2013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	
172	瓊麗苑之停車場	0	158	1.6	7.25%	24.9	7.50%	27.9	26.4	6.04%	9.21%

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。

173 康瑞苑之商舖與停車場											
		345	102	1.7	7.36%	23.8	7.50%	26.9	25.4	6.65%	9.22%

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。

174 鳳禮苑之停車場											
		0	134	1.4	7.00%	22.7	7.50%	25.1	23.9	5.73%	9.09%

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。

175 天宏苑之商舖與停車場											
		9,946	79	1.2	7.06%	22.7	7.50%	24.7	23.7	5.21%	8.96%

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。



估值報告(續)

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 2013年 3月31日之 價值 (百萬元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
176	葵康苑之停車場	0	88	1.4	7.25%	21.7	7.50%	24.4	23.1	6.08%	9.15%

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	錦鞍苑之停車場	0	238	1.5	7.00%	21.1	7.50%	23.4	22.3	6.78%	9.09%
------------	----------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。

178	秀茂坪邨第一期之停車場	0	395	1.1	6.75%	18.4	7.50%	20.0	19.2	5.62%	8.95%
------------	--------------------	----------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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、秀明樓地下及天台的綜合商業/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份中的一部分，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	0.7	7.00%	13.9	7.50%	14.3	14.1	5.06%	8.57%
------------	----------------	----------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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。



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 2013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
180	黃大仙下邨(一)之停車場	0	70	0.5	6.25%	13.7	7.50%	13.1	13.4	3.54%	8.06%

簡介：黃大仙下邨(一)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(一)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。

181	竹園北邨之停車場	0	61	0.7	7.25%	11.5	7.50%	11.7	11.6	5.97%	8.49%
------------	-----------------	----------	-----------	------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

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	0.2	7.60%	5.4	7.50%	4.3	4.9	3.84%	6.71%
------------	-------------------	----------	-----------	------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	--------------	--------------

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。

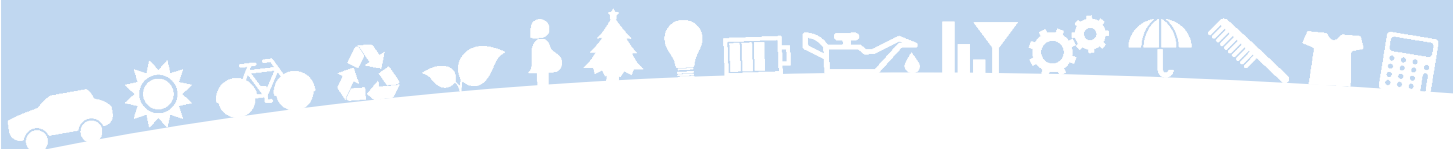
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月8日起計，為期50年。

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

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
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
企業員工購股計劃	根據企業員工購股計劃，符合規定條件的合資格員工可享有由管理人作出之補貼，透過獨立第三者中介人於公開市場上購買領匯基金單位，補貼金額乃根據企業員工購股計劃之規則並按每名合資格員工之服務年期及表現評估釐定
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



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	項目完成後之預期物業收入淨額，減項目實施前之物業收入淨額，除以項目之預計資本開支金額及租金損失計算
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)
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 2013年 3月31日止 年度 百萬港元	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
綜合收益表					
收益	6,506	5,932	5,353	4,990	4,503
物業經營開支	(1,890)	(1,747)	(1,709)	(1,662)	(1,698)
物業收入淨額	4,616	4,185	3,644	3,328	2,805
一般及行政開支	(223)	(269)	(176)	(120)	(134)
投資物業公平值變動	17,705	6,680	12,812	9,809	(1,865)
營運溢利	22,098	10,596	16,280	13,017	806
利息收入	39	33	4	6	37
帶息負債之財務成本	(441)	(431)	(501)	(583)	(511)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	21,696	10,198	15,783	12,440	332
稅項	(634)	(596)	(503)	(458)	(330)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	21,062	9,602	15,280	11,982	2
已向基金單位持有人派付之分派	(3,126)	(2,706)	(2,251)	(1,990)	(1,710)
	17,936	6,896	13,029	9,992	(1,708)
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)	18,065	6,943	13,169	10,219	(2,117)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(129)	(47)	(140)	(227)	409
	17,936	6,896	13,029	9,992	(1,708)
綜合分派報表					
年內溢利	21,062	9,602	15,280	11,982	2
調整：					
— 投資物業公平值變動	(17,705)	(6,680)	(12,812)	(9,809)	1,865
— 稅率變動之遞延稅項	-	-	-	-	(29)
— 其他非現金收入	(8)	-	(10)	(39)	(19)
可分派收入總額	3,349	2,922	2,458	2,134	1,819
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	71.08	63.11	52.86	48.35	40.86
末期每基金單位分派	75.38	66.41	57.59	49.02	43.13
每基金單位分派總額	146.46	129.52	110.45	97.37	83.99



		於2013年 3月31日	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
資產及負債						
投資物業	百萬港元	95,366	76,672	67,318	53,781	43,255
其他非流動資產	百萬港元	572	598	391	367	346
流動資產	百萬港元	3,485	1,955	1,045	1,076	1,372
資產總值	百萬港元	99,423	79,225	68,754	55,224	44,973
流動負債	百萬港元	4,198	2,245	4,577	1,807	1,689
非流動負債	百萬港元	13,583	14,245	9,202	12,272	13,001
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	17,781	16,490	13,779	14,079	14,690
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	81,642	62,735	54,975	41,145	30,283
帶息負債對資產總值	%	13.6	15.9	15.1	19.7	25.7
負債總額對資產總值	%	17.9	20.8	20.0	25.5	32.7
投資物業估值	百萬港元	95,366	76,672	67,318	53,781	43,255
估值加權平均資本還原率	%	5.39	6.11	6.16	6.73	7.42
基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值	港元	35.68	27.73	24.63	18.68	13.97
每基金單位收市價	港元	42.30	28.90	24.35	19.14	15.32
市值	百萬港元	96,785	65,383	54,356	42,147	33,199
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)	%	18.6	4.2	(1.1)	2.5	9.7
已發行基金單位		2,288,061,440	2,262,372,930	2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427



五年表現概要(續)

物業組合數據

	截至 2013年 3月31日 年度	截至 2012年 3月31日 年度	截至 2011年 3月31日 年度	截至 2010年 3月31日 年度	截至 2009年 3月31日 年度	
營運數據						
年末平均每月租金	每平方呎港元	38.4	35.8	32.8	30.6	28.4
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	41.3	38.5	35.3	33.0	30.9
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	24.7	23.4	20.9	23.7	28.5
— 整體	%	24.6	21.7	21.4	20.5	25.2
年末租用率	%	94.1	92.9	91.5	90.6	87.4
物業收入淨額比率	%	70.9	70.5	68.1	66.7	62.3
續租率	%	82.7⁽ⁱ⁾	79.2 ⁽ⁱ⁾	74.1 ⁽ⁱ⁾	71.4 ⁽ⁱ⁾	72.9
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,006	4,806	4,258	3,206	1,996
每個泊車位每月收入	港元	1,378	1,222	1,095	1,054	1,029
年末停車場使用率	%	83.5	79.6	75.0	71.8	71.3
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	7.72	2.07	1.22	1.67	5.83
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	(7.13)	(4.68)	(6.09)	(4.60)	(3.01)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	3.5	4.5	4.5	5.1	5.5
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	%	14.2	12.6	10.7	9.5	8.2

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43.40港元(2012年：29.80港元)及最低成交價28.55港元(2012年：23.05港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率乃按截至2013年3月31日止年度之每基金單位持有人分派146.46港仙(2012年：129.52港仙)，除以於2013年3月31日之收市價42.30港元(2012年：28.90港元)計算。



投資者資料^(續)

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之公司網站www.thelinkreit.com。

投資者關係聯絡資料

投資者關係部門

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

企業傳訊部門

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 (領匯之公司網址)
www.thelink.com.hk (顧客及租戶網址)
www.lokfuplaza.com (樂富廣場網址)
www.stanleyplaza.com (赤柱廣場網址)
www.taiyuenmarket.com (大元街市網址)

納入指數

領匯已被納入如下部分指數成為其成分股之一：

道瓊斯全球指數
道瓊斯亞太指數

富時社會責任指數
富時亞洲房地產業指數
富時環球指數
富時 EPRA⁽¹⁾/NAREIT⁽²⁾ 全球指數
富時 EPRA⁽¹⁾/NAREIT⁽²⁾ 亞太指數
富時 EPRA⁽¹⁾/NAREIT⁽²⁾ 發達市場指數
富時 EPRA⁽¹⁾/NAREIT⁽²⁾ 發達市場亞洲指數
富時香港指數

GPR⁽³⁾250 指數
GPR⁽³⁾250 亞太指數
GPR⁽³⁾250 香港指數
GPR⁽³⁾250 全球房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾250 亞太房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾250 香港房地產投資信託指數

恒生房地產基金指數

MSCI⁽⁴⁾ 所有國家世界指數
MSCI⁽⁴⁾ 所有國家亞太(日本除外)指數
MSCI⁽⁴⁾ 世界房地產投資信託指數
MSCI⁽⁴⁾ 香港指數

S&P⁽⁵⁾ 全球房地產投資信託指數
S&P⁽⁵⁾ 發達市場房地產指數
S&P⁽⁵⁾ 亞洲房地產 40 指數

TR⁽⁶⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁷⁾ 綜合指數
TR⁽⁶⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁷⁾ 綜合香港指數
TR⁽⁶⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁷⁾ 綜合房地產投資信託指數
TR⁽⁶⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁷⁾ 綜合香港房地產投資信託指數

附註：

- (1) 歐洲公共房地產協會
- (2) 美國不動產投資信託協會
- (3) 全球地產研究院
- (4) 摩根士丹利資本國際公司
- (5) 標準普爾
- (6) 湯姆森路透
- (7) 亞太房地產協會



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

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

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

澳新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

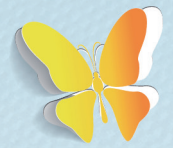
基金單位過戶登記處

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

