

2007/08 中期報告

截至2007年9月30日止六個月



1. 黃大仙中心八喜担仔麵

多間食肆陸續開業，以同等實惠的價格提供各式美食。

2. 慈雲山中心三聯書店

新引入的書店深受顧客歡迎。

3. 樂富中心

商場在節慶期間舉行推廣活動，佈置充滿節日色彩。

4. 龍翔中心

為發揮商場與停車場的協同效益，我們推出一連串泊車優惠，吸引更多人流。

5. 厚德商場厚德(萬有)街市

商場附設街市，提供各式各樣的雜貨及新鮮食品選擇，以便顧客親自下廚。

6. 啟田商場

我們致力為顧客帶來廣受歡迎的購物體驗，為商戶帶來興旺的商機，並為投資者帶來可觀的回報。



目錄

2	公司資料
3	基金單位持有人參考資料
4	財務摘要
6	管理層討論與分析
18	企業管治
21	長期獎勵計劃
25	權益披露及關連人士持有之基金單位
27	關連人士交易
31	物業業權轉讓進度報告
34	核數師審閱報告
36	簡明綜合中期損益表
37	分派報表
38	簡明綜合中期資產負債表
40	簡明綜合中期權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
41	簡明綜合中期現金流量表
42	簡明綜合中期財務資料附註
64	表現報表

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

蘇慶和 (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

潘錫源

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

趙之浩

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)

高鑑泉

王于漸

盛智文

披露委員會

蘇兆明 (主席)

周福安

周永健

潘錫源

蘇慶和

財務及投資委員會

蘇兆明 (主席)

Michael Ian ARNOLD

趙之浩

周福安

紀達夫

何志安

紀德坤

蘇慶和

人力資源及薪酬委員會

Michael Ian ARNOLD (主席)

何志安

高鑑泉

紀德坤

蘇慶和

王于漸

提名委員會

蘇兆明 (主席)

Michael Ian ARNOLD

周永健

蘇慶和

管理人之負責人員

蘇慶和

周福安

何鑑波

領匯之授權代表

周福安

林韻婷

管理人之合資格會計師

周福安

管理人之公司秘書

林韻婷

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

世邦魏理仕有限公司

香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

高李葉律師行

年利達律師事務所

胡關李羅律師行

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8號18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18。

股份代號為823。

投資者日誌

截至2007年9月30日止六個月中期業績公布	2007年11月15日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(有關分派)*	2007年11月29日至 12月3日(包括首尾兩天)
中期分派記錄日期	2007年12月3日
選擇以新基金單位代替現金分派的期限結束^	2007年12月28日
分派日期	2008年1月15日或前後
截至2008年3月31日止年度末期業績公布	2008年6月#

* 為了安排分派事宜，領匯將於2007年11月29日至12月3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2007年11月28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。

^ 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，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取截至2007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2007年12月3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2007年12月7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)	變化 百分比
收益	百萬港元	2,056	1,956	5.11%
物業收入淨額	百萬港元	1,243	1,164	6.79%
可分派收入	百萬港元	776	702	10.54%
每基金單位分派				
期內中期每基金單位分派	港仙	36.11	32.81	10.06%
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	%	7.01	6.37	10.05%
按期末最後成交價	%	4.22	4.05	4.20%
期內開支對收入比率	%	39.53	40.50	(2.40%)
期內開支對收入比率				
(不包括屋邨公用地方開支)	%	37.55	39.16	(4.11%)
期末租用率	%	90.5	92.3	(1.95%)
期內綜合續租租金調整率	%	13.69	4.89	179.96%
期內綜合續租租金調整率				
(不包括教育／福利)	%	13.92	5.22	166.67%
期末平均每月基本租金				
(不包括自用辦事處)(每平方呎)	港元	24.4	23.0	6.09%
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	26.6	25.4	4.72%
期內續租率	%	73.21	91.40	(19.90%)
期末按營業額分成租金的租戶數目		752	408	84.31%
每個泊車位每月收入	港元	955.1	912.7	4.65%
期末停車場使用率	%	71.6	72.7	(1.51%)

財務摘要

		於 2007年 9月30日	於 2007年 3月31日	變化 百分比
期／年末投資物業估值	百萬港元	42,352	39,557	7.07%
期／年末資產淨值	百萬港元	29,259	26,789	9.22%
期／年末每基金單位資產淨值	港元	13.62	12.53	8.70%
期／年末每基金單位最後成交價	港元	17.10	18.80	(9.04%)
期／年末市值	百萬港元	36,738	40,184	(8.58%)
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	%	25.55	50.04	(48.94%)
期／年末資產負債比率	%	25.23	26.92	(6.28%)

管理層討論與分析

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2007年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

截至2007年9月30日止六個月，可分派收入總額為7.76億港元(2006年9月30日：7.02億港元)，較截至2006年9月30日止之相應中期期間增長10.5%。期內董事會批准之每基金單位分派為36.11港仙(2006年9月30日：32.81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2007年9月30日，物業組合提供內部樓面面積約1,015,000平方米的零售地方及約80,000個泊車位。分布於香港、九龍及新界之內部樓面面積，分別佔總額約8%、33%及59%。

領匯管理有限公司作為領匯之管理人，獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌，以進行有關資產管理的受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。

租賃

回顧本期間內，管理人採用了更靈活的租賃策略，以吸引及挽留租戶並同時調動租約以配合資產提升計劃，分期進行修葺／翻新工程。在這情況下部分租戶以少於三年之租期續訂租約(商業租約一般為期三年)。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。

於2007年9月30日，零售設施的租用率為90.5%(2006年9月30日：92.3%)。於2007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71.6%(2006年9月30日：72.7%)。

管理層討論與分析

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		
	2007年 9月30日 (平方米)	2007年 3月31日 (平方米)	2006年 9月30日 (平方米)	2007年 9月30日 (平方米)	2007年 3月31日 (平方米)	2006年 9月30日 (平方米)	2007年 9月30日 (平方米)	2007年 3月31日 (平方米)	2006年 9月30日 (平方米)
零售	797,499	795,405	782,054	737,642	733,782	734,274	59,857	61,623	47,780
街市	81,726	82,354	82,790	64,413	63,864	66,787	17,313	18,490	16,003
熟食檔位	14,238	14,193	14,238	8,789	9,213	9,395	5,449	4,980	4,843
教育／福利	85,819	85,379	86,234	79,579	80,414	80,883	6,240	4,965	5,351
房署辦事處及配套设施	26,532	27,612	39,101	19,585	19,852	36,185	6,947	7,760	2,916
總額(不包括自用辦事處)	1,005,814	1,004,943	1,004,417	910,008	907,125	927,524	95,806	97,818	76,893
自用辦事處	9,158	10,335	11,321						
總額(包括自用辦事處)	1,014,972	1,015,278	1,015,738						
僅不包括自用辦事處、 教育／福利	919,995	919,564	918,183	830,429	826,711	846,641	89,566	92,853	71,542
不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處 及配套设施	893,463	891,952	879,082	810,844	806,859	810,456	82,619	85,093	68,626

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		
	2007年 9月30日 (%)	2007年 3月31日 (%)	2006年 9月30日 (%)	2007年 9月30日 (%)	2007年 3月31日 (%)	2006年 9月30日 (%)	2007年 9月30日 (每平方呎 港元)	2007年 3月31日 (每平方呎 港元)	2006年 9月30日 (每平方呎 港元)
零售	92.5	92.3	93.9	7.5	7.7	6.1	24.0	23.3	22.8
街市	78.8	77.5	80.7	21.2	22.5	19.3	56.1	54.3	53.8
熟食檔位	61.7	64.9	66.0	38.3	35.1	34.0	31.5	30.7	30.3
教育／福利	92.7	94.2	93.8	7.3	5.8	6.2	4.4	4.3	4.3
房署辦事處及配套设施	73.8	71.9	92.5	26.2	28.1	7.5	11.5	11.5	10.2
總額(不包括自用辦事處)	90.5	90.3	92.3	9.5	9.7	7.7	24.4	23.6	23.0
僅不包括自用辦事處、 教育／福利	90.3	89.9	92.2	9.7	10.1	7.8	26.3	25.5	24.8
不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處 及配套设施	90.8	90.5	92.2	9.2	9.5	7.8	26.6	25.9	25.4

截至2007年9月30日止六個月，物業組合的平均續租租金調整率為13.69%（2006年9月30日：4.89%），商舖的平均續租租金調整率則為15.44%（2006年9月30日：5.36%）。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。此外，短期續約亦對續租租金調整率造成影響，原因是此類續約乃為配合已計劃的按階段商戶組合調整以及提升資產項目而簽訂，所以租金調整幅度不大。

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2007年9月30日，附有該等條款的租戶數目已增加至752戶（2006年9月30日：408戶），截至2007年9月30日止六個月按營業額分成的租金為2,300萬港元（2006年9月30日：1,200萬港元）。截至2007年9月30日止期間每個泊車位每月的收入約為955港元（2006年9月30日：913港元）。

管理層討論與分析

綜合續租租金調整率	截至2007年 9月30日止六個月 %	截至2007年 3月31日止年度 %	截至2006年 9月30日止六個月 %
零售	15.44	11.09	5.36
街市	7.60	6.38	5.10
熟食檔位	17.67	7.21	7.61
教育／福利	0.58	0.82	1.14
配套設施	11.67	11.22	9.12
整體	13.69	9.87	4.89
整體(不包括教育／福利)	13.92	10.28	5.22

收益	截至2007年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2006年 9月30日止六個月 百萬港元
零售	1,147	1,067
街市	231	230
熟食檔位	18	20
教育／福利	23	23
房署辦事處及配套設施	37	45
推廣場地	21	16
停車場	456	435
其他收益	123	120
合計	2,056	1,956

管理層討論與分析

物業組合管理

管理人不斷致力降低經營成本。期內的開支對收入比率為39.5%，較去年中期業績公布的40.5%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37.6%（2006年9月30日：39.2%）。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2008年年底完成。

停車場管理資訊及自動化系統的安裝工程目前進展順利，預期於2008年年中完成。這個新系統將連同經優化及劃一化的閉路電視系統進一步提升營運效率及顧客服務，並減低營運成本。

宣傳和推廣

於2007年10月17日，管理人與創興銀行聯合推出的「領匯信用卡」（「信用卡」）是首張「領匯」品牌信用卡。信用卡廣受社會大眾歡迎，推出後首三天即接獲逾3,000份申請。信用卡將為公眾提供更多購物及飲食優惠，也有助各商戶向領匯旗下龐大顧客群推廣其產品及服務。

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。

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2007年9月30日止六個月，在若干資產提升項目中，龍翔中心第二期、樂富中心第一期、頌安商場第一期及將明德商場的空置街市改為商舖等四個階段已告完成，管理人對該等項目感到滿意。

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。管理人預期於財政年度結束前完成慈雲山第三期、厚德第三期及彩明的資產提升工程。

管理人仍在進行可行性研究，發掘未來其他資產提升機會。

管理層討論與分析

二十六項資產提升項目之總計劃

2005年／首次公開發售宣布	2006年宣布	2007年宣布	內部樓面面積 (平方米)
(1) 慈雲山	(1) 慈雲山	(1) 慈雲山	19,500
(2) 厚德	(2) 厚德	(2) 厚德	15,540
(3) 龍翔	(3) 龍翔	(3) 龍翔	14,198
(4) 樂富	(4) 樂富	(4) 樂富	38,468
(5) 彩明	(5) 彩明	(5) 彩明	8,703
(6) 太和	(6) 太和	(6) 太和	13,492
(7) 赤柱	(7) 赤柱	(7) 赤柱	8,615
(8) 頌安	(8) 頌安	(8) 頌安	7,488
	(9) 頌富	(9) 頌富	21,395
	(10) 黃大仙	(10) 黃大仙	14,123
	(11) 蝴蝶	(11) 蝴蝶	15,290
	(12) 長發	(12) 長發	13,741
	(13) 禾輦	(13) 禾輦	17,333
	(14) 瀝源	(14) 瀝源	11,029
	(15) 明德	(15) 明德	3,620
		(16) 良景	18,327
		(17) 小西灣	8,988
		(18) 愛民	18,912
		(19) 葵芳	5,450
		(20) 富東	9,261
		(21) 啟田	17,161
		(22) 天耀	7,844
		(23) 彩園	12,120
		(24) 德田	8,399
		(25) 興華	7,222
		(26) 環翠	7,508
		總額	343,727

已完成的資產提升階段／項目

2005年／首次公開發售宣布	2006年宣布	2007年宣布	內部樓面面積* (平方米)
(1) 慈雲山 第一及二期			14,400
(2) 厚德 第一及二期			6,980
(3) 龍翔 第一及二期			14,198
(4) 樂富 第一期			2,450
(8) 頌安 第一期			6,223
	(15) 明德		3,620
		(21) 啟田－見下文附註	17,161
		總額	65,032

附註：商戶組合改善產生較高租金收入，資產提升工程因而押後。

* 完成及不受影響之範圍

管理層討論與分析

二十六項資產提升項目之總計劃

項目	展開日期	目標完成日期	資本開支 百萬港元
(1) 慈雲山 第一及二期 第三期	2005年8月 2006年8月	已完成 2008年第一季	見下文 29.8
(2) 厚德 第一及二期 第三期 第四期	2005年10月 2006年12月 2006年12月	已完成 2008年第一季 2009年第二季	見下文 40.0 6.0
(3) 龍翔 第一期 第二期	2005年11月 2006年11月	已完成 已完成	見下文 見下文
(4) 樂富 第一期 第二期	2006年8月 2007年6月	已完成 2010年第二季	見下文 120.0
(5) 彩明 2007年4月	2007年4月	2007年第四季	10.0
(6) 太和 2007年1月	2007年1月	2009年第一季	46.0
(7) 赤柱 2006年8月	2006年8月	2008年第四季	100.0
(8) 頌安 第一期 第二期	2006年10月 2006年10月	已完成 2008年第四季	見下文 6.0
(9) 頌富 2008年5月	2008年5月	2009年第四季	72.0
(10) 黃大仙 2006年8月	2006年8月	2009年第二季	31.0
(11) 蝴蝶 2007年8月	2007年8月	2009年第一季	35.0
(12) 長發 2006年10月	2006年10月	2010年第一季	80.0
(13) 禾輦 2007年5月	2007年5月	2009年第一季	50.0
(14) 瀝源 2007年3月	2007年3月	2009年第三季	29.0
(15) 明德 2006年9月	2006年9月	已完成	見下文
(16) 良景 2006年9月	2006年9月	2010年第一季	58.0
(17) 小西灣 2007年10月	2007年10月	2009年第四季	49.0
(18) 愛民 2007年10月	2007年10月	2009年第四季	75.0
(19) 葵芳 2008年3月	2008年3月	2010年第四季	29.0
(20) 富東 2007年11月	2007年11月	2008年第四季	28.0
(21) 啟田 見下文	見下文	見下文	見下文
(22) 天耀 2007年3月	2007年3月	2009年第二季	32.0
(23) 彩園 2007年12月	2007年12月	2009年第三季	77.5
(24) 德田 2008年4月	2008年4月	2010年第三季	31.0**
(25) 興華 2008年4月	2008年4月	2010年第三季	53.0
(26) 環翠 2008年4月	2008年4月	2009年第四季	66.0
合共			1,153.3

** 有關資本開支有待批准

已完成的資產提升階段／項目

項目	展開日期	完成日期	資本開支 百萬港元
已完項目			
(3) 龍翔 第一期 第二期	2005年11月 2006年11月 2006年9月	2006年5月 2007年6月 2007年6月	9.1 10.0 8.0
(15) 明德			
局部完項目			
(1) 慈雲山 第一及二期	2005年8月	2006年5月	29.0
(2) 厚德 第一及二期	2005年10月	2006年3月	22.0
(4) 樂富 第一期	2006年8月	2007年6月	10.0
(8) 頌安 第一期	2006年10月	2007年9月	9.6
押後項目			
(21) 啟田	見下文附註	見下文附註	見下文附註
合共			97.7

附註：商戶組合改善產生較高租金收入，資產提升工程因而押後。

管理層討論與分析

財務回顧

收益及物業收入淨額

截至2007年9月30日止六個月內物業組合的收益及物業收入淨額分別為20.56億港元(2006年9月30日：19.56億港元)及12.43億港元(2006年9月30日：11.64億港元)。截至2007年9月30日止六

個月之總零售收益為14.77億港元(2006年9月30日：14.01億港元)，4.56億港元(2006年9月30日：4.35億港元)來自停車場收入，其他收入為1.23億港元(2006年9月30日：1.20億港元)。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60%，開支對收入的比率則約為40%。

截至2007年9月30日止六個月 截至2006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	339	17	350	18
其他物業經營開支	474	23	442	22
總物業開支	813	40	792	40
物業收入淨額	1,243	60	1,164	60

管理層討論與分析

可分派收入總額

截至2007年9月30日止六個月，可分派收入總額為7.76億港元，而去年同期則為7.02億港元。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2007年9月30日止六個月每基金單位分派36.11港仙(2006年9月30日：32.81港仙)按於2007年9月30日之最後成交價17.10港元計算之分派收益率(按年度化基準計算)為4.22%。

中期分派之記錄日期將為2007年12月3日，而領匯將於2007年11月29日至2007年12月3日期間(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。該分派將於2008年1月15日或前後分派予基金單位持有人。

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2007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2007年12月3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2007年12月7日或前後寄發予基金單位持有人。

物業估值

於2007年9月30日，世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)對領匯之物業組合進行中期估值，較2007年3月31日，其公平值變動為26.55億港元。

公平值變化見下表：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2007年4月1日	32,251	7,306	39,557
添置	133	7	140
公平值變化	2,351	304	2,655
於2007年9月30日	34,735	7,617	42,352
變化百分比	+7.7%	+4.3%	+7.1%

管理層討論與分析

財務狀況

於2007年9月30日，本集團部分投資物業約48億港元（2007年3月31日：44億港元）已作為本集團

貸款融資之按揭抵押。於2007年9月30日，本集團借貸之到期日如下：

	2007年9月30日		2007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	2,198	18	—	—
第二年內到期	1,396	11	2,196	18
第三年內到期	4,000	33	5,395	44
第四年內到期	—	—	—	—
第五年內到期	4,587	38	4,586	38
合計	12,181	100	12,177	100

本集團貸款融資額於2007年9月30日之平均未償還年期為32個月。

於2007年9月30日，本集團持有利率掉期合約總額為40億港元，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。因此，於可動用融資總額之中約54%為固定利率融資。就本集團於2007年9月30日之可動用財務資源而言，本集團的未動用銀行貸款額為4億港元，而銀行存款及手頭現金共17.21億港元。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。

管理層討論與分析

資產負債比率

於2007年9月30日，世邦魏理仕為物業組合進行重估後，按借貸總額121.81億港元(2007年3月31日：121.77億港元)及資產總值482.75億港元(2007年3月31日：452.35億港元)計算，本集團之貸款與資產比率為25.2%(2007年3月31日：26.9%)。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2007年9月30日無抵押債務佔可動用融資總額約68.3%。本集團將繼續盡可能以無抵押方式取得融資。

信貸評級

於2007年10月23日，穆迪投資者服務將領匯的「A3」級企業家族及高級無抵押債務評級展望從穩定調升為正面。前景評級得到提升，肯定了領匯在資產提升項目方面的進展，以及所採取的穩健財務管理策略。

負債總額及資產淨值

於2007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190.16億港元(2007年

3月31日：184.46億港元)，相當於資產總值的39.4%(2007年3月31日：40.8%)。於2007年9月30日，基金單位持有人應佔的資產淨值為292.59億港元或每基金單位13.62港元(2007年3月31日：267.89億港元或每基金單位12.53港元)。

已發行的基金單位

領匯已就截至2007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，或以領匯新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取分派。於2007年8月22日，領匯根據上述分派再投資計劃發行10,980,317個基金單位，每基金單位作價17.09港元，因此於2007年9月30日合共已發行2,148,434,317個基金單位。回顧本期間內，基金單位一直交投活躍，於2007年9月30日的基金單位收市價為17.10港元(2007年3月31日：18.80港元)，市值總額為367.38億港元(2007年3月31日：401.84億港元)。收市價與每基金單位資產淨值13.62港元(2007年3月31日：12.53港元)比較，有25.6%(2007年3月31日：50.0%)的溢價。

管理層討論與分析

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、僱員賠償及會所會籍等。於2007年9月30日，管理人僱用391名（2007年3月31日：340名）職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資及基金管理和相關的企業服務。

獎項

於2007年10月，領匯管理有限公司榮獲《東周刊》頒發「傑出企業策略大獎 2007」。該獎項由《東周

刊》舉辦，藉以表揚業務策略優秀的企業。評審團根據企業的業務發展策略、管理層領導及質量、企業文化、企業使命及創造力，從不同業務界別選出優秀的企業。

致謝

於2007年7月23日，李乃熿博士及辛定華先生於領匯舉行之2007年基金單位持有人週年大會上輪值退任，不再出任管理人董事會之獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

於2007年9月3日，管理人之策略夥伴嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）之代表廖文良先生辭任管理人之非執行董事。嘉德置地於同日提名紀德坤先生替代廖先生。

董事會謹此對李博士、辛先生及廖先生於在任期間對管理人及領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。

管理層討論與分析

此外，於2007年9月3日，王于漸教授及紀達夫先生分別獲委任為管理人之獨立非執行董事及非執行董事。

董事會於2007年11月2日宣布，蘇慶和先生將辭任管理人之行政總裁及執行董事、管理人之披露委員會、財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會（「人力資源及薪酬委員會」）和提名委員會之成員，並將不再出任管理人之負責人員，由2007年11月30日起生效。同日，董事會宣布，羅爾仁先生將接替蘇慶和先生擔任管理人之行政總裁，羅爾仁先生之委任須待其滿足證監會有關負責人員之規定及取得作為負責人員之批准始生效。於過渡期間，管理人之首席財務總監、執行董事暨負責人員周福安先生將擔任管理人之署理行政總裁。

蘇先生為管理人之長遠持續發展建立及奠定了堅實根基，董事會謹此向蘇先生對管理人作出之傑出貢獻致以衷心謝意，並謹祝彼日後一切順遂。

前景

我們預期未來仍然充滿機遇與挑戰。我們的資產提升項目進展順利，多個已完成的項目印證我們工作的成果。受到業績理想的鼓舞，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。

商戶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，將有助我們於租務週期調升租金以逐步增加租金收入。

我們將保持專心致志，繼續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

2007年11月15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，以促使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」）在香港註冊成為信託公司，負責保管領匯之資產。領匯採納內部化管理架構，據此，受託人為管理人全部已發行股份之登記擁有人。作為香港首個房地產投資信託基金，領匯承諾在符合其基金單位持有人之利益下保持高水準企業管治。

規管事宜

截至2007年9月30日止期間，管理人及領匯均一直遵守證監會頒布之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（除下段所列者外）。

在辛定華先生於2007年7月23日退任人力資源及薪酬委員會成員後，領匯短暫偏離管理人有關人力資源及薪酬委員會最少半數成員須為獨立非執行董事之企業管治政策。於2007年9月3日，王于漸教授獲委任為人力資源及薪酬委員會成員。

管理人已採納一套規管董事進行領匯之證券買賣的守則（相當於上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》）。經作出特別查詢後，各

企業管治

董事已確認，彼等於期間內一直遵守管理人所採納守則所載之規定標準。

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。

董事會

董事會主要監督管理人之日常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。現時，董事會由14名成員組成，其中八名為獨立非執行董事、四名為非執行董事，而行政總裁及首席財務總監則為執行董事。主席（須為獨立非執行董事）及行政總裁之職位須由兩名不同人士擔任，以維持有效之職權分工。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

該期間內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。管理人已同意不會回購領匯之任何基金單位，除非獲證監會不時頒布之相關守則或指引批准。

財務業績之審閱

領匯截至2007年9月30日止六個月之中期業績已經由管理人之審核委員會審閱，及經董事會於2007年11月15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。

企業管治

投資者關係

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

自2007年4月1日以來，管理人已參加以下路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2007年5月	亞洲及澳洲物業會議	德意志銀行	香港
2007年6月	業績公布後於香港之路演	高盛	香港
2007年6月	瑞銀精選亞洲上市公司會議	瑞士銀行	波士頓、紐約、 倫敦
2007年6月	區域物業企業日	摩根士丹利	香港
2007年7月	業績公布後於東京之路演	大和證券SMBC	東京
2007年10月	大中華投資者會議2007	花旗集團	澳門

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群的關係，以及加深投資者對領匯業務及發展的認識。

有關管理人及領匯採納的企業管治政策及常規的詳情，載於領匯的2007年年報第53至68頁。

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(收取基金單位之有條件權利)及以基金單位認購權(認購基金單位之認購權)授出，以及現金獎勵，以有條件現金獎勵之形式授出(此獎勵須連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人收取現金款項之有條件權利，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)(個別稱為「獎勵」，合稱「該等獎勵」)。

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃之參與者(「參與者」)之利益與實現管理人制訂之長期策略目標以至基金單位持有人之整體利益看齊；
- (ii) 提高領匯吸引及留住管理人之管理層及主要職員之能力，以吸引及留住有才幹而對領匯之長期增長及興盛以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之人材；及
- (iii) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人之管理層及主要職員之方法，以鼓勵其取得超卓表現。

經人力資源及薪酬委員會全權決定，對領匯之成功有貢獻或有潛力作出貢獻之管理人董事及主要職員，為合資格參與長期獎勵計劃之人士。

根據長期獎勵計劃下授出之所有受限制基金單位獎勵及基金單位認購權而可予發行之新基金單位總數，合計不得超過採納長期獎勵計劃當日之已發行基金單位數目之10%，即213,745,400個基金單位。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位總數為207,634,400，佔已發行基金單位總數約9.66%。

長期獎勵計劃

除經基金單位持有人以普通決議案方式批准外，倘向某一參與者（獨立非執行董事或領匯之重大持有人或彼等各自之聯繫人士除外）授出獎勵，而倘有關獎勵獲全面接納及歸屬及／或行使（視情況而定），將導致該參與者有權收取之基金單位數目，加上於緊接獎勵建議授出日期前12個月期間內，已向彼發行之基金單位以及於已授出或將予授出受限制基金單位獎勵歸屬及／或基金單位認購權行使時將向彼發行之基金單位總數（包括已歸屬或已行使（視情況而定）、已註銷及尚未行使之該等獎勵），合共超逾建議授出日期之已發行基金單位數目1%，則不得授出有關獎勵。

倘向獨立非執行董事或領匯之重大持有人或彼等各自之聯繫人士建議授出之獎勵，將導致於截至並包括授出該獎勵當日止12個月期間，已向彼授出或將予授出所有受限制基金單位獎勵歸屬及／或所有基金單位認購權行使後已或將向彼發行之基金單位（包括已歸屬或已行使（視情況而定）、已註銷及尚未行使之該等獎勵）：(i) 合計相當於所有已發行基金單位0.1%以上；及(ii) 按授出上述獎勵當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元，則授出該等獎勵須得到基金單位持有人以普通決議案方式批准。

承授人可於認購權期間，隨時行使基金單位認購權，人力資源及薪酬委員會須於授出基金單位認購權時將認購權期間通知參與者。認購權期間由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，惟不可超過由基金單位認購權授出日期起計10年。

若人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，基金單位認購權可在以下情況成為可行使：(a) 倘適用，若承授人因死亡、健康欠佳、受傷或殘障而終止為管理人之僱員或終止為董事（視情況而定）；或(b) 人力資源及薪酬委員會批准之任何其他情況。

基金單位認購權之行使價由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，並須於授出基金單位認購權時通知參與者。基金單位認購權之行使價不得低於以下之較高者：(i) 於授出當日（其必須為交易日）香港聯交

長期獎勵計劃

所每日報價表所列之基金單位收市價；及(ii) 截至授出當日前五個交易日香港聯交所每日報價表所列之基金單位收市價平均值。

受限制基金單位獎勵之歸屬期為三年或人力資源及薪酬委員會可能釐定並於有關獎勵協議列明之其他期間。

人力資源及薪酬委員會可全權酌情就任何受限制基金單位獎勵施加其認為適當之表現目標及／或其他條件，或分階段歸屬及／或可歸屬之基金單位數目，而該等表現目標及／或條件須於歸屬前達成或獲豁免（由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定）。

由於有條件現金獎勵僅可連同受限制基金單位獎勵一併授出，該有條件現金獎勵之歸屬條件及歸屬期須與一併授出之受限制基金單位獎勵之歸屬條件及歸屬期相同。

若人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵可在以下情況成為已歸屬：(a) 倘適用，若承授人因死亡、健康欠佳、受傷或殘障而終止為管理人之僱員或終止為董事（視情況而定）；或(b) 人力資源及薪酬委員會批准之任何其他情況。

接納獎勵時應付代價（如有）之形式及金額須由人力資源及薪酬委員會全權酌情釐定，並於獎勵時向承授人註明。

承授人可由授出獎勵日期起14日期間（或人力資源及薪酬委員會可能訂明之其他期間）接納獎勵。承授人須於獎勵被視為獲接納前向管理人支付代價（如有）。

除按長期獎勵計劃規定之提早終止情況外，長期獎勵計劃由採納長期獎勵計劃日期（即2007年7月23日）起計為期10年。

長期獎勵計劃

於2007年9月30日止六個月內，並無授出基金單位認購權。有關上述期間已授出及仍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2007年 4月1日尚 未行使	期內授出 ¹	期內歸屬	期內失效	於2007年 9月30日 尚未行使 ¹
蘇兆明 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	294,000	—	—	294,000
周福安 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	573,000	—	—	573,000
Michael Ian ARNOLD (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	103,500	—	—	103,500
趙之浩 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	78,000	—	—	78,000
周永健 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	85,500	—	—	85,500
馮鈺斌 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	103,500	—	—	103,500
高鑑泉 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	78,000	—	—	78,000
盛智文 (董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	不適用	85,500	—	—	85,500
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	不適用	4,710,000	—	—	4,710,000
合計			不適用	6,111,000	—	—	6,111,000

附註：

1. 所列數據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. 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金錢價值為每基金單位36.11港仙。
3. 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為16.78港元。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目6,111,000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17.10港元為基準，該等基金單位於2007年9月30日之價值約為1.04億港元。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17.10港元，則受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將不會歸屬。

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損益表內支銷。

權益披露及關連人士持有之基金單位

領匯自2006年2月起採納證券及期貨條例第XV部披露權益機制及有關條文。因此，領匯之信託契約已作出修訂，致令證券及期貨條例第XV部之有關條文須視為已應用於領匯，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具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部向管理人及香港聯交所作出之權益披露，於2007年9月30日擁有領匯基金單位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 (%)
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	(L) 18,338,622 ¹ (S) 17,485,153 ¹	0.85 0.81
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	投資經理	(L) 14,295,104 ¹	0.67
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	對基金單位持有保證 權益之人士	(L) 434,051,039 ¹ (S) 1,687,150 ¹	20.20 0.08
The Children's Investment Master Fund	實益擁有人	(L) 392,279,500 ²	18.35
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L) 392,279,500 ²	18.35
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L) 128,862,979	6.03
Timothy R BARAKETT先生	受該人士控制之公司 之權益	(L) 106,884,770 ³	5.0
Atticus Management LLC	投資經理	(L) 106,884,770 ³	5.0
Atticus Capital LP	投資經理	(L) 106,884,770 ³	5.0

權益披露及關連人士持有之基金單位

附註：

1. Deutsche Bank Aktiengesellschaft於2007年10月25日發出通告，指其於2007年10月18日擁有領匯474,988,458個基金單位之好倉以及領匯21,959,321個基金單位之淡倉，分別相當於該日期已發行基金單位之22.11%及1.02%。就474,988,458個基金單位之好倉而言，23,838,386個基金單位乃以實益擁有人之身分持有，14,681,104個基金單位以投資經理之身分持有，及436,468,968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21,959,321個基金單位之淡倉而言，18,571,171個基金單位以實益擁有人之身分持有，及3,388,150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。
2. 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。根據另行確認，The Children's Investment Master Fund及The Children's Investment Fund Management (UK) LLP告知管理人，表示彼等於2007年9月30日就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18.63%。The Children's Investment Master Fund為前述基金單位之實益擁有人。管理人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，主管TCI於香港的辦事處，並負責TCI於亞太區之投資活動。
3. 根據管理人按照信託契約附件三所存置之登記冊，Atticus Capital LP由Atticus Management LLC所控制，而Atticus Management LLC則由Timothy R BARAKETT先生所控制。Atticus Management LLC及Timothy R BARAKETT先生因此被視為於Atticus Capital LP所持有之106,884,770個領匯基金單位中擁有權益。
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。

除上文所披露及根據管理人所獲得之資料，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2007年9月30日持有領匯之基金單位：

名稱	基金單位數目	百分比(%)
滙豐集團 ¹	670,118	0.03
嘉德置地有限公司 ²	68,155,500	3.17
永亨銀行有限公司 ³	100,000	0.00

附註：

1. 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。
2. 由於廖文良先生在2007年9月3日辭任管理人之董事前為嘉德置地有限公司及管理人共同董事，故嘉德置地有限公司屬關連人士。
3. 由於永亨銀行有限公司主席馮鈺斌博士為管理人之董事，故永亨銀行有限公司屬關連人士。

就董事根據長期獎勵計劃而持有之權益，請參閱第24頁「長期獎勵計劃」一節披露之授予詳情。

除上文披露者外，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上文所披露其與永亨銀行有限公司之聯繫而被視為於2007年9月30日持有100,000個基金單位之權益者除外。

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。

證監會已向領匯授出豁免，豁免領匯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，惟須遵守訂定之條款及條件（「豁免條件」）。於回顧期間，領匯已遵守豁免條件。

於該期間內涉及領匯及其關連人士之關連人士交易如下：

關連人士交易 — 收入

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	於該期間內 產生之收入 百萬港元
滙豐集團 ¹	受託人之關連人士	領匯物業之租約 ²	5.9 ³
滙豐集團 ¹	受託人之關連人士	利息收入	4.0

附註：

- 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。
- 有關位於不同地點之商舖及自動櫃員機。
- 金額不包括已收按金。

關連人士交易

關連人士交易 — 支出

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	於該期間內 產生之支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人 ¹	管理費	87.9
滙豐機構信託服務 (亞洲)有限公司	受託人 ²	受託人費用	1.6
世邦魏理仕有限公司	主要估值師	估值費用	0.6
嘉德置地有限公司	策略夥伴	策略夥伴費用	0.8
滙豐集團 ³	受託人之關連人士	貸款利息、銀行費用 及員工福利顧問 費用	15.8

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. 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。

租賃交易

領匯與滙豐集團及中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行」)於該期間內訂立租賃合約，在領匯多項物業內租賃零售商舖及／或地方以安裝自動櫃員機。

關連人士交易

每年租金超過一百萬港元之租賃交易

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
香港上海滙豐銀行有限公司 ²	受託人之 關連人士	於樂富中心T036至 T038號商舖之 租約	原有租約之延續， 於2007年11月 30日屆滿	1.4
恒生銀行有限公司 ³	受託人之 關連人士	於樂富中心S31D號 商舖之租約	為期8個月，於 2007年11月30日 屆滿	1.2
中國工商銀行 ⁴	管理人之一位 董事之 聯繫人	於愛民商場F18及 F19 A-C號商舖 之租約 於太和商場216號 商舖之租約	為期3年，於2009 年8月31日屆滿 為期3年，於2009 年9月15日屆滿	1.0 1.2

附註：

1. 所述之每年收入指可就截至2008年3月31日止財政年度開始(即2007年4月1日)起計12個月期間或根據租賃協議直至租約屆滿(若少於12個月)所收取之租金收入。
2. 香港上海滙豐銀行有限公司為受託人之間接控股公司。
3. 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。
4. 管理人之一獨立非執行董事王于漸教授亦為中國工商銀行之共同董事。在王教授於2007年9月3日獲委任為管理人之一董事後，中國工商銀行就房地產投資信託基金守則而言，成為領匯之關連人士。上文載列與中國工商銀行進行之租賃交易，均於王教授在2007年9月3日獲委任為管理人之一獨立非執行董事前訂立。

於日常業務過程中之銀行服務

領匯及其附屬公司選用受託人之間接控股公司香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司於該期間內在
日常業務過程中提供銀行及財務服務，服務包括銀行貸款及存款、收付款安排、員工之強積金及醫療
福利。領匯之附屬公司亦於中國工商銀行開設銀行戶口，以作收租之用。

關連人士交易

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均為貸款人，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2007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之尚未償還餘額分別為5.98億港元及1.84億港元。

其他交易

訂約方名稱	與領匯之關係	交易性質	合約期間	合約金額 百萬港元
凱達環球有限公司 ¹	管理人之一位 董事之聯繫人	建築顧問服務	2007年3月至2007年9月	0.7
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	翻新顧問服務	2006年6月至2008年1月	1.5
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	擔任獲授權人	2005年12月至2008年5月	0.5
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	翻新顧問服務	2006年10月至2008年5月	0.4
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	翻新顧問服務	2007年6月至2008年12月	1.7
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	翻新顧問服務	2006年6月至2010年1月	2.2
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	翻新顧問服務	2007年2月至2008年12月	0.5
凱達環球有限公司	管理人之一位 董事之聯繫人	翻新顧問服務	2007年2月至2010年9月	2.5

附註：

1. 管理人之一非執行董事紀達夫先生亦為凱達環球有限公司主席。在紀達夫先生於2007年9月3日獲委任為管理人之一董事後，凱達環球有限公司就房地產投資信託基金守則而言，成為領匯之關連人士。上文載列之合約均於紀達夫先生在2007年9月3日獲委任為管理人之一非執行董事前訂立。

管理人確認，上述全部交易均按公平原則及一般商業條款，於領匯一般及日常業務過程中進行。

物業業權轉讓進度報告

I. 於2007年11月15日由領匯持有法定及實益業權之物業

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

物業業權轉讓進度報告

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
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. 禾輦商場
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*

* 香港房屋委員會(作為賣方)已發出竣工通知書

物業業權轉讓進度報告

II. 於2007年11月15日由領匯持有實益業權之物業

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

核數師審閱報告



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22樓

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

引言

本核數師已遵照管理人之指示審閱第36至第63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2007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佈之香港會計準則第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佈之《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

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，2007年11月15日

簡明綜合中期損益表

截至2007年9月30日止六個月

	附註	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	3	2,056	1,956
物業經營開支	5	(813)	(792)
物業收入淨額		1,243	1,164
一般及行政開支		(47)	(41)
投資物業公平值變動		2,655	707
營運溢利	6	3,851	1,830
利息收入		39	28
帶息負債之財務成本	7	(310)	(292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		3,580	1,566
稅項	9	(602)	(274)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	10	2,978	1,292
向基金單位持有人分派(附註(iii))		(739)	(467)
		2,239	825
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動		2,283	825
現金流量對沖儲備變動產生之金額	19	(44)	—
		2,239	825

上述簡明綜合中期損益表應與此等簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 截至2007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分派載於分派報表，並將於2008年1月15日或前後向基金單位持有人派付。
- (ii) 每基金單位收益(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前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10。
- (iii) 此為該期間內已派付截至2007年3月31日止年度之末期分派7.39億港元(2006年3月31日：4.67億港元)。

分派報表

截至2007年9月30日止六個月

	附註	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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)		2,978	1,292
調整：			
投資物業公平值變動		(2,655)	(707)
投資物業公平值變動之遞延稅項		465	124
其他非現金收入		(12)	(7)
可分派收入總額		776	702
中期分派(將向基金單位持有人派付)		776	702
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
已發行基金單位	18	2,148,434,317	2,137,454,000
期間每基金單位分派		36.11港仙	32.81港仙

上述分派報表應與此等簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

附註：

- (i) 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2007年9月30日止中期報告期間，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。該分派將於2008年1月15日或前後向基金單位持有人派付。
- (ii) 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後溢利，並作出調整以撇除在有關期間之損益表所記錄之若干非現金調整之影響。

簡明綜合中期資產負債表

於2007年9月30日

	附註	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007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	11	42,352	39,557
物業、廠房及設備	12	50	52
		46,390	43,597
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	141	92
按金及預付款項		23	18
短期銀行存款	14	1,672	1,475
現金及現金等價物	14	49	53
		1,885	1,638
資產總值		48,275	45,235
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	15	715	738
保證金		345	318
稅項撥備		77	—
帶息負債	16	2,198	—
		3,335	1,056
流動(負債)／資產淨額		(1,450)	582
資產總值減流動負債		44,940	44,179
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	16	9,983	12,177
遞延稅項負債		5,627	5,102
其他非流動負債	17	71	111
		15,681	17,390

簡明綜合中期資產負債表

於2007年9月30日

	附註	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		19,016	18,446
基金單位持有人應佔資產淨值		29,259	26,789
已發行基金單位	18	2,148,434,317	2,137,454,000
每基金單位資產淨值		13.62港元	12.53港元

上述簡明綜合中期資產負債表應與此等簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

代表董事會

領匯管理有限公司(作為管理人)

蘇兆明

主席

2007年11月15日

周福安

署理行政總裁

2007年11月15日

簡明綜合中期權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2007年9月30日止六個月

	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2006年4月1日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	23,715	23,715
截至2006年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	1,292	1,292
向基金單位持有人分派		—	(467)	(467)
截至2006年9月30日止期間基金單位 持有人應佔資產淨值變動		—	825	825
於2006年9月30日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	24,540	24,540
於2007年4月1日權益／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
向基金單位持有人分派		—	(739)	(739)
現金流量對沖之公平值變動	19	44	—	44
現金流量對沖儲備變動產生之金額	19	(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		—	2,283	2,283
於2007年9月30日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	29,259	29,259

上述簡明綜合中期權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表應與此等簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

簡明綜合中期現金流量表

截至2007年9月30日止六個月

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
營運活動		
來自營運活動之現金淨額	1,160	1,491
投資活動		
添置投資物業	(140)	(36)
添置物業、廠房及設備	(6)	(8)
已收利息收入	35	19
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加	(197)	(777)
用於投資活動之現金淨額	(308)	(802)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債集資款項	—	3,588
償還帶息負債	—	(3,600)
已支付帶息負債之利息開支	(304)	(273)
向基金單位持有人派付之分派	(552)	(467)
用於融資活動之現金淨額	(856)	(752)
現金及現金等價物減少淨額	(4)	(63)
期初之現金及現金等價物	53	314
期末之現金及現金等價物	49	251

上述簡明綜合中期現金流量表應與此等簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

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。領匯經由於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及補充）所管轄。

領匯及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為在香港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8號18樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準及會計政策

簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則第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2007年3月31日止年度之經審核財務報表一併閱覽。

簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至2007年3月31日止年度之經審核財務報表所載者貫徹一致。

於本中期期間，本集團已應用由香港會計師公會頒布之下列新準則、準則修訂本及詮釋，此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團在2007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（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股交易

採納上述各項對此等簡明綜合中期財務資料並無構成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

領匯未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納以下已公布但未生效之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團在2008年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本，於2009年1月1日或之後開始之會計期間生效；
香港財務報告準則第8號	經營分部，於2009年1月1日或之後開始之會計期間生效；
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排，於2008年1月1日或之後開始之會計期間生效；
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃，於2008年7月1日或之後開始之會計期間生效；及
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係，於2008年1月1日或之後開始之會計期間生效。

本集團將於上述準則、準則修訂本及詮釋生效時予以採納。管理人預計採納上述準則、準則修訂本及詮釋將不會對本集團之簡明綜合中期財務資料造成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

3 收益

該期間內確認之收益包括：

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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	1,477	1,401
來自停車場之總租金收入	456	435
	1,933	1,836
其他收益		
空調服務費	121	118
其他物業相關收入	2	2
	123	120
總收益	2,056	1,956

與商戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。以業務營業額為基準之額外租金2,300萬港元(2006年：1,200萬港元)已計入租金收入。

簡明綜合中期財務資料附註

4 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2007年9月30日(未經審核)				
分部資產	34,810	7,654	102	42,566
商譽				3,988
短期銀行存款				1,672
現金及現金等價物				49
資產總值				48,275
分部負債	852	94	191	1,137
帶息負債				12,181
遞延稅項負債				5,627
其他非流動負債				71
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				19,016
基金單位持有人應佔資產淨值				29,259

簡明綜合中期財務資料附註

4 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2006年9月30日止六個月(未經審核)				
收益	1,521	435	—	1,956
分部業績	932	232	(41)	1,123
投資物業公平值變動	706	1	—	707
利息收入				28
帶息負債之財務成本				(292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				1,566
稅項				(274)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				1,292
資本開支	31	5	8	44
折舊	—	—	(4)	(4)
於2007年3月31日(經審核)				
分部資產	32,294	7,340	85	39,719
商譽				3,988
短期銀行存款				1,475
現金及現金等價物				53
資產總值				45,235
分部負債	830	112	114	1,056
帶息負債				12,177
遞延稅項負債				5,102
其他非流動負債				111
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				18,446
基金單位持有人應佔資產淨值				26,789

簡明綜合中期財務資料附註

5 物業經營開支

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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	278	302
員工成本(附註8)	61	48
地租及差餉	50	54
維修及保養	106	101
公用事業開支	211	211
宣傳及市場推廣開支	27	22
屋邨公用地方開支	41	26
其他物業經營開支	39	28
	813	792

6 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2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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8)	84	64
物業、廠房及設備折舊	6	4
撇銷固定資產虧損	2	—
策略夥伴費用	1	1
受託人酬金	2	1
估值費用	1	—
核數師酬金	1	1
經營租約支出	2	2
其他法律及專業費用	3	8

簡明綜合中期財務資料附註

7 帶息負債之財務成本

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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16)	310	292

8 員工成本

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	78	63
強制性公積金計劃供款	2	1
長期獎勵計劃(附註a)	4	—
	84	64

簡明綜合中期財務資料附註

8 員工成本(續)

員工成本可進一步分析如下：

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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5)	61	48
計入一般及行政開支	23	16
	84	64

附註：

(a) 長期獎勵計劃

該期間內，本集團採納長期獎勵計劃(「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、基金單位認購權及有條件現金獎勵(「獎勵」)。

該期間內若干僱員以零代價獲授受限制基金單位獎勵。根據有關計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般在授出日期後三年內完全歸屬，而受限制基金單位獎勵最終將予授出之基金單位與領匯之表現掛鈎。

本集團為換取僱員所提供之服務而授出之獎勵乃確認為開支，並按僱員提供服務之公平值而相應增加所產生之負債。此開支將在歸屬期內自損益表扣除。負債公平值於各結算日及清償當日重新計量，直至清償負債為止，任何公平值變動於該期間內在損益表確認。截至2007年9月30日止之中期期間因上述獎勵產生之開支為數400萬港元，已自本期間的損益表中扣除。

簡明綜合中期財務資料附註

9 稅項

期內香港利得稅按估計應課稅溢利17.5%之稅率計提撥備。截至2006年9月30日止期間，本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備。

自簡明綜合中期損益表扣除之稅額指：

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	77	—
遞延稅項	525	274
	602	274

10 按除稅項後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

	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)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	2,978百萬港元	1,292百萬港元
期內基金單位之加權平均數	2,139,854,069	2,137,454,000
按除稅項後扣除與基金單位持有人交易前溢利 計算之每基金單位收益，基本及攤薄	1.39港元	0.60港元

簡明綜合中期財務資料附註

11 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2006年4月1日	29,098	6,674	35,772
添置	239	32	271
公平值變動	2,914	600	3,514
於2007年3月31日	32,251	7,306	39,557
於2007年4月1日	32,251	7,306	39,557
添置	133	7	140
公平值變動	2,351	304	2,655
於2007年9月30日	34,735	7,617	42,352

(b) 政府租契

於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。該等獲授政府租契物業之餘下政府租約期介乎36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世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）按於2007年9月30日之公開市值基準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，世邦魏理仕已假設（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) 房地產投資信託基金守則限制

根據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」），本集團購入物業後，由購入日期起計最少兩年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

簡明綜合中期財務資料附註

11 投資物業(續)

(e) 本集團貸款融資之抵押

於2007年9月30日，本集團部分投資物業約48億港元(2007年3月31日：44億港元)已為本集團貸款融資作出按揭抵押。

12 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2006年4月1日	4	2	26	32
添置	16	2	11	29
年內折舊開支	(1)	(1)	(7)	(9)
於2007年3月31日	19	3	30	52
於2007年3月31日				
成本	21	4	39	64
累計折舊	(2)	(1)	(9)	(12)
賬面淨值	19	3	30	52
於2007年4月1日	19	3	30	52
添置	2	—	4	6
撇銷	—	—	(3)	(3)
期內折舊開支	(2)	—	(4)	(6)
撇銷時撥回累計折舊	—	—	1	1
於2007年9月30日	19	3	28	50
於2007年9月30日				
成本	23	4	40	67
累計折舊	(4)	(1)	(12)	(17)
賬面淨值	19	3	28	50

簡明綜合中期財務資料附註

13 應收貿易賬款及其他應收款項

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款(附註)	64	51
其他應收款項	77	41
	141	92

附註：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。

本集團大部分租金收入以現金收取，而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。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	54	47
31至90日	7	2
超過90日	3	2
	64	51

零售物業之每月基本租金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。

簡明綜合中期財務資料附註

14 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	2	2
銀行現金	13	22
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	34	29
現金及現金等價物	49	53
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,672	1,475
	1,721	1,528

於結算日之短期銀行存款於結算日後約74日(2007年3月31日：96日)到期。於結算日之實際年利率為4.54%(2007年3月31日：4.09%)。

15 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	103	64
預收款項	58	59
應計項目	554	615
	715	738

簡明綜合中期財務資料附註

15 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	86	60
31至90日	14	3
超過90日	3	1
	103	64

16 帶息負債

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
擔保票據	3,594	3,591
銀團貸款	4,587	4,586
其他貸款(有抵押)	4,000	4,000
	12,181	12,177
減：帶息負債之即期部分	(2,198)	—
帶息負債之非流動負債部分	9,983	12,177

簡明綜合中期財務資料附註

16 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期 擔保票據	2,198	—
第二年內到期 擔保票據	1,396	2,196
第三年內到期 擔保票據	—	1,395
其他貸款(有抵押)	4,000	4,000
	4,000	5,395
第五年內到期 銀團貸款	4,587	4,586
	12,181	12,177

於結算日之帶息負債實際年利率為5.16%(2007年3月31日：4.66%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

17 其他非流動負債

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃應付款項(附註8)	4	—
利率掉期—現金流量對沖(附註)	67	111
	71	111

附註：

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率變動而產生之風險。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。現金流量對沖有效部分之任何公平值變動須於對沖儲備內確認。該期間內已計入對沖儲備之款項為4,400萬港元(截至2007年3月31日止年度：自對沖儲備扣除1.11億港元)。

於2007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，平均到期日為4.1年(2007年3月31日：4.6年)。未償還利率掉期合約於2007年9月30日之名義本金額及平均固定利率分別為40億港元(2007年3月31日：40億港元)及5.05%(2007年3月31日：5.05%)。

18 已發行基金單位

	基金單位
於2006年4月1日及2007年4月1日	2,137,454,000
根據分派再投資計劃發行之基金單位	10,980,317
於2007年9月30日	2,148,434,317

基金單位於2007年9月30日之最後成交價為每基金單位17.10港元(2007年3月31日：18.80港元)。按於2007年9月30日已發行的2,148,434,317個基金單位(2007年3月31日：2,137,454,000個基金單位)計算，市值為367.38億港元(2007年3月31日：401.84億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註

19 儲備

	現金流量 對沖調整之		儲備總額 百萬港元
	對沖儲備 百萬港元	保留盈利 百萬港元	
於2006年4月1日	—	—	—
現金流量對沖之公平值變動	(111)	—	(111)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	111	111
於2007年3月31日	(111)	111	—
於2007年4月1日	(111)	111	—
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)
於2007年9月30日	(67)	67	—

20 資本承擔

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
關於現有投資物業改善工程		
已授權但未訂約	894	752
已訂約但未撥備	339	422
	1,233	1,174

簡明綜合中期財務資料附註

21 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2007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」)之名稱及彼等與領匯關係之性質：

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
嘉德置地有限公司(「策略夥伴」)*	領匯之策略夥伴及共同董事
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
The Children's Investment Master Fund	領匯之主要基金單位持有人
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之關聯方。

簡明綜合中期財務資料附註

21 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2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006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(ii)	(2)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用(iii)	(1)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用	(1)	—
與滙豐集團之交易(iv)		
就帶息負債支付滙豐集團之利息開支	(14)	(263)
就醫療／團體人壽保險支付滙豐集團之員工開支	(1)	—
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	6	7
收取自滙豐集團之短期銀行存款利息收入	4	28
與中國工商銀行之交易(iv)		
就帶息負債支付中國工商銀行之利息開支	(4)	—
就租賃零售單位收取自中國工商銀行之租金收入	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	(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150,000港元。
- (iii) 策略夥伴有權由上市日期至根據合作協議終止其任命止收取一筆相等於策略夥伴根據合作協議履行職務及責任時合理產生之成本及開支之基本款項以及業績表現費。
- (iv) 與滙豐集團及中國工商銀行之交易乃按市場價格進行。

簡明綜合中期財務資料附註

21 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：

	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(598)	(598)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄存款	185	497
應收滙豐集團之利息淨額	1	6
來自中國工商銀行之帶息負債	(184)	—
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用(附註)	(1)	(1)
應付凱達環球有限公司之建築／ 翻新顧問服務費用	(1)	—

附註：

該結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

(d) 主要管理層薪酬

本集團董事之酬金總額如下：

	截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	3	2
基本薪金、津貼及其他福利	7	3
長期獎勵計劃(附註8(a))	1	—
	11	5

簡明綜合中期財務資料附註

22 或然負債

The Link Holdings Limited (一間附屬公司) 及受託人已共同及個別地向一間銀行就一間附屬公司獲授融資而向公用事業公司發出之銀行擔保簽立擔保。信貸融資為7,000萬港元(2007年3月31日: 7,000萬港元)，其中5,200萬港元已於2007年9月30日動用(2007年3月31日: 5,200萬港元)。

23 附屬公司

於2007年9月30日，領匯持有下列全資附屬公司：

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

簡明綜合中期財務資料附註

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2007年11月15日授權刊發。

表現報表

於2007年9月30日

	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	29,259百萬港元	24,540百萬港元
每基金單位資產淨值	13.62港元	11.48港元
成交價與資產淨值比較之最高溢價(附註a)	5.58港元	5.97港元
每基金單位分派	36.11港仙	32.81港仙
於期末之最後成交價	17.10港元	16.22港元
每基金單位淨收益率(附註b)	2.11%	2.02%
已發行基金單位數目	2,148,434,317	2,137,454,000

附註：

- (a) 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19.20港元(2006年：17.45港元)計算。期內最低成交價為14.20港元(2006年：14.50港元)，高於期末之資產淨值。因此，並無呈列成交價較資產淨值之折讓。
- (b) 每基金單位淨收益率乃按截至2007年9月30日止期間之每基金單位持有人分派36.11港仙(2006年：32.81港仙)，除以於2007年9月30日之最後成交價17.10港元(2006年：16.22港元)計算。

紙張：德國製造，由100%原纖維組組成。
所用的紙漿基本為無氯漂染。

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。





領匯房地產投資信託基金

