領匯 The Link

領匯房地產投資信託基金
股份代號：823

2008/09 中期報告

截至2008年9月30日止六個月

1. 厚德商場
透過資產提升計劃，商場環境變得更時尚，間隔布局更分明，有效吸引更多人流。

2. 龍翔中心
商戶組合持續改善，為顧客帶來更多元化的零售及餐飲選擇以及更貼心的購物體驗。

3. 新翠熟食亭
翻新後的熟食亭，環境舒適，食品則保持一貫地道風味，深受顧客歡迎。

4. 赤柱廣場
赤柱廣場提供各地美食，是家人及朋友歡聚的好地方。

5. 龍翔中心
我們經常在商場舉辦多元化的文化藝術活動。在2008年10月，香港國際中樂節在領匯商場率先揭幕，並於旗下七個商場上演精彩音樂會。

6. 天耀商場
企業公民項目「領匯非常學堂」榮獲國際購物中心協會「亞洲購物中心大獎」金獎。圖為其中一項主題活動，透過教授敲擊樂，讓居民享受演奏樂趣，敲出親子和諧樂章。

1.

3.

4.

2.

5.

6.

領匯
新氣象

目錄

公司資料	2
基金單位持有人參考資料	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	6
企業管治	16
長期獎勵計劃	19
權益披露及關連人士持有之基金單位	21
關連人士交易	23
物業業權轉讓進度報告	27
核數師審閱報告	30
簡明綜合損益表	32
分派報表	33
簡明綜合資產負債表	34
簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	35
簡明綜合現金流量表	36
簡明綜合中期財務資料附註	37
表現報表	56

公司資料

管理人之董事會

主席（*兼獨立非執行董事*）
蘇兆明

執行董事
羅爾仁（*行政總裁*）
周福安（*首席財務總監*）

非執行董事
紀達夫
何志安
紀德坤
林明志

獨立非執行董事
Michael Ian ARNOLD
周永健
馮鈺斌
高鑑泉
王于漸
盛智文

審核委員會

馮鈺斌（*主席*）
周永健
高鑑泉
王于漸
盛智文

財務及投資委員會

蘇兆明（*主席*）
羅爾仁
周福安
Michael Ian ARNOLD
紀達夫
何志安
紀德坤

人力資源及薪酬委員會

Michael Ian ARNOLD（*主席*）
羅爾仁
何志安
高鑑泉
紀德坤
王于漸

提名委員會

蘇兆明（*主席*）
羅爾仁
Michael Ian ARNOLD
周永健

管理人之負責人員

羅爾仁
周福安
何鑑波

領匯之授權代表

周福安
余翠媚

管理人之合資格會計師

周福安

管理人之公司秘書

余翠媚

受託人

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司

領匯之核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司
三菱東京UFJ銀行香港分行
法國巴黎銀行香港分行
星展銀行有限公司香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行（香港）有限公司

管理人之註冊辦事處

香港中環皇后大道中9號12樓1201-1202室

總辦事處

香港九龍黃大仙正德街108號多層停車場大廈4樓

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716室

基金單位持有人參考資料

基金單位上市

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之基金單位(「基金單位」)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。已發行基金單位的詳情載於簡明綜合中期財務資料附註20。
股份代號為823。

投資者日誌

截至2008年9月30日止六個月中期業績公布	2008年11月12日
除淨分派日期	2008年11月26日
決定以新基金單位代替現金分派價之五個交易日	2008年11月26日至12月2日(包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關分派)*	2008年11月28日至12月2日(包括首尾兩天)
中期分派記錄日期	2008年12月2日
寄發分派再投資計劃之文件	2008年12月11日或前後
選擇以新基金單位代替現金分派的期限結束^	2009年1月2日
分派日期	2009年1月23日或前後
截至2009年3月31日止年度末期業績公布	2009年6月#

* 為了安排分派事宜,領匯將於2008年11月28日至12月2日期間(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為享有分派,所有過戶表格連同有關基金單位證書,必須於2008年11月27日下午4時30分前送交領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

^ 基金單位持有人可參與分派再投資計劃,基金單位持有人可選擇以現金形式,或以領匯新發行的基金單位形式,或同時選擇兩種方式,收取截至2008年9月30日止六個月的分派。解釋分派再投資計劃詳情的公布將於2008年12月2日或前後刊發,一份載有詳情的通函連同相關的選擇表格或應收基金單位代替現金分派通知書將於2008年12月11日或前後寄發予基金單位持有人。

\# 暫定日期

投資者資料

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

投資者關係聯絡資料

如有查詢,請聯絡:
投資關係主任
地址: 香港九龍黃大仙正德街108號多層停車場大廈4樓
電話: (852) 2175 1800
傳真: (852) 2175 1900
電郵: ir@thelinkreit.com

網址

www.thelinkreit.com

財務摘要

		截至2008年9月30日止六個月（未經審核）	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）	變化百分比
收益	百萬港元	**2,203**	2,056	7.1%
物業收入淨額	百萬港元	**1,349**	1,243	8.5%
可分派收入	百萬港元	**884**	776	13.9%
每基金單位分派				
中期分派	港仙	**40.86**	36.11	13.2%
按以下計算之分派收益率（按年度化基準計算）				
按上市價每基金單位10.30港元	%	**7.9**	7.0	12.9%
按期末最後成交價	%	**5.1**	4.2	21.4%
期內開支對收入比率	%	**38.8**	39.5	(1.8%)
期內開支對收入比率（不包括屋邨公用地方開支）	%	**36.7**	37.6	(2.4%)
期末租用率	%	**87.6**	90.5	(3.2%)
期內綜合續租租金調整率	%	**25.71**	13.69	87.8%
期內綜合續租租金調整率（不包括教育／福利）	%	**25.84**	13.92	85.6%
期末平均每月基本租金（不包括自用辦事處）（每平方呎）	港元	**26.8**	24.4	9.8%
期末平均每月基本租金（不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施）（每平方呎）	港元	**29.3**	26.6	10.2%
期內續租率	%	**76.3**	73.2	4.2%
期末按營業額分成租金的租戶數目		**1,493**	752	98.5%
每個泊車位每月收入	港元	**1,015**	955	6.3%
期末停車場使用率	%	**70.3**	71.6	(1.8%)

財務摘要（續）

		於2008年9月30日（未經審核）	於2008年3月31日（經審核）	變化百分比
期／年末投資物業估值	百萬港元	**44,133**	44,307	(0.4%)
期／年末資產淨值	百萬港元	**30,645**	30,558	0.3%
期／年末每基金單位資產淨值	港元	**14.16**	14.16	0.0%
期／年末每基金單位最後成交價	港元	**16.02**	17.26	(7.2%)
期／年末市值	百萬港元	**34,665**	37,259	(7.0%)
期／年末基金單位價格較每基金單位資產淨值的溢價百分比	%	**13.1**	21.9	(40.2%)
期／年末資產負債比率	%	**23.2**	24.2	(4.1%)

管理層討論及分析

領匯管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)作為領匯之管理人，欣然公布領匯及其附屬公司(「本集團」)截至2008年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

截至2008年9月30日止六個月，可分派收入總額為8.84億港元(2007年9月30日：7.76億港元)，較截至2007年9月30日止之相應中期期間增長13.9%。期內董事會批准之每基金單位分派為40.86港仙(2007年9月30日：36.11港仙)。

營運回顧

領匯為香港首個及目前最大型的房地產投資信託基金，擁有180項物業組合，分布各地區，包括149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。於2008年9月30日，物業組合提供內部樓面面積約10,977,000平方呎的零售空間及約80,000個泊車位。

管理人

管理人領有證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所發牌照，以進行有關資產管理之受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。於2008年9月30日，管理人僱用447名(2008年3月31日：423名)職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資、資金管理和相關之企業服務。

租賃

截至2008年9月30日止六個月內，物業租賃進度繼續強勁。回顧期間的收益增長令人鼓舞，續租租約及新租約表現強勁。儘管受到資產提升工程的影響，於2008年9月30日，零售設施的租用率仍然穩企87.6%(2007年9月30日：90.5%)。在完成資產提升工程的商場，租金亦有所上升。因此，物業組合的平均單位租金由2007年9月30日的每平方呎24.4港元，調升至期末的每平方呎26.8港元。若不計及福利／教育機構租約、房署辦事處及配套設施，於2008年9月30日，整體物業組合的平均單位租金為每平方呎29.3港元(2007年9月30日：每平方呎26.6港元)。

管理層討論及分析（續）

類別	總內部樓面面積			已出租內部樓面面積			空置內部樓面面積		
	2008年9月30日（平方呎）	2008年3月31日（平方呎）	2007年9月30日（平方呎）	**2008年9月30日（平方呎）**	2008年3月31日（平方呎）	2007年9月30日（平方呎）	**2008年9月30日（平方呎）**	2008年3月31日（平方呎）	2007年9月30日（平方呎）
零售	8,620,637	8,661,156	8,584,279	7,702,106	7,901,282	7,939,978	918,531	759,874	644,301
街市	876,075	872,648	879,699	682,820	683,600	693,342	193,255	189,048	186,357
熟食檔位	150,782	152,677	153,258	101,472	97,651	94,605	49,310	55,026	58,653
教育／福利	930,410	928,373	923,756	863,518	861,077	856,588	66,892	67,296	67,168
房署辦事處及配套設施	275,005	279,035	285,590	158,248	185,248	210,813	116,757	93,787	74,777
總額（不包括自用辦事處）	10,852,909	10,893,889	10,826,582	9,508,164	9,728,858	9,795,326	1,344,745	1,165,031	1,031,256
自用辦事處	124,546	112,710	98,577						
總額（包括自用辦事處）	10,977,455	11,006,599	10,925,159						
僅不包括自用辦事處、教育／福利	9,922,499	9,965,516	9,902,826	8,644,646	8,867,781	8,938,738	1,277,853	1,097,735	964,088
不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施	9,647,494	9,686,481	9,617,236	8,486,398	8,682,533	8,727,925	1,161,096	1,003,948	889,311

類別	租用率			空置率			已出租內部樓面面積之平均每月基本租金		
	2008年9月30日 (%)	2008年3月31日 (%)	2007年9月30日 (%)	**2008年9月30日 (%)**	2008年3月31日 (%)	2007年9月30日 (%)	**2008年9月30日（每平方呎港元）**	2008年3月31日（每平方呎港元）	2007年9月30日（每平方呎港元）
零售	89.3%	91.2%	92.5%	10.7%	8.8%	7.5%	26.6	25.1	24.0
街市	77.9%	78.3%	78.8%	22.1%	21.7%	21.2%	58.8	57.6	56.1
熟食檔位	67.3%	64.0%	61.7%	32.7%	36.0%	38.3%	33.1	32.1	31.5
教育／福利	92.8%	92.8%	92.7%	7.2%	7.2%	7.3%	4.4	4.4	4.4
房署辦事處及配套設施	57.5%	66.4%	73.8%	42.5%	33.6%	26.2%	16.9	15.8	11.5
總額（不包括自用辦事處）	87.6%	89.3%	90.5%	12.4%	10.7%	9.5%	26.8	25.4	24.4
僅不包括自用辦事處、教育／福利	87.1%	89.0%	90.3%	12.9%	11.0%	9.7%	29.1	27.5	26.3
不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施	88.0%	89.6%	90.8%	12.0%	10.4%	9.2%	29.3	27.7	26.6

物業組合的平均續租租金調整率為25.71%（2007年9月30日：13.69%），而商舖的平均續租租金調整率則為30.22%（2007年9月30日：15.44%）。由於租金水平受個別商場地區的營商環境及質素所影響，各商場的續租租金調整率差異甚大。在進行已計劃的按階段商戶組合調整以及資產提升項目的情況下，租戶以少於三年之租期續訂租約（商業租約一般為期三年）。該等短期續約亦對續租租金調整率造成影響，原因是其租金調整幅度不大。

管理層討論及分析（續）

收益	截至2008年9月30日止六個月百萬港元	截至2007年9月30日止六個月百萬港元
零售	1,231	1,147
街市	239	231
熟食檔位	19	18
教育／福利	23	23
房署辦事處及配套設施	42	37
商場推銷	32	21
停車場	484	456
其他收益	133	123
合計	2,203	2,056

綜合續租租金調整率	截至2008年9月30日止六個月 %	截至2008年3月31日止年度 %	截至2007年9月30日止六個月 %
零售	30.22	24.78	15.44
街市	10.03	12.67	7.60
熟食檔位	6.26	8.88	17.67
教育／福利	4.01	3.03	0.58
房署辦事處及配套設施	不適用	38.58	11.67
整體	25.71	22.48	13.69
整體（不包括教育／福利）	25.84	22.64	13.92

領匯與租戶訂立按營業額分成的租金條款之租約持續增加，因此隨著租戶的業務改善，我們亦可分享其業績增長的成果。於2008年9月30日，附有該等條款的租戶數目已增加至1,493戶（2007年9月30日：752戶），截至2008年9月30日止六個月按營業額分成的租金為3,200萬港元（2007年9月30日：2,300萬港元）。

領匯已成功羅致UNY（香港）株式會社於我們的旗艦物業樂富中心開設其位於九龍區的首間百貨公司，證明我們於購物中心不斷致力引入新租戶及服務，豐富顧客購物體驗。APiTA百貨公司佔地110,000平方呎，將於2010年年初開業，為公眾提供多類優質且價格大眾化的貨品。

管理層討論及分析（續）

管理人將致力繼續採用靈活的租賃策略，以吸引及挽留租戶並同時調動租約以配合資產提升計劃，分階段進行修葺／翻新工程。在租約預計到期及資產提升項目前提下，領匯持續改善及規劃商戶組合。

截至2008年9月30日止期間每個泊車位每月的收入約為1,015港元（2007年9月30日：955港元）。於2008年9月30日，停車場設施的使用率，以已售出月票佔月租泊車位總數的百分比計算為70.3%（2007年9月30日：71.6%）。

資產管理

管理人不斷致力降低經營成本。期內的開支對收入比率為38.8%，較去年中期業績公布的39.5%有所改善。若不計及屋邨公用地方開支，領匯物業組合的期內開支對收入比率為36.7%（2007年9月30日：37.6%）。管理人會盡力控制成本。然而，隨著更多表二物業業權轉讓予領匯，政府地租開支定將增加。現時預期所有物業業權轉讓將於2010年年初前完成。

宣傳和推廣

管理人舉辦的宣傳和推廣活動生氣蓬勃，繼續帶動商場的商業氛圍。這些精彩及多元化的活動不但帶動人流增加，使我們的租戶受惠，顧客對領匯商場的滿意度進一步提升，亦有助加強領匯的企業形象。

領匯視租戶為一起擴充業務的夥伴。回顧期內，領匯正式成立「領匯商戶學堂」，透過多個主題講座及工作坊為商戶提供增值服務。「領匯商戶學堂」將定期邀請行業翹楚或資深導師主持研討會及工作坊，為商戶提供最新市場資訊、管理概念、行業發展、零售技巧、飲食品質、環保節源等。

資產提升

管理人繼續主力透過資產提升，從而優化物業組合質素、重整現有租約及引入新商戶及租戶組合，以增加租金收入。

截至2008年9月30日止六個月，多個目前進行中的項目進度仍然強勁。項目正在繼續進行，並無出現重大延誤或成本超支。截至目前為止，我們亦非常滿意項目的租用率。我們目前有19個項目正在進行，其中包括蝴蝶商場已修訂資產提升工程，其資本開支由3,500萬港元增加至9,020萬港元。管理人亦重新考慮環翠商場的翻新工程，已決定延遲此項目以待進一步的詳細研究。在本期間結束後，長發商場第一期已於2008年11月完成。

其他正在進行資產提升的商場工程進度理想。我們會短期延長現有租約或訂立臨時租約（如適用），藉以縮短翻新前的空置期。於2008年9月30日，因資產提升工程造成的空置率約佔整體物業組合可租用樓面總面積的4.6%。隨著我們有六個項目計劃於本財政年度下半年整體完成，預料空置率會下降。

管理人仍在進行可行性研究，陸續發掘其他資產提升機會。

管理層討論及分析（續）

資產提升項目之時間表及資本開支

	階段	資本開支	2008年4月前	2008/09年	2009/10年	2010/11年
		百萬港元	百萬港元	4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月	4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月	4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月
已完成		111.5	111.5			
厚德	一及二期	22.0	22.0			
	三及四期	46.0	40.0	6.0百萬港元		
樂富	一期	10.0	10.0			
	二至四期	345.5	74.0	106.4百萬港元	83.0百萬港元	82.1百萬港元
太和		46.0	19.0	27.0百萬港元		
赤柱*	一期	75.0	35.0	10.0百萬港元	30.0百萬港元	
頌富*		68.0	2.5	3.8百萬港元	44.0百萬港元	17.7百萬港元
黃大仙	一期	31.0	31.0			
	二期	92.0	–	92.0百萬港元		
蝴蝶		90.2	9.5	25.5百萬港元	55.2百萬港元	
長發	一期	74.5	24.9	49.6百萬港元		
	二期	58.0	–	26.8百萬港元	31.2百萬港元	
和輋		66.3	10.2	32.4百萬港元	23.7百萬港元	
瀝源		29.0	10.5	18.5百萬港元		
良景*		58.0	8.5	20.0百萬港元	29.5百萬港元	
小西灣*		49.0	1.5	27.0百萬港元	20.5百萬港元	
愛民*		75.0	1.6	9.0百萬港元	35.6百萬港元	28.8百萬港元
葵芳		27.5	0.7	24.8百萬港元	2.0百萬港元	
富東	一期	28.0	8.6	19.4百萬港元		
天耀		32.0	4.1	27.9百萬港元		
彩園	一期	65.0	1.0	55.2百萬港元	8.8百萬港元	
德田*		31.0	–		18.0百萬港元	13.0百萬港元
興華		28.0	0.4		27.6百萬港元	
		1,558.5	426.5	**581.3百萬港元**	**409.1百萬港元**	**141.6百萬港元**

工程進行中　　前期階段－政府批准

* 資產提升工程範圍已作出修訂，以進一步發掘市場變化帶來的投資機遇

管理層討論及分析（續）

財務回顧

收益及物業收入淨額

截至2008年9月30日止六個月期間的物業組合的收益及物業收入淨額分別為22.03億港元（2007年9月30日：20.56億港元）及13.49億港元（2007年9月30日：12.43億港元）。該六個月期間之總零售收益為15.86億港元（2007年9月30日：14.77億港元），4.84億港元（2007年9月30日：4.56億港元）來自停車場收入，而其他收入為1.33億港元（2007年9月30日：1.23億港元）。扣除物業管理成本和其他物業營運開支，物業收入淨額相當於總收益約61%，據此所得之開支對收入比率則約為39%。

	截至2008年9月30日止六個月		截至2007年9月30日止六個月	
	百萬港元	**佔收益之百分比**	百萬港元	佔收益之百分比
物業管理成本	357	16	339	17
其他物業經營開支	497	23	474	23
總物業開支	854	39	813	40
物業收入淨額	1,349	61	1,243	60

可分派收入總額

截至2008年9月30日止六個月，可分派收入總額為8.84億港元，而去年同期則為7.76億港元。管理人目前之政策為分派領匯的可分派收入總額之100%予基金單位持有人。截至2008年9月30日止六個月每基金單位分派為40.86港仙（2007年9月30日：36.11港仙），而按2008年9月30日之最後成交價16.02港元計算之分派收益率（按年度化基準計算）為5.1%。

中期分派之記錄日期將為2008年12月2日，而領匯將於2008年11月28日至2008年12月2日期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。基金單位持有人之分派將於2009年1月23日或前後生效。

領匯會向基金單位持有人提供分派再投資計劃，而基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取截至2008年9月30日止期間的分派。解釋分派再投資計劃詳情的公布將於2008年12月2日或前後刊發，一份載有詳情的通函連同相關的選擇表格或分派通知書將於2008年12月11日或前後寄發予基金單位持有人。

物業估值

於2008年9月30日，萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）對領匯之物業組合進行中期估值，與2008年3月31日之估值比較，其錄得輕微重估虧損4.64億港元。

管理層討論及分析（續）

公平值變化見下表：

	加權平均資本化比率	零售物業	停車場	總計
		百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2008年4月1日	6.95%	36,105	8,202	44,307
添置		267	23	290
公平值變化		(307)	(157)	(464)
於2008年9月30日	7.15%	36,065	8,068	44,133
變化百分比		(0.1%)	(1.6%)	(0.4%)

財務狀況

於2008年8月4日，領匯成功從本地及國際頂尖金融機構取得達14.50億港元的無抵押雙邊貸款，以作為於2008年8月到期為數22億港元擔保票據的部分還款。貸款期為一至三年，而總成本介乎香港銀行同業拆息加0.68%至香港銀行同業拆息加0.76%不等。擔保票據中未為雙邊貸款償還的餘額則已使用內部產生資金支付。於2008年9月30日，本集團借貸的到期日如下：

	2008年9月30日		2008年3月31日	
	百萬港元	佔總額百分比	百萬港元	佔總額百分比
第一年內到期	2,696	23	2,199	18
第二年內到期	—	—	1,397	11
第三年內到期	4,249	37	4,000	33
第四年內到期	4,590	40	4,589	38
合計	11,535	100	12,185	100

本集團貸款融資額於2008年9月30日之平均未償還年期為27個月。

於2008年9月30日，本集團部分投資物業約47億港元（2008年3月31日：48億港元）已予按揭，作為本集團貸款融資之抵押。

回顧期內，本集團亦已訂立分別為期五年和七年的25億港元及12.5億港元的利率掉期交易，以將本集團的部分浮動利率付款換為固定利率付款。該等利率掉期安排的平均固定利率約為4.15%。透過訂立該等利率掉期交易，於2008年9月30日，本集團已將經利率掉期覆蓋的債務增加至77.5億港元（2008

管理層討論及分析（續）

年3月31日：40億港元），利率掉期平均年期延長至4.31年（2008年3月31日：3.58年），並將本集團利率掉期下的平均固定利率減至4.61%（2008年3月31日：5.05%）。利率掉期讓本集團得以對沖其利率風險，以及於未來數年享有較穩定的利率。於2008年9月30日，已提取融資總額中，約79%（2008年3月31日：56%）為按固定利率計算利息。

以本集團於2008年9月30日之可動用財務資源而言，本集團之未動用銀行貸款額為4億港元，而銀行存款及手頭現金共13.58億港元。本集團已小心計劃存款之到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本的做法，以確保靈活地應付本集團的營運所需。此外，本集團之投資物業組合產生龐大經常性現金流量，為本集團建立雄厚的財務狀況，為領匯就主要修葺、改善工程及其他策略性提升價值措施而可能產生之任何資本開支提供資金。由於本集團大部分資產及負債均以港元計值，本集團承擔的匯率波動風險極微。

資產負債比率

於2008年9月30日，萊坊為物業組合進行重估後，按借貸總額115.35億港元（2008年3月31日：121.85億港元）及資產總值496.64億港元（2008年3月31日：503.48億港元）計算，本集團之貸款與資產比率為23.2%（2008年3月31日：24.2%）。上述的估值結果已於中期財務資料中反映。本集團繼續維持大部分貸款為無抵押借貸，於2008年9月30日，無抵押債務佔已提取融資總額約65%。本集團將繼續盡可能以無抵押方式取得融資。

信貸評級

於2008年9月12日，標準普爾再次確定領匯的「「A」級，前景為穩定」企業信貸評級。此外，於2008年10月17日，穆迪投資者服務亦再次確定領匯的A3級家族及高級無抵押債務評級及前景為正面。

負債總額及資產淨值

於2008年9月30日，負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）為190.19億港元（2008年3月31日：197.90億港元），相當於資產總值的38.3%（2008年3月31日：39.3%）。於2008年9月30日，基金單位持有人應佔的資產淨值為306.45億港元或每基金單位14.16港元（2008年3月31日：305.58億港元或每基金單位14.16港元）。

已發行的基金單位

領匯已就截至2008年3月31日止年度之末期分派採納分派再投資計劃。根據分派再投資計劃，基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取分派。於2008年8月19日，領匯根據上述分派再投資計劃發行5,184,129個基金單位，每基金單位作價18.488港元，因此於2008年9月30日合共已發行2,163,861,896個基金單位。回顧期內，基金單位一直交投活躍。於2008年9月30日的基金單位收市價為16.02港元（2008年3月31日：17.26港元），市值總額為346.65億港元（2008年3月31日：372.59億港元）。收市價與每基金單位資產淨值14.16港元（2008年3月31日：14.16港元）比較，有13.1%（2008年3月31日：21.9%）的溢價。

管理層討論及分析（續）

人力資源發展

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及有競爭力的薪酬待遇，以吸納、鼓勵及挽留優秀的僱員。參照市場做法，管理人在獨立顧問的協助下會持續檢討薪酬政策和做法，以符合上述之原則。所有全職及長期員工可享有酌情酬金花紅，按個別員工的表現及領匯的業績釐定支付酬金花紅之金額。員工福利包括強制性公積金、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險等。在截至2008年9月30日止中期期間，人員數目增加6%，增加的人員大多是租賃和項目管理人員。

獎項

於2008年6月27日，領匯榮獲香港環境保護協會頒發「香港企業環保成就獎」，表揚其對環保付出的努力和貢獻。領匯致力保護環境，經常在旗下商場舉辦環保活動，並實施了節能措施，成效超著。

於2008年10月19日，領匯憑其「領匯非常學堂」企業公民項目，獲取「亞洲購物中心大獎」（「大獎」）市場推廣類別的金獎，確定其對支持旗下商場舉辦節目支持社區所付出的努力。大獎由國際購物中心協會主辦，該組織是購物中心行業的全球性貿易協會。該會頒發「亞洲購物中心大獎」，旨在表揚在地區內對購物中心推廣和發展有卓越成就的公司。市場推廣類別的評分準則包括市場推廣目標和策略、創意、推行技巧、成效和影響力，以及成本效益。

於2008年10月30日，領匯憑其兩個企業公民項目—「領匯非常學堂」及「領匯商戶學堂」，榮獲「2008年盛世優秀社責大獎」。此獎由盛世傳播有限公司及香港董事學會主辦，肯定了領匯在構建快樂和諧社區和與商戶建立更緊密關係所付出的努力和參與性。領匯在多個評分環節均取得高分數，包括承擔企業社會責任的主動性和準備性、支持慈善活動的積極性、對社會所需主動關懷、鼓勵志願工作和建立夥伴合作等。

「領匯非常學堂」的設立，讓很多小朋友和家人有機會探索和學習多個範疇的事物，包括音樂、舞蹈、繪畫、鑲嵌畫藝術、雕塑、話劇電影、傳統工藝、運動特訓和歷史文化等等。而「領匯商戶學堂」旨在加強領匯與商戶的聯繫，通過講座和研討會，由行業翹楚或資深導師，給予商戶最新市場資訊、管理概念、行業發展和零售技巧，為商戶提供增值服務。

於2008年11月5日，領匯榮獲香港市務學會頒發之「良心品牌大獎」，表揚其於「六顆良心準則」中達致理想標準。「六顆良心準則」範圍包括商業道德、公司管治、公平貿易及商業操守、關懷工作環境、關懷環境及關懷社區。

管理層討論及分析（續）

致謝

由2008年10月12日起，趙之浩先生由於彼之業務及其他承擔，已辭任管理人之獨立非執行董事及財務及投資委員會成員。於2008年11月1日，潘錫源先生辭任管理人之非執行董事，而嘉德置地有限公司已提名林明志先生代替潘先生出任有關職務。

董事會謹此就趙先生和潘先生在任期間對管理人及領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。

前景

目前金融市場動盪，難以預料市場未來數月之發展。我們將會集中保持既定策略。我們在資產提升項目方面不斷前進，而在資產提升工程已完成的物業，商戶租用率理想。截至2008年9月30日止六個月財務業績理想，對我們起著鼓舞作用，我們將繼續推展計劃，以確保其他進行中的項目可同樣取得理想成績。我們將一如既往，致力確保工程繼續順利進行，以盡量減低對租戶及顧客造成的影響。

資產重新定位加上行業及租戶組合的變化和提升，是我們旗下商場不斷進步的重要元素，加上資產提升工程，將有助我們透過於租務週期調升租金以逐步增加租金收入。

我們現有的物業組合加上穩健的財務根基，印證了我們的成功，我們將會選擇性考慮其他相關投資，待潛在機會來臨時擴大我們的物業組合並提升基金單位持有人的回報。

我們保持專心致志，努力為所有基金單位持有人、租戶和社區帶來裨益。

蘇兆明
主席
領匯管理有限公司
領匯房地產投資信託基金的管理人

2008年11月12日

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以確保領匯獲妥善管理及以透明方式營運。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部分概要。

認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之集體投資計劃，受證監會頒布之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。

管理人乃成立以管理領匯之物業組合，並根據證券及期貨條例獲發牌可從事資產管理之受規管活動。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為領匯之受託人（「受託人」）根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則註冊成為集體投資計劃之信託公司。受託人負責保管領匯之資產。領匯採納內部化管理架構，據此，受託人為領匯基金單位持有人（「基金單位持有人」）之利益，持有管理人全部已發行股份。

規管事宜

截至2008年9月30日止期間，管理人及領匯均一直遵守房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之有關條文、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之有關章節、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）（「信託契約」），以及就管理領匯而供管理人採納使用之規管手冊所載列之規定及程序。董事會已審閱並接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

管理人及領匯亦已符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則之適用於領匯有關守則條文。

管理人之董事及高級行政人員於領匯證券之買賣

管理人採納一套規管董事進行基金單位買賣之嚴格守則，而該守則與上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則相若。管理人之各董事已確認，期內已符合由管理人採納之守則所載之規定標準。

企業管治（續）

董事會

董事會監督管理人之事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向，而其職能與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。根據管理人之企業管治政策，最少半數董事須為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。於2008年9月30日，董事會由十四(14)名成員組成，其中八(8)名為獨立非執行董事、四(4)名為非執行董事，而行政總裁及首席財務總監則為執行董事。主席及行政總裁之職位由兩名不同人士擔任，以維持有效之職權分工。

由2008年10月12日起，趙之浩先生已辭任管理人之獨立非執行董事及財務及投資委員會成員。於2008年11月1日，潘錫源先生辭任管理人之非執行董事，而嘉德置地有限公司已提名林明志先生代替潘先生出任有關職務。

董事會之組成會作定期檢討以確保董事會內成員具備恰當之專業知識及經驗，以領導及指導管理人。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於2008年7月29日舉行之基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人已授予一般授權於公開市場購回領匯之基金單位。於2008年9月30日，管理人或領匯之任何附屬公司概無根據此授權購回任何基金單位。

財務業績之審閱

領匯截至2008年9月30日止六個月之中期業績已經由審核委員會審閱，並由董事會於2008年11月12日舉行之會議上批准。中期財務資料亦已經由領匯之核數師根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

投資者關係

為促進良好企業管治及透明度，領匯於期內與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通。

企業管治（續）

自2008年4月1日以來，管理人已參與以下路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2008年3月至4月	亞太投資會議 2008	瑞信	香港
2008年6月	末期業績後路演	摩根大通	香港、新加坡、倫敦
2008年7月	Hong Kong Property Access Day	里昂證券	香港
2008年7月	星展唯高達「亞洲脈搏」投資者交流會議	星展唯高達	新加坡
2008年7月	Defensive/High Yield Plays Corporate Day	法國巴黎銀行證券	香港
2008年7月至8月	末期業績後路演	麥格理	悉尼
2008年8月	末期業績後路演	大和	東京
2008年9月	Hong Kong/China Property Day 2008	瑞士銀行	香港
2008年9月	第15屆里昂證券香港投資論壇	里昂證券	香港

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

長期獎勵計劃

基金單位持有人於2007年7月23日批准長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)，據此，可向管理人之董事及主要僱員授出股權獎勵，形式為以受限制基金單位獎勵、基金單位認購權以及有條件現金獎勵之形式授出(個別稱為「獎勵」，合稱「該等獎勵」)。

有關長期獎勵計劃條款及條件之進一步詳情已載於領匯2008年年報第93頁至第94頁。

自長期獎勵計劃推出以來，並無授出基金單位認購權。有關於2008年9月30日已授出及尚未行使之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵之資料載列如下：

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2008年4月1日尚未行使[1]	期內授出[1]	期內歸屬	期內註銷	期內失效	於2008年9月30日尚未行使[1]	緊接授出日期前基金單位收市價[2]
蘇兆明(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	294,000	—	—	—	—	294,000	16.78港元
羅爾仁(董事)	2007年12月24日	2007年12月24日至2010年7月23日	2,292,000	—	—	—	—	2,292,000	16.98港元
	2007年12月24日	2007年12月24日至2011年7月23日	1,635,000	—	—	—	—	1,635,000	16.98港元
	2007年12月24日	2007年12月24日至2012年7月23日	1,635,000	—	—	—	—	1,635,000	16.98港元
周福安(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	573,000	—	—	—	—	573,000	16.78港元
Michael Ian ARNOLD (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	103,500	—	—	—	—	103,500	16.78港元
趙之浩[3](董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	78,000	—	—	—	—	78,000	16.78港元
周永健(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	85,500	—	—	—	—	85,500	16.78港元
馮鈺斌(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	103,500	—	—	—	—	103,500	16.78港元
高鑑泉(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	78,000	—	—	—	—	78,000	16.78港元
盛智文(董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	85,500	—	—	—	—	85,500	16.78港元

長期獎勵計劃（續）

姓名（職位）	授出日期	歸屬期	於2008年4月1日尚未行使[1]	期內授出[1]	期內歸屬	期內註銷	期內失效	於2008年9月30日尚未行使[1]	緊接授出日期前基金單位收市價[2]
其他參與者合計	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	4,183,500	—	—	—	(525,000)	3,658,500	16.78港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至2010年7月23日	205,500	—	—	—	—	205,500	17.20港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至2011年7月23日	205,500	—	—	—	—	205,500	17.20港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至2012年7月23日	205,500	—	—	—	—	205,500	17.20港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至2010年5月4日	不適用	828,000	—	—	—	828,000	18.88港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至2011年5月4日	不適用	828,000	—	—	—	828,000	18.88港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至2012年5月4日	不適用	828,000	—	—	—	828,000	18.88港元
合計			11,763,000	2,484,000	—	—	(525,000)	13,722,000	

附註：

1. 所列數字為根據各受限制基金單位獎勵可予歸屬之最高基金單位數目。最終將歸屬之基金單位數目由零至本文所列之最高數目不等，視乎是否已滿足相關歸屬條件及相關歸屬條件之滿足程度而定。

2. 所列數字為基金單位於緊接受限制基金單位獎勵授出日期前在香港聯交所之收市價。

3. 趙之浩先生於2008年10月12日起辭任管理人之獨立非執行董事。

4. 在受限制基金單位獎勵歸屬後，各參與者將有權收取有條件現金獎勵，有條件現金獎勵為金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出之每基金單位分派之總額乘以將會歸屬之基金單位數目之現金款項（假設歸屬條件獲達成或豁免，視情況而定）。於期末，各有條件現金獎勵之加權平均值為每基金單位83.21港仙。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目13,722,000個基金單位及領匯基金單位於期末在香港聯交所之最後成交價16.02港元為基準，該等基金單位於2008年9月30日之價值約為2.2億港元。根據上述受限制基金單位獎勵之授予條款，倘若在歸屬前基金單位於指定期間之平均價格維持於16.02港元，則有355,500個受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將會歸屬。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於歸屬期在本集團之綜合損益表內支銷或如適用，於投資物業下作資產化。

權益披露及關連人士持有之基金單位

主要基金單位持有人及董事於領匯持有之基金單位

領匯採納之披露權益機制已將證券及期貨條例第XV部若干條文納入領匯之信託契約且適用於領匯，猶如領匯為其股份於香港聯交所上市之公司。根據信託契約附件三，任何擁有已發行領匯基金單位5%或以上權益之人士將有須申報權益及有責任就任何購入、沽出或更改該等權益作出披露。

根據按照證券及期貨條例第XV部之條文向管理人及香港聯交所作出之權益披露，截至2008年9月30日止擁有領匯基金單位5%或以上權益之人士如下：

擁有5%或以上權益之人士	持有所披露權益之身分	基金單位數目 好倉(L)／淡倉(S)	百分比[4] (%)
The Children's Investment Master Fund	實益擁有人	(L) 392,279,500[1]	18.35
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L) 392,279,500[1]	18.35
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	(L) 18,883,551[2] (S) 2,627,320[2]	0.87 0.12
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	投資經理	(L) 28,571,604[2]	1.32
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	對基金單位持有保證權益之人士	(L) 122,915,999[2]	5.69
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L) 146,067,480[3]	6.77

附註：

1. 根據管理人按照信託契約附件三所存置之登記冊，The Children's Investment Fund Management (UK) LLP（「TCI」）為The Children's Investment Master Fund之投資經理，因此被視為於The Children's Investment Master Fund所持有之領匯基金單位中擁有權益。就作為領匯的關連人士的權益披露而言，The Children's Investment Master Fund及The Children's Investment Fund Management (UK) LLP已分別告知管理人，表示彼等於2008年9月30日所擁有領匯基金單位之權益已增至400,226,085個基金單位，相當於該日已發行基金單位之18.49%。

2. Deutsche Bank Aktiengesellschaft於2008年10月22日發出通告，指其於2008年10月16日擁有領匯189,209,044個基金單位之權益以及領匯12,219,003個基金單位之淡倉，分別相當於已發行基金單位之8.74%及0.56%。就189,209,044個基金單位之好倉而言，6,496,345個基金單位乃以實益擁有人之身分持有、39,536,500個基金單位以投資經理之身分持有及143,176,199個基金單位以對基金單位持有保證權益之人士之身分持有。就12,219,003個基金單位之淡倉而言，5,905,803個基金單位以實益擁有人之身分持有及6,313,200個基金單位以對基金單位持有保證權益之人士之身分持有。

3. Franklin Mutual Advisers, LLC於2008年10月28日發出通告，指其於2008年10月27日擁有領匯152,090,463個基金單位之權益，相當於已發行基金單位之7.03%。

4. 表內所列百分比為有關權益披露表格內註明之百分比或按照於有關事件日期（註明於有關權益披露表格內）已發行之基金單位計算之百分比。

權益披露及關連人士持有之基金單位（續）

根據按證券及期貨條例第XV部條文向管理人及香港聯交所作出之權益披露，以及管理人存置之登記冊，董事根據長期獎勵計劃而持有之權益載於第19頁至第20頁「長期獎勵計劃」一節。

除上文所披露者外，就管理人所知，管理人之董事概無於領匯之基金單位中擁有權益或任何淡倉，惟管理人之獨立非執行董事馮鈺斌博士基於下文所披露其與永亨銀行有限公司之聯繫而被視為於2008年9月30日持有100,000個基金單位之權益者除外。

關連人士持有之基金單位

於作出合理查詢後，及根據管理人之所得資料，以下人士（作為領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則））於2008年9月30日持有領匯之基金單位如下：

名稱	基金單位數目	百分比(%)
The Children's Investment Master Fund[1]	400,226,085	18.49
滙豐集團[2]	1,315,670	0.61
CapitaLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited[3]	45,437,000	2.10
CapitaLand Retail Hong Kong Investments Two (BV) Limited[3]	22,718,500	1.05
永亨銀行有限公司[4]	100,000	0.00

附註：

1. 由於The Children's Investment Master Fund為重大基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則），故The Children's Investment Master Fund屬關連人士。管理人之非執行董事何志安先生目前亦為The Children's Investment Fund Management (Asia) Limited之董事。彼為TCI香港辦事處之主管，並負責TCI之亞太區投資活動。根據管理人之所得資料，其於2008年9月30日之基金單位持有量與2008年3月31日相同。

2. 由於領匯之受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之間接附屬公司，故香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司（「滙豐集團」）屬領匯之關連人士。根據管理人之所得資料，滙豐集團於2008年9月30日之基金單位持有量較2008年3月31日增加532,307個基金單位。

3. 由於潘錫源先生為CapitaLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited、CapitaLand Retail Hong Kong Investments Two (BV) Limited及管理人之共同董事，故CapitaLand Retail Hong Kong Investments Pte Limited及CapitaLand Retail Hong Kong Investments Two (BV) Limited均屬領匯之關連人士。根據管理人之所得資料，彼等於2008年9月30日之基金單位持有量與2008年3月31日相同。

4. 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士亦為管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬關連人士。根據管理人之所得資料，其於2008年9月30日之基金單位持有量與2008年3月31日相同。

關連人士交易

房地產投資信託基金守則第8章規管房地產投資信託及其關連人士之間之交易，而該等交易就房地產投資信託基金守則而言，將構成關連人士交易。

嚴格遵守豁免

證監會於領匯上市時及2007年10月26日授出豁免，豁免領匯與其關連人士所進行之若干關連人士交易無須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定(「豁免」)。授出豁免須遵守條款及條件，當中包括該等交易須經公平磋商及按一般商業條款，交易金額或支付費用設有指定上限，並由核數師及審核委員會審閱及經董事會批准(「豁免條件」)。回顧期間，領匯一直遵守豁免條件。

收入

下表載列於報告期間由關連人士交易所產生之收入。

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所產生收入 百萬港元
滙豐集團[1]	受託人之關連人士	租約[3]	7.7[4]
滙豐集團[1]	受託人之關連人士	利息收入	1.0
中國工商銀行(亞洲)[2]	管理人董事之聯繫人	租約[3]	1.7[4]

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，而除本文另有表明外，不包括受託人及其專有附屬公司。香港上海滙豐銀行有限公司是受託人的間接控股公司，因此滙豐集團為領匯的關連人士。

2. 王于漸教授為中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行(亞洲)」)及管理人之共同董事。在王教授於2007年9月3日獲委任為管理人之獨立非執行董事後，中國工商銀行(亞洲)成為領匯之關連人士。

3. 有關位於不同地點之商舖及自動櫃員機。

4. 金額不包括已收按金。

關連人士交易（續）

支出

下表載列於報告期間由關連人士交易所產生之支出。

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人[1]	管理費	128.0
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司	受託人[2]	受託人費用	1.8
萊坊測計師行集團[3]	主要估值師	估值費用	1.0
		物業顧問費用	1.8
滙豐集團	受託人之關連人士	貸款利息及銀行費用	18.7
		員工福利顧問費用	1.4
中國工商銀行（亞洲）	管理人董事之聯繫人	貸款利息及銀行費用	2.2
凱達環球有限公司[4]	管理人董事之聯繫人	建築及翻新顧問服務費	2.4
香港青年藝術協會[5]	管理人主席之聯繫人	鑲嵌畫裝飾項目費用	0.3

附註：

1. 管理人作為領匯內部管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。

2. 受託人收取之年度費用按獨立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，每月最少15萬港元。

3. 在萊坊測計師行有限公司於2008年2月14日獲委任為領匯之主要估值師後，萊坊測計師行有限公司及其附屬公司（合稱為「萊坊測計師行集團」）成為領匯之關連人士。

4. 管理人之非執行董事紀達夫先生亦為凱達環球有限公司主席。因此，在紀達夫先生獲委任為管理人之非執行董事後，凱達環球有限公司成為領匯之關連人士。

5. 管理人之主席蘇兆明先生亦為慈善團體香港青年藝術協會之主席。因此，香港青年藝術協會為領匯之關連人士。

關連人士交易（續）

租賃交易

領匯與滙豐集團及中國工商銀行（亞洲）於報告期間訂立租約及／或牌照，在領匯多項物業內租賃商舖及安裝自動櫃員機。

下表載列與關連人士之間每年租金超過100萬港元之租賃交易資料。

租戶名稱	與領匯之關係	交易性質	重要條款	每年收入[1] 百萬港元
恒生銀行有限公司[2]	受託人之關連人士	於樂富中心S31D號商舖之租約	租約為期3年，於2010年10月31日屆滿	1.9
中國工商銀行（亞洲）	管理人董事之聯繫人	於愛民邨商場F18及F19 A-C號商舖之租約	租約為期3年，於2009年8月31日屆滿	1.0
		於太和邨商場216號商舖之租約	租約為期3年，於2009年9月15日屆滿	1.2

附註：

1. 所述之每年收入指可就截至2009年3月31日止財政年度開始起計12個月期間或根據租賃／特許協議內訂定之租賃期（若餘下期限少於12個月）所能收取之租金收入。

2. 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之附屬公司，因此為領匯之關連人士。

關連人士交易（續）

企業財務交易

香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行（亞洲）均於2006年8月向領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited提供銀團貸款。於2008年9月30日，根據該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行（亞洲）之尚未償還餘額分別為5.98億港元及1.84億港元。

香港上海滙豐銀行有限公司亦於2008年8月1日向The Link Finance Limited提供一年期貸款融資。於2008年9月30日，根據該項貸款之尚未償還餘額為2億港元。

此外，The Link Finance Limited於報告期間與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期合約。於2008年9月30日，有關該等與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的掉期合約之尚未平倉名義本金總額為20億港元。

管理人之確認

管理人確認以上所有交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，並為領匯一般及日常業務。

物業業權轉讓進度報告

I. 於2008年11月12日由領匯持有法定及實益業權之物業

1. 蝴蝶商場
2. 長發商場
3. 長安邨之商舖與停車場
4. 祥華邨商場
5. 青華苑之商舖與停車場
6. 青宏苑之停車場
7. 彩霞邨之商舖與停車場
8. 彩明商場
9. 彩園商場
10. 竹園北邨之停車場
11. 頌富商場
12. 頌安商場
13. 富昌商場
14. 富亨商場
15. 富善商場
16. 富泰商場
17. 鳳禮苑之停車場
18. 鳳德商場
19. 峰華邨之商舖與停車場
20. 厚德(二)商場
21. 恒安商場
22. 顯徑商場
23. 興田商場
24. 興華商場
25. 曉麗商場
26. 何文田廣場
27. 海富商場
28. 康強苑之停車場
29. 康柏苑之商舖與停車場
30. 康瑞苑之商舖與停車場
31. 康逸苑之商舖與停車場
32. 嘉田苑之停車場
33. 錦鞍苑之停車場
34. 錦泰商場
35. 錦英苑商場
36. 建生商場
37. 瓊麗苑之停車場
38. 景林商場
39. 高俊苑之商舖與停車場
40. 葵興商場
41. 葵康苑之停車場
42. 廣田商場
43. 廣源商場
44. 李鄭屋商場
45. 利東商場
46. 良景商場
47. 樂雅苑之商舖與停車場
48. 朗屏邨商場
49. 黃大仙下邨(一)之停車場
50. 美松苑之商舖與停車場
51. 明雅苑之停車場
52. 南昌邨之商舖與停車場
53. 寧峰苑之停車場
54. 愛民商場
55. 愛東商場
56. 安蔭商場
57. 鵬程苑之停車場
58. 寶熙苑商場
59. 寶林商場
60. 寶雅苑之商舖與停車場
61. 寶珮苑之停車場
62. 新圍苑之停車場
63. 秀茂坪商場
64. 秀茂坪邨第一期之停車場
65. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場
66. 山景商場
67. 尚德商場
68. 兆禧苑商場
69. 兆麟商場
70. 兆安苑之商舖與停車場
71. 穗禾苑商場
72. 太平邨之商舖與停車場
73. 太和商場
74. 德田商場
75. 田景邨之停車場
76. 天澤商場
77. 天馬苑商場
78. 天平商場

物業業權轉讓進度報告（續）

79. 天盛商場
80. 天宏苑之商舖與停車場
81. 天祐苑之停車場
82. 天耀商場
83. 唐明苑之商舖與停車場
84. 青衣商場
85. 翠林商場
86. 翠屏（北）購物商場
87. 翠灣邨之商舖與停車場
88. 慈正商場（一）期及（二）期
89. 慈愛苑之商舖與停車場
90. 東熹苑之商舖與停車場
91. 東頭邨之商舖與停車場
92. 龍翔中心
93. 華貴商場
94. 華荔邨之停車場
95. 華明商場
96. 運頭塘商場
97. 宏福苑之停車場
98. 禾輋商場
99. 和明苑之商舖與停車場
100. 欣明苑之商舖與停車場
101. 欣盛苑之商舖與停車場
102. 油美及高翔（鯉魚門廣場）
103. 怡閣苑之停車場
104. 怡雅苑之停車場
105. 賢麗苑購物中心
106. 盈福苑之商舖與停車場
107. 英明苑之停車場
108. 耀安商場
109. 愉翠商場
110. 漁安苑之停車場
111. 雍盛商場
112. 小西灣商場
113. 黃大仙中心
114. 竹園商場
115. 天慈商場
116. 大元商場
117. 天瑞商場
118. 瀝源商場
119. 樂富中心
120. 慈樂（慈雲山中心）
121. 慈民邨之停車場
122. 新田圍商場
123. 嘉福商場
124. 牛頭角上邨之停車場
125. 利安商場
126. 沙角商業中心

物業業權轉讓進度報告（續）

II. 於2008年11月12日由領匯持有實益業權之物業

127. 鴨脷洲邨之商舖與停車場
128. 長亨商場
129. 長康商場
130. 長宏邨之商舖與停車場
131. 彩輝邨之商舖與停車場
132. 彩雲商場
133. 秦石商場
134. 幸福商場
135. 富東商場
136. 興民商場
137. 興東商場
138. 紅磡邨之商舖與停車場
139. 啟田商場
140. 啟業商場
141. 健明邨之停車場
142. 高怡邨之商舖與停車場
143. 葵芳商場
144. 葵盛東商場
145. 廣福商場
146. 麗閣商場
147. 麗安邨之停車場
148. 樂華商場
149. 樂華南邨之商舖與停車場
150. 隆亨商場
151. 赤柱廣場
152. 美林商場
153. 明德商場
154. 安定商場
155. 平田商場
156. 寶達商場
157. 寶田商場
158. 三聖商場
159. 石籬商場一期
160. 石籬商場二期
161. 石圍角商場
162. 石蔭商場
163. 順利商場
164. 順安商場
165. 順天邨之商舖與停車場
166. 新翠商場
167. 大興商場
168. 大窩口商場
169. 天華邨之商舖與停車場
170. 田灣商場
171. 天逸邨之商舖與停車場
172. 天悅邨之停車場
173. 翠屏（南）邨之停車場
174. 元洲商場
175. 華心商場
176. 環翠商場
177. 橫頭磡（宏輝中心）
178. 逸東商場
179. 友愛商場
180. 耀東商場

核數師審閱報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

中期財務資料的審閱報告
致領匯管理有限公司
（作為領匯房地產投資信託基金之「管理人」）
董事會

引言

本核數師已遵照管理人之指示審閱第32至第55頁所載領匯房地產投資信託基金（「領匯」）之中期財務資料，其中包括領匯及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於2008年9月30日之簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、簡明綜合現金流量表和分派報表以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則之相關條文及香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人之董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈列本中期財務資料。本核數師之責任是根據審閱之結果，就本中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向貴董事會（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

核數師審閱報告（續）

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2008年11月12日

簡明綜合損益表

截至2008年9月30日止六個月

	附註	**截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元**	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
收益	4	2,203	2,056
物業經營開支	6	(854)	(813)
物業收入淨額		1,349	1,243
一般及行政開支		(56)	(47)
投資物業公平值變動		(464)	2,655
營運溢利	7	829	3,851
利息收入		24	39
帶息負債之財務成本	8	(253)	(310)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		600	3,580
稅項	10	244	(602)
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	11	844	2,978
已向基金單位持有人派付（附註(iii)）		(826)	(739)
		18	2,239
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）		(8)	2,283
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	26	(44)
		18	2,239

第37頁至55頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

(i) 截至2008年9月30日止六個月之可分派收入總額在分派報表釐定。有關本財政期間之已宣派中期分派載於分派報表，並將於2009年1月23日或前後向基金單位持有人派付。

(ii) 每基金單位收益（按與基金單位持有人交易前期內溢利及已發行基金單位加權平均數計算）載於簡明綜合中期財務資料附註11。

(iii) 此為於本期間已派付截至2008年3月31日止年度末期分派8.26億港元（2007年：7.39億港元）。

分派報表

截至2008年9月30日止六個月

	附註	**截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元**	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）		844	2,978
調整：			
投資物業公平值變動		464	(2,655)
投資物業公平值變動之遞延稅項	10	(77)	465
稅率變動之遞延稅項	10	(341)	—
其他非現金收入		(6)	(12)
可分派收入總額（附註(i)）		884	776
期間中期分派（將向基金單位持有人派付）（附註(ii)）		884	776
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於9月30日已發行基金單位	20	2,163,861,896	2,148,434,317
期間向基金單位持有人每基金單位分派（附註(iii)）		40.86港仙	36.11港仙

第37頁至55頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

(i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利（相等於期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）），並作出調整以撇除在有關期間之綜合損益表所記錄之若干非現金調整之影響。

(ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須確保每個財政期間基金單位持有人所獲分派之總額不少於「可分派收入總額」之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2008年9月30日止六個月期間，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。該中期分派將於2009年1月23日或前後向基金單位持有人派付。

(iii) 截至2008年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派40.86港仙乃根據期內中期分派8.84億港元及於2008年9月30日已發行的2,163,861,896個基金單位計算。截至2007年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派36.11港仙乃根據期內中期分派7.76億港元及於2007年9月30日已發行的2,148,434,317個基金單位計算。

簡明綜合資產負債表

於2008年9月30日

	附註	**2008年9月30日（未經審核）百萬港元**	2008年3月31日（經審核）百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業	12	44,133	44,307
物業、廠房及設備	13	51	46
		48,172	48,341
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	110	112
按金及預付款項		24	25
短期銀行存款	15	1,259	1,753
現金及現金等價物	15	99	117
		1,492	2,007
資產總值		49,664	50,348
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	915	858
保證金		436	376
稅項撥備		118	48
帶息負債	17	2,696	2,199
		4,165	3,481
流動負債淨額		(2,673)	(1,474)
資產總值減流動負債		45,499	46,867
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
帶息負債	17	8,839	9,986
遞延稅項負債		5,624	5,976
長期獎勵計劃應付款項	18	38	20
其他非流動負債	19	353	327
		14,854	16,309
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		19,019	19,790
基金單位持有人應佔資產淨值		30,645	30,558
已發行基金單位	20	2,163,861,896	2,158,677,767
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		14.16港元	14.16港元

第37頁至55頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表董事會
領匯管理有限公司（作為管理人）

蘇兆明
主席
2008年11月12日

羅爾仁
行政總裁
2008年11月12日

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2008年9月30日止六個月

	附註	儲備總額 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2007年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	26,789	26,789
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	187	187
截至2007年9月30日止期間溢利（扣除與基金單位持有人交易前）		—	2,978	2,978
已向基金單位持有人派付之分派 2007年末期分派		—	(739)	(739)
現金流量對沖之公平值變動		44	—	44
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(44)	44	—
截至2007年9月30日止期間基金單位持有人應佔資產淨值變動（不包括新發行基金單位）		—	2,283	2,283
於2007年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		—	29,259	29,259
於2008年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	30,558	30,558
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	95	95
截至2008年9月30日止期間溢利（扣除與基金單位持有人交易前）		—	844	844
已向基金單位持有人派付之分派 2008年末期分派		—	(826)	(826)
現金流量對沖之公平值變動	21	(84)	—	(84)
轉撥入簡明綜合損益表之金額	21	58	—	58
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	26	(26)	—
截至2008年9月30日止期間基金單位持有人應佔資產淨值變動（不包括新發行基金單位）		—	(8)	(8)
於2008年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		—	30,645	30,645

第37頁至55頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2008年9月30日止六個月

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
經營活動		
來自經營活動之現金淨額	1,401	1,160
投資活動		
添置投資物業	(290)	(140)
添置物業、廠房及設備	(13)	(6)
已收利息收入	30	35
原有到期日超過三個月之短期銀行存款下跌／（增長）	494	(197)
來自／（用於）投資活動之現金淨額	221	(308)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債集資款項	1,946	—
償還帶息負債	(2,600)	—
已支付帶息負債之利息開支	(255)	(304)
向基金單位持有人派付之分派	(731)	(552)
用於融資活動之現金淨額	(1,640)	(856)
現金及現金等價物減少淨額	(18)	(4)
期初之現金及現金等價物	117	53
期末之現金及現金等價物	99	49

第37頁至55頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 公司資料

領匯房地產投資信託基金(「基金」或「領匯」)為根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託基金。領匯由2005年9月6日訂立之信託契約(「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及於2007年7月23日訂立之第六份補充契約所修訂)規管。

領匯及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資零售及停車場業務(「零售及停車場業務」)。管理人及受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港中環皇后大道中9號12樓1201-1202室及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至2008年9月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2008年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

3 會計政策

簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2008年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

截至2008年9月30日止六個月期間，若干由香港會計師公會頒布之新準則修訂本及詮釋於2008年4月1日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本) 金融資產之重新分類；
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號 服務經營權安排；及
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號 香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金規定及兩者的互動關係。

採納此等新修訂及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

3 會計政策（續）

此外，本集團未有於2008年4月1日開始之會計期間中提前採納以下已公布但並未生效之新準則、準則修訂本及詮釋：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報[1]
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本[1]
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及單獨財務報表[2]
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任[1]
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份形式付款 — 歸屬條件及註銷[1]
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併[2]
香港財務報告準則第8號	營運分部[1]
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃[3]
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議[1]
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖[4]

[1] 於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效
[2] 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效
[3] 於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效
[4] 於2008年10月1日或之後開始的會計期間生效

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之準則時，有機會導致全新或新修訂之披露，惟不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
來自零售物業之租金收入	1,586	1,477
來自停車場之總租金收入	484	456
	2,070	1,933
其他收益		
空調服務費	130	121
其他物業相關收入	3	2
	133	123
總收益	2,203	2,056

與租戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金3,200萬港元（2007年：2,300萬港元）已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2008年9月30日止六個月（未經審核）				
收益	1,719	484	—	2,203
分部業績	1,074	275	(56)	1,293
投資物業公平值變動	(307)	(157)	—	(464)
利息收入				24
帶息負債之財務成本				(253)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				600
稅項				244
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）				844
資本開支	267	23	13	303
折舊	—	—	(7)	(7)
於2008年9月30日（未經審核）				
分部資產	36,152	8,094	72	44,318
商譽				3,988
短期銀行存款				1,259
現金及現金等價物				99
資產總值				49,664
分部負債	1,084	137	130	1,351
帶息負債				11,535
稅項撥備				118
遞延稅項負債				5,624
長期獎勵計劃應付款項				38
其他非流動負債				353
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）				19,019
基金單位持有人應佔資產淨值				30,645

簡明綜合中期財務資料附註（續）

5 分部資料（續）

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2007年9月30日止六個月（未經審核）				
收益	1,600	456	—	2,056
分部業績	987	256	(47)	1,196
投資物業公平值變動	2,351	304	—	2,655
利息收入				39
帶息負債之財務成本				(310)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				3,580
稅項				(602)
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）				2,978
資本開支	133	7	6	146
折舊	—	—	(6)	(6)
於2008年3月31日（經審核）				
分部資產	36,180	8,234	76	44,490
商譽				3,988
短期銀行存款				1,753
現金及現金等價物				117
資產總值				50,348
分部負債	975	137	122	1,234
帶息負債				12,185
稅項撥備				48
遞延稅項負債				5,976
長期獎勵計劃應付款項				20
其他非流動負債				327
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）				19,790
基金單位持有人應佔資產淨值				30,558

簡明綜合中期財務資料附註（續）

6 物業經營開支

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	275	278
員工成本（附註9）	82	61
地租及差餉	55	50
維修及保養	112	106
公用事業開支	204	211
宣傳及市場推廣開支	37	27
屋邨公用地方開支	46	41
其他物業經營開支	43	39
	854	813

7 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利		
乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本（附註9）	119	84
物業、廠房及設備折舊	7	6
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1	2
策略夥伴費用	2	1
受託人費用	2	2
估值費用	1	1
核數師酬金	1	1
銀行服務手續費用	1	—
經營租約支出	3	2
其他法律及專業費用	3	3

簡明綜合中期財務資料附註（續）

8 帶息負債之財務成本

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支（附註17）	253	310

9 員工成本

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
工資及薪金	102	78
強制性公積金計劃供款	2	2
長期獎勵計劃之獎勵（附註18）	15	4
	119	84

員工成本可進一步分析如下：

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
計入物業經營開支（附註6）	82	61
計入一般及行政開支	37	23
	119	84

簡明綜合中期財務資料附註（續）

10 稅項

於2008年，香港特別行政區政府頒布2008／09年財政年度之利得稅稅率由17.5%降低至16.5%。故此期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%（2007年：17.5%）之稅率計提撥備。利得稅稅率之變動對本集團之遞延稅項亦造成影響，一筆為數3.41億港元之先前遞延稅項撥備已經撥回並記入簡明綜合損益表。

自簡明綜合損益表（撥回）／扣除之稅額指：

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
當期稅項 — 香港利得稅	108	77
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	(77)	465
— 稅率變動之影響	(341)	—
— 其他暫時差異	66	60
（撥回）／扣除稅項	(244)	602

11 按扣除與基金單位持有人交易前期內溢利計算之每基金單位收益

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	844百萬港元	2,978百萬港元
期內基金單位加權平均數	2,159,895,896	2,139,854,069
按扣除與基金單位持有人交易前期內溢利計算之每基金單位收益，基本及攤薄	0.39港元	1.39港元

簡明綜合中期財務資料附註（續）

12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2008年4月1日	36,105	8,202	44,307
添置	267	23	290
公平值變動	(307)	(157)	(464)
於2008年9月30日	36,065	8,068	44,133

(b) 政府租契

於簡明綜合資產負債表列為投資物業之物業包括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，以及其他正在等候批出政府租契及法定業權之物業。於2008年9月30日，180項物業中126（2008年3月31日：120）項物業之法定業權已授予本集團。該等獲授政府租契物業之餘下政府租約期介乎35至50年。

憑藉與香港房屋委員會訂立有關收購零售及停車場業務之物業協議，本集團作為實益擁有人，有法定權力經營所有該等物業，猶如其為法定擁有人。

(c) 公平值

獨立專業合資格估值行萊坊測計師行有限公司按公開市值基準於2008年3月31日及9月30日為投資物業進行重估。儘管於結算日若干物業仍未獲授法定業權，在達致市值之過程中，萊坊測計師行有限公司已假設（其中包括）領匯於物業估值日期已擁有該等物業之法定業權（見上文附註(b)）。

(d) 本集團貸款融資之抵押

於2008年9月30日，本集團若干投資物業約47億港元（2008年3月31日：48億港元）已為本集團貸款融資作出抵押。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

13 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2008年4月1日	19	3	24	46
添置	6	—	7	13
撇銷	(1)	—	—	(1)
期內折舊開支	(2)	—	(5)	(7)
於2008年9月30日	22	3	26	51
於2008年9月30日				
成本	28	4	49	81
累計折舊	(6)	(1)	(23)	(30)
賬面淨值	22	3	26	51

14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
應收貿易賬款	61	63
減：應收款項減值撥備	(6)	(5)
應收貿易賬款 — 淨值	55	58
其他應收款項	55	54
	110	112

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全數收回。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

14 應收貿易賬款及其他應收款項（續）

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年9月30日（未經審核）百萬港元	2008年3月31日（經審核）百萬港元
0至30日	50	53
31至90日	3	3
超過90日	8	7
	61	63

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

15 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2008年9月30日（未經審核）百萬港元	2008年3月31日（經審核）百萬港元
手頭現金	1	—
銀行現金	16	10
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	82	107
現金及現金等價物	99	117
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,259	1,753
	1,358	1,870

於結算日之短期銀行存款於結算日後約71日到期（2008年3月31日：94日）。於結算日之實際年利率為2.54%（2008年3月31日：2.92%）。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
應付貿易賬款	106	62
預收款項	70	61
應計項目	739	735
	915	858

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
0至30日	75	53
31至90日	30	8
超過90日	1	1
	106	62

17 帶息負債

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
擔保票據	1,398	3,596
銀團貸款	4,590	4,589
其他貸款（有抵押）	4,000	4,000
銀行貸款	1,547	—
	11,535	12,185
減：帶息負債之流動部分	(2,696)	(2,199)
帶息負債之非流動部分	8,839	9,986

簡明綜合中期財務資料附註（續）

17 帶息負債（續）

帶息負債須按以下年期償還：

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
第一年內到期		
擔保票據	1,398	2,199
銀行貸款	1,298	—
	2,696	2,199
第二年內到期		
擔保票據	—	1,397
第三年內到期		
其他貸款（有抵押）	4,000	4,000
銀行貸款	249	—
	4,249	4,000
第四年內到期		
銀團貸款	4,590	4,589
	11,535	12,185

於2008年8月4日，本集團安排無抵押雙邊貸款及動用內部資金和未動用的銀行貸款融資以償還22億港元之擔保票據。於結算日之帶息負債（包括利率掉期）之實際利率為4.52%（2008年3月31日：4.10%）。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

18 長期獎勵計劃應付款項

本集團採納長期獎勵計劃（「長期獎勵」或「該計劃」），該計劃已於2007年7月23日舉行之基金單位持有人週年大會上獲基金單位持有人以普通決議案批准。該計劃由採納日期起計10年內有效。

根據該計劃，管理人可向本集團合資格僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵（「受限制基金單位獎勵」）、基金單位認購權及有條件現金獎勵（「有條件現金獎勵」）（合稱「獎勵」）。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

18 長期獎勵計劃應付款項（續）

期內，若干僱員以零代價獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據該計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般在授出日期後二至四年內完全歸屬。而受限制基金單位獎勵最終將予授出之基金單位數目，會根據以基金單位持有人總回報（「基金單位持有人總回報」）衡量之領匯表現及／或若干歸屬條件而定，將佔已授出基金單位獎勵之20%至300%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人一項有條件權利以收取現金款項，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出之每基金單位分派乘以最終將予歸屬之基金單位數目之總額。

於歸屬期內，確認之負債乃根據於結算日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2008年4月1日，長期獎勵之負債額已累積至2,000萬港元。期內負債額增加1,800萬港元，其中1,500萬港元（2007年：400萬港元）已於簡明綜合損益表扣除，餘額撥歸投資物業下作資產化。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

在受限制基金單位獎勵歸屬後，基金單位將視乎基金單位持有人總回報之表現，按遞進比例發行予僱員，惟須達到人力資源及薪酬委員會所釐定表現評估之最低標準。

期內授出基金單位獎勵數目之變動及將予發行之最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2008年4月1日已授出基金單位數目	期內授出基金單位數目	期內失效基金單位數目	於2008年9月30日已授出基金單位數目	歸屬日期將予發行之基金單位最高數目*
2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	1,863,000	—	(175,000)	1,688,000	5,059,500
2007年12月24日	2007年12月24日至2010年7月23日	764,000	—	—	764,000	2,292,000
	2007年12月24日至2011年7月23日	545,000	—	—	545,000	1,635,000
	2007年12月24日至2012年7月23日	545,000	—	—	545,000	1,635,000
2008年1月10日	2008年1月10日至2010年7月23日	68,500	—	—	68,500	205,500
	2008年1月10日至2011年7月23日	68,500	—	—	68,500	205,500
	2008年1月10日至2012年7月23日	68,500	—	—	68,500	205,500
2008年5月5日	2008年5月5日至2010年5月4日	—	355,000	—	355,000	828,000
	2008年5月5日至2011年5月4日	—	355,000	—	355,000	828,000
	2008年5月5日至2012年5月4日	—	355,000	—	355,000	828,000
總計		3,922,500	1,065,000	(175,000)	4,812,500	13,722,000

* 如能符合若干歸屬條件

簡明綜合中期財務資料附註（續）

19 其他非流動負債

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
利率及外幣掉期 — 現金流量對沖（附註）	353	327

附註：

本集團採用利率及外幣掉期，通過把浮動利率轉為固定利率及將美元轉為港元，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率及匯價變動而產生之風險。由於對沖項目之餘下到期日超過12個月，故此等現金流量對沖之全數公平值被歸類為非流動項目。現金流量對沖實際部分之任何公平值變動確認於對沖儲備。期內於對沖儲備扣除之淨金額為2,600萬港元（2007年：4,400萬港元撥回對沖儲備），詳情見附註21。

於2008年9月30日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由結算日起計，加權平均到期日為4.3年（2008年3月31日：3.6年）。未結算利率掉期合約於2008年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為77.5億港元（2008年3月31日：40億港元）及4.61%（2008年3月31日：5.05%）。未結算外幣掉期合約之名義本金金額為2.5億港元（2008年3月31日：零）。

於2008年9月30日於對沖儲備（附註21）確認之利率及外幣掉期合約之盈虧將撥入綜合損益表。

20 已發行基金單位

	基金單位數目
於2008年4月1日	2,158,677,767
根據分派再投資計劃發行之基金單位	5,184,129
於2008年9月30日	2,163,861,896

基金單位於2008年9月30日之買賣市值為每基金單位16.02港元（2008年3月31日：17.26港元）。按於2008年9月30日已發行之2,163,861,896個基金單位（2008年3月31日：2,158,677,767個基金單位）計算，市值為346.65億港元（2008年3月31日：372.59億港元）。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

21 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2008年4月1日	(327)	327	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(84)	—	(84)
— 轉撥入簡明綜合損益表之金額（附註）	58	—	58
	(26)	—	(26)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	26	26
於2008年9月30日	(353)	353	—

附註： 就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合損益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」（附註8）。

22 資本承擔

	2008年9月30日（未經審核）百萬港元	2008年3月31日（經審核）百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
已授權但未訂約	663	695
已訂約但未撥備	448	302
	1,111	997

簡明綜合中期財務資料附註（續）

23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2008年9月30日關連人士／關聯方（定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號「關聯方披露」）之名稱及與領匯關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其聯繫人（「滙豐集團」）*	受託人之關聯方
萊坊測計師行有限公司（「主要估值師」）	領匯之主要估值師
萊坊（香港）有限公司	主要估值師之關聯方
The Children's Investment Master Fund	領匯之主要基金單位持有人
香港青年藝術協會	董事之聯繫人
永亨銀行有限公司*	共同董事
中國工商銀行（亞洲）有限公司（「中國工商銀行」）*	共同董事
凱達環球有限公司*	共同董事

* 此等關連人士亦被視作本集團關聯方。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘（續）

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用（附註(ii)）	(2)	(2)
與主要估值師之交易（附註(iii)）		
估值費用	(1)	(1)
租賃顧問服務費用	(1)	—
已付及應付萊坊（香港）有限公司之租賃代理服務費用	(1)	—
與滙豐集團之交易（附註(iv)）		
就帶息負債及利率掉期支付滙豐集團之利息開支	(19)	(14)
就醫療／團體人壽保險支付滙豐集團之員工開支	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	8	6
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	4
與中國工商銀行之交易（附註(iv)）		
就帶息負債支付中國工商銀行之利息開支	(2)	(4)
就租賃零售單位收取自中國工商銀行之租金收入	2	2
已付及應付凱達環球有限公司之建築／翻新顧問服務費用（附註(v)）	(2)	(1)

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按一般商業條款進行。

(ii) 受託人有權收取年度受託人費用（每月計算及支付），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) 萊坊測計師行有限公司自2008年1月21日起取代世邦魏理仕有限公司為主要估值師（2007年：已付世邦魏理仕有限公司估值費用60萬港元）。交易乃按協定價格進行。

(iv) 與滙豐集團及中國工商銀行之交易乃按市場價格進行。

(v) 與凱達環球有限公司之交易乃按協定價格進行。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

23 關連人士交易及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：

	2008年 9月30日 （未經審核） 百萬港元	2008年 3月31日 （經審核） 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(798)	(598)
來自滙豐集團之利率掉期	(90)	—
來自滙豐集團之保證金	(1)	(1)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	116	34
應付滙豐集團之利息淨額	(4)	—
來自中國工商銀行之帶息負債	(184)	(184)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額（於投資物業資產化前）如下：

	截至2008年 9月30日止 六個月 （未經審核） 百萬港元	截至2007年 9月30日止 六個月 （未經審核） 百萬港元
袍金	3	3
基本薪金、津貼及其他福利	30	7
長期獎勵計劃之獎勵（附註18）	16	1
	49	11

截至2008年9月30日止期間金額數字函括董事及高級管理階層之酬金，而截至2007年9月30日止期間金額數字僅包含董事酬金。

24 批准簡明綜合中期財務資料

本簡明綜合中期財務資料獲管理人於2008年11月12日授權刊發。

表現報表

於2008年9月30日

	截至2008年9月30日止六個月（未經審核）	截至2007年9月30日止六個月（未經審核）	截至2006年9月30日止六個月（未經審核）
基金單位持有人應佔資產淨值	30,645百萬港元	29,259百萬港元	24,540百萬港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	14.16港元	13.62港元	11.48港元
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價（附註(i)）	5.64港元	5.58港元	5.97港元
每基金單位分派	40.86港仙	36.11港仙	32.81港仙
期末之市價	16.02港元	17.10港元	16.22港元
每基金單位淨收益率（附註(ii)）	2.55%	2.11%	2.02%
每基金單位淨收益率（按年度化基準計算）（附註(ii)）	5.10%	4.22%	4.04%
期末已發行基金單位數目	2,163,861,896	2,148,434,317	2,137,454,000

附註：

(i) 最高溢價乃按於香港聯合交易所有限公司之期內最高成交價19.80港元（2007年：19.20港元）計算。期內最低成交價為15.70港元（2007年：14.20港元），高於期末日期之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值。因此，並無呈列成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之折讓。

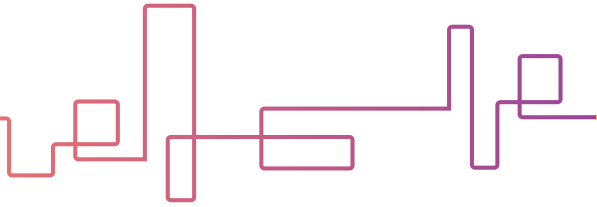
(ii) 每基金單位淨收益率乃按截至2008年9月30日止期間之每基金單位持有人分派40.86港仙（2007年：36.11港仙），除以於2008年9月30日之最後成交價16.02港元（2007年：17.10港元）計算。

設計及出版：卓智(區域)財經印刷有限公司

FSC標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理的森林，
該等森林已獲得Forest Stewardship Council的規例認證。

領匯 The Link

領匯房地產投資信託基金



商界展關懷 caringcompany 2007/08

Hong Kong Caring Company Award 香港商界展關懷獎 '08 Certificate 證書