

領匯
The Link

領匯房地產投資信託基金
股份代號：823

年報 2011
截至3月31日止年度



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



領匯

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)是香港首家及最大型的房地產投資信託基金，自2005年11月25日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

於2011年3月31日，物業組合內有180項物業，由149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施以及29項獨立停車場設施組成，物業組合包括內部樓面面積約1,100萬平方呎的零售物業及約80,000個泊車位，當中約有8%、33%及59%分別位於香港島、九龍及新界。

物業組合的零售設施與香港近四成人的居所為鄰，並提供顧客日常所需。停車場設施亦是主要為使用零售設施的租戶、顧客以及鄰近居民提供服務。

領匯的管理人是領匯管理有限公司(「管理人」)，其現行投資策略乃投資於可獲取持續回報的香港零售和停車場物業，並透過資產提升工程，提高物業的價值。資產提升工程涵蓋硬件配套、商戶組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供更佳的購物體驗及更多元化、合理價格的選擇，同時為領匯基金單位持有人(「基金單位持有人」)帶來更理想的回報。

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

目錄

- 02 五年回顧
- 04 領匯物業組合
- 06 營運及財務摘要
- 10 主席報告書
- 14 行政總裁報告書
- 18 我們的里程碑
- 22 管理層討論與分析
- 52 可持續發展
- 60 管理人的董事會
- 63 管理團隊
- 66 我們的管治
 - 66 企業管治報告
 - 81 長期獎勵計劃
 - 86 主要基金單位持有人、董事及關連人士於基金單位之權益
 - 89 關連人士交易
- 96 受託人報告書
- 97 獨立核數師報告書
- 99 綜合財務報表
 - 99 綜合收益表
 - 100 綜合全面收益表
 - 101 綜合分派報表
 - 102 綜合財務狀況表
 - 103 綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
 - 104 綜合現金流量表
 - 105 綜合財務報表附註
- 144 估值報告
- 194 詞彙
- 196 五年表現概要
- 199 財務日誌

封底內頁 公司資料



五年回顧

管理人自領匯於2005年11月上市起首五年內成功地執行增長策略，為基金單位持有人提供理想的回報。

我們的物業與美好生活及購物環境融為一體。管理人展現其改善領匯物業組合的能力，提供更優質服務予社區，與我們所服務的社區一起成長。

05/06及 06/07

05年11月

領匯房地產投資信託基金作為香港首家房地產投資信託基金於香港聯交所主板上市。
股份代號：

823

06年6月

標準普爾(「標普」)給予領匯「A」級評級及前景為穩定，而穆迪投資者服務(「穆迪」)給予領匯「A3」級評級及前景為穩定。

06年7月

首個資產提升項目慈雲山中心獲公眾一致好評。

07年3月

領匯於06/07財政年度的全年分派較首次公開發售的預測超出9.2%。

領匯
The Link

07/08

07年11月

推出「領匯非常學堂」為年青人提供各類康樂活動及學習工作坊。

08/09

08年5月

「領匯商戶資訊中心」在富昌商場開幕，屬全港首個同類設施，協助租戶提升商舖設計及裝修。

08年6月

「領匯商戶學堂」啟動，為商戶提供最新市場資訊及商業管理技巧。

09/10

09年11月

領匯增聘 232 名員工，接管旗下商場的駐場物業管理，提升服務質素。

10/11

10年7月

「領匯員工學堂」啟動，為員工提供培訓。

10年9月

穆迪將領匯之信貸評級由「A3」提高至「A2」，前景為穩定。

10年12月

完成旗艦物業樂富廣場的資產提升工程。

2011 → 2012

未來

按投資回報計算，過去五年我們成就不凡，而財務狀況更為穩健。

管理人將繼續透過資產提升、優化服務質量及積極管理商戶組合等策略改善物業組合。成功執行該等策略將可提高我們物業的零售銷售額，使往下財政年度之收入可取得持續性增長。

我們日益壯大的工作團隊、包括管理層及員工均朝著共同的目標，為成為世界一流房地產投資及管理機構這一抱負努力，竭誠服務及改善廣大市民的生活。

領匯物業組合

新界

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

沙田、青衣

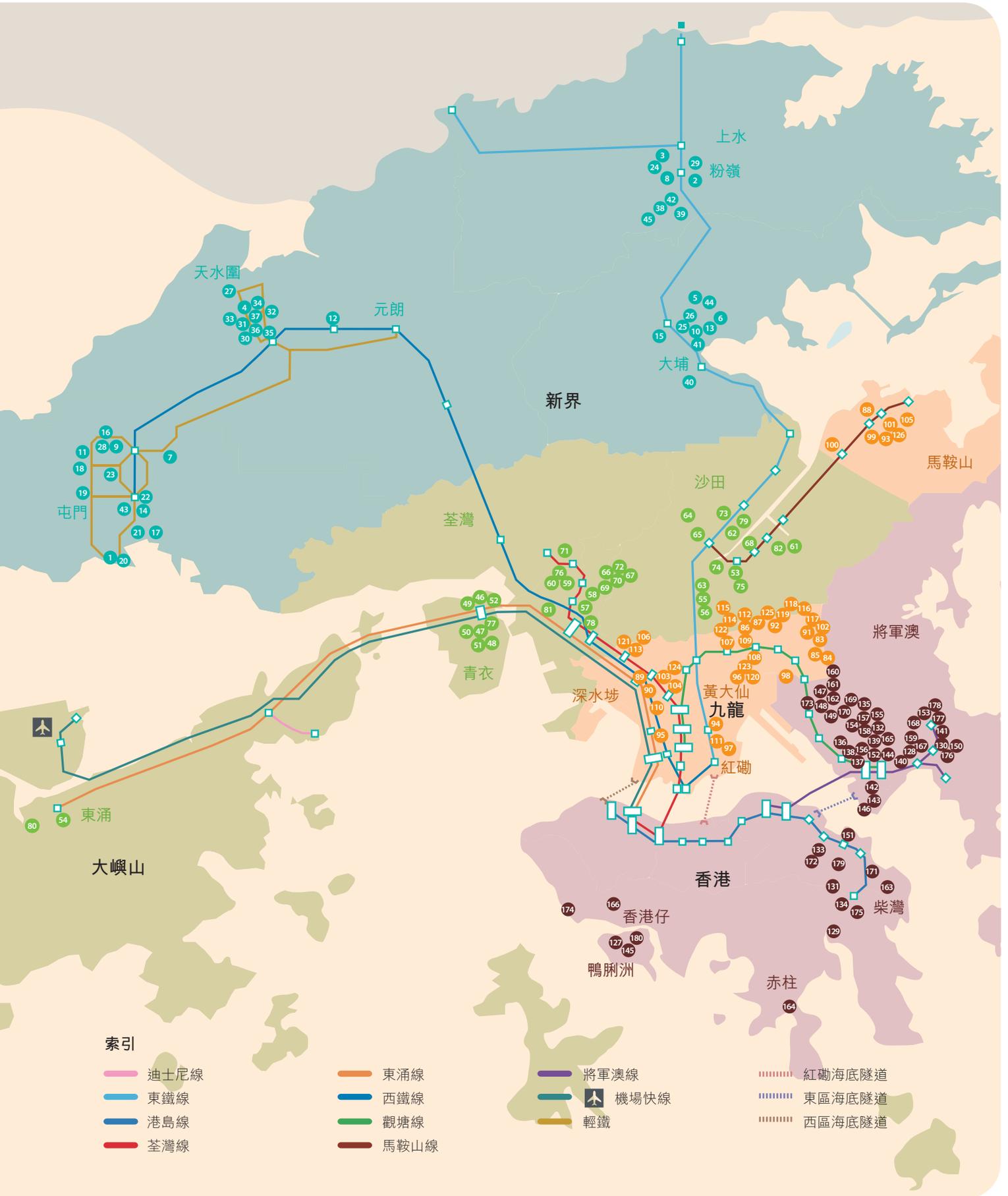
- | | | | |
|--------------|--------------|-----------|------------|
| 46 長發廣場 | 56 嘉田苑停車場 | 66 寧峰苑停車場 | 76 大窩口商場 |
| 47 長亨商場 | 57 葵芳廣場 | 67 安蔭商場 | 77 青衣商場 |
| 48 長康商場 | 58 葵興商場 | 68 沙角商場 | 78 華荔邨停車場 |
| 49 長安邨商舖與停車場 | 59 葵康苑停車場 | 69 石籬商場一期 | 79 禾輦廣場 |
| 50 長宏邨商舖與停車場 | 60 葵盛東商場 | 70 石籬商場二期 | 80 逸東商場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

九龍、馬鞍山

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

將軍澳、香港島

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



營運及財務摘要

截至2011年3月31日止財政年度摘要

盈利增長

收益	53.53 億港元	+7.3 %
物業收入淨額	36.44 億港元	+9.5 %
除稅及估值調整前溢利	29.71 億港元	+12.9 %
向基金單位持有人的分派	24.58 億港元	+15.2 %
每基金單位分派	110.45 港仙	+13.4 %
分派比率		100 %

物業組合表現

平均每月租金	每平方呎 32.8 港元	+7.2 %
綜合續租租金調整率		21.4 %
租用率		上升至91.5 %
新增5項物業完成資產提升工程		
物業收入淨額比率		上升至68.1 %
每個泊車位每月收入	1,095 港元	+3.9 %

財務狀況

每基金單位資產淨值	24.63 港元	+31.9 %
估值	673.18 億港元	+25.2 %
資產負債比率		下跌至15.1 %
債務融資之平均剩餘年期		延長至4.3年 ⁽¹⁾
高信貸評級		A (標普) A2 (穆迪)
可動用流動資金		24.1 億港元
2014年之前毋須進行巨額再融資		

附註：

⁽¹⁾ 已計入於2011年3月達成且於2011年4月簽訂之新增25億港元5年期聯合貸款，主要為將於2011年10月到期的2006年銀團貸款再融資。若不計入該25億港元聯合貸款，於2011年3月31日，債務融資的平均剩餘年期為3.4年。

財務摘要

領匯已提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，故將不會就投資物業之公平值變動計算遞延稅項

因提早採納香港會計準則第12號之修訂，故截至2010年3月31日止年度之稅項因而減少並作出重列

此項目包括回顧年度內末期分派每基金單位57.59港仙及中期分派每基金單位52.86港仙。於2011年3月31日，已發行2,232,284,540個基金單位

綜合收益表

	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 (重列)	按年 變動 %
收益	5,353	4,990	7.3
物業經營開支	(1,709)	(1,662)	2.8
物業收入淨額	3,644	3,328	9.5
投資物業公平值變動	12,812	9,809	30.6
利息收入及其他支出	(673)	(697)	(3.4)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	15,783	12,440	26.9
稅項	(503)	(458)	9.8
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	15,280	11,982	27.5
可分派收入總額	2,458	2,134	15.2
每基金單位分派(港仙)	110.45	97.37	13.4

此項目包括利息開支。由於有良好的資金管理策略，故令利息開支因而減少

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項後綜合溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利)，並作出調整以撇除在有關年度之綜合收益表所記錄之若干非現金調整之影響

收益分析

	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	按年 變動 %	截至2011年 3月31日止年度 之收益貢獻百分比 %
租金收入：				
商舖 — 基本租金	3,095	2,841	8.9	57.8
商舖 — 按營業額分成租金	84	70	20.0	1.6
街市	546	522	4.6	10.2
熟食檔位	54	50	8.0	1.0
教育/福利	45	45	0.0	0.8
房署辦事處	5	10	(50.0)	0.1
配套設施	71	70	1.4	1.3
商場營銷	115	91	26.4	2.2
來自停車場之收益總額：				
月租	778	769	1.2	14.5
時租	266	236	12.7	5.0
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入	294	286	2.8	5.5
	5,353	4,990	7.3	100.0

物業經營開支分析

	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	按年 變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	428	474	(9.7)
員工成本	251	176	42.6
公用事業開支	310	316	(1.9)
維修及保養	222	177	25.4
地租及差餉	166	127	30.7
宣傳及市場推廣開支	94	80	17.5
屋邨公用地方開支	101	98	3.1
其他物業經營開支	137	214	(36.0)
總物業開支	1,709	1,662	2.8

投放更多資源以改善前線的服務質素為我們策略的一部分

於過去一年有更多物業的業權轉移至領匯。所有業權轉移已於2010年8月全面完成

為改善整體物業組合之質素作出努力

節能減排方案將會持續帶來環境及成本效益

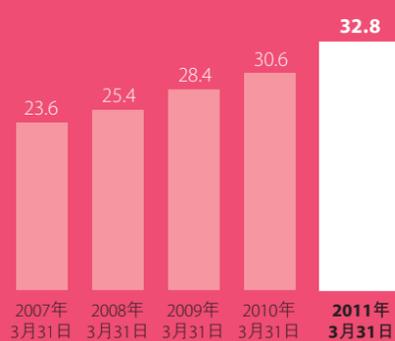
收益 (百萬港元)



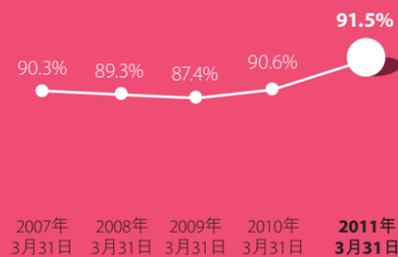
每基金單位分派 (港仙)



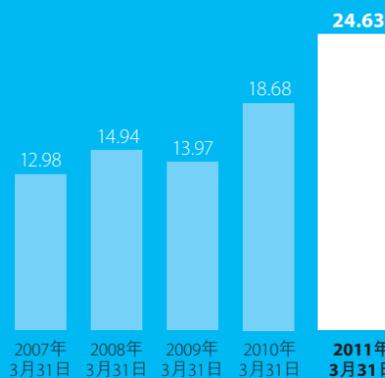
平均每月租金 (每平方呎港元)



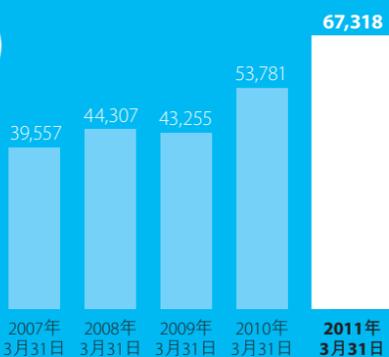
租用率 (%)



每基金單位資產淨值 (港元)
(重列)



估值 (百萬港元)



亮麗
生活



樂富廣場資產提升
工程資本開支達

4.26 億港元



“樂富廣場翻新後環境更加舒適。遇上突發事故，物業管理團隊反應迅速，為商戶解決問題，我對其管理服務質素感到滿意。”

~ 樂富廣場鞋履商戶黎碧儀 (右)

◀ 樂富廣場入口夜景

主席報告書

本人欣然向各位呈報，領匯在本年度繼續為基金單位持有人取得理想業績。



主席於領匯上市五周年聚會上，向員工致辭

財務表現及分派

受惠於本地強勁經濟、消費者信心回升及持續的零售銷售增長等因素，我們的業務在本財政年度表現穩健，收益增長7.3%至53.53億港元，物業收入淨額增加9.5%至36.44億港元。管理人之董事會（「**董事會**」）已批准末期每基金單位分派57.59港仙，連同中期每基金單位分派52.86港仙，全年每基金單位分派總額為110.45港仙，較去年上升13.4%。

本年報內的行政總裁報告書及其他部分將我們的業務營運、財務表現、策略及前景提供詳細闡釋。而在主席報告書內，本人將集中討論領匯的抱負、使命及信念，藉以打造一個可持續發展平台。

抱負、使命及信念

為了打造我們這個較年輕企業的企業文化，以及建立一個可長期持續增長的業務，我們遂於2010年11月確立了我們作為管理人所秉持的抱負、使命及信念。為達成我們成為世界級房地產投資及管理機構、致力服務社群並提升其生活質素的抱負，我們經營業務的宗旨乃以照顧到租戶、顧客、員工、投資者及社區整體的最佳利益為目標。我們的使命是與所有持份者建立良好關係，為其提供優質服務、融入本地社區，共同創造持續發展。長遠來看，這亦將有助我們達成我們的抱負。我們以互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神為應抱持的信念。我們相信這些抱負、使命及信念將植根在業務經營的各方面，幫助我們建立可長期持續發展的業務。

為達成作為世界級房地產投資及管理機構的抱負，我們於本年度首次按國際通用的全球報告倡議組織指引及標準開始編制可持續發展方面的表現。與本年報同時發行的可持續發展報告詳細描述了持續發展因素對領匯未來發展方針的巨大影響。

董事及員工

本人謹代表董事會向管理層及全體員工致謝，彼等的專業表現及工作熱誠是領匯成功的關鍵。

董事會亦希望藉此機會向羅爾仁先生在擔任行政總裁期間對領匯所作出的寶貴貢獻表示衷心感謝。此外，對於領導層工作順利過渡予王國龍先生（於2010年5月17日獲委任為行政總裁）及張利民先生（於2010年6月28日獲委任為管理人之首席財務總監及執行董事），董事會深感欣慰。

主席報告書

自領匯於2005年11月上市五年以來，管理人成功執行其增長策略，為基金單位持有人實現了豐厚回報，業績令人鼓舞。本人相信，憑藉管理層的領導及員工的熱誠貢獻，管理人將可繼續為基金單位持有人創造價值。

我們在明確清晰的使命引領下，管理層及員工將堅守互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神的信念，以迎接未來的挑戰及積極發展業務，力求為所有持份者帶來滿意的業績及讓我們所服務的社區受惠。

前景

2011年香港經濟持續向好，受惠於中國內地的強勁增長，本地零售市場預期將持續繁榮。儘管這些有利背景，但鑑於本港金融市場流動資金長期泛濫，以及頒布法定最低工資對勞工市場所帶來的變動而可能導致的通脹壓力，我們對此還是抱審慎態度。西方經濟體系復甦尚未明朗，而日本近期發生的災難亦令亞洲增添不穩定因素。

於過往五年管理人在改善領匯的物業組合、提升社區服務及為基金單位持有人提供豐厚的盈利增長等各方面均證明了其實力。在高級管理層的帶領下，憑藉員工的努力以及領匯物業的抗逆能力，本人深信，我們的團隊定能成功達成使命，在未來繼續為持份者帶來可觀的回報。

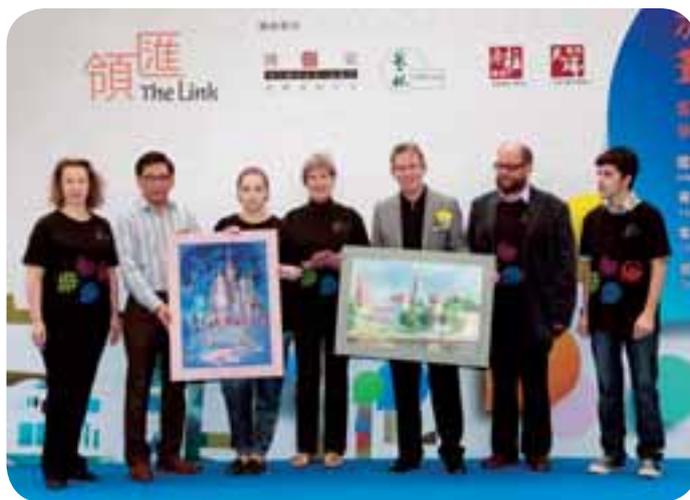
主席

蘇兆明

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2011年6月1日



主席為於赤柱廣場舉行的「藝術入社區」活動主持開幕禮



為香港零售
基建增值



上市以來完成

21

個資產提升項目



“ 德田廣場資產提升工程後，週末商場人流顯著上升，吸引街坊熟客多次光顧，商場比翻新前更加乾淨美觀。”

~ 德田廣場兒童用品商戶陳詠琳

◀ 首個鮮活市場資產提升項目大元街市，為服務水平定下新標準

行政總裁報告書



行政總裁王國龍為已完成資產提升工程的長發廣場主持啟動禮



翻新後的樂富廣場

本人很高興領匯於截至2011年3月31日止財政年度繼續錄得穩定增長。本年度為領匯自2005年11月上市以來的第五週年。自首次公開發售至2011年3月底，領匯為基金單位持有人提供了21.3%複合平均年度化總回報，包括資產升值及分派率。

提供持續回報

受惠於2010年強勁的本地經濟，領匯本年度之總收益增長7.3%至53.53億港元(2010年：49.90億港元)，這主要是受惠於零售物業內最大組成部分之零售店舖的強勁表現，共錄得31.79億港元，較上年增加9.2%。租金增長主要歸功於綜合續租租金調整率高達21.4%、租用率上升及已完成的資產提升項目所帶動的租金收入上升。

截至2011年3月31日止年度的物業經營開支總額增加2.8%至17.09億港元(2010年：16.62億港元)。我們致力提升服務質素，故此我們對員工及維修保養的投資有所增加。本人對控制公用事業開支取得成效感到欣喜。在一系列控制開支的措施中，包括我們在多個物業改用更節能的照明系統及空調冷凍系統，帶來環境效應及成本效益。本年度之物業收入淨額比率持續上升至68.1%(2010年：66.7%)。

本年度可分派收入總額為24.58億港元(2010年：21.34億港元)。本年度每基金單位之分派總額為110.45港仙，較去年上升13.4%。

於2011年3月31日，物業組合之資產值較去年增加25.2%至673.18億港元，而每基金單位資產淨值亦增加31.9%至24.63港元(2010年：18.68港元，經重列)。

改善購物環境

資產提升項目為領匯的主要增長來源之一。於2011年3月31日，我們已完成21個資產提升項目，佔物業組合的內部樓面面積約290萬平方呎。

這些資產提升項目不僅為基金單位持有人提供理想的投資回報，同時亦改善我們的服務質素、商戶組合、商場物業外觀及通道，以及提升商場周邊及外圍的整體環境。

於本財政年度，我們完成旗艦物業樂富廣場的資產提升工程。該購物中心佔地390,000平方呎，內有佔地110,000平方呎的UNY百貨公司及超過200間提供各類產品的零售商店，當中包括約40間提供本地美食及各地美饌的食肆。寬敞明亮的空間、經改善的通道及煥然一新的外部裝修提升了整體購物環境及體驗。

領匯致力提供：



免責聲明：

本圖示的資料並不構成投資於領匯的要約或邀請，亦不應作為任何合約、承諾或投資決定的基準或依據。本圖示僅供參考之用，並非旨在對領匯的財務或交易狀況或前景提供完整或全面的分析，亦不應作為承諾或預測而加以依賴。

去年我們公布了首個街市資產提升項目——大元街市。大元街市的改善工程包括安裝新空調系統、擴闊及裝修入口、按商戶需要接駁水電、特別設計管道及排水管以及重新設計視線更佳及方便顧客前往的檔位佈局。除改善硬件設施外，我們亦提供更好的租戶及顧客服務，如檔位垃圾收集以及在區內聘用服務大使，為顧客提供購物指引及幫助。我們會總結大元街市的經驗應用於其他街市。

未來我們會投入更多資金去改善更多的零售設施，我們認為這些資產提升項目受到所有持份者包括零售商、顧客、員工、投資者及社區的歡迎。

我們會於維修及保養方面投放更多的資源以改善物業設施的質素。我們正逐步提升及更換空調及照明系統以降低能源消耗及擴展至全數物業組合以確保可持續發展。



行政總裁(右)探訪商戶

於本年度，我們已開始策劃提升旗下所有物業的「暢通無阻通道」設施。該項目預算為2億港元，將會分三期進行，預期最後一期將於2016年完工。

於本財政年度，多家知名的個人護理、化妝品、服裝、電器、優質食品商店及餐廳首次進駐我們的物業行列，這顯示我們的組合提供了較佳的購物環境，亦為該等商戶提供更好的商機。

我們的物業組合不僅為大型零售商提供社區服務平台，同時亦為優質獨立營運商提供發展區內市場的機會，多家小型零售商在我們的組合內創業，其後更將業務擴展至我們組合內的其它物業甚至其它地方。

我們對零售設施的改善並不局限於商場內，當中亦包括我們物業組合內的獨特部分：熟食檔或「大排檔」，亦稱「冬菇亭」。這些獨立的熟食檔位於商場外面，在本地飲食文化中擔當獨特的角色。

回報社區

在提升零售及停車場顧客體驗的同時，我們亦透過一系列措施改善社區居民生活及促進社區發展。

透過本財政年度內完成的資產提升項目，我們直接及間接創造了3,616個建築及顧問工作職位。

改善了商場營商環境同時提升零售及飲食商的業務並為社區創造更多的就業機會。



來自歐洲及香港的年輕獲獎畫家齊集赤柱廣場，參與「藝術入社區」活動

我們繼續將物業組合中約8%的內部樓面面積以優惠租金出租予教育、福利及非政府機構，讓這些機構在我們的物業內為社區提供服務。

我們透過「都市梯田」、「樂富情懷歷史展」及「藝術入社區」等社區活動，向公眾宣揚綠色生活及培養公眾對藝術及社區文化及珍貴歷史的興趣，加強社區凝聚力。

強化平台

自2010年5月擔任領匯行政總裁以來，本人推出多項措施，為我們的業務打造一個持續發展的平台。

行政總裁報告書

為確立打造企業文化的基調，我們於2010年7月召開了全體員工大會，會上強調了客戶服務、團隊精神及開放溝通文化之重要性。我們於2010年11月確立了領匯管理人的抱負、使命及信念以及推出一套「管理標準」及「領匯手冊」，有助全體員工界定其策略目標及管理文化。為延續持續發展動力的策動下，本年度我們舉辦了一系列名為「業務伙伴全接觸」的管理發展研討會，更邀請了業務夥伴與我們的管理團隊分享其成功經驗。

本人很高興看到我們的營運在多個方面均獲得提升，謹此向在經營業務時堅持互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神信念的管理團隊及員工表示衷心感謝。本人相信，我們的團隊將會達成使命，透過物有所值的優質服務，與所有持份者及社區伙伴建立更良好的關係，提供持續發展。



致送紀念品予港鐵公司行政總裁周松崗(右)，答謝他與領匯員工分享管理經驗

前景展望

按投資回報計算，過去五年我們成就不凡，而財務狀況更為穩健。管理層的重任是為保持這一持續增長勢頭，並物色其他機遇為持份者提供更大回報。

雖然受惠於香港及中國內地的持續經濟增長，消費信心高漲帶動了零售商對商舖的需求，但由於主要發達經濟體的經濟復甦存在不明朗因素，而本地政策則影響勞工供應及成本，業務將出現不可預期的新挑戰。

管理人將繼續透過資產提升、優化服務質量及積極管理商戶組合的策略，以改善我們的物業。成功執行這些策略將可提高旗下物業的零售銷售，使往下財政年度之收入獲得穩定增長。

憑藉過往五年打下的堅實基礎、穩健的財務狀況及熱誠工作的員工，領匯將可應付這些挑戰，成為世界級房地產投資及管理機構，服務及改善社區生活。

行政總裁

王國龍

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2011年6月1日

我們的里程碑

- 在樂富廣場推出都市梯田社區計劃。都市梯田為香港首個城市有機菜園，於計劃期間舉辦數十次環保社區及歷史文化活動。



- 領匯榮獲「亞洲企業社會責任大獎」的「卓越環保大獎」，肯定其具創意的綠色社區計劃都市梯田。



5月
2010

6月
2010

7月
2010

9月
2010

10月
2010

- 主要商戶UNY在樂富廣場開業。

- 在九龍灣國際展貿中心召開了第一次全體員工大會，增進內部溝通。



- 穆迪上調領匯的發行人評級及優先無抵押負債評級至A2。

我們的里程碑

- 領匯董事會獲頒香港董事學會「2010年度傑出董事」。



- 領匯贏得由香港中文大學及《明報》聯合舉辦的「香港驕傲企業品牌獎－購物中心組別」。

- 領匯獲U Green Awards認許，授予「傑出綠色貢獻大獎」。



11月
2010

- 完成大元街市第一期提升工程。

- 領匯獲得「香港公司管治卓越獎」，該獎項由香港上市公司商會與香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合頒發。



1月
2011

- 領匯獲香港品牌發展局頒發的「香港服務名牌」大獎。

3月
2011

4月
2011

- 領匯以都市梯田社區計劃贏得「香港公共關係獎2010」之「企業社會責任」組別的「卓越大獎」。





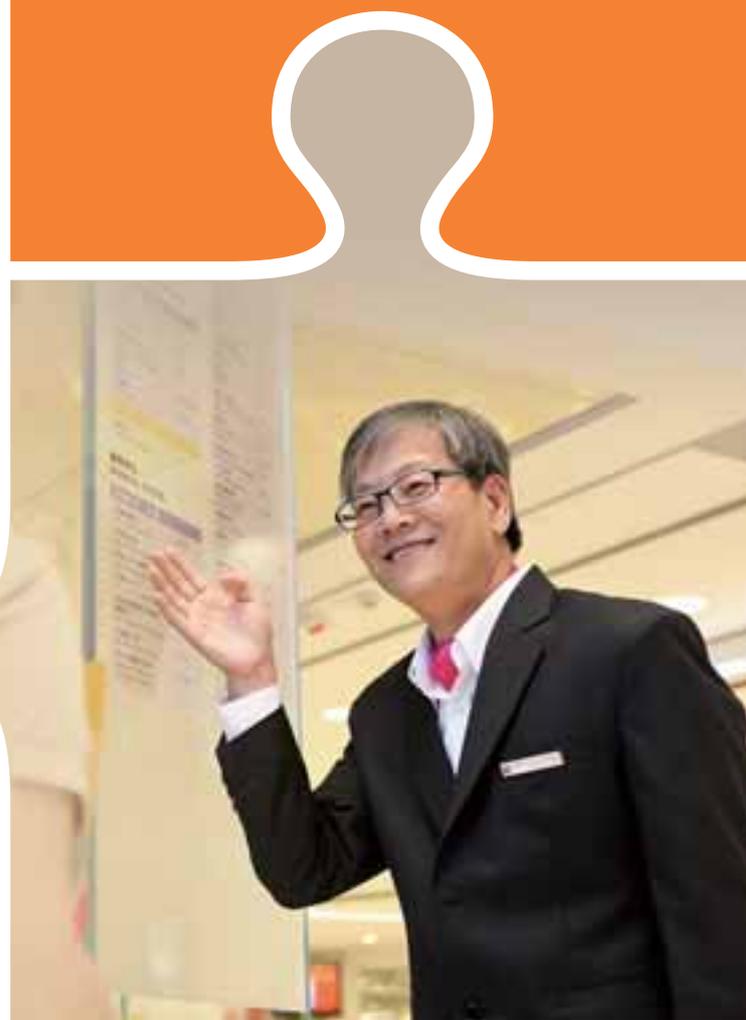
服務

Customer Service
由心出發



將投資逾 二億港元

提升旗下物業的暢通無阻通道
設施



“我居住於樂富區逾40年，退休前也是從事服務業，這份工作讓我能善用技能和時間，服務同區街坊，我感到很滿足。”

~ 擔任樂富廣場顧客服務大使的樂富區內街坊
郭衛明

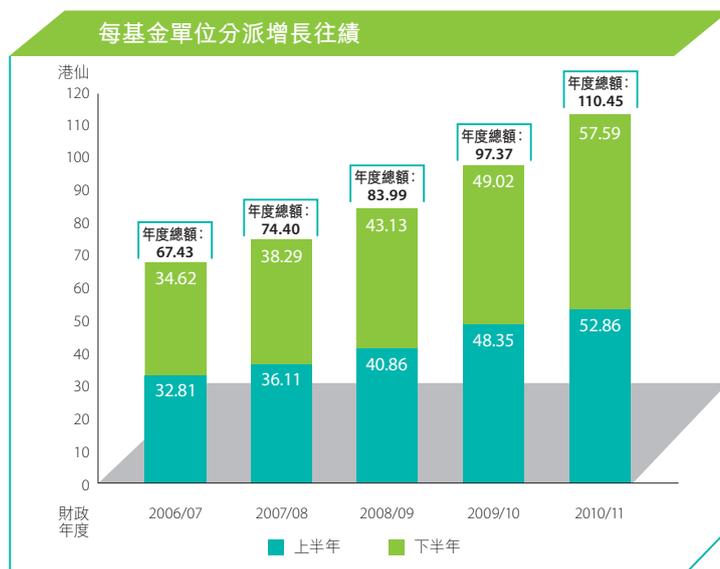
◀ 樂富廣場職員解答顧客查詢

管理層討論與分析

財務回顧

財務表現

領匯於本財政年度內增長持續強勁。受惠於香港持續改善的經濟狀況，每基金單位分派較去年增加13.4%，延續領匯一貫以來的分派增長紀錄。於2011年3月31日，每基金單位資產淨值增長至24.63港元，主要由於投資物業估值上升及因提早採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）於2010年12月頒布之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂而撥回過往年度的遞延稅項撥備所致。



截至2011年3月31日止年度，總收益及物業收入淨額分別按年增長7.3%及9.5%至53.53億港元(2010年：49.90億港元)及36.44億港元(2010年：33.28億港元)。物業經營開支總額上升2.8%至17.09億港元(2010年：16.62億港元)。在強勁的本地經濟及不斷改善的商戶組合支持下，綜合續租租金調整率維持在21.4%(2010年：20.5%)的穩健水平。連同已完成的資產提升項目所帶來的貢獻以及對提升成本效益的不懈努力，管理人成功延續領匯每基金單位分派的持續增長。

收益表概要

	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 (重列) ⁽¹⁾	按年 變動 %
收益	5,353	4,990	7.3
物業經營開支	(1,709)	(1,662)	2.8
物業收入淨額	3,644	3,328	9.5
一般及行政開支	(176)	(120)	46.7
利息收入	4	6	(33.3)
帶息負債之財務成本	(501)	(583)	(14.1)
扣除稅項、投資物業公平值變動及 與基金單位持有人交易前之溢利	2,971	2,631	12.9
投資物業公平值變動	12,812	9,809	30.6
稅項	(503)	(458)	9.8
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	15,280	11,982	27.5

附註：

⁽¹⁾ 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

截至2011年3月31日止年度，可分派收入總額較去年增長15.2%至24.58億港元(2010年：21.34億港元)。本年度每基金單位分派總額為110.45港仙，包括經董事會批准的中期每基金單位分派52.86港仙(2010年：48.35港仙)及末期每基金單位分派57.59港仙(2010年：49.02港仙)。按2011年3月31日的收市價每基金單位24.35港元計算，每基金單位分派總額之回報率為4.5%。

管理層討論與分析

分派報表概要

	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 (重列) ⁽¹⁾	按年 變動 %
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	15,280	11,982	27.5
投資物業公平值變動	(12,812)	(9,809)	30.6
其他非現金收入	(10)	(39)	(74.4)
可分派收入總額	2,458	2,134	15.2
每基金單位分派 (港仙)	110.45	97.37	13.4

附註：

⁽¹⁾ 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

收益分析

商舖的基本租金收入按年增長8.9%至30.95億港元(2010年：28.41億港元)，佔回顧年度收益的57.8%(2010年：57.0%)。按營業額分成租金及商場營銷收入繼續錄得強勁增長，分別上升20.0%至8,400萬港元(2010年：7,000萬港元)及26.4%至1.15億港元(2010年：9,100萬港元)。街市及熟食檔位按年錄得穩定增長。然而，來自房屋署(「房署」)辦事處的租金收入隨着房署辦事處遷離領匯商場而下降50.0%至500萬港元(2010年：1,000萬港元)。

領匯為全港最大的停車場物業組合的單一擁有人。於回顧財政年度內，停車場收益按年上升3.9%至10.44億港元(2010年：10.05億港元)，使用率則上升至75.0%(2010年：71.8%)。停車場的物業收入淨額比率於截至2011年3月31日止年度上升至58.5%(2010年：51.0%)，部分由於在回顧年度就追溯停車場豁免費用所作之一次性撥備減少所致。

	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	按年 變動 %	截至2011年 3月31日止年度 之收益貢獻 百分比 %
租金收入：				
商舖 – 基本租金	3,095	2,841	8.9	57.8
商舖 – 按營業額分成租金	84	70	20.0	1.6
街市	546	522	4.6	10.2
熟食檔位	54	50	8.0	1.0
教育／福利	45	45	0.0	0.8
房署辦事處	5	10	(50.0)	0.1
配套設施	71	70	1.4	1.3
商場營銷	115	91	26.4	2.2
來自停車場之收益總額：				
月租	778	769	1.2	14.5
時租	266	236	12.7	5.0
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入	294	286	2.8	5.5
	5,353	4,990	7.3	100.0

管理層討論與分析

開支分析

截至2011年3月31日止年度的物業經營開支總額增加2.8%至17.09億港元(2010年：16.62億港元)。在持續控制成本的同时，管理人自領匯於五年前上市以來，一直透過精簡領匯之經營架構，從而使整體成本結構得以不斷改善。

於回顧年度內，經營開支出現數項變動，例如在2009年11月轉為直接管理後所引致之員工成本增加而物業管理人費用相應減少，以及於2010年8月完成物業業權轉讓後所帶來之地租增加。

管理人致力追求提供優質客戶服務並強化工作團隊以打造可持續發展之平臺，作為其策略之一，管理人增聘前線員工，因而產生了額外員工成本。員工人數將於現水平穩定下來，而管理人日後將著力於員工培訓和發展。

由於管理人努力改善組合內的整體物業狀況，維修及保養成本亦因而按年上升。在妥善的計劃及管理下，日後的突發維修工程將會減少，而維修及保養開支將回復至正常水平。

管理人一直致力推行節能措施，如提升及更換空調和照明系統以減低耗電量，以致公用事業開支連續兩年均有所下降。本年度的物業收入淨額比率則繼續改善至68.1%(2010年：66.7%)。



	截至2011年 3月31日止年度 百萬元	截至2010年 3月31日止年度 百萬元	按年 變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	428	474	(9.7)
員工成本	251	176	42.6
公用事業開支	310	316	(1.9)
維修及保養	222	177	25.4
地租及差餉	166	127	30.7
宣傳及市場推廣開支	94	80	17.5
其他物業經營開支	137	214	(36.0)
屋邨公用地方開支	101	98	3.1
總物業開支	1,709	1,662	2.8

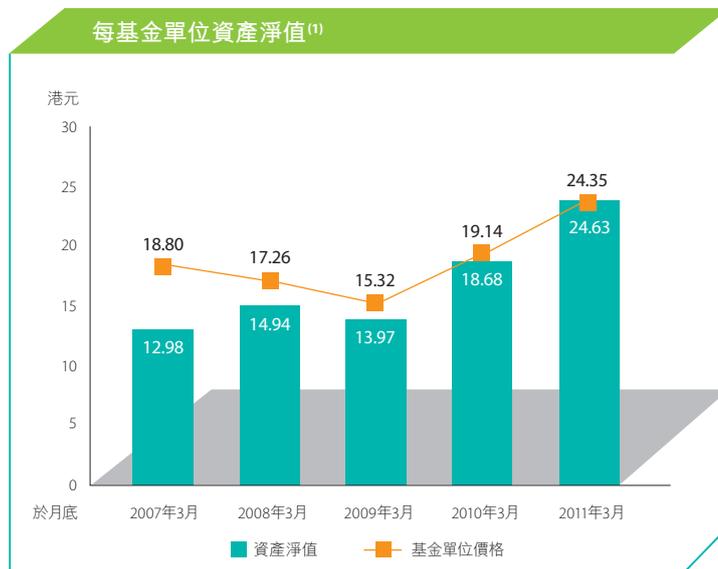
管理層討論與分析

財務狀況

領匯的財務狀況保持強勁，投資物業的總值於2011年3月31日上升25.2%至673.18億港元(2010年：537.81億港元)。每基金單位資產淨值由去年的18.68港元(經重列)上升至於2011年3月31日的24.63港元。每基金單位資產淨值增加主要是由投資物業公平值上升所帶動。

附註：

(1) 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。



於回顧年度，管理人已在領匯的綜合財務業績及狀況中納入因提早採納香港會計師公會於2010年12月頒布之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂而作出之調整。由於此項會計政策變動被追溯應用，因而導致過往年度的數字(如非流動資產及資產總值、非流動負債及負債總額以及基金單位持有人應佔資產淨值)需進行重列。

財務狀況概要

	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元 (重列) ⁽¹⁾
流動資產	1,045	1,076
非流動資產	67,709	54,148
資產總值	68,754	55,224
流動負債	4,577	1,807
非流動負債	9,202	12,272
負債總額	13,779	14,079
基金單位持有人應佔資產淨值	54,975	41,145
已發行基金單位(千個)	2,232,285	2,202,043
每基金單位資產淨值	24.63港元	18.68港元
資產負債比率(負債：資產總值)(%)	15.1	19.7

附註：

(1) 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

管理層討論與分析

估值回顧

按照房地產投資信託基金守則，萊坊測計師行有限公司在為領匯的投資物業進行過去三年的估值工作後，已退任領匯的主要估值師；而仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)已獲委任為領匯之主要估值師，並為領匯截至2011年3月31日之投資物業進行估值。

估值上升主要來自物業組合內佔總價值85.4%之零售物業。仲量聯行採用現金流量折現法(「**現金流量折現法**」)及收益還原法對領匯的物業組合進行估值，而估值大幅攀升主要由於物業組合收入淨額整體增加，及對組合內部分物業的資本還原率進行調整以反映其質素提升及租金增長前景。

投資物業公平值變動

	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	增加/ (減少) %
年初	53,781	43,255	不適用
增加	725	717	不適用
投資物業公平值變動	12,812	9,809	不適用
年末	67,318	53,781	25.2

估值動力

	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元
零售物業	57,510	45,315
停車場	9,808	8,466
總計	67,318	53,781
收益還原法 – 資本還原率		
零售物業	5.00–7.00%	5.50–7.56%
零售物業：加權平均	5.92%	6.46%
停車場	5.50–9.25%	6.00–10.00%
停車場：加權平均	7.63%	8.47%
整體加權平均	6.16%	6.73%
現金流量折現法		
折現率	8.00%	8.00–11.40%

管理層討論與分析

物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	估值總額 百萬港元	零售收益 百萬港元	已出租內部樓面 面積之平均每月租金 每方呎港元	租用率 %
1-10	17,876	1,158	47.3	96.6
11-50	29,179	1,948	34.3	90.2
51-100	15,109	985	25.8	91.2
101-180	5,154	216	18.1	88.7
總計	67,318	4,307	32.8	91.5

附註：

⁽¹⁾ 物業按於2011年3月31日的估值總額排列。

首50大物業繼續佔截至2011年3月31日止物業組合價值總額的70%，反映了該等資產(包括大部分已進行資產提升工程的物業)的優越質素。

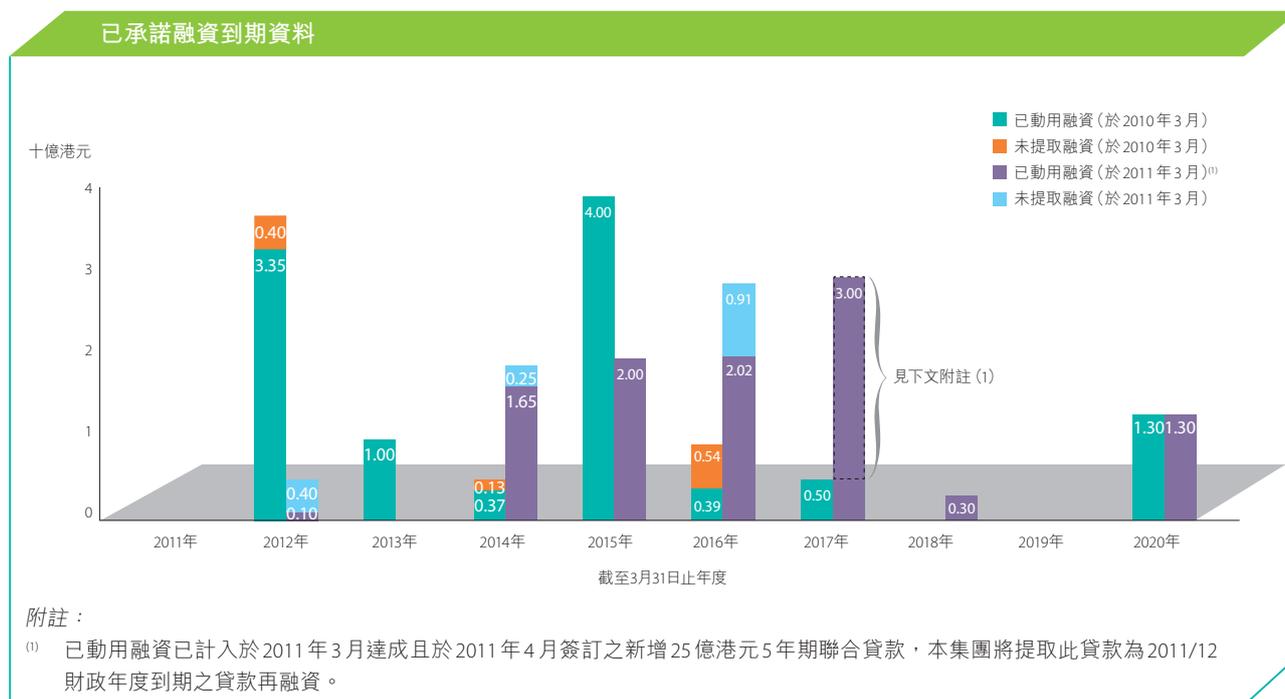
資本管理

於本財政年度內，領匯繼續專注於延長及分散負債到期日，及降低平均利息成本。年內主要融資交易概述如下：

- 根據有擔保歐洲中期票據計劃再發行3億港元之7年期無抵押票據，固定年利率為3.4125%。
- 與多間銀行簽訂合共10億港元之5年期新訂雙邊貸款，平均整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.78%，其中6.1億港元貸款屬循環性質。
- 借入7,020萬新西蘭元之3年期新訂雙邊貸款，並透過貨幣掉期合約轉為4億港元貸款，實際整體利率為每年香港銀行同業拆息+0.45%。
- 於2009年3月按較高信貸息差簽訂之30億港元聯合貸款已悉數提早償還。
- 提早償還2006年銀團貸款之7.5億港元。
- 將香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)提供之40億港元按揭貸款的償還日期分散，其中10億港元改為2013年5月到期，10億港元改為2015年5月到期，餘額20億港元則維持於原有之2014年5月到期。
- 新簽訂了一筆3億港元之遠期利率掉期合約，其生效日緊接另一筆現有的現金流量對沖利率掉期合約之到期日。其效果等同延長本集團之3億港元浮息負債之定息利率保障期，由2011年10月至2015年4月。
- 名義本金金額合共16.5億港元的現金流量對沖利率掉期合約已解除，以把握利率持續低企的環境。因此，原本計入現金流量對沖儲備之5,920萬港元公平值虧損已變現為財務成本。
- 於2011年3月與多家銀行達成一筆新增25億港元之5年期聯合貸款，主要為將於2011年10月到期的2006年銀團貸款再融資，整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.85%。該新增聯合貸款合約於2011年4月簽訂，其中12.5億港元貸款屬循環性質。

管理層討論與分析

經計及於2011年4月簽訂的新增25億港元聯合貸款，本集團的已承諾債務融資平均剩餘年期由2010年3月31日起計的3.9年延長至2011年3月31日起計的4.3年。此外，融資到期日的分布更為平均。領匯所有借貸均以港元作為單位計值或完全對沖至港元。



除再融資外，管理人亦積極管理本集團的利率風險。本集團的定息負債佔負債總額百分比減少至2011年3月31日的60%（2010年：69%），以把握市場利率持續低企的環境。在計及利率對沖後，本集團債務的整體平均利率下降至2011年3月31日的3.72%（2010年：4.30%）。同時，於2011年3月31日，本集團定息負債之平均剩餘年期亦大致上維持於3.7年（2010年：3.8年）。

債務摘要

	於2011年 3月31日	於2010年 3月31日 (重列) ⁽²⁾
債務(面值)	103.7億港元	109.1億港元
資產負債比率(負債:資產總值)	15.1%	19.7%
債務融資之平均剩餘年期	4.3年⁽¹⁾	3.9年
定息負債比率(經掉期後)	60%	69%
定息負債/掉期之平均剩餘年期	3.7年	3.8年
實際利率	3.72%	4.30%

附註：

- ⁽¹⁾ 包括於2011年3月達成且於2011年4月簽訂之新增25億港元聯合貸款，主要為將於2011年10月到期的2006年銀團貸款再融資。若不計入該25億港元聯合貸款，於2011年3月31日，債務融資的平均剩餘年期為3.4年。
- ⁽²⁾ 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

管理層討論與分析

已承諾債務融資⁽¹⁾

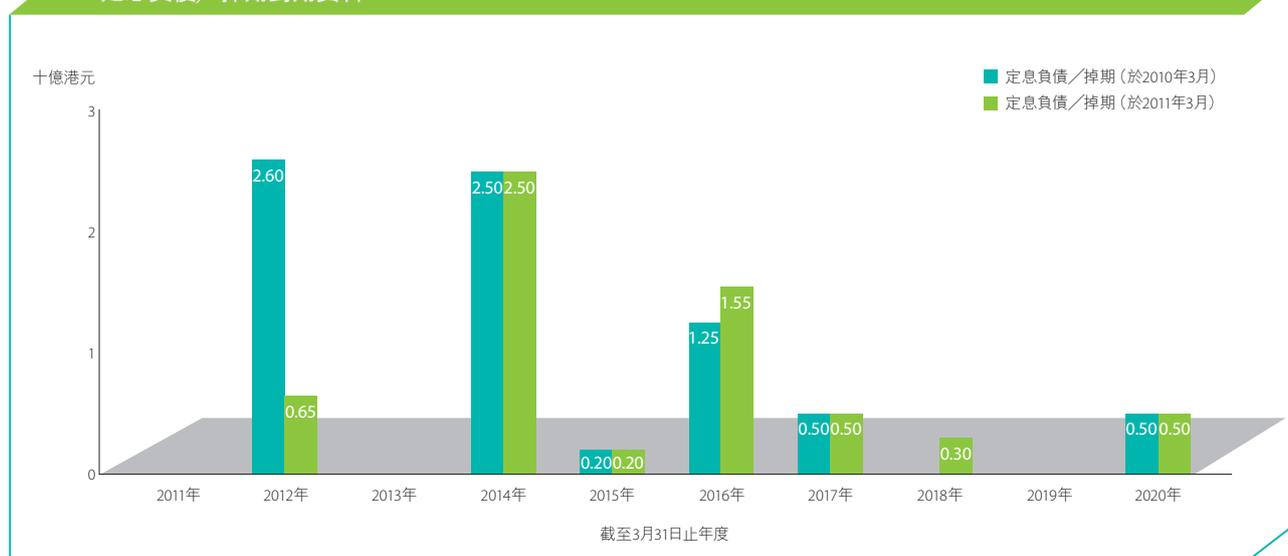
於2011年3月31日 (十億港元)	定息 負債 ⁽²⁾	浮息 負債 ⁽²⁾	已動用 融資	未提取 融資	融資 總額
按揭證券公司貸款	3.75	0.25	4.00	–	4.00
2006年銀團貸款	1.35	1.00	2.35	0.40	2.75
雙邊貸款	–	1.92	1.92	1.16	3.08
中期票據	1.10	1.00	2.10	–	2.10
總計	6.20	4.17	10.37	1.56	11.93
百分比	60%	40%	87%	13%	100%

附註：

⁽¹⁾ 所有金額均為面值

⁽²⁾ 經利率掉期後

定息負債／掉期到期資料



流動資金管理

為配合風險管理及把握潛在增長機遇，領匯繼續保持充裕的可動用流動資金。於2011年3月31日，可動用流動資金為24.1億港元(2010年：19.5億港元)，包括現金和存款8.54億港元及已承諾未提取融資額15.6億港元。於2011年3月31日，領匯所持現金及存款均以港元存放於多間信貸評級不低於標普「A-」級或相等評級的銀行。為限制存款之交易對手風險，管理人主要根據各往來銀行之信貸評級預先設定了每間往來銀行之最高存款限額。

信貸評級

領匯獲評級機構給予穩健的信貸評級。於2010年9月24日，穆迪將領匯之信貸評級由A3提升至A2，前景為穩定。於2010年12月7日，標普確定領匯之企業信貸評級為A級，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

續租租金調整的正增長、租用率的上升、已完成資產提升項目所帶來的貢獻及不斷改進的商戶組合，都是領匯旗下零售物業截至2011年3月31日止年度的收益增長的主要因素。

綜合續租租金調整率

綜合續租租金調整率為租金增長的指標，將相同舖位新取得的租金與財政年度內屆滿的租約的租金作比較而得出，於回顧年度內，零售物業的綜合續租租金調整率保持強勁，為21.4%(2010年：20.5%)，而佔收益的主要部分之商舖的綜合續租租金調整率為20.9%(2010年：23.7%)。

按類別劃分的綜合續租租金調整率

	截至2011年 3月31日止年度 %	截至2010年 3月31日止年度 %	於2011年 3月31日佔總內部 樓面面積(不包括 自用辦事處)之百分比 %
商舖	20.9	23.7	81.3
街市	22.4	13.5	7.7
熟食檔位	29.8	14.8	1.3
教育／福利	2.8	(0.3)	8.1
房署辦事處	不適用	2.1	1.5
配套設施	19.1	11.5	0.1
整體零售物業	21.4	20.5	100.0
整體(不包括教育／福利)	21.8	21.4	91.9

物業組合租用情況分析

租用率反映市場對領匯物業組合內舖位的需求及其團隊為空置舖位物色租戶所付出的努力。物業組合整體租用水平一直穩步上揚，於2011年3月31日達91.5%(2010年：90.6%)。發展中商場的租用率，將視乎於各結算日資產提升工程的規模及進度而可能有所變動。管理人欣然見到穩定商場的商舖租用率逐年提高，並在回顧年內達致95.0%(2010年：92.5%)。展望未來，管理人將繼續尋求途徑進一步改善商舖的租用率，並已指派租賃人員著力改善物業組合中較難出租的部分(如房署辦事處、教育及福利舖位)的租用情況。

管理層討論與分析

租用情況分析

	於2011年3月31日			於2010年3月31日		
	總內部樓面面積 (不包括自用辦事處) 千平方呎	租用率 %	已出租內部樓面面積之 平均每月租金 每平方呎港元	總內部樓面面積 (不包括自用辦事處) 千平方呎	租用率 %	已出租內部樓面面積之 平均每月租金 每平方呎港元
發展中商場 ⁽¹⁾	1,556	87.4	44.5	1,879	93.1	39.2
穩定商場 ⁽²⁾	9,368	92.1	30.9	8,948	90.1	28.7
整體	10,924	91.5	32.8	10,827	90.6	30.6

附註：

⁽¹⁾ 發展中商場指正在進行資產提升工程的物業，包括於過去12個月內完成的物業。

⁽²⁾ 穩定商場指非分類為發展中商場的物業。

穩定商場中不同類別舖位的租用情況

類別 (於2011年3月31日)	總內部樓面面積 千平方呎	已出租內部樓面面積之 平均每月租金 每平方呎港元	租用率 %
商舖	7,497	30.8	95.0
街市	718	66.2	80.4
熟食檔位	139	38.6	83.4
教育／福利	841	4.5	93.3
房署辦事處	167	13.4	14.5
配套設施	6	139.7	99.3
總計(不包括自用辦事處)	9,368	30.9	92.1
自用辦事處	128	不適用	不適用
總計(包括自用辦事處)	9,496		
總計(不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施)	8,354	33.5	93.6

零售商戶組合分析

領匯的零售商戶組合大部分偏重於消費必需品，主要滿足附近居民的日常需要，該等商戶在經濟波動時期有較強抗逆力。飲食和超級市場及食品行業的零售商舖繼續佔物業組合約近50%。

於2011年3月31日	已出租內部樓面面積 千平方呎	佔已出租內部樓面面積之百分比 %	佔每月租金總額之百分比 %
飲食	3,075	30.8	25.2
超級市場及食品	1,875	18.8	23.3
服務	929	9.3	10.4
街市檔位	357	3.6	7.9
街市營辦商	330	3.3	6.2
個人護理、醫療、貴重商品、光學產品、書籍及文儀用品	589	5.9	8.1

管理層討論與分析

10大租戶

於2011年3月31日，10大租戶佔內部樓面面積約25.7%及佔每月租金約31.7%。管理人將繼續確保物業組合內租戶之多元化，並致力深化與各大租戶的關係，務求提升購物者的購物體驗。

租戶集團	營商類別	
牛奶有限公司	超級市場、個人護理、便利店	  
屈臣氏集團(香港)有限公司	超級市場、個人護理、酒窖、電器及家品	   
宏集策劃有限公司	街市營辦商／商場營辦商	
大家樂集團有限公司	飲食營辦商	 
麥當勞有限公司	飲食營辦商	 
美心食品有限公司	飲食營辦商	  
華潤零售(集團)有限公司	超級市場、個人護理、便利店	   
利亞零售有限公司	便利店、烘製麵包餅食店及餅店	 
大快活快餐有限公司	飲食營辦商	
日本城(香港)有限公司	電器及家品	

(於2011年3月31日，按每月基本租金排列)

資產提升項目回顧

管理人致力從多方面為廣大香港市民提供更多相關零售產品的選擇，當中包括積極進行資產提升，並將其視為收入增長的主要動力。自領匯於2005年上市以來，管理人已完成21個資產提升項目，而該等項目合計佔回顧年度內集團收益(不包括停車場)的37.4%及佔總內部樓面面積約290萬平方呎。

於回顧年度，資本投資總額合共7.76億港元的五個資產提升項目均已全部完成。旗艦項目樂富廣場的資產提升工程於2010年12月完成，其資本投資總額為4.26億港元。樂富廣場的資產提升打造出一個優質零售購物中心，其布局、通道及商戶組合均大幅改善，惟龐大的資產提升工程及較長的施工期對項目的投資回報構成了一定的影響。

管理層討論與分析

其他四個已提升的物業包括小西灣廣場、頌富廣場、德田廣場及竹園廣場均取得超出目標的理想投資回報。

大元街市的街市提升試行計劃將於2011年後期完成。赤柱廣場的提升工程進展順利，而商場將於2011年底局部恢復營業。良景商場工程亦進展順利，部分商場(包括部分主要租戶)於2011年第二季度開業。

我們近期已取得相關部門的審批，開始進行兩個新的資產提升項目——天瑞商場及尚德商場。此外，我們正著手進行六個額外的資產提升項目，該等項目目前處於規劃及待相關部門審批的不同階段。

管理人承諾進一步投資於資產提升項目以提升物業組合的回報。我們預期，總投資額7.8億港元的六個資產提升項目將於未來兩個財政年度內完成。在今年較早期間完成區域策略檢討後，我們已確認20個以上具潛質的資產提升項目，估計投資總額超過15億港元。

於截至2011年3月31日止年度完成的資產提升項目的投資回報

已完成項目	於2011年3月31日的 總內部樓面面積 平方呎	項目資本開支 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
樂富廣場 ⁽²⁾	389,244	426	12.7
頌富廣場	216,534	75	48.7
竹園廣場	135,144	97	19.5
小西灣廣場	101,136	102	26.4
德田廣場	97,324	76	24.3
總計	939,382	776	

附註：

⁽¹⁾ 預計投資回報乃根據資產提升後之預期物業收入淨額減資產提升前之物業收入淨額除以資本開支金額。

⁽²⁾ 樂富廣場的資產提升工程於2006年8月動工及於2010年12月完工。

獲批並進行中的資產提升項目⁽¹⁾

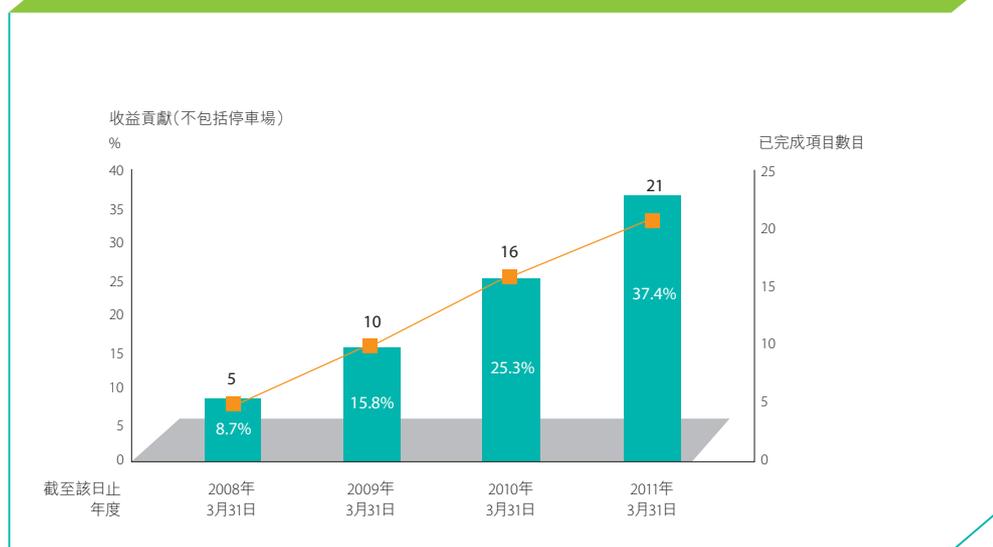
項目 ⁽¹⁾	預計資本開支總額 百萬港元	目標 完成日期
彩園廣場	162	2011年中
赤柱廣場	214	2011年底
大元街市	95	2011年底
天瑞商場 ⁽²⁾	66	2012年初
良景商場	200	2012年中
尚德商場 ⁽²⁾	43	2013年初
總計	780	

附註：

⁽¹⁾ 已取得所有內部及相關部門審批的項目。

⁽²⁾ 於2010年9月30日後獲批的新項目。

已完成資產提升之商場對收益的貢獻(不包括停車場)



資產提升項目的狀況

	數目	資本開支 百萬港元
自上市以來已完成的項目	21	1,603
進行中的項目	6	780
待相關部門審批的項目	6	497
其他規劃中的項目 ⁽¹⁾	>20	>1,500
總計⁽¹⁾	>53	>4,380

附註：

⁽¹⁾ 最新估計數字

主要營辦商

截至2011年3月31日止年度，領匯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	108	6.8
新昌管理服務有限公司	停車場管理	77	4.9
TJ Engineering Services Limited	項目及維修	69	4.4
信和護衛有限公司	保安服務	66	4.2
香港建築有限公司	項目及維修	53	3.3
		373	23.6

資產提升摘要 — 於本財政年度內完成之項目

樂富廣場



小西灣廣場



頌富廣場





德田廣場



竹園廣場



資產提升摘要 — 其他於以前財政年度內完成之項目

興華廣場



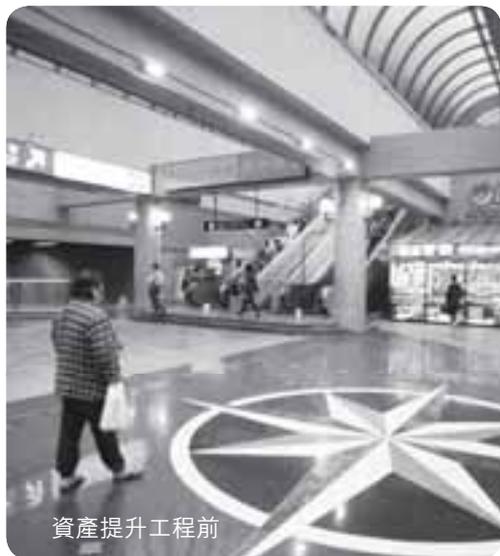


蝴蝶廣場



資產提升工程前

太和廣場



資產提升工程前



資產提升摘要 — 進行中項目

大元街市



赤柱廣場



良景商場



天瑞商場



彩園廣場



管理層討論與分析

停車場物業組合

管理人定期檢討停車場的經營效率以改善服務。在本年內，管理人實施有關泊車位租賃的程序以確保彼等已符合相關政府土地契約之條款，而管理人在必要時已向政府申請土地租賃豁免，以便能夠在遵守相關土地契約條款之情況下出租泊車位。

主要停車場物業表現指標

	截至 2011 年 3 月 31 日止年度	截至 2010 年 3 月 31 日止年度
泊車位類別 – 月租 (%)	87.0	86.9
泊車位類別 – 時租 (%)	13.0	13.1
來自月租用戶之收益總額 (%)	74.5	76.5
來自時租用戶之收益總額 (%)	25.5	23.5
泊車位使用率 (%)	75.0	71.8
每個泊車位每月收入 (港元)	1,095	1,054
物業收入淨額比率 (%)	58.5	51.0

為進一步提升停車場物業組合的表現，管理人近期宣布，上調指定的停車場之收費，自 2011 年 4 月 1 日起生效。管理人亦已向相關政府部門申請將多餘出租停車位之土地用途，轉變為經營社區服務中心及老人居住關愛之家。地政總署已就天澤停車場之申請授予豁免批准，而其具體的生效日期仍有待確定。

完成物業之業權轉讓

誠如於領匯最近期之中期報告內披露，表一物業及表二物業(定義均見日期為 2005 年 11 月 14 日領匯之發售通函)之全部法定業權已於 2010 年 8 月 31 日完成轉讓予領匯。領匯現時擁有之 180 項物業之詳情列示於本年報第 144 至 193 頁之估值報告。

主要房地產代理

截至 2011 年 3 月 31 日止年度內，向兩間房地產代理支付之佣金如下：

房地產代理	服務	服務價值 百萬港元	有關成本 之百分比 %
萊坊(香港)有限公司	租賃代理服務	2.9	96.7
美聯物業代理(商業)有限公司	租賃代理服務	0.1	3.3
		3.0	100.0

管理層討論與分析

業務措施

於我們組合的持續投資

管理人相信，良好保養的物業可提供較佳的購物環境，促進人流及改善租戶的營商環境。自2009年11月全面接管旗下商場的物業管理，管理人進一步瞭解領匯的物業組合(平均樓齡約為20年)的狀況。直接管理後錄得維修及保養開支增加，反映我們致力確保較舊的物業維持於合適標準，讓其繼續為社區提供令人滿意的服務。

為改善我們的整體組合以確保可持續發展，管理人已進行多項節能措施，包括透過使用更為有效的樓宇管理系統，作出資本投資，以更多的節能照明更換現正使用中的電燈，及在某些物業改裝空調系統，減少能源消耗。為達致我們在節能方面的目標，領匯自2006年起實施改裝空調系統項目。於本年度內，在不同的商場翻新了21個空調機組，截至2011年3月31日止在本項目下已翻新的空調機組的數目增加至合共66個。另一項主要節能措施為改善我們停車場及商場的照明系統，減少用燈，更換LED指示牌及安裝T5螢光燈或LED燈。年內，合共15個停車場及商場已完成照明系統改善計劃。此等及其他節能計劃，並輔以物業管理工作程序的改善，令2010/11財政年度的電力消耗量獲得大幅度節省。

管理人已公布為期五年之計劃，投資合共2億港元提升旗下物業的暢通無阻通道設施，以符合屋宇署制定的《設計手冊：暢通無阻通道2008》。全面提升暢通無阻通道設施將包括提供可供殘疾人士、長者、有其他身體限制的人士、孕婦及有幼兒的家庭使用的升降機、垂直升降台、觸覺指引路徑、低台面客戶服務櫃台、扶手、點字指示牌及暢通易達的洗手間。



顧客於現代化熟食檔位品嚐傳統中式點心



翻新後的黃大仙中心熟食檔位

管理層討論與分析

管理人一直推行新措施以提高停車場物業組合的服務質素，包括在2010年6月向合資格顧客全面施行日泊及24小時泊車優惠，並向傷健駕駛者及接載行動不便人士之駕駛者提供半價泊車優惠。為支持政府推廣使用電動車的舉措，我們已於7個停車場安裝逾46個充電站，並擴大推廣在指定時段及泊車位對電動車用戶發放「EV Pass」免費泊車，直至2011年12月底為止。我們亦提升了停車場的閉路電視監測系統，將其覆蓋的停車面積由70%擴大至逾90%，以改善保安情況。

活化及改善零售平台

領匯為香港最大的零售設施擁有人，我們多元化的組合覆蓋香港總人口的40%以上，為主要零售商提供平台以服務社區，並為優質獨立營運商提供機會，發展本地市場。若干本地品牌如台式飲品及小吃店「胡桃夾子」、中式包點零售商「包點先生」在我們其中一項物業開創業務，並已在近幾年間於我們組合內以及在其他地方拓展及擴張。

管理人相信，購物中心的成功取決於其吸引不同類型的顧客定期到訪的能力，除主要零售店營運商外，我們亦十分重視我們組合中為顧客提供更多選擇的優質獨立營運商。與五年前比較，優質獨立營運商的數量增加了394個至現時的3,305個，如下：

僅計商舖	2011年3月31日			2006年3月31日		
	租約數目	已出租內部樓面面積 千平方呎	佔總數 %	租約數目	已出租內部樓面面積 千平方呎	佔總數 %
少於或等於500平方呎	1,846	604	37.6%	1,596	531	37.2%
501至1,000平方呎	1,459	1,001	62.4%	1,315	896	62.8%
總計	3,305	1,605	100.0%	2,911	1,427	100.0%

為協助我們的優質獨立營運商獲得最新管理技巧及市場資訊，「領匯商戶學堂」已於上個財政年度為我們的租戶組織12次研討會及工作坊，提高彼等經營業務的知識。於2010年9月，管理人與三家本地銀行推出「領匯優質小商戶裝修貸款計劃」，為優質獨立營運商提供渠道獲得資金，以翻新商舖及提升業務競爭力，滿足日益增長的客戶需求。

年內，我們翻新了竹園及新翠兩處各兩個熟食檔或「大排檔」(亦稱「冬菇亭」)，到目前為止我們已翻新合共19個位於不同屋邨的熟食檔。該等經翻新的熟食檔既能夠提供現代化餐飲設施，又可喚起眾多香港人昔日的回憶，而營運商亦可提供大受居民歡迎的優質產品及服務。



小西灣廣場資產提升工程有助提升人流

管理層討論與分析

管理人繼續將組合中約88萬平方呎或8%租予教育、福利及非政府組織，上述機構在我們的物業提供社會服務可享有特惠租金。管理人將繼續與其他慈善／非政府組織合作，在組合中尋求合適的場所供彼等營運。

透過如「都市梯田」、「樂富情懷歷史展」、「藝術入社區」等社區活動計劃，我們協助向公眾推廣環保生活，培養對藝術及社區文化與歷史的興趣。我們的員工義工隊亦會探訪位於我們經營所在社區的老人中心，為長者送上溫暖及關愛。

與持份者溝通

管理人重視與所有持份者的關係，我們盡力與彼等進行定期對話。年內，管理人與不同的利益團體（如政黨、專業人士／工會）組織超過18次會議。我們向彼等提供有關我們的營運及計劃的最新資料，並獲悉彼等的反饋及關注事宜。我們的討論涵蓋持份者關心的眾多問題，由暢通無阻通道以至提供電單車停車位及優質獨立營運商的持續發展。管理人亦積極與基金單位持有人保持緊密溝通。由於領匯由公眾投資者全資擁有，投資者包括企業、散戶投資者及金融機構（包括環球投資者、專門的房地產投資者及專注於地區的投資者），管理人盡可能擴大與投資群體的接觸。年內，管理團隊於香港及全球出席24次會議及路演，並與超過800名投資者及分析員會面。

為進一步改進與持份者之溝通，管理人近期已完成更新公司網站，提供更多有關業務及物業的資料。新網站提供更方便用戶的瀏覽路徑，供不同的持份者尋找符合其需求的最相關資料，並採用暢通無阻的網頁瀏覽軟件工具，以便於視障人士或傷健人士（如神經肌肉受損人士）瀏覽。

人力資源

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及市場競爭力的薪酬待遇，以吸納、激勵及挽留優秀的人才。管理人在獨立顧問的協助下，定期檢討薪酬政策和制度，持續貫徹上述原則。管理人本年度為非管理層員工修改獎勵計劃，實施有明顯差別的獎賞，以獎勵有出色表現的員工，清楚地傳遞「領匯將獎勵表現」的訊息。於2011年3月31日，管理人有798名員工。



員工於龍舟競賽中發揮團隊精神

管理層討論與分析

為培育未來業務發展所需的管理人才，管理人本年度引入見習管理人員培訓計劃，已招聘四名本地大學畢業生為行政見習員，他們正接受為期兩年的密集式在職培訓，並會被調派至多個不同部門實習。此計劃將予以擴展，於來年吸納更多畢業生。

管理人提供一系列全面培訓及發展計劃，促進員工達致出色服務及專業標準。年內已向員工提供廣泛培訓，包括客戶服務、溝通、投訴處理及突發事件應變等。

年內推出內部溝通的新途徑。稱為「YourVoice.com」的內聯網網站已經推出，為員工提供可自由地提出其關心的事宜及想法的論壇。員工可分享有關工作的想法，向高級管理層提出工作相關問題，提供新聞報導背後的完整故事及分享個人生活經驗。管理層將會檢閱並及時回答在論壇上提出的問題及關心的事宜。管理層已採納員工的若干建設性意見，並付諸行動。



領匯義工隊探訪長者中心



管理團隊參加集思會議



全新互動渠道 YourVoice.com，加強員工通訊



員工足球隊比拼球技

管理層討論與分析

員工義工計劃已於年內推行。管理人挑選領匯物業組合中安老院舍作為起點，組織義工探訪長者。計劃為員工提供機會，以工作以外的生活角度與持份者聯繫。

領匯員工亦積極參與社區的各項活動。年內，成立了領匯龍舟隊、保齡球隊及足球隊。該等團隊參與各種團體挑戰賽並以高度的團隊合作精神贏得友誼。

獎項

年內，我們獲得多項備受推崇的本地及海外獎項，表彰領匯於企業社會責任及創新綠色及環保措施、專業企業管治以及服務與品牌方面的努力。

於企業社會責任及環保方面，我們的都市梯田綠色社區計劃獲得亞洲企業社會責任大獎(2010年10月)及香港公共關係獎企業社會責任卓越大獎(2011年4月)，「領匯非常學堂」獲得「社區關係」類別金獎(2010年7月)，我們亦獲得傑出綠色貢獻大獎(2011年3月)及商界展關懷的證書(2011年4月)。

於企業管治方面，領匯董事會獲香港董事學會頒發「2010年度傑出董事獎」(2010年11月)、我們亦獲得香港公司管治卓越獎(2010年12月)及香港傑出企業大獎(2010年12月)。

於服務及品牌方面，我們獲得香港驕傲企業品牌獎(2010年11月)、香港服務大獎2011(2011年3月)及香港品牌發展局承辦的香港服務名牌獎項(2011年1月)。此等認許大大地鼓舞員工努力以赴，於日常工作中力爭達致出色表現。



全體員工大會，加強服務文化



2011春季舉行的週年晚宴

管理層討論與分析

策略及展望

管理人將繼續透過提供更優質服務、改善租戶組合及資本投資，作為提升領匯之資產質素的策略。管理人相信，經提升後的領匯零售設施能提供的更佳購物經驗，令其所有持份者 — 顧客、租戶、員工及基金單位持有人受惠。更優越的購物環境促進人流、改善租用率，及鼓勵顧客消費，從而令租戶營業額上升，並對租金收入帶來正面影響。

管理人相信，現有物業組合仍有可進一步發展的潛在價值。管理人亦繼續專注於所有可帶來穩健增長的機遇，以盡速取得盈利增長。穩定商場的收入將由續租租金上升、更理想的租戶組合及租用率上升所帶動而提高。在每平方呎平均租金穩步上升的同時，管理人相信，隨着本地經濟向好及透過不斷提升零售物業的質素，物業組合之續租租金調整率可於平均每月每平方呎租金上漲的支持下，維持上升的勢頭。

於2011年3月31日已完成之資產提升項目達21個，該等經升級之商場所帶來的收入貢獻將會更為顯著。該等升級後的商場不僅帶來即時租金回報，更因其所具備吸引優質品牌商戶的能力而為未來提供進一步租金增長的潛力。此等經資產提升項目升級後的商場，其質素與一些廣受歡迎零售品牌的質素相對稱，因而該等零售商於本回顧財政年度首次於領匯的物業組合內開設店舖。管理人預期會有更多該等優質品牌進駐領匯的物業組合，從而吸引其他互為補足的零售商加入。為本地市民提供日常必需品為主的日用消費品租戶群將繼續成為領匯物業租戶組合內的重要一環，惟管理人將在此等核心租戶群外物色新租客，為消費者提供更多消費類型的選擇，吸引彼等於商場內購物。

管理人將貫徹其策略，繼續投放更多資金於新資產提升項目上，並將為新識別具潛質的資產提升項目作進一步可行性研究以評估其財務回報，並將在其中可達到目標投資回報率的物業開展資產提升的計劃。

大元街市令我們在如何提升街市吸引力方面得到更深入的理解。管理人將自大元街市取得的經驗，應用於物業組合中其他合適街市內，以提升其質素及租金回報率。

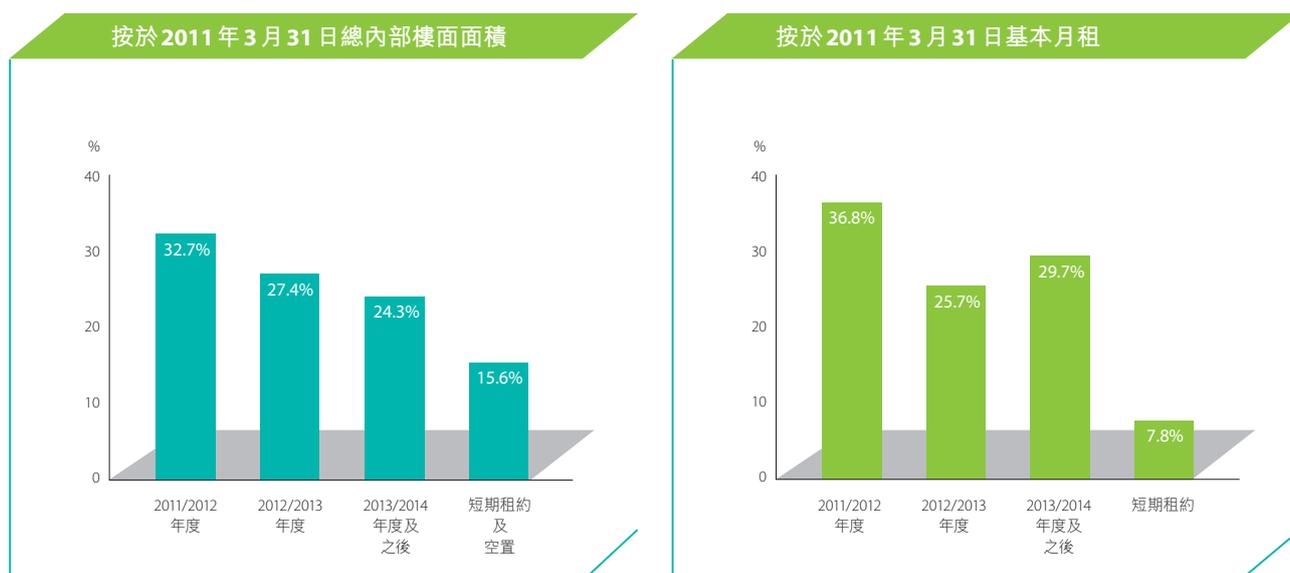
由於公用事業收費以及地租及差餉的增加等外在因素，可能對若干成本項目構成持續壓力，成本管理將繼續為管理人來年的重點工作。管理人亦將致力穩定員工及維修成本於接近目前水平。香港法定最低工資法例的實施將增加管理人與承包商就清潔服務、保安、停車場管理及保養等外判安排的成本。持續的節能措施(包括照明及空調升級計劃)將繼續取得環保效益及成本效率，以減低電費增加的影響。我們將會在控制成本方面加大力度，務求收窄該等成本的增幅，以達致按年所定下的目標表現。

管理層討論與分析

管理人在領匯中期報告內曾表示，有意在香港尋求其現有物業組合以外的增長機會。於挑選合適的投資機會時，管理人會適當地考慮如投資回報、資金成本、資產提升潛力及管理專長等各方面的因素。管理人相信，於香港進行收購項目可產生協同效應，並可提升現有物業組合增長的機會。

領匯零售物業之一般租賃年期為三年。於截至2012年3月31日止之財政年度，將到期之租賃協議按基本月租計約佔零售物業之37%及按內部樓面面積計約佔33%。由於本地經濟強勁及消費信心回升，市場對零售商舖的需求預期相應強勁，管理人有信心，租約將到期的零售商舖會由現有或新租戶以具競爭力的租金租用。於新財政年度到期的租約相較其他年度為高。展望未來，管理人會積極管理租約的年期，減低日後潛在的市場風險。

物業組合租約到期情況



香港零售銷售額的增長在2011年首季繼續表現強勁，反映消費者信心穩健。領匯的物業持續改善，以及得到本地經濟強勁的支持，將帶動續租租金調整率上升。加上已完成資產提升項目的貢獻不斷增長，管理人預期於截至2012年3月31日止財政年度將可持續取得理想的正租金增長。致力控制成本及能源效率措施將有助控制成本在穩定水平，而收入則預期會增加，管理人對進一步改善業績表示樂觀。

商店 Shops



n.b.s

選擇更多
質素更佳

超過

40

個零售品牌

於年內首次進駐我們的物業組合內



“我經常會到住所附近的商場飲食及購物。小西灣商場翻新之後，地方變得有活力，而且又多了很多新的商店及食肆。週末假日喜歡跟父母到此飲茶，亦會相約朋友在這裡吃甜品。”

~ 小西灣區居民Ki Ki

◀ 商戶組合提升後，德田廣場的選擇更見廣泛，提升顧客購物體驗

可持續發展

領匯可持續發展框架

領匯相信，可持續發展企業不僅向投資者提供財務回報，亦為所有持份者及其服務的社區帶來可持續增長。年內，管理人已檢討其可持續發展策略及制定新可持續發展框架。此框架以領匯的抱負、使命及信念為基礎，以推動可持續增長並顧及所有持份者的利益為業務核心。框架包含可持續發展的七大範疇，即租戶、資產／品牌、社區、員

工、企業管治、經濟及環境的可持續發展。自領匯上市起五年來，管理人致力於可持續發展投入大量資源，於上述七大範疇均取得不同程度的成功。然而，管理人相信，藉著新制定的框架，其未來在可持續發展方面的努力將更集中，原則更明確，政策更清晰。框架將協助所有部門建立更明確的可持續發展目標及表現指標，亦有助日後確立及整合領匯的可持續發展策略及成效。

領匯的抱負、使命及信念為可持續發展七大範疇的基礎



可持續發展

租戶的可持續發展

租戶為領匯業務的核心。管理人力求為租戶提供符合其業務需求的營商環境，同時與各類租戶保持緊密的對話及回應其訴求。

就硬件實質性改善而言，於本財政年度期間，管理人已完成五個商場的資產提升項目，涉及資本投資達7.76億港元。此外，管理人已耗資2.22億港元進行物業組合內各商場及停車場設施的維修及保養。該等投資旨在提升購物環境及為租戶的業務提供一個更理想的可持續發展平台。

除硬件改善外，管理人亦致力於為顧客及租戶提供更優秀的客戶服務。管理人於旗下特定的商場引入客戶服務大使，全面提升其購物體驗。為了替租戶帶來更多人流，管理人於本年度耗資9,400萬港元在商場舉辦大量營銷及市場推廣活動。為了協助租戶掌握最新的零售趨勢及業務知識，廣受歡迎的「領匯商戶學堂」已開辦三年，並於年內舉辦12次研討會，涵蓋關於租戶營商的廣泛主題，如「客戶服務溝通技巧」及「商舖內部設計」等。管理人邀請經驗豐



「領匯商戶學堂」為商戶提供最新的營商管理技巧

富的專業人士及有關專家出席研討會，免費向所有租戶開放，並獲得合共超過1,800名租戶踴躍出席。

領匯於硬件及軟件上的投資對租戶的可持續發展取得令人鼓舞的結果。領匯對已完成資產提升的七個商場進行問卷調查，而調查結果顯示，客戶的滿意度大幅上升，71%至91%的客戶給予「滿意」或「很滿意」評級。此外，小型租戶同樣感受到租戶可持續發展的益處，優質獨立營運商(商舖面積在1,000平方呎以下)租約數量，由2006年3月31日的2,911增加至2011年3月31日的3,305。

社區的可持續發展

領匯的社區零售及停車場設施服務逾四成香港總人口。因此管理人透過推動及積極參與社區可持續發展，強化與主要持份者的關係，展現領匯謀求共同成長的意願。

管理人透過幫助弱勢社群及與本地機構合作創造社會財富及資本，推動社會及振興經濟。領匯以特惠租金將約8%的樓面面積租予慈善機構。為支持社區建設，領匯亦就有關活動場地的租賃費向政府及其他慈善團體提供全面豁免或折扣，一般用於舉辦支持本地社區的活動，而年內，領匯就贊助達2,690天的租賃予該等團體。「領匯非常學堂」亦舉辦了不少藝術、文化、青年及社區發展活動。除該等企業贊助外，管理人亦鼓勵其員工通過組織義工隊伍探訪屋邨的長者中心，對社區可持續發展作出貢獻。

可持續發展

於2011年1月，管理人宣布將投資2億港元於2016年前完成提升旗下物業的暢通無阻通道設施。這是與政府、利益團體、本地社區以及有關專家密切磋商的成果。該等承諾展現管理人如何透過積極及持續與持份者溝通以維持及改善社區的可持續發展。

環境的可持續發展

保護環境是如今全球面臨的主要挑戰之一。充分認識到提升其建築物之環保表現及節能效率的重要性，管理人全力改善其硬件，轉用更加環保的替代品。年內，管理人為現有商場大力推進工程以改造空調系統，更換照明系統及應用其他節能設備如變速驅動器及為天幕及玻璃幕牆加裝太陽能薄膜等。管理人亦同時改善物業管理工序。此等節能措施成功於本財政年度內減低二氧化碳當量達約15,000噸。就翻新項目而言，管理人亦於設計指引中採納環保技

術、規格以及綠色材料如太陽能電池板、綠色房頂及自然通風等。

管理人在環境管理方面培訓及教育其員工，派出六名同事參加由香港綠色建築議會組織的建築環境評估標準培訓計劃。作為領匯的首批建築環境評估標準專業人員，該團隊將負責在各業務營運方面，如資產提升項目及物業管理促進創新及環保做法。領匯亦教導社區並提供能夠在日常生活中應用的環保知識。樂富廣場的「都市梯田」計劃是一個非常成功的合作項目，與十多個綠色合作伙伴首創在鬧市中設立梯田，以便附近居民有機會在梯田中參與種植活動。於秋冬季節，種植逾5,000盆近15,000棵有機蔬菜，包括草莓、西蘭花、卷心菜、甜菜、生菜和向日葵。通過讓參與者與其家庭一起體驗種植過程，相互分享種植樂趣，該項目有助激發健康的有機綠色生活。「都市梯田」項目曾於2010年10月榮獲「亞洲企業社會責任大獎」之「卓越環保大獎」，代表著該創新的綠色社區計劃是亞洲區內同類項目的領先者。



「領匯非常學堂」就廣泛題目舉辦工作坊及課程，以輕鬆有趣的手法為公眾提供學習機會



資產提升工程採用更多再生能源設施

可持續發展



「都市梯田」啟發綠色有機生活

然而，管理人意識到從長遠之環境可持續發展來看，管理人需要發展一套整體策略 — 不僅專注於能源和照明，還須顧及食水和廢物 — 然後執行政策以及建立監控及報告制度。除落實及遵守地方環保法律及法規外，管理人將在設立綠色供應鏈管理、租賃協議、內部控制及管理制時參照國際指引及最佳做法，以確保其滿足環保規定及目標。

員工的可持續發展

領匯自上市的五個年以來，在其員工之竭力工作下取得可觀成績。至今，領匯擁有約800名直屬員工。為挽留龐大的專業團隊，領匯提供具競爭力的薪酬及福利計劃，並盡力提升績效管理及獎勵制度以提高生產力。自本財政年度起，管理人亦在培訓及發展員工以及推廣企業文化方面加大投資。

自2009年開始全面接管旗下所有商場的駐場管理工作以來，管理人一直進行投資以提升物業管理服務，這方面的努力促成了「領匯員工學堂」於2010年7月的誕生。截至2011年3月31日，「領匯員工學堂」為前線員工提供逾3,900小時的培訓。為促進員工的職業技巧及個人成長，學堂提供員工培訓及個人發展計劃，如督導技巧、績效管理技巧、語言應用技巧、電腦系統操作、行業最佳做法分享、海外實地考察及戶外團隊精神建設工作坊。此外，領匯已決定擴大其大學招募人才計劃，將聘用的畢業管理實習生由2010/11年度的四名增加至2011/12年度的九名目標。管理人期望該計劃將有助於內部培育一批訓練有素的人才，日後可能成為高級管理層的接班人。

管理人在公開交流及追求透明度之基礎上構建企業文化。為更積極與員工保持互動交流，我們於2010年11月啟動內聯網「YourVoice.com」，員工可就任何議題 — 包括年終獎金的問題，成立領匯足球隊以至有關附近餐廳的推介等話題匿名提交博文。人力資源部門積極監察博客，並會提醒各部門盡快作出回應。構建企業文化及培養歸屬感的另一途徑是向員



員工參加於香港迪士尼樂園舉行的管理研討會

可持續發展



員工眾志成城一同參與公益競技大比拼

工提供加強友誼和團隊精神的機會，如為員工及其家屬在海洋公園舉行週年晚會。領匯亦將於2011年下半年完成其員工俱樂部，為員工提供健身設備及桌球等娛樂設施。

資產／品牌的可持續發展

領匯是亞洲市值最大的房地產投資信託基金和香港最大的零售物業業主。為管理如此龐大的物業組合和業務，管理人制定整體化的品牌管理規範。管理人根據產品屬性對商場重新定位。此為最重要的資產／品牌可持續發展舉措，據此領匯將旗下151個零售設施分為四大類。

- 精品商場如赤柱廣場，該等商場因其獨一無二的位置、歷史意義或設計特色而提供獨特的購物體驗；
- 區域商場如領匯的旗艦樂富廣場，以其規模及／或區域重要性而具有吸引區外遠近購物者的能力；
- 社區商場即為當地居民提供日常購物需要之區內商場；及
- 街舖。

管理人將為上述四大類商場制定明確策略，包括不同的品牌、市場推廣、租賃及物業管理策略。管理人在拓展資產提升項目計劃時不斷檢討各商場的定位，其中會考慮資產活化的潛力及重新分類的可能性。通過對商場進行翻新及重新定位，資產提升項目將打造並鞏固領匯品牌。



小西灣廣場完成資產提升後，展示全新的物業標誌



出席週年晚宴的董事向員工祝酒

企業管治的可持續發展

領匯是亞洲市場唯一內部管理的房地產投資信託基金。該架構將管理人與房地產投資信託基金結合在一起，管理人並沒有其他股東，因而進一步結合雙方面的利益。獨立受託人負責保管領匯的資產，同時發揮額外的監管及保障作用。鑒於領匯的基金單位由全球各地的基金單位持有人廣泛持有，並無控股基金單位持有人，董事會在企業管治方面的職能至關重要。董事會負責管理人的整體管治，主要由獨立非執行董事組成，包括來自法律、會計、銀行、學術、測量、建築及企業的資深專業人士。於本年度內，領匯於企業管治的成功得到多個獎項所肯定。香港董事學會頒發「2010年度傑出董事獎」予董事會。香港上市公司商會及香港浸會大學亦頒發「公司管治卓越獎」以表揚其在維護持份者權益及管治方面的表現。

經濟的可持續發展

作為商業企業，確保業務可持續發展乃領匯之首要責任。領匯持續強勁的財務表現證明其成功，由2005年11月上市起至2010/11財政年度底，複合平均年回報率達21.3%。領匯商業上的成功亦延伸連帶至香港的整體經濟表現，積極為租戶提供有效平台以發展其業務，以及改善旗下物業組合為全體持份者帶來利益。領匯通過改善商戶組合為顧客提供更多的選擇；通過升級設施及引入更好的服務質素提升購物體驗；通過泊車優惠計劃及組織市場推廣及宣傳活動為商場帶來更多的人流；通過現代化為傳統營辦商重新煥發活力，協助熟食檔位取得食肆執照等。此外，管理人通過其他措施支持社區發展，包括聘用鄰近屋邨居民兼職顧客服務大使，促進社區就業。



翻新後的大元街市招聘區內街坊出任顧客服務大使，介紹各式購物新選擇



致力實踐
可持續發展



都市梯田種植逾

15,000

棵有機蔬菜



“ 我們參加了在樂富廣場都市梯田舉行的一些活動，包括種植班、花式跳繩班及街坊行。很高興有機會親手種植有機蔬菜，又可以認識更多區內文化傳統。”

~ 樂富區內小學學生關素芬及潘曉彤

◀ 樂富廣場平台都市梯田鳥瞰圖

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61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35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。

蘇兆明先生為大新金融集團有限公司(該公司於香港聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事、新加坡LionRock Master Fund Limited之董事會主席及Winnington集團之諮詢委員會成員。彼亦為永利澳門有限公司(該公司於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。蘇兆明先生積極參與公共服務，現任香港管弦樂團董事、香港青年藝術協會主席、財資市場公會(香港企業司庫工會代表)議會議員，及香港英商會總務委員會成員。彼亦為AFS國際文化交流有限公司之主席。除上述所披露者外，蘇兆明先生在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

王國龍先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生，現年49歲，於2009年1月加入管理人擔任首席財務總監，並於2009年2月獲委任為執行董事。於2010年5月17日，彼繼任為管理人之行政總裁。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、香港會計師公會之資深會員及香港董事學會之資深會員。彼於亞洲及紐西蘭之投資銀行業、金融顧問及會計業擁有逾23年經驗。

王國龍先生為香港證券專業學會、香港數碼港管理有限公司及香港應用科技研究院有限公司之董事。彼亦為亞太房地產協會香港分會之董事會成員、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。彼曾任香港會計師公會理事會成員，並於2008年出任該會企業財務委員會之主席，亦曾於2008年至2010年間出任香港特別行政區財經界人力資源諮詢委員會成員。王國龍先生在過去三年內並無於香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

張利民先生

執行董事及首席財務總監

張利民先生，現年44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19年經驗。彼持有波士頓大學工商管理學士學位及麥馬斯特大學工商管理碩士學位。彼為美國伊利諾斯州之執業會計師。

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

管理人的董事會

板上市。除上述所披露者外，張利民先生在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，現年56歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人財務及投資委員會之成員。紀達夫先生投身建築界32年，其中28年於香港工作，憑其成功及高調之設計擁有廣泛之國際客戶及項目。彼現為凱達環球有限公司主席、亞洲青年管弦樂團主席、香港大學建築學名譽教授及香港城市室樂團董事會成員。凱達環球為香港最大建築師行之一，並於全球約有40個辦事處及約2,000名員工。紀達夫先生在過去三年內並無於香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

Michael Ian ARNOLD 先生

獨立非執行董事

Michael Arnold 先生，現年67歲，於2004年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之人力資源及薪酬委員會主席，以及提名委員會與財務及投資委員會之成員。Michael Arnold 先生為VinaLand Limited（於倫敦交易所AIM上市）之獨立非執行董事。彼為特許測量師，於房地產行業擁有約44年經驗。除上述所披露者外，Michael Arnold 先生在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳則杖先生，現年63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。彼曾擔任Kingsway International Holdings Limited（於加拿大TSX上市）之獨立非執行董事。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。除上述所披露者外，陳則杖先生在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

周永健先生, SBS, JP

獨立非執行董事

周永健先生，現年60歲，於2006年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人審核委員會，薪酬委員會與提名委員會之成員。周永健先生具備於香港與英格蘭及威爾斯均獲認可之執業律師資格。彼已於香港擔任執業律師逾29年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行之合夥人，其主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。周永健先生乃中國委託公證人及廣州仲裁委員會委員。彼亦為香港證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會之主席，及香港賽馬會之幹事。周永健先生為信星鞋業集團有限公司之非執行董事，以及福田實業（集團）有限公司及中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事；該等公司均於香港聯交所主板上市。彼乃香港律師會前任會長。除上述所披露者外，周永健先生在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

馮鈺斌博士, JP

獨立非執行董事

馮鈺斌博士，現年64歲，於2005年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人薪酬委員會主席。馮鈺斌博士為資深銀行家，擁有逾34年經驗。彼自1996年起已出任永亨銀行有限公司之董事長兼行政總裁，亦為美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，該兩間公司均於香港聯交

管理人的董事會

所主板上市。馮鈺斌博士為香港銀行學會理事會主席及議會副會長以及香港旅遊發展局成員。除上述所披露者外，馮鈺斌博士在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

高鑑泉先生, BBS, JP

獨立非執行董事

高鑑泉先生，現年65歲，於2005年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核委員會與人力資源及薪酬委員會之成員。高鑑泉先生擁有豐富之商業發展及業務組合管理經驗。彼為怡中航空服務有限公司主席、Jardine Matheson Limited 董事局顧問及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。高鑑泉先生為立基控股有限公司董事會主席。除上述所披露者外，高鑑泉先生在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，現年61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，亦為其國際傳訊事務委員會會員。韋達維先生現時擔任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35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。韋達維先生在過去三年內並無於香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

王于漸教授, SBS, JP

獨立非執行董事

王于漸教授，現年58歲，於2007年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人審核委員會與人力資源及薪酬委員會之成員。王于漸教授於香港大學擔任經濟學講座教授，其主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。彼亦積極參與公共事務，並出任多項公職。王于漸教授為鷹君集團有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外（國際）有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所主板上市。彼亦為香港商品交易所有限公司及中國工商銀行（亞洲）有限公司之獨立非執行董事（後者曾於香港聯交所上市至2010年12月止）。除上述所披露者外，王于漸教授在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

盛智文博士, GBS, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，現年62歲，於2004年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人審核委員會之成員。盛智文博士為蘭桂坊控股有限公司及香港海洋公園之主席。彼為永利澳門有限公司之非執行董事兼副主席以及盈科大衍地產發展有限公司、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團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。彼亦為於拉斯維加斯 Wynn Resorts Ltd 之董事。盛智文博士為 Colby International Limited 之創辦人及持有該公司至2000年底止。彼乃西九文化區管理局之董事局成員。除上述所披露者外，盛智文博士在過去三年內並無於其他香港或海外之公眾上市公司持有任何董事職位。

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

陳明德先生

法律總監及公司秘書

陳明德先生，現年52歲，乃管理人之法律總監及公司秘書。彼負責監督管理人之所有法律及公司秘書事務。陳先生於2010年8月加入管理人，彼擁有逾27年之房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等法律工作經驗。於加入管理人之前，陳先生曾為於韓國上市之Littauer Technologies Co., Ltd之集團法律總監、香港聯交所上市之嘉華國際集團有限公司之首席律師及公司秘書，及盈科大衍地產發展有限公司之法律總監。陳先生持有香港大學法律學士學位、英國倫敦大學法律碩士學位，及擁有香港執業律師之資格。

林國泰先生

人力資源總監

林國泰先生，現年56歲，負責監督人力資源管理策略、培訓及發展以及管理人的一般行政事務。彼自2010年5月加入管理人，於不同行業之人力資源及營運管理方面擁有豐富經驗。加入管理人前，林先生曾管理多間大型企業，處理業務增長、整合、收購及跨境人力資源等事宜。彼持有楊百翰大學頒發的商業管理理學士學位及組織行為學碩士學位。

潘啟迪先生

企業傳訊總監

潘啟迪先生，現年58歲，負責監督公司的企業傳訊、市場推廣，並就領匯企業可持續發展之策略提供意見。彼於2010年1月加入管理人，曾任職香港大型廣告公司、傳媒及公共機構逾35年，當中八年曾出任房屋委員會助理署長（機構及社區關係）。加入管理人前，潘先生曾擔任香港醫院管理局傳訊主管。潘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。

謝少祥先生

項目及發展總監

謝少祥先生，現年51歲，負責制定項目發展策略、政策及監督翻新工程，從而發揮管理人資產的潛力。彼於2010年5月加入管理人，在建築設計及管理方面擁有逾26年經驗，於項目管理、工程項目監督、合約管理、商場品牌創立等擁有豐富經驗。謝先生持有香港大學建築學文學學士及建築學學士學位。彼為認可人士（建築師名單）、香港註冊建築師以及香港建築師學會成員。

管理團隊

翟迪強先生

企業發展副總監

翟迪強先生，現年50歲，負責制定管理人之企業發展策略，全面分析現有物業組合及有關範圍以外之投資機會。彼亦負責監督管理人之投資者關係工作。根據證券及期貨條例，彼為管理人的負責人員之一。翟先生於2010年6月加入管理人。彼持有威爾斯大學(現稱卡迪夫大學)工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。加入管理人前，彼為資本策略地產有限公司之集團營運總監兼執行董事。翟先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月為止。彼現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事。

陳碧君女士

傳媒及公共事務主管

陳碧君女士，現年49歲，負責監督管理人之傳媒及公共事務，為高級行政人員團隊策劃傳媒宣傳策略及公共事務政策，宣傳管理人之工作，與其主要持份者建立關係及增強溝通，並且是管理人的發言人之一。彼於2009年11月加入管理人，於傳媒及企業傳訊方面擁有逾28年的廣泛經驗。陳女士持有美國紐約大學傳媒學文學碩士學位及香港大學文學士學位，主修政治科學及哲學。

鄭國基先生

風險管理及規管主管

鄭國基先生，現年42歲，負責監督及提升管理人的企業管治、風險管理、監管及營運規管制度。彼於2009年8月加入管理人，於物業發展及物業管理行業之內部審計、風險管理及企業管治方面擁有豐富經驗。鄭先生持有香港大學金融學學士學位及深圳大學中國商務及商業法文憑。

余小蓮女士, MH

物業管理主管

余小蓮女士，現年59歲，負責監督領匯資產組合之物業管理服務。彼於2004年9月加入管理人。於商用物業組合之發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。余女士持有香港大學房屋管理碩士學位及香港中文大學政治與行政學學士學位。彼為香港房屋經理學會及商場管理學會資深會員，及現任商場管理學會之研究、培訓及教育委員會主席。

江寶欣女士

租務主管

江寶欣女士，現年41歲，負責管理人資產組合之租務管理。彼於2005年3月加入管理人，並於房地產行業擁有18年經驗。在加入管理人前，彼曾於多家大型知名公司擔任管理職位。江女士持有香港大學地理文學士學位。

管理團隊

羅愛生先生

內部審計主管

羅愛生先生，現年37歲，負責管理人之內部審核工作，包括制訂及執行內部審核計劃。彼於2011年4月加入管理人，並於審計、企業管治及風險管理工作擁有14年之經驗。羅先生持有香港科技大學資訊及系統管理學學士學位。彼乃香港會計師公會會員、英國特許會計師公會資深會員及註冊信息系統審計師。

盧錦泉先生

資產管理營運主管

盧錦泉先生，現年60歲，負責監督管理人資產組合之營運、設施管理及停車場管理，確保提供可靠及有效之資產管理。彼於2010年6月加入管理人，於物業及設施管理業務擁有39年經驗。盧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。盧先生為國際物業設施管理協會之認可物業設施經理。彼過往曾出任國際物業設施管理協會香港分會董事及副會長，活躍於專業社群。

吳文強先生

庫務主管

吳文強先生，現年39歲，負責領匯之借貸安排、現金管理、財務風險管理及相關庫務事宜。彼於2009年6月加入管理人，並於企業庫務、會計及財務方面擁有18年經驗。吳先生持有香港科技大學工商管理碩士學位及投資管理學碩士學位，以及香港大學電腦科學系理學士學位。彼乃香港會計師公會資深會員及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為特許財務分析師。

曾婉然女士

財務主管

曾婉然女士，現年41歲，負責監督管理人之財務及會計工作。彼於2007年1月加盟管理人，在審計、會計及財務方面擁有19年經驗。曾女士持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

曾玉瑛女士

市場項目發展主管

曾玉瑛女士，現年64歲，負責領匯資產組合內街市及熟食檔之重新定位及發展工作，藉以為管理人取得最大投資回報及資產增值。彼於2006年5月加盟管理人，並擁有逾40年管理工作經驗，任職於多家大型知名公司。曾女士持有英國布魯內爾大學工商管理碩士學位。彼乃為英國特許房屋經理學會資深會員，亦為物業管理師、Accredited Condominium Manager 和 Professional Administration Manager。

胡達明先生

資訊科技主管

胡達明先生，現年41歲，負責製訂管理人之資訊科技策略及管理其所有資訊科技工作。彼於2010年10月加入管理人，並於資訊科技管理範疇擁有逾16年之經驗。胡先生持有加拿大滑鐵盧大學之數學（管理會計及計算機科學雙榮譽）學士學位。

我們的管治

企業管治報告

管理人致力遵行高水準之企業管治，並實施各項政策及程序以確保領匯以高效透明方式管理及營運。

規管事宜

於截至2011年3月31日止年度，管理人及領匯均已遵守房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）、香港法例第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）（倘適用）、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）之有關適用條文、於2005年9月6日就設立領匯而訂立並經多份補充契約修訂及補充之信託契約（「**信託契約**」），以及就管理領匯而由管理人採納之規管手冊（「**規管手冊**」）所載列之各項企業管治規定。

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各項適用守則條文。

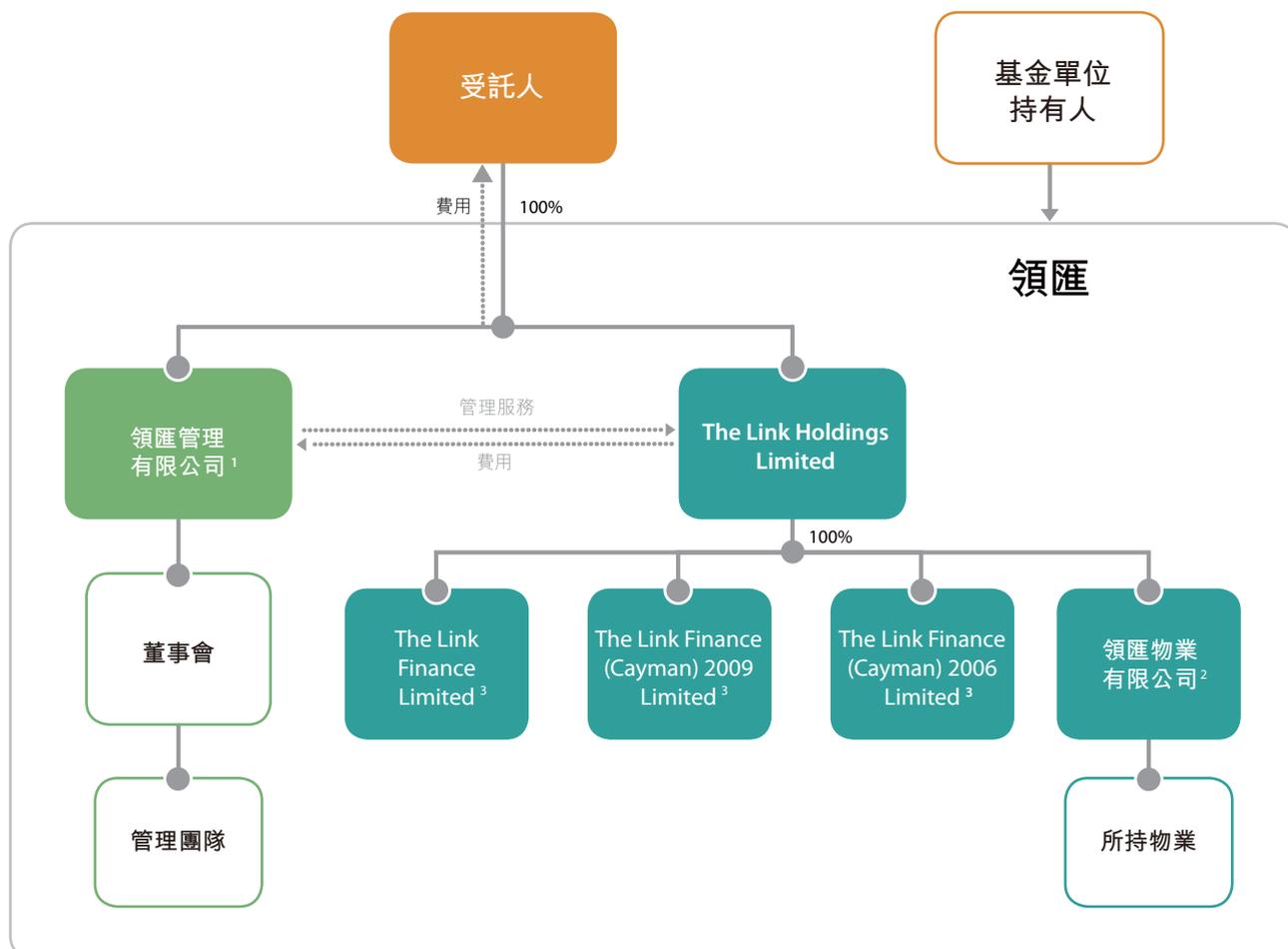
認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，並受證監會頒布之房地產投資信託基金守則所監管。

領匯之受託人（「**受託人**」）滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司乃一間證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則認可保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。

管理人領有根據證券及期貨條例第116條由證監會所發牌照，以進行有關資產管理之受規管活動。截至本報告日期，管理人共有六位符合證券及期貨條例規定之負責人員，彼等為王國龍先生、張利民先生、翟迪強先生、郭智民先生、何鑑波先生及丘兆祺先生。

領匯之企業架構



附註：

- ¹ 領匯管理有限公司為領匯之管理人。
- ² 領匯物業有限公司持有領匯旗下所有物業。
- ³ 此等公司之成立目的為安排領匯之融資。

受託人及管理人之職責

領匯採納內部管理架構。受託人為基金單位持有人之利益代其以信託方式持有管理人之所有股份。受託人及管理人之職能各自獨立。受託人根據信託契約負責代表基金單位持有人之利益保管及持有領匯之資產。管理人乃根據信託契約負責管理領匯，尤須確保領匯旗下資產在金融及經濟方面皆得到專業管理，以維護基金單位持有人獨有之權益。

受託人與管理人的關係受信託契約所規管。於2010年7月23日，受託人與管理人訂立第八份補充契約，以修訂信託契約。修訂目的(其中包括)為符合證監會於2010年6月25日對房地產投資信託基金守則作出之修訂，將證監會頒布的《公司收購、合併及股份購回守則》之適用範圍擴大至包括證監會認可之房地產投資信託基金。

管理人之董事會

董事會之組成

為維持一個有效率及平衡架構之董事會，管理人之董事會由最少九名至最多達14名董事(「董事」)所組成。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會當中至少一半成員須為獨立非執行董事；
- 董事會主席須為獨立非執行董事；及
- 組成董事會之董事須具備廣泛之營商經驗，包括於基金管理及房地產之專業知識，並具有相關技能以維持一個有效益及效率之董事會。

董事會之組成將作定期檢討以確保董事會內成員具備恰當之技能、專業知識及經驗，以領導管理人及為其提供指引。

於本報告日期，董事會由12名成員組成，其中九名為獨立非執行董事、一名為非執行董事及兩名執行董事(分別為行政總裁及首席財務總監)。董事之詳細履歷載於本年報標題為「管理人之董事會」一節內。

各獨立非執行董事之指定任期為三年，惟可予續約而最長任期為九年。

管理人之組織章程細則載有規管董事退任及重選連任的條文。此外，管理人之企業管治政策規定為數三分之一的獨立非執行董事須於領匯基金單位持有人週年大會上輪值退任。

我們的管治 企業管治報告

董事會成員之變動

董事會及董事會轄下之委員會(「**董事委員會**」)各成員於年內之變動如下：

- 羅爾仁先生由2010年5月17日起停止擔任執行董事、行政總裁，及財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會與提名委員會之成員。
- 由2010年5月17日起，執行董事、財務及投資委員會成員及前任首席財務總監王國龍先生(彼於2010年5月17日至2010年6月28日出任署理首席財務總監)繼任為行政總裁，並獲委任為人力資源及薪酬委員會與提名委員會之成員。
- 由2010年6月28日起，張利民先生獲委任為執行董事、首席財務總監及財務及投資委員會成員。

董事之獨立性

管理人就本年度已分別接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認書。提名委員會已進行評估並認為所有獨立非執行董事均符合管理人之企業管治政策所訂明之獨立性標準，該等標準不遜於上市規則所載有關評估獨立性之標準。

董事之服務合約

於應屆領匯基金單位持有人週年大會上將退任及膺選連任之董事概無與管理人簽訂於一年內如無賠償則不可終止之服務合約(法定賠償除外)。

董事會之角色及職能

董事會主要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。董事會領導管理人之企業策略及方針，其職能與管理層之職能分開，且各自獨立。董事會根據管理人組織章程細則及其企業管治政策所載條文之規限下行使一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，及維持健全之內部監控政策及風險管理系統。董事會亦批核重大財務決策及檢討管理人之整體表現。

董事會主要成員之職責如下：

- 主席(亦為獨立非執行董事) — 負責董事會及管理人之整體領導工作，惟不具有任何行政職能。
- 執行董事 — 負責管理人之日常營運及監督管理人之管理團隊，以確保領匯之營運合乎既定策略、政策及規例。
- 非執行及獨立非執行董事 — 負責透過董事會監管管理人。

董事會主席及行政總裁之職位，現時分別由蘇兆明先生及王國龍先生擔任，彼等互相獨立以維持有效之職權分配。

我們的管治 企業管治報告

須由董事會作決定之事項

若干事項須提交董事會作決定，當中包括(但不限於)以下各項：

- (i) 批准中期及末期分派、中期報告及年報以及財務報表及致基金單位持有人之通函；
- (ii) 就管理人之組織章程大綱及細則或信託契約條文之任何修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) 批准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／或購回基金單位；
- (vi) 批准任何將對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- (vii) 批准向各董事委員會授出之權力及職權。

董事之委任及罷免

董事可由以下人士提名委任及／或重新委任或罷免：

- (i) 經提名委員會作出推薦意見後由董事會提出；或
- (ii) 由任何基金單位持有人根據信託契約之條款提出。

根據受限制於信託契約的條款，受託人及管理人須按照基金單位持有人所通過之有關普通決議案採取一切所需行動，以委任及／或重新委任或罷免任何董事。於接獲基金單位持有人提出之有效要求後，管理人須召開基金單位持有人大會，以尋求基金單位持有人以普通決議案方式批准任何建議之董事委任及／或重新委任或罷免。就此而言，該基金單位持有人大會之法定人數為兩名或以上親身或委任代表出席並登記持有(i)不少於已發行基金單位10%之基金單位持有人(倘該建議之委任及／或重新委任或罷免已獲提名委員會批准或推薦)；或(ii)不少於已發行基金單位25%之基金單位持有人(倘並無提名委員會的批准或推薦)。根據管理人之組織章程細則，董事會有權向在任董事發出經其他董事全體簽署之罷免通知，將其罷免。即將離任之董事於有關委任其繼任人之董事會會議上須就所提呈之決議案放棄投票，而董事亦須就其本身之重新委任決議案放棄投票。

致董事會之資料

全體董事均獲呈交定期報告，以確保彼等充分知悉領匯之業務發展及進程。董事會或董事委員會會議通告將按照管理人企業管治政策所要求於不少14天前發出，以便董事具有充足時間安排出席會議。會議議程連同充足資料及文件於不少於會議舉行前三天將會提呈予各董事。如有需要，董事可尋求外聘專業人士之獨立意見，費用由領匯支付。

我們的管治 企業管治報告

董事委員會

除特定須提交董事會處理之事項外，董事會可授予各個董事委員會權力，以協助其履行相關部分之職能及責任。

出席會議次數

截至2011年3月31日止年度內，各董事於基金單位持有人週年大會、董事會會議及各個董事委員會會議之出席率於下表載列：

董事姓名	會議出席率 (出席/有資格出席之會議次數)						2010 基金單位 持有人 週年大會
	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	
現有董事							
蘇兆明	9/9	-	-	2/2	7/7	-	1/1
王國龍 ¹	9/9	-	-	1/1	7/7	2/2	1/1
張利民 ²	7/7	-	-	-	5/5	-	1/1
紀達夫	6/9	-	-	-	5/7	-	0/1
Michael Ian ARNOLD	9/9	-	-	2/2	6/7	3/3	1/1
陳則杖	8/9	5/5	2/2	-	-	-	0/1
周永健	9/9	4/5	2/2	2/2	-	-	1/1
馮鈺斌	8/9	-	2/2	-	-	-	1/1
高鑑泉	6/9	5/5	-	-	-	3/3	1/1
韋達維	8/9	-	2/2	-	5/7	-	1/1
王于漸	7/9	4/5	-	-	-	3/3	1/1
盛智文	3/9	2/5	-	-	-	-	0/1
前任董事							
羅爾仁 ³	1/1	-	-	1/1	1/1	1/1	-
列席者							
外聘核數師	1/1	5/5	-	-	-	-	1/1
內部核數師	-	5/5	-	-	-	-	-
共舉行會議次數	9	5	2	2	7	3	1
最少須舉行會議次數	4	3	2	2	4	2	1

附註：

¹ 由2010年5月17日起，王國龍先生獲委任為提名委員會與人力資源及薪酬委員會成員。

² 由2010年6月28日起，張利民先生獲委任為執行董事與財務及投資委員會成員。

³ 由2010年5月17日起，羅爾仁先生停止擔任執行董事及提名委員會、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。

我們的管治 企業管治報告

審核委員會

根據其職權範圍，審核委員會最少須有三名成員，全部須為獨立非執行董事，惟財務及投資委員會成員不可加入審核委員會。審核委員會目前由五名成員組成，分別為陳則仗先生(主席)、周永健先生、高鑑泉先生、王于漸教授及盛智文博士。審核委員會的主要職責為負責審閱中期報告及年報以及財務報表、公布及通函等向基金單位持有人披露之資料；審閱該等披露資料之完整性、準確性、清晰性及公平性；檢討內部及外聘審計工作之範圍、方法、性質及結果；審查及監管關連人士交易；向董事會建議委任或重新委任外聘核數師；審閱外聘核數師之報告及指示管理層採取適當行動以糾正所識別之錯誤或不足。審核委員會亦須就內部監控及風險管理之質素及其完整性向董事會負責。

審核委員會每年最少須舉行三次會議，並定期向董事會匯報其決定及進度。經常獲邀列席審核委員會會議之人士包括行政總裁、首席財務總監、內部核數部門主管及外聘核數師。獨立物業估值師將於有需要時獲邀出席會議。審核委員會亦會在管理層不在場之情況下與外聘核數師會面。

截至2011年3月31日止年度，審核委員會共舉行五次會議，並履行下列之主要職務：

- (i) 聯同外聘核數師審閱領匯之中期及末期業績公布及報告以及財務報表，以確保該等業績及報告以及財務報表乃按適用法例及監管規定而編製；
- (ii) 審閱年內向基金單位持有人發出之公布、通函及其他公司通訊所具備之準確性及清晰度；
- (iii) 審閱及監控關連人士交易，並確認該等交易按房地產投資信託基金守則及證監會各豁免信函所列條件進行；
- (iv) 評估就核數及非核數服務所支付之費用，並就重新委任外聘核數師作出推薦意見；
- (v) 審閱內部及外聘審核報告及其他內部規管報告；
- (vi) 批准內部審核計劃，審閱有關結果及監察建議行動的進度；
- (vii) 就委任內部審核主管向董事會作出推薦意見；及
- (viii) 審閱現有保險保障範圍及企業管治架構。

財務及投資委員會

根據其職權範圍，財務及投資委員會最少須有四名成員，當中須包括行政總裁、首席財務總監及最少一名獨立非執行董事。財務及投資委員會目前由六名成員組成，分別為蘇兆明先生(主席)、王國龍先生、張利民先生、紀達夫先生、Michael Ian ARNOLD先生及韋達維先生。財務及投資委員會的主要職責包括就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議；檢討預算案及對所有主要開支項目向董事會提出建議；以及檢討領匯之財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責檢討有關會計、稅務、庫務、分派率、投資評估、管理及法定申報等方面之財務職權、政策或程序並提出修訂建議。

財務及投資委員會每年須最少舉行四次會議，並定期向董事會匯報其決定及進度。

我們的管治 企業管治報告

於截至2011年3月31日止年度內，財務及投資委員會共舉行七次會議，並履行下列之主要職務：

- (i) 審閱年度預算案及連同其意見提呈予董事會審批；
- (ii) 定期審閱業務及財務表現；
- (iii) 審閱及考慮再融資計劃及結構；
- (iv) 審批資產提升項目以及定期檢討及監督該等項目之進度；
- (v) 按董事會制定的準則評估、審閱及推薦潛在投資機會；及
- (vi) 審閱及考慮領匯之財務管治，包括財務及庫務管理策略及政策、融資及再融資交易及資本管理政策事宜。

人力資源及薪酬委員會

根據其職權範圍，人力資源及薪酬委員會的成員須包括行政總裁及最少三名其他董事，並且最少一半成員須為獨立非執行董事。人力資源及薪酬委員會目前由四名成員組成，分別為Michael Ian ARNOLD先生(主席)、高鑑泉先生、王于漸教授及王國龍先生。人力資源及薪酬委員會的主要職責為監督人力資源策略及政策，以及制定整體薪酬原則及人力資源策略(除董事、行政總裁及首席財務總監之薪酬政策須由薪酬委員會制定)。人力資源及薪酬委員會亦負責就人力資源調配計劃(包括薪酬水平、人力資源及接任人計劃)提供建議，並管理領匯之長期獎勵計劃。

人力資源及薪酬委員會每年須最少舉行兩次會議，並定期向董事會匯報其決定及進度。

於截至2011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，並履行下列之主要職務：

- (i) 審閱組織架構、人力資源計劃、僱用條款及條件、員工福利、推動人力資源發展之新措施、高級管理層(董事除外)之委任及其他有關事項；
- (ii) 審閱管理人僱員(董事除外)之加薪預算及付予僱員之花紅；及
- (iii) 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。

提名委員會

根據其職權範圍，提名委員會的大多數成員須為獨立非執行董事，其中一名須為來自人力資源及薪酬委員會的非執行董事。提名委員會目前由四名成員組成，分別是蘇兆明先生(主席)、Michael Ian ARNOLD先生、周永健先生及王國龍先生。提名委員會的主要職責為持續檢討董事會及其各個董事委員會之架構、規模及組成方式，以及就董事之委任、重選委任及罷免作出提名及推薦意見。如須重選連任或被罷免之董事為提名委員會成員，則該成員須在討論相關議程時避席及放棄投票。

提名委員會每年須最少舉行兩次會議，並定期向董事會匯報其決定及進度。

我們的管治 企業管治報告

於截至2011年3月31日止年度內，提名委員會共舉行兩次會議，以履行下列之主要職務：

- (i) 審閱董事會及各個董事委員會的組成及架構；
- (ii) 審閱董事於董事會及董事委員會會議的出席率；
- (iii) 評估獨立非執行董事之獨立性及制定評估董事會表現之安排；
- (iv) 就延續獨立非執行董事之任期提出推薦意見；及
- (v) 就基金單位持有人重選退任董事向董事會提出推薦意見。

薪酬委員會

根據其職權範圍，薪酬委員會最少須有四名成員，全部須為獨立非執行董事（惟不包括董事會主席）。薪酬委員會目前由四名成員組成，分別為馮鈺斌博士（主席）、陳則仗先生、周永健先生及韋達維先生。薪酬委員會的主要職責為董事、行政總裁及首席財務總監制定一套具問責且公平之薪酬政策及框架並對以進行監督，不斷改進及作出管理，以確保給予彼等恰當獎勵以激勵其提升表現，及肯定其對領匯之成功所作出之貢獻。

薪酬委員會每年須最少舉行兩次會議，並定期向董事會匯報其決定及進度。

於截至2011年3月31日止年度內，薪酬委員會共舉行兩次會議，並履行下列之主要職務：

- (i) 審閱董事、行政總裁及首席財務總監之薪酬政策；
- (ii) 批准執行董事之薪酬組合；及
- (iii) 根據領匯長期獎勵計劃，建議向董事授出受限制基金單位獎勵。

薪酬委員會於年內亦同意對非執行及獨立非執行董事之應付袍金作出調整。

各董事委員會之職權範圍

載有各董事委員會具體權力、責任及職權之職權範圍可於領匯網站取閱。

與持份者及基金單位持有人之溝通

為提升良好的企業管治及透明度，管理人透過下列途徑與持份者及基金單位持有人持續溝通：

- (i) 每年於公布領匯中期及末期業績時最少舉行的兩次新聞發布會及分析員會議；
- (ii) 董事聯同高級行政人員於每年之基金單位持有人週年大會上將闡述領匯之策略及方針，並解答基金單位持有人之提問；
- (iii) 領匯之公司網站持續發布其最新發展，且在一般投資者查詢熱線外，提供另一可透過電郵進行查詢之平台；及
- (iv) 管理人參加不同之投資者會議或路演，以推廣領匯及促進與潛在投資者之關係。

我們的管治 企業管治報告

截至2011年3月31日止年度內，管理人已參加下列路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2010年			
4月	業界地產領袖論壇2010	亞洲上市房地產協會	新加坡
4月	中國／香港研討會2010	麥格理	香港
4月	香港中國地產論壇	大和	香港
6月	末期業績路演	高盛	香港
6月	末期業績路演	星展唯高達	新加坡
6月	第七屆野村亞洲證券會議	野村	新加坡
6月	末期業績路演	瑞銀	悉尼
6月	Real Estate Investment World 2010	Terrapinn	新加坡
6月	第十四屆摩根大通亞太研討會2010	摩根大通	紐約
7月	花旗香港／中國小型研討會	花旗	香港
8月	大和亞洲房地產日	大和	香港／東京
9月	香港／中國地產企業日2010	瑞銀	香港
9月	亞太企業日	渣打	新加坡
11月	中期業績路演	滙豐	香港／新加坡／倫敦
11月	地產企業日	里昂	香港
11月	全球地產系列	麥格理	香港
11-12月	全球房地產研討會2010	瑞銀	倫敦
12月	全球地產系列	麥格理	紐約
2011年			
1月	大中華研討會	瑞銀	上海
1月	香港企業高峰會	大和	香港
2月	第八屆亞太投資者研討會	花旗	新加坡
3月	投資研討會	大和	東京
3月	花旗香港／中國小型研討會	花旗	香港
3月	亞太投資研討會2011	瑞信	香港

管理人將繼續參加路演及投資者會議，以加強領匯與各方投資者之關係及加深投資者對領匯業務及發展之了解。

申報及透明性

領匯為截至3月31日止每個財政年度及截至9月30日止每六個月根據香港財務報告準則編製財務報表。根據房地產投資信託基金守則，領匯之年報及經審核財務報表須於每財政年度結算日後不遲於四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於每上半年度結算日後不遲於兩個月內公布及寄發予基金單位持有人。

管理人董事會審閱就領匯作出之重大披露以確保該等披露內容之準確性及完整性，亦已制定程序及政策以確保價格敏感資料得以向市場同步發放，並於公布前予以保密。

我們的管治 企業管治報告

根據房地產投資信託基金守則之規定，管理人應確保適時公布有關領匯之重要資料及發展，以便基金單位持有人獲悉領匯之狀況。

基金單位持有人大會

領匯須每年舉行一次基金單位持有人週年大會，並在有需要時舉行任何其他基金單位持有人大會。受託人及管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（彼等合共登記持有不少於10%已發行基金單位）作出書面要求，管理人則須召開基金單位持有人大會。召開基金單位持有人週年大會或其他大會之通告將遵照信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則所載規定向基金單位持有人發出。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任代表出席會議，即構成處理事項所需之法定人數。若須通過特別決議案，則大會所需法定人數為兩名或以上合共登記持有不少於25%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委任代表出席。

基金單位持有人如在提交大會處理的事項上擁有重大利益，而該利益有別於其他基金單位持有人之整體利益時，則有關基金單位持有人須於大會上就有關事項放棄投票，亦不得被計入該大會之法定人數內。

根據信託契約，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有權向管理人發出書面要求（致公司秘書），要求召開基金單位持有人大會及於大會上提呈決議案予基金單位持有人考慮。

於任何基金單位持有人大會上提呈之決議案，均須以投票方式進行表決。

領匯上屆基金單位持有人週年大會乃於2010年7月28日舉行，該大會上所有決議案均以投票表決方式進行投票，並獲正式通過。該週年大會的投票表決結果已於2010年7月28日會後作出公布。

須由基金單位持有人以特別決議案方式決定之事項

根據信託契約，若干事項須事先徵得基金單位持有人以特別決議案方式批准決定。該等事項包括：

- (i) 出售任何領匯物業資產中購入未滿兩年之物業；
- (ii) 受託人出售管理人已發行股本中全部或任何部分之股份；
- (iii) 任何提高受託人費用之比率上限或對其費用架構作出更改之事項；
- (iv) 信託契約之任何修訂、變動或增添，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) 可於若干情況下罷免受託人。

發行新基金單位

根據房地產投資信託基金守則，發行任何新基金單位須首先按比例向現有基金單位持有人發售，惟新基金單位可在下列不受優先購買權限制之情況下發行：

- (i) 將予發行之最高數目合共不超過上個財政年度結算日已發行基金單位數目之20%；或
- (ii) 有關發行獲基金單位持有人以普通決議案方式批准。

於截至2011年3月31日止年度內，管理人及領匯並無在違反上述優先購買權限制之情況下發行新基金單位，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。

於本年度內發行之新基金單位如下：

- (i) 根據截至2010年3月31日止年度之末期分派所採納之分派再投資計劃，於2010年8月4日按發行價每基金單位19.744港元發行共13,609,788個新基金單位；
- (ii) 根據截至2010年9月30日止六個月之中期分派所採納之分派再投資計劃，於2011年1月20日按發行價每基金單位24.04港元發行共14,814,690個新基金單位；及
- (iii) 根據領匯之長期獎勵計劃發行共1,816,583個新基金單位。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2011年3月31日止之年度內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。

董事及管理人高級行政人員進行領匯證券之交易

為監管及監察各董事及管理人高級行政人員所進行之任何領匯證券交易，管理人已採納《規管董事及高級行政人員進行領匯證券交易之守則》（「證券交易守則」），其所載條款不遜於載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載條款。

根據證券交易守則，有意買賣領匯證券之董事及管理人高級行政人員須首先顧及規管手冊內所訂明等同於證券及期貨條例第XIII及XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為之規定。此外，在某些情況下，儘管與證券及期貨條例之規定（如適用）並無抵觸，董事及管理人高級行政人員亦不可買賣領匯之證券。

對下列事項知悉或知情之董事及管理人高級行政人員：

- (i) 擬進行收購或出售之重要交易之任何磋商或協議；或
- (ii) 任何可影響價格之未公布資料，

我們的管治 企業管治報告

均不可進行領匯證券之買賣，除非已根據房地產投資信託基金守則以及上市規則任何適用條文對有關資料作出適當披露。對有關磋商或協議或任何可影響價格之未公布資料知情之董事或管理人之高級行政人員，應提醒該等對此並不知情之董事及高級行政人員，表示或會有可影響價格之資料尚未公布，使彼等務必不要在相關期間內進行領匯之證券交易。

管理人已採納載於上市規則有關刊發中期及年度業績之禁售期規定，並已將該等規定納入證券交易守則內。

在向每位董事作出個別特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至2011年3月31日止年度內均已符合證券交易守則所載之規定標準。

董事之合約權益

除於第89頁至第93頁「關連人士交易」一節內所披露者外，於年末或年內任何時間，管理人概無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。

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：

- (i) 董事須定期申報及更新彼等於其他機構所持有之其他董事職務或職位等有關資料。用以記錄該等其他董事職務及職位資料之登記冊亦已妥為存置；
- (ii) 董事一般不得就彼等擁有利益之事項投票，亦不得計入會議之法定人數內；
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大且不同於其他基金單位持有人整體之利益之事項投票，亦不得計入會議之法定人數內；
- (iv) 管理人除領匯外並無管理任何其他房地產投資信託基金；及
- (v) 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、管理人之組織章程大綱及細則以及領匯所發出及採納之其他相關政策及指引所載之程序予以管理。

薪酬政策

非執行／獨立非執行董事

向非執行及獨立非執行董事提供薪酬之目標是確保彼等就對管理人付出之努力及時間獲得充分但非過高之報酬。彼等之薪酬將每年參照市場趨勢及慣例作出檢討。彼等所收取之袍金包括出任董事會職務所獲取之袍金及出任董事委員會等額外職務所獲取之額外袍金。彼等亦有權參與領匯之長期獎勵計劃。

執行董事及其他員工

管理人訂立薪酬政策時之原則為提供公平、具推動力及競爭性之薪酬組合，以吸引、激勵及留聘表現優秀之僱員。為緊守有關原則，管理人會每年按照市場趨勢及慣例檢討薪酬政策及慣例。

我們的管治 企業管治報告

所有全職及長期僱員(包括執行董事)均有權收取酌情花紅，有關金額乃根據個別僱員表現及領匯之表現而釐定。僱員福利包括強制性公積金、年假、病假、產假/陪產假、醫療保險、人壽及個人意外保險、員工補償、會所會籍等。執行董事以及該等對領匯已作出或可作出貢獻之管理人之僱員合資格可參與領匯之長期獎勵計劃。

基金單位持有人統計數據

於2011年3月31日，根據領匯登記冊所得資料進行之基金單位持有人分析如下：

	持有人數目	基金單位數目	百分比 %
0-1,000	8,483	5,800,125	0.26
1,001-5,000	16,364	35,005,313	1.57
5,001-10,000	985	6,927,520	0.31
10,001-100,000	537	14,570,221	0.65
100,001 或以上	52	2,169,981,361	97.21
於2011年3月31日總計	26,421	2,232,284,540	100.00

附註：上表以登記基金單位持有人之基金單位持有量分析。於2011年3月31日，香港中央結算(代理人)有限公司為2,151,469,301個基金單位之登記持有人，佔領匯已發行基金單位總數之96.38%。

公眾持有基金單位數量

於2011年3月31日，領匯已發行共2,232,284,540個基金單位。根據管理人獲得之公開資料，於2011年3月31日，領匯擁有規定所需之基金單位流通量，由公眾人士持有之基金單位超過其已發行基金單位之25%。

內部監控之審閱及業務風險之評估

在各個董事委員會之協助下，董事會已審閱領匯之內部監控及評估領匯之整體業務風險，並在人力資源及薪酬委員會之協助下，審閱及考慮會計人員之資源、資格及經驗是否足夠。董事會已根據已審批預算考慮領匯之財務表現，並已審閱經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

董事會承諾實施有效之風險管理及內部監控程序，以識別及管理可能對領匯成功經營構成不利影響之風險。另外，審核委員會亦定期審閱重要財務、物業及法律風險。內部審核部門就領匯物業租賃及管理程序及財務系統之內部監控進行審核工作。審核委員會已審閱內部審核報告，有關報告概列審核結果及改善建議。

於評估領匯之主要程序後，董事會認為內部監控程序有效及充分。

主要客戶及供應商

截至2011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採購額所佔之百分比均少於30%。

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

審閱財務報表

管理人之董事確認彼等對編製領匯截至2011年3月31日止年度財務報表之責任。

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97頁及第98頁之獨立核數師報告。

委任核數師及其薪酬

審核委員會負責評估外聘核數師之質素及成效，並於認為合適時就委任或續聘外聘核數師及其薪酬作出推薦以供董事會批准。審核委員會將評估外聘核數師之獨立性及客觀性會否受到所提供非審核服務範圍之影響，並已就委聘外聘核數師提供非審核服務制定批准及申報指引。

審核服務指對領匯之全年財務報表進行之審核工作。非審核服務指由外聘核數師在審計費用以外向領匯提供另行收費之該等服務，如審閱中期業績及報告、檢討內部監控制度、稅項及其他非經常性服務。截至2011年3月31日止，就審核及非審核服務已付／應付外聘核數師之費用於第122頁之綜合財務報表附註9披露。

我們的管治

長期獎勵計劃

基金單位持有人於2007年7月23日採納一項長期獎勵計劃(「**長期獎勵計劃**」)，據此，管理人可向董事及主要僱員授出股權獎勵，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**」)。有條件現金獎勵須連同受限制基金單位獎勵授出，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。

長期獎勵計劃概要

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃之參與者的利益，可與管理人為領匯制訂之長期策略目標，以及基金單位持有人之整體利益看齊；
- (ii) 提高在留聘管理人及管理層及主要僱員的吸引力，以留住對領匯長期增長及發展，以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之人才；及
- (iii) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人及管理層及主要僱員之方法，以鼓勵彼等達致超卓的表現。

合資格參與長期獎勵計劃之人士(「**參與者**」)包括(i)董事；及(ii)由管理人之人力資源及薪酬委員會全權認定該等對領匯取得成功有著或可能作出貢獻之主要僱員。

授出任何獎勵予董事、管理人及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)或任何彼等各自之聯繫人(僅因受僱於管理人而成為聯繫人之人士除外)須經董事會批准。董事概不會參與向其本身授出獎勵之決定。

根據長期獎勵計劃下授出之所有獎勵可予發行之基金單位總數，合計不可超過213,745,400個基金單位(即於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，根據長期獎勵計劃下可供進一步授出獎勵之基金單位為206,881,284個，佔已發行基金單位約9.27%。

除經基金單位持有人以普通決議案方式批准外，倘擬向某一參與者授出獎勵，而當該有關獎勵獲接納及全面歸屬(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，加上其於緊接該建議授出日期前12個月之期間內根據其已獲授之所有獎勵(包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬或行使之獎勵)而已獲發行及將獲發行之基金單位數目，合共超過建議授出該有關獎勵當日已發行基金單位總數之1%時，則不得授出有關獎勵。

我們的管治 長期獎勵計劃

倘擬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)或任何彼等各自之聯繫人授出獎勵，而授出該獎勵將導致承授人於截至建議授出有關獎勵日期(包括該日)止之12個月期間內，就已獲授之所有獎勵(包括已歸屬及/或已行使、已註銷及尚未歸屬或行使之獎勵)而已獲發行及將獲發行之基金單位數目：(i)合共超出已發行基金單位總數之0.1%，及(ii)按擬授出有關獎勵當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元者；則進一步授出該獎勵須得到基金單位持有人以普通決議案方式批准，而有關參與者及其聯繫人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獎勵不得(其中包括)超出已發行基金單位總數之1%。

受限制基金單位獎勵之歸屬期一般為一年至三年，或由人力資源及薪酬委員會訂定之其他期限。基金單位認購權之行使期乃由人力資源及薪酬委員會所訂定之期限，惟不得超過10年。

基金單位認購權之行使價由人力資源及薪酬委員會釐定，惟不得低於以下之較高者：(i)於授出當日香港聯交所報之基金單位收市價；及(ii)緊接授出當日前五個交易日香港聯交所報之基金單位平均收市價。

受限制基金單位獎勵所附帶之業績表現目標及/或其他歸屬條件須由人力資源及薪酬委員會釐定，其亦將全權酌情決定於歸屬時該等業績表現目標及/或歸屬條件是否已獲達成(或視情況而定，獲豁免)及其達標程度。

有條件現金獎勵僅可連同受限制基金單位獎勵一併授出，該有條件現金獎勵所附帶之業績表現目標及/或其他歸屬條件及歸屬期與其相關之受限制基金單位獎勵所附帶者相同。

承授人須由授出獎勵當日起計14日(或由人力資源及薪酬委員會訂明之其他期限)內，接納要約。

於接納獎勵時應付之代價(如有)將由人力資源及薪酬委員會全權酌情釐定。

除按長期獎勵計劃之條文提早終止外，長期獎勵計劃之有效期由獲採納日期(即2007年7月23日)起計，為期10年。

自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

我們的管治 長期獎勵計劃

受限制基金單位獎勵

有關本年度內已授出、已歸屬及已失效之受限制基金單位獎勵(及如適用，連同有條件現金獎勵)之資料以及於年初及年末尚未歸屬之該等獎勵載列如下：

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年 4月1日 尚未歸屬 ¹	年內授出 ^{1,3}	年內歸屬 ^{2,5,6}	年內註銷	年內失效 ⁴	於2011年 3月31日 尚未歸屬 ¹
董事								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	294,000	—	(61,212)	—	(232,788)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	93,000	—	(93,000)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	93,000	—	—	—	—	93,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	73,000	—	—	—	—	73,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	73,000	—	—	—	—	73,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	70,500	—	—	—	70,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	70,500	—	—	—	70,500
王國龍 (執行董事)	2009年1月16日	2009年1月16日至2012年1月15日	140,515	—	—	—	—	140,515
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	121,500	—	—	—	—	121,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	121,500	—	—	—	—	121,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	177,500	—	—	—	177,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	177,500	—	—	—	177,500
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
紀達夫 (非執行董事)	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	25,000	—	(25,000)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	25,000	—	—	—	—	25,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	19,500	—	—	—	19,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	19,500	—	—	—	19,500
Michael Ian ARNOLD (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	103,500	—	(21,224)	—	(82,276)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	33,000	—	(33,000)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	33,000	—	—	—	—	33,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	26,000	—	—	—	—	26,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	26,000	—	—	—	—	26,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	25,000	—	—	—	25,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	25,000	—	—	—	25,000
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
周永健 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	85,500	—	(17,533)	—	(67,967)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	30,500	—	(30,500)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	26,000	—	—	—	26,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	26,000	—	—	—	26,000

我們的管治 長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年					於2011年
			4月1日 尚未歸屬 ¹	年內授出 ^{1,3}	年內歸屬 ^{2,5,6}	年內註銷	年內失效 ⁴	3月31日 尚未歸屬 ¹
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	103,500	—	(21,224)	—	(82,276)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	33,000	—	(33,000)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	33,000	—	—	—	—	33,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	26,000	—	—	—	—	26,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	26,000	—	—	—	—	26,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	20,500	—	—	—	20,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	20,500	—	—	—	20,500
高鑑泉 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	78,000	—	(15,995)	—	(62,005)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	30,500	—	(30,500)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	24,000	—	—	—	24,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	24,000	—	—	—	24,000
韋達維 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	21,500	—	—	—	21,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	21,500	—	—	—	21,500
王于漸 (獨立非執行董事)	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	30,500	—	(30,500)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	24,000	—	—	—	24,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	24,000	—	—	—	24,000
盛智文 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	85,500	—	(17,533)	—	(67,967)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	27,500	—	(27,500)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	27,500	—	—	—	—	27,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	21,500	—	—	—	—	21,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	21,500	—	—	—	—	21,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	22,000	—	—	—	22,000
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	22,000	—	—	—	22,000
羅爾仁 (前任執行董事)	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)	—
	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)	—
	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)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	273,500	—	(273,500)	—	—	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	273,500	—	—	—	(273,500)	—
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	215,000	—	—	—	(215,000)	—
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	215,000	—	—	—	(215,000)	—

我們的管治 長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2010年					於2011年
			4月1日 尚未歸屬 ¹	年內授出 ^{1,3}	年內歸屬 ^{2,5,6}	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	2007年7月24日	2007年7月24日至2010年7月23日	2,529,241	—	(515,584)	—	(2,013,657)	—
	2008年5月5日	2008年5月5日至2010年5月4日	552,026	—	(131,478)	—	(420,548)	—
	2008年5月5日	2008年5月5日至2011年5月4日	273,240	—	—	—	—	273,240
	2008年5月5日	2008年5月5日至2012年5月4日	273,240	—	—	—	—	273,240
	2009年2月13日	2009年2月13日至2010年6月30日	423,500	—	(414,500)	—	(9,000)	—
	2009年2月13日	2009年2月13日至2011年6月30日	423,500	—	—	—	(81,500)	342,000
	2009年9月24日	2009年9月24日至2011年6月30日	420,000	—	—	—	(108,500)	311,500
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	420,000	—	—	—	(108,500)	311,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2010年11月25日	—	23,800	(23,800)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	—	735,500	—	—	(10,000)	725,500
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	—	735,500	—	—	(10,000)	725,500
總計			14,069,262	2,575,800	(1,816,583)	—	(9,622,484)	5,205,995

附註：

- 1 上表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。最終將歸屬及發行予各參與者之基金單位數目可由零至最高數目不等，視乎是否已達到相關歸屬條件及達標程度而定。
- 2 緊接於年內受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日基金單位之加權平均收市價為每基金單位 20.05 港元。
- 3 於 2010 年 11 月 11 日(即緊接受限制基金單位獎勵於年內授出之日期前當日)基金單位在香港聯交所所報之收市價為每基金單位 24.80 港元。假設年內授出之受限制基金單位獎勵最終按基金單位最高數目歸屬，根據獨立外聘估值師進行之估值計算，該等受限制基金單位獎勵於 2011 年 3 月 31 日之估計公平值約為 7,650 萬港元。請參閱綜合財務報表附註 19。
- 4 上表所列數字指基金單位年內失效之最高數目。
- 5 在受限制基金單位獎勵歸屬後，倘授出條件如此規定，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)。根據將予發行基金單位之最高數目計算，年內授出但尚未歸屬之受限制基金單位獎勵應佔之有條件現金獎勵加權平均值總額為每基金單位 1.2222 港元。
- 6 儘管上述附註 5 所述情況，但就於 2010 年 11 月 12 日授出涉及 23,800 個基金單位(歸屬期於 2010 年 11 月 25 日屆滿)之受限制基金單位獎勵並無連同任何有條件現金獎勵一併授出。

按於年末尚未歸屬之受限制基金單位獎勵而將予發行之最高基金單位數目 5,205,995 個基金單位及領匯基金單位於年末在香港聯交所所報之最後成交價每基金單位 24.35 港元計算，該等基金單位於 2011 年 3 月 31 日之總價值約為 1.268 億港元。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於歸屬期在領匯之綜合收益表內支銷。

我們的管治

主要基金單位持有人、董事及關連人士於基金單位之權益

主要基金單位持有人於基金單位之權益

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，擁有領匯已發行基金單位 5% 或以上權益之任何人士將有須申報之權益及有責任就任何購入、沽出或變更該等權益作出披露。

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所示，於 2011 年 3 月 31 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 之身份	基金單位數目 好倉 (L) / 淡倉 (S) / 可供借出基金 單位 (LP)	佔已發行 基金單位總數之 概約百分比 ² %
Blackrock, Inc. ¹	受控法團	(L) 141,303,827 (S) 4,281,186	6.33 0.19
Capital Research and Management Company	投資經理	(L) 135,435,500	6.06
Commonwealth Bank of Australia	受控法團	(L) 154,310,114	6.91
The Bank of New York Mellon Corporation	受控法團	(L) 155,104,556 (LP) 150,067,806	6.94 6.72

附註：

- ¹ 於財政年度結束後及直至本報告日期止，Blackrock, Inc. (「**Blackrock**」) 通知香港聯交所及管理人於 2011 年 4 月 8 日、2011 年 4 月 12 日、2011 年 4 月 20 日、2011 年 5 月 3 日及 2011 年 5 月 4 日 (為所收到的通知內有關事件各自的有關日期)，Blackrock 透過其受控法團持有的好倉權益已分別更改為 143,281,927 個、144,492,627 個、143,405,552 個、144,223,652 個及 144,261,152 個基金單位；而於上述日期其淡倉權益亦已分別更改為 4,255,186 個、4,852,186 個、4,908,686 個、4,886,186 個及 4,873,186 個基金單位。
- ² 上述概約百分比乃根據領匯於 2011 年 3 月 31 日已發行之 2,232,284,540 個基金單位計算 (並向下撇除至兩個小數點位)。

我們的管治

主要基金單位持有人、董事及關連人士於基金單位之權益

董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第 XV 部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所示，各董事於 2011 年 3 月 31 日於領匯之基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

董事姓名	基金單位數目				於相關 基金單位 之權益 ²	總計	佔已發行 基金單位總數之 概約百分比 ³ %
	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	157,602	—	—	—	380,000	537,602	0.0241
執行董事							
王國龍	100,000	—	—	—	738,515	838,515	0.0376
張利民	—	—	—	—	168,000	168,000	0.0075
非執行董事							
紀達夫	25,549	—	—	—	103,000	128,549	0.0058
獨立非執行董事							
Michael Ian ARNOLD	55,224	—	—	—	135,000	190,224	0.0085
陳則杖	—	—	—	—	52,000	52,000	0.0023
周永健	249,089	—	—	—	130,500	379,589	0.0170
馮鈺斌	55,416	—	—	—	126,000	181,416	0.0081
高鑑泉	46,495	—	—	—	126,500	172,995	0.0077
韋達維	—	—	—	—	43,000	43,000	0.0019
王于漸	31,170	—	—	—	126,500	157,670	0.0071
盛智文	46,023	—	—	—	114,500	160,523	0.0072

附註：

- ¹ 上述董事於基金單位之權益均為好倉權益。概無任何董事持有淡倉權益。
- ² 上述於相關基金單位之權益均為好倉權益，為根據長期獎勵計劃向彼等授出之受限制基金單位獎勵可予發行之最高基金單位數目。有關長期獎勵計劃之詳情請參閱本年報第 81 頁至第 85 頁。
- ³ 上述概約百分比乃根據領匯於 2011 年 3 月 31 日已發行之 2,232,284,540 個基金單位計算。

除上文所披露者及就管理人所知，概無董事或任何彼等各自之聯繫人於 2011 年 3 月 31 日於領匯之基金單位中擁有任何其他權益。

我們的管治

主要基金單位持有人、董事及關連人士於基金單位之權益

關連人士於基金單位之權益

於作出合理查詢後及根據管理人之所得資料，下列人士(作為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))於2011年3月31日持有領匯之基金單位如下：

名稱	基金單位數目	佔已發行 基金單位總數之 概約百分比 ⁴ %
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 ¹	2,155,592	0.0966
永亨銀行有限公司 ²	100,000	0.0045

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，因此香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司均屬領匯之關連人士。根據管理人之所得資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司於2011年3月31日所持領匯之基金單位較2010年3月31日所持者減少4,260,083個基金單位。
- ² 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領匯之關連人士。
- ³ 於2011年3月31日，大新人壽保險有限公司及大新保險有限公司(兩者均為大新金融集團有限公司之全資附屬公司)分別於領匯持有903,000個(約0.0405%)及25,000個(約0.0011%)基金單位。管理人之董事會主席蘇兆明先生為大新金融集團有限公司之獨立非執行董事，大新金融集團有限公司屬領匯之關連人士。
- ⁴ 上表及附註(3)所列之概約百分比乃根據領匯於2011年3月31日已發行之2,232,284,540個基金單位計算。

我們的管治

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。

豁免嚴格遵守

證監會於領匯上市時及其後於2007年6月8日、2007年10月26日、2009年2月25日及2010年3月15日授出豁免，據此領匯與其關連人士所進行之若干關連人士交易毋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」）。該豁免包含之附帶條款及條件包括該等交易須經公平磋商後按一般商業條款訂立，交易金額或支付費用設有指定上限，及經由核數師及審核委員會審閱，並經董事會批准（「豁免條件」）。於截至2011年3月31日止年度內，領匯一直遵守豁免條件。

關連人士

下表載列於截至2011年3月31日止年度內與領匯及／或其附屬公司進行交易之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）：

關連人士	與領匯之關係
領匯管理有限公司	領匯之管理人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人
萊坊測計師行有限公司及其附屬公司(「萊坊測計師行集團」) ¹	領匯之主要估值師及主要估值師之聯繫人
仲量聯行有限公司及其附屬公司(「仲量聯行集團」) ²	領匯之主要估值師及主要估值師之聯繫人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(不包括受託人及其專有附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)	管理人之董事王于漸教授之聯繫人
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)	管理人之董事馮鈺斌博士之聯繫人
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)	管理人之董事紀達夫先生之聯繫人
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
香港青年藝術協會	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
香港證券專業學會	管理人之董事王國龍先生之聯繫人
商界環保協會有限公司(「商界環保協會」) ³	管理人之董事 Michael Ian ARNOLD 先生之聯繫人
建築環保評估協會	管理人之董事 Michael Ian ARNOLD 先生之聯繫人
海洋公園公司	管理人之董事盛智文博士之聯繫人

附註：

- ¹ 萊坊測計師行有限公司於2011年1月20日不再出任領匯之主要估值師，因此，萊坊測計師行集團自上述日期起不再為領匯之關連人士。
- ² 由於仲量聯行有限公司自2010年11月17日獲委任為領匯之主要估值師，仲量聯行集團由該日起成為領匯之關連人士。
- ³ Michael Ian ARNOLD 先生於2010年11月5日退任商界環保協會董事會成員一職後，商界環保協會不再為領匯之關連人士。

我們的管治 關連人士交易

收入

下表載列於截至2011年3月31日止年度內由關連人士交易所產生之收入：

關連人士	交易性質	所產生收入 百萬港元
大新銀行	租賃／租約 ¹	5.0 ²
滙豐集團	租賃／租約 ¹	19.0 ²
工銀亞洲	租賃／租約 ¹	5.1 ²
	利息收入	0.7
永亨銀行	利息收入	0.1

附註：

- ¹ 有關位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- ² 金額不包括已收按金。

支出

下表載列於截至2011年3月31日止年度內由關連人士交易所產生之支出：

關連人士	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司 ¹	管理費	401.4
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ²	受託人費用	4.3
大新銀行	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.8 0.1
萊坊測計師行集團 ³	估值費用 租賃代理及其他顧問費用	0.9 5.7
仲量聯行集團 ⁴	估值費用	2.6
滙豐集團	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用 員工福利及保險顧問費用	75.7 2.7 2.4
工銀亞洲	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.9 1.1
永亨銀行	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.3 1.0
凱達環球集團	建築及翻新顧問服務費	4.1
海洋公園公司	活動租場開支	0.4

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開支。
- ² 受託人收取之年度費用乃根據獨立估值師作出之最近期年度估值報告中所釐定之最近期物業價值按年率0.008%計算，惟最少為每月15萬港元。
- ³ 截至2011年1月20日止產生之支出。
- ⁴ 自2010年11月17日起產生之支出。

我們的管治 關連人士交易

與關連人士之租賃交易

領匯透過其附屬公司與滙豐集團、工銀亞洲及大新銀行在報告年度內訂立租賃合約及／或使用權，在領匯多項物業內租賃零售商舖及／或地方安裝自動櫃員機及廣告位空間。

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	交易性質	租賃年期	每年收入 ¹ 百萬港元	於 2011 年 3 月 31 日已收取 之租金按金 百萬港元
大新銀行	於樂富廣場 1101-1102 號 商舖之租約	租約為期 3 年至 2013 年 3 月 7 日屆滿	1.8	0.5
	於華明商場 2 樓 201 號商舖 及第 3 號單位之租約	租約為期 3 年至 2013 年 4 月 30 日屆滿	1.1	0.3
恆生銀行有限公司 ²	於樂富廣場 G202 號商舖之租約	租約為期 3 年至 2013 年 10 月 31 日屆滿	2.0	0.6
工銀亞洲	於愛民商場 F18 及 F19 A-C 號 商舖之租約	租約為期 1 年至 2011 年 8 月 31 日屆滿	1.0	0.3
	於太和廣場 216 號商舖之租約	租約為期 3 年至 2012 年 9 月 15 日屆滿	1.4	0.1
香港上海滙豐 銀行有限公司	於樂富廣場 L202-L206 號商舖之租約	租約為期 3 年至 2011 年 8 月 21 日屆滿	2.1	0.6 ³

附註：

¹ 上述之每年收入乃指由截至 2011 年 3 月 31 日止財政年度開始起計 12 個月期間內應已收取之基本租金收入。

² 恆生銀行有限公司為滙豐集團之附屬公司，因此為領匯之關連人士。

³ 以銀行保證書形式。

我們的管治 關連人士交易

關連人士提供銀行及財務服務

領匯及其附屬公司選用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及大新銀行於回顧年度內提供一般銀行及財務服務。滙豐集團亦向領匯之附屬公司提供強制性公積金賬戶、僱員醫療福利、一般保險服務以及付款及收款安排。領匯亦於滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及大新銀行開設銀行戶口，作存款及收租用途。

貸款

香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及大新銀行均於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2011年3月31日，根據該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及大新銀行之尚未償還餘額分別為3.055億港元、9,400萬港元及1.175億港元。

於2009年3月，The Link Finance Limited與13家貸款機構達成一項30億港元之聯合貸款，該等貸款機構包括香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及永亨銀行。該筆貸款已於本年度悉數償還。

於2010年5月，The Link Finance Limited與香港上海滙豐銀行有限公司達成一筆5億港元的雙邊貸款。截至2011年3月31日，該筆融資已全數動用。

存款

於2011年3月31日，領匯之附屬公司於香港上海滙豐銀行有限公司、工銀亞洲及永亨銀行之存款分別約為2,700萬港元、1.35億港元及2,100萬港元。

其他銀行交易

The Link Finance Limited於回顧年度內與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期合約。於2011年3月31日，有關該等與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值總額為23億港元。

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

除上文所披露者外，受託人及管理人各自確認，於截至2011年3月31日止年度內並無與滙豐集團進行任何其他企業財務交易。

我們的管治 關連人士交易

核數師就若干關連人士交易發出之報告

本集團核數師已獲聘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」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據證監會授出之豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露規定發出無保留函件，而該函件載有關於關連人士物業租賃及企業融資交易之發現及結論。

審核委員會之確認

審核委員會已審閱滙豐集團、永亨銀行、大新銀行及工銀亞洲所提供銀行及財務服務之一般性質及類別，並信納該等交易之一般性質及類別屬證監會授出之豁免所涵蓋之類別，且其性質及類別屬於一般日常業務過程中按公平原則以一般商業條款訂立者，且並無出現任何與管理人內部程序之重大差異須提請基金單位持有人注意。

審核委員會確認，其已審閱所有相關關連人士交易之條款，且滿意此等交易乃於下列情況下進行：

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

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，彼信納受託人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其他銀行或財務職能或營運經營；
- (ii) 就領匯之營運及基金單位持有架構(包括領匯之目標及策略、物業組合之規模、地區及租賃組合以及其管理架構)而言，該等豁免所載之企業財務顧問交易上限基礎乃屬公平合理；
- (iii) 所申請之豁免之範圍及條款乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 雖有所獲授之豁免，管理人並無受約束必須與滙豐集團訂立企業財務交易。

在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

審核委員會已審閱豁免之條款。審核委員會及董事會(包括獨立非執行董事)信納(根據豁免條款及現行之內部監控及程序)在毋須基金單位持有人批准下繼續上述豁免條款乃屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。



回饋
社區



約
8%

之內部樓面面積

以特惠租金租予教育及福利機構



“我們的機構由1989年在環翠商場開幕以來，與街坊建立深厚感情，很多家庭在商場用膳後便會前來參加活動。這裡人流多，交通又便利，有助我們擴展服務。”

~ 環翠商場青少年服務中心蔡揚威（右一）

◀ 竹園廣場的提升工程改善購物環境

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2011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各重要層面已根據於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以及於2010年7月23日訂立之第八份補充契約所修訂及補充）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，2011年6月1日

獨立核數師報告書



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

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99頁至143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2011年3月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表和綜合分派報表，以及重要會計政策概要和其他附註解釋資料。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

獨立核數師報告書 (續)

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的會計估計的合理性，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2011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所載之有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，2011年6月1日

綜合財務報表

綜合收益表

截至2011年3月31日止年度

		2011年	2010年
	附註	百萬港元	百萬港元 (重列)
收益	6	5,353	4,990
物業經營開支	8	(1,709)	(1,662)
物業收入淨額		3,644	3,328
一般及行政開支		(176)	(120)
投資物業公平值變動	14	12,812	9,809
營運溢利	9	16,280	13,017
利息收入		4	6
帶息負債之財務成本	10	(501)	(583)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		15,783	12,440
稅項	12	(503)	(458)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利(附註(i))	13	15,280	11,982
已向基金單位持有人派付之分派：			
2009年末期分派		—	(935)
2010年中期分派		—	(1,055)
2010年末期分派		(1,079)	—
2011年中期分派		(1,172)	—
		13,029	9,992
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)		13,169	10,219
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(140)	(227)
		13,029	9,992

第105頁至143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2011年7月26日或該日後向基金單位持有人派付。

綜合財務報表

綜合全面收益表

截至2011年3月31日止年度

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

		與基金單位 持有人交易前	與基金單位 持有人交易 (附註(i))	與基金單位 持有人交易後
	附註	百萬港元 (重列)	百萬港元 (重列)	百萬港元
截至2010年3月31日止年度				
年內溢利		11,982	(12,209)	(227)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		227	—	227
年內全面收益總額	(ii)	12,209	(12,209)	—

第105頁至143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22.51億港元(2010年：19.90億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)之131.69億港元(2010年：102.19億港元(重列))。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須於每個財政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(不包括發行新基金單位)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2011年3月31日止年度

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		15,280	11,982
調整：			
投資物業公平值變動		(12,812)	(9,809)
其他非現金收入		(10)	(39)
可分派收入總額(附註(i))		2,458	2,134
中期分派(已派付)		1,172	1,055
末期分派(將向基金單位持有人派付)		1,286	1,079
年內分派總額(附註(ii))		2,458	2,134
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於3月31日之已發行基金單位	23	2,232,284,540	2,202,043,479
向基金單位持有人派付之每基金單位分派：			
每基金單位中期分派(已派付)(附註(iii))		52.86 港仙	48.35 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))		57.59 港仙	49.02 港仙
年內每基金單位分派		110.45 港仙	97.37 港仙

第105頁至143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2011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%為分派金額(2010年：100%)。中期分派已於2011年1月20日向基金單位持有人派付。末期分派將於2011年7月26日或該日日後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2010年9月30日止六個月，每基金單位中期分派52.86港仙乃根據期內中期分派11.72億港元及於2010年9月30日已發行的2,217,446,050個基金單位計算。截至2009年9月30日止六個月，每基金單位中期分派48.35港仙乃根據期內中期分派10.55億港元及於2009年9月30日已發行的2,180,865,373個基金單位計算。
- (iv) 每基金單位末期分派57.59港仙(2010年：49.02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12.86億港元及於2011年3月31日已發行的2,232,284,540個基金單位(2010年：10.79億港元及2,202,043,479個基金單位)計算。

綜合財務報表

綜合財務狀況表

於2011年3月31日

		於2011年 3月31日	於2010年 3月31日	於2009年 4月1日
	附註	百萬港元	百萬港元 (重列)	百萬港元 (重列)
非流動資產				
商譽		281	281	281
投資物業	14	67,318	53,781	43,255
物業、廠房及設備	15	76	86	65
衍生金融工具	21	34	—	—
		67,709	54,148	43,601
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	16	159	162	121
按金及預付款項		32	38	21
短期銀行存款	17	155	243	722
現金及等同現金項目	17	699	633	508
		1,045	1,076	1,372
資產總值				
		68,754	55,224	44,973
流動負債				
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	1,026	993	1,125
保證金		739	630	493
稅項撥備		139	145	71
長期獎勵計劃應付款項之流動部分	19	38	39	—
帶息負債	20	2,598	—	—
衍生金融工具	21	37	—	—
		4,577	1,807	1,689
流動負債淨額				
		3,532	731	317
資產總值減流動負債				
		64,177	53,417	43,284
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				
長期獎勵計劃應付款項	19	29	26	34
帶息負債	20	7,782	10,867	11,538
衍生金融工具	21	332	513	738
遞延稅項負債	22	1,059	866	691
		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)				
		13,779	14,079	14,690
基金單位持有人應佔資產淨值				
		54,975	41,145	30,283
已發行基金單位	23	2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		24.63 港元	18.68 港元	13.97 港元

第105頁至143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(作為管理人)

蘇兆明
主席
2011年6月1日

王國龍
行政總裁
2011年6月1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2011年3月31日止年度

	附註	基金單位持有人		總計
		權益總額	應佔資產淨值	
		百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2010年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值(以往列賬)		—	38,444	38,444
因會計政策改變而對過往年度作出之調整	2(c)	—	2,701	2,701
於2010年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值(重列)		—	41,145	41,145
發行基金單位				
根據分派再投資計劃		—	625	625
根據長期獎勵計劃		—	36	36
截至2011年3月31日止年度				
扣除與基金單位持有人交易前之溢利		—	15,280	15,280
已向基金單位持有人派付之分派				
2010年末期分派		—	(1,079)	(1,079)
2011年中期分派		—	(1,172)	(1,172)
現金流量對沖之公平值變動	24	(191)	—	(191)
轉撥入綜合收益表之金額	24	331	—	331
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(140)	140	—
截至2011年3月31日止年度				
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)		—	13,169	13,169
於2011年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		—	54,975	54,975
於2009年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值(以往列賬)		—	29,201	29,201
因會計政策改變而對過往年度作出之調整	2(c)	—	1,082	1,082
於2009年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值(重列)		—	30,283	30,283
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	643	643
截至2010年3月31日止年度				
扣除與基金單位持有人交易前之溢利(重列)		—	11,982	11,982
已向基金單位持有人派付之分派				
2009年末期分派		—	(935)	(935)
2010年中期分派		—	(1,055)	(1,055)
現金流量對沖之公平值變動	24	(157)	—	(157)
轉撥入綜合收益表之金額	24	384	—	384
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(227)	227	—
截至2010年3月31日止年度				
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)(重列)		—	10,219	10,219
於2010年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值(重列)		—	41,145	41,145

第105頁至143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2011年3月31日止年度

		2011年	2010年
	附註	百萬港元	百萬港元
經營活動			
來自經營活動之現金淨額	25(a)	3,365	2,998
投資活動			
添置投資物業	14	(725)	(717)
添置物業、廠房及設備	15	(16)	(39)
出售物業、廠房及設備所得之款項		1	—
已收利息收入		4	6
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少		88	479
用於投資活動之現金淨額		(648)	(271)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		4,682	8,407
償還帶息負債		(5,230)	(9,100)
已支付帶息負債之利息開支		(477)	(562)
已向基金單位持有人派付之分派		(1,626)	(1,347)
用於融資活動之現金淨額		(2,651)	(2,602)
現金及等同現金項目增加淨額		66	125
於4月1日之現金及等同現金項目		633	508
於 3月31日 之現金及等同現金項目		699	633

第105頁至143頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表

綜合財務報表附註

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領匯由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約、於2007年7月23日訂立之第六份補充契約、於2009年10月5日訂立之第七份補充契約及於2010年7月23日訂立之第八份補充契約所修訂)(統稱「**信託契約**」)規管。

領匯及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資位於香港之零售物業及停車場營運業務。管理人領匯管理有限公司及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One Landmark East 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(「**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(「**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(「**香港會計準則**」)及詮釋之統稱。

於2011年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產35.32億港元。經計及15.60億港元之未提取已承諾銀行貸款融資額與於2011年3月31日後獲得之25億港元新聯合貸款融資(附註29)，本集團認為整體流動資金及財務狀況穩健，並能合理預期本集團擁有足夠資源，以滿足到期時之負債及承擔，於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表。

(b) 會計法則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法則編製，並就投資物業及衍生金融工具之重估作出修訂，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，投資物業及衍生金融工具乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

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2011年3月31日止年度，本集團已採納現時已頒布並生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則者之附加豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份形式付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派予擁有人之非現金資產
香港—詮釋第4號(修訂本)	租賃—釐定香港土地租賃之租約年期
香港—詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含通知償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則之改進 — 香港財務報告準則第5號	持作待售的非流動資產及已終止經營的業務
香港財務報告準則2009年之改進	

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

提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計師公會於2010年12月頒布之香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於2012年1月1日或之後開始之會計期間生效，並允許提早採納。此項修訂規定根據香港會計準則第40號以公平值模式入賬的投資物業，其遞延稅項的計量須假設該投資物業乃透過出售收回。

截至2011年3月31日止年度，本集團已提早追溯採納此項修訂，其影響披露如下。

誠如附註14所披露，於2010年4月1日本集團以公平值計算之投資物業總值為537.81億港元(2009年4月1日：432.55億港元)。根據修訂之要求，本集團已根據稅務後果，按投資物業經出售而全數收回之假設(或於適當情況下推翻該假設)，重新計量該等投資物業之遞延稅項，並已重列2010年比較數字以反映會計政策之改變，其摘要如下：

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(i) 於截至3月31日止年度之綜合收益表

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
減低稅項	(2,114)	(1,619)
增加扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	2,114	1,619
增加基金單位持有人應佔資產淨值	2,114	1,619
增加每基金單位基本盈利	0.95 港元	0.74 港元
增加每基金單位已攤薄盈利	0.95 港元	0.74 港元

(ii) 於綜合財務狀況表

	於2011年3月31日	於2010年3月31日	於2009年4月1日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
減低商譽	(3,707)	(3,707)	(3,707)
減低遞延稅項負債	(8,522)	(6,408)	(4,789)
增加基金單位持有人應佔資產淨值	4,815	2,701	1,082

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、準則修訂本及詮釋於本集團2011年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則者對香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免 ¹
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 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第19號	發行權益工具以清償金融負債 ¹
香港財務報告準則2010年之改進 ⁵	

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- ¹ 於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效
- ² 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效
- ³ 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效
- ⁴ 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效
- ⁵ 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效，惟香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂則於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效

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

3 重要會計政策摘要

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

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司於2011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起作全面綜合，並於終止控制之日起不再綜合。

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。

(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。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

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。

投資物業包括屬於融資租約之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其產生之年度，在綜合收益表內列作開支。

(d) 物業、廠房及設備

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

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

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

租賃改善	五年
設備	三至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

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。

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。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

3 重要會計政策摘要(續)

(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。

在以追溯應用方式提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」時，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。於過往年度，賬面值乃假設透過使用全數收回。

(l) 帶息負債

帶息負債初步按公平值(扣除所產生交易成本)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。已出現減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

3 重要會計政策摘要(續)

(n) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金收入

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

(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收費(如空調收入等)於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(p) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

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

(q) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

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

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動

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

(i) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

(ii) 公平值對沖

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

本集團利用利率掉期對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

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

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相應公平值變動而作出調整。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

3 重要會計政策摘要(續)

(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,例如利率掉期及貨幣掉期,以管理金融風險。

(i) 市場風險

(A) 利率風險

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

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此,浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團以浮動利率與固定利率互相對換之利率掉期管理其現金流量利率風險。有關利率掉期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。本集團以利率掉期管理其公平值利率風險。有關利率掉期具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

於2011年3月31日,倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升/下調100個基點而所有其他可變因素維持不變,則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少/增加2,800萬港元(2010年:2,100萬港元),主要由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。於2011年3月31日,倘利率上升/下調100個基點,則對沖儲備會增加/減少1.60/1.67億港元(2010年:2.15/2.54億港元),主要由於上述現金流量對沖之公平值增加/減少。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。本集團之部分銀行貸款以美元及新西蘭元計值，並以貨幣掉期對沖美元及新西蘭元匯率變動之風險，故此管理層認為相對於美元及新西蘭元並無重大貨幣風險。於2011年3月31日，該等美元及新西蘭元銀行貸款之港元等值分別計為2.49億港元(2010年：2.48億港元)及4.15億港元(2010年：零)。

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之現金及等同現金項目及存款，以及應收貿易賬款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。本集團透過限制於任何交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。此外，存放於任何個別交易對手之存款不得超過為個別交易對手事先釐定之限額。於2011年3月31日，銀行存款為8.53億港元(2010年：8.75億港元)，皆存放於外界信貸評級不低於「A-」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分散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。本集團並無重大集中信貸風險。

最高信貸風險為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為5,100萬港元(2010年：6,300萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為8.53億港元(2010年：8.75億港元)，載於附註17。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險

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

於2011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8.54億港元(2010年：8.76億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為119.3億港元(2010年：119.8億港元)，其中103.7億港元(2010年：109.1億港元)於2011年3月31日已提取。於2011年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承諾融資總額為15.6億港元(2010年：10.7億港元)。

於2011年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產35.32億港元(2010年：7.31億港元)。繼2011年3月31日後，本集團於2011年4月已與多間銀行簽訂一份新的25億港元聯合銀行貸款融資，主要為帶息負債之流動部分進行再融資。

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	第一年後 至第二年內	第二年後 至第五年內	第五年後
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2011年3月31日				
帶息負債	2,780	239	6,164	2,324
應付貿易賬款及應計項目	903	—	—	—
保證金	265	207	245	22
基金單位持有人資金	—	—	—	54,975
衍生金融工具(淨額結算)	173	127	72	1
於2010年3月31日				
帶息負債	184	3,650	6,018	2,475
應付貿易賬款及應計項目	886	—	—	—
保證金	193	198	199	40
基金單位持有人資金(重列)	—	—	—	41,145
衍生金融工具(淨額結算)	246	152	91	39

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

4 金融風險管理(續)

(b) 資本管理

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

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

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
帶息負債(附註20)	10,380	10,867
資產總值	68,754	55,224
負債比率	15.1%	19.7%

(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。

利率掉期及貨幣掉期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匯率計算。本集團之利率掉期及貨幣掉期被歸類於第二層(2010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估計。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

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

(a) 投資物業

每項投資物業於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值以現有用途獨立評估。估值師依賴現金流量折現分析及收益還原法為主要估值方法，並以市場比較法作參考評估。此等方法採用日後業績估計及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。就現金流量折現及收益還原法分析，所採用之折現率為8% (2010年：8.0%至11.4%)，而收益資本還原率則介乎5.02%至8.48% (2010年：5.52%至9.5%)。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之估值技術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。估值根據對基金單位價格、獎勵年限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。

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

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2010年及2011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：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
來自零售物業之租金收入	4,015	3,699
來自停車場之總租金收入	1,044	1,005
	5,059	4,704
其他收益		
空調服務費	276	266
其他物業相關收入	18	20
	294	286
總收益	5,353	4,990

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8,400萬港元(2010年：7,000萬港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

7 分部資料

	零售物業	停車場	總部	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至2011年3月31日止年度				
收益	4,307	1,046	—	5,353
分部業績	3,032	612	(176)	3,468
投資物業公平值變動	11,495	1,317	—	12,812
利息收入				4
帶息負債之財務成本				(501)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				15,783
稅項				(503)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				15,280
資本開支	700	25	16	741
折舊	—	—	(24)	(24)
於2011年3月31日				
分部資產	57,650	9,838	97	67,585
商譽				281
衍生金融工具				34
短期銀行存款				155
現金及等同現金項目				699
資產總值				68,754
分部負債	1,347	199	219	1,765
稅項撥備				139
長期獎勵計劃應付款項				67
帶息負債				10,380
衍生金融工具				369
遞延稅項負債				1,059
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				13,779
基金單位持有人應佔資產淨值				54,975

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

7 分部資料(續)

	零售物業	停車場	總部	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(重列)			
截至2010年3月31日止年度				
收益	3,983	1,007	—	4,990
分部業績	2,814	514	(120)	3,208
投資物業公平值變動	9,153	656	—	9,809
利息收入				6
帶息負債之財務成本				(583)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				12,440
稅項				(458)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				11,982
資本開支	703	15	38	756
折舊	—	—	(17)	(17)
於2010年3月31日				
分部資產	45,459	8,495	113	54,067
商譽				281
短期銀行存款				243
現金及等同現金項目				633
資產總值				55,224
分部負債	1,176	227	220	1,623
稅項撥備				145
長期獎勵計劃應付款項				65
帶息負債				10,867
衍生金融工具				513
遞延稅項負債				866
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				14,079
基金單位持有人應佔資產淨值				41,145

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

8 物業經營開支

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	428	474
員工成本(附註11)	251	176
地租及差餉	166	127
維修及保養	222	177
公用事業開支	310	316
宣傳及市場推廣開支	94	80
屋邨公用地方開支	101	98
其他物業經營開支	137	214
	1,709	1,662

9 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前之營運溢利

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前之營運溢利乃 經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註11)	364	247
物業、廠房及設備折舊	24	17
出售物業、廠房及設備之虧損	1	1
受託人費用	4	3
估值費用	4	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	2	3
銀行收費	3	3
經營租約支出	13	9
其他法律及專業費用	10	8
物業代理佣金	-	1

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

10 帶息負債之財務成本

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	121	160
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	85	32
其他借貸成本(附註)	323	412
	529	604
減：撥歸投資物業下作資產化	(28)	(21)
	501	583

附註：其他借貸成本包括3.31億港元(2010年：3.84億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期淨虧損、3,700萬港元(2010年：1,500萬港元)被指定為公平值對沖之利率掉期及貨幣掉期淨收益及各項銀行與融資費用。

11 員工成本

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
工資及薪金	298	211
強制性公積金計劃供款	7	5
長期獎勵計劃之獎勵(附註19)	59	31
	364	247

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	251	176
計入一般及行政開支	113	71
	364	247

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼及 袍金 (附註(i))		退休金 計劃 供款 (附註(ii))	與表現相關 之非固定 薪酬 (附註(iii))	本年度 授出之 長期獎勵 計劃之獎勵 (附註(iv))	過往年度 授出之 長期獎勵 計劃之獎勵 (附註(iv))	總計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	2011年	2010年
蘇兆明先生	1,975	—	—	—	903	2,878	6,801	3,621
王國龍先生	—	4,930	12	4,140	2,273	11,355	16,334	5,943
羅爾仁先生(附註(v))	—	1,997	4	5,000	—	7,001	1,344	8,345
張利民先生(附註(vi))	—	2,305	10	—	1,076	3,391	—	3,391
紀達夫先生	542	—	—	—	249	791	952	1,743
Michael Ian ARNOLD先生	693	—	—	—	320	1,013	1,391	2,404
陳則杖先生	725	—	—	—	333	1,058	—	1,058
周永健先生	725	—	—	—	333	1,058	1,272	2,330
馮鈺斌博士	565	—	—	—	263	828	1,391	2,219
高鑑泉先生	675	—	—	—	307	982	1,264	2,246
韋達維先生	603	—	—	—	275	878	—	878
王子漸教授	675	—	—	—	307	982	1,167	2,149
盛智文博士	615	—	—	—	282	897	1,154	2,051
	7,793	9,232	26	9,140	6,921	33,112	18,837	51,949
								43,611

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 截至2010年3月31日止年度，退休金計劃供款合共為24,000港元。
- (iii) 年中支付之非固定薪酬與截至2010年3月31日止年度之表現及服務相關。
- (iv) 截至2011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。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。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。本集團長期獎勵計劃之詳情載於附註19。
- (v) 於2010年5月17日辭任。
- (vi) 於2010年6月28日獲委任。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

11 員工成本(續)

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2010年：兩名)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(2010年：三名)人士之酬金如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	2	9
酌情花紅	1	13
離職賠償之合約款項	—	10
長期獎勵計劃之獎勵	5	3
總計	8	35

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2011年	2010年
	人數	人數
酬金範圍		
4,000,001 港元 — 4,500,000 港元	2	—
4,500,001 港元 — 5,000,000 港元	—	1
5,500,001 港元 — 6,000,000 港元	—	1
6,500,001 港元 — 7,000,000 港元	1	—
8,000,001 港元 — 8,500,000 港元	1	—
13,500,001 港元 — 14,000,000 港元	—	1
16,000,001 港元 — 16,500,000 港元	1	—
17,000,001 港元 — 17,500,000 港元	—	1
25,000,001 港元 — 25,500,000 港元	—	1

(d) 退休金 — 定額供款計劃

本集團營運一項退休金計劃 — 強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之定額供款計劃。定額供款計劃為僱主向一獨立實體(基金)作出定額供款之退休金供款計劃。本集團支付供款後即無進一步之供款責任。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2010年:16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額指:

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
當期稅項	310	283
遞延稅項		
— 加速折舊免稅額	193	175
稅項	503	458

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:

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
扣除稅項前溢利	15,783	12,440
按香港利得稅率16.5%(2010年:16.5%)計算之預期稅項支出	2,604	2,052
不可扣稅開支之稅務影響	14	26
毋須課稅收入之稅務影響	(2,114)	(1,620)
過往年度作出之調整	(1)	—
稅項	503	458

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

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

	2011年	2010年 (重列)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	15,280 百萬港元	11,982 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	2,215,158,272	2,179,334,098
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	2,294,244	1,819,282
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,217,452,516	2,181,153,380
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	6.90 港元	5.50 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	6.89 港元	5.49 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2010年4月1日	45,315	8,466	53,781
添置	700	25	725
公平值變動	11,495	1,317	12,812
於2011年3月31日	57,510	9,808	67,318
於2009年4月1日	35,460	7,795	43,255
添置	702	15	717
公平值變動	9,153	656	9,809
於2010年3月31日	45,315	8,466	53,781

(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2011年3月31日,全數180(2010年:153)項物業之法定業權已授予本集團。該等物業之餘下政府租約期介乎32至49年。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

(c) 公平值

獨立專業合資格估值行仲量聯行有限公司獲領匯新委任為主要估值師，按公開市值基準於2011年3月31日為投資物業進行重估。截至2010年3月31日止年度之獨立估值由萊坊測計師行有限公司進行。

(d) 本集團貸款融資之抵押

於2011年3月31日，本集團約值69億港元(2010年：55億港元)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	汽車	設備	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2010年4月1日	40	2	44	86
添置	11	3	2	16
出售	(1)	(1)	—	(2)
年內折舊開支	(15)	—	(9)	(24)
於2011年3月31日	35	4	37	76
於2011年3月31日				
成本	62	6	82	150
累計折舊	(27)	(2)	(45)	(74)
賬面淨值	35	4	37	76
於2009年4月1日	30	3	32	65
添置	18	—	21	39
撇銷	(1)	—	—	(1)
年內折舊開支	(7)	(1)	(9)	(17)
於2010年3月31日	40	2	44	86
於2010年3月31日				
成本	53	5	80	138
累計折舊	(13)	(3)	(36)	(52)
賬面淨值	40	2	44	86

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
應收貿易賬款	55	67
減：應收貿易賬款減值撥備	(4)	(4)
應收貿易賬款－淨值	51	63
其他應收款項	108	99
	159	162

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：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
0至30日	48	58
31至90日	4	5
超過90日	3	4
	55	67

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。

以上呈報之5,100萬港元(2010年：6,300萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2011年3月31日尚未到期之應計停車場收入2,800萬港元(2010年：2,700萬港元)及應計按營業額分成租金700萬港元(2010年：800萬港元)。餘下1,600萬港元(2010年：2,800萬港元)經已逾期但未減值。

已逾期但未減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
0至30日	13	23
31至90日	3	5
	16	28

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2011年3月31日，400萬港元(2010年：400萬港元)應收貿易賬款被視為已減值並已計提減值撥備。個別減值應收款項為未能確定是否可收回的款項。

已減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
31至90日	1	—
超過90日	3	4
	4	4

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
於4月1日	4	4
應收貿易賬款減值撥備	4	1
年內撇銷不可收回之應收款項	(4)	(1)
於3月31日	4	4

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

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於結算日之最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之公平值。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

17 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	36	33
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	662	599
現金及等同現金項目	699	633
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	155	243
	854	876

現金及等同現金項目以港元計值。

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
應付貿易賬款	75	49
預收款項	123	107
應計項目	828	837
	1,026	993

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
0至30日	60	32
31至90日	14	15
超過90日	1	2
	75	49

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。

19 長期獎勵計劃應付款項

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
長期獎勵計劃應付款項	67	65
減：長期獎勵計劃應付款項之流動部分	(38)	(39)
長期獎勵計劃應付款項之非流動部分	29	26

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，管理人可向董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵(「受限制基金單位獎勵」)、基金單位認購權及有條件現金獎勵(「有條件現金獎勵」)(合稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批。由採納日期起計，至今並無授出基金單位認購權。

在受限制基金單位獎勵歸屬後，基金單位將視乎基金單位持有人總回報(「基金單位持有人總回報」)或物業收入淨額(「物業收入淨額」)(如適用)之表現，按遞進比例發行予承授人，惟須達到人力資源及薪酬委員會所釐定表現評估之最低標準。

年內，若干董事及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，一般在授出日期後約二至三年內完全歸屬。

而受限制基金單位獎勵最終將予授出之基金單位數目將介乎0%至300%，視乎基金單位持有人總回報及/或物業收入淨額衡量之領匯表現及/或若干歸屬條件(如適用)而定。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，承授人根據以歸屬條件有權收取現金，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人派發之每基金單位分派乘以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報告日期已授出之獎勵之估計公平值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之公平值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵年限及分派派付率之多項假設進行估計。尚未歸屬之獎勵之公平值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

年內，本集團根據該計劃按歸屬條件發行1,816,583個基金單位。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

19 長期獎勵計劃應付款項(續)

年內受限制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 2010 年				於 2011 年	於歸屬日期
		4 月 1 日 尚未行使	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內失效	3 月 31 日 尚未行使	將予發行之 最高數 ⁽ⁱⁱ⁾
2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	1,094,580	—	(670,305)	(424,275)	—	—
2007年12月24日	2007年12月24日至 2010年7月23日	764,000	—	—	(764,000)	—	—
	2007年12月24日至 2011年7月23日	545,000	—	—	(545,000)	—	—
	2007年12月24日至 2012年7月23日	545,000	—	—	(545,000)	—	—
2008年5月5日	2008年5月5日至 2010年5月4日	236,678	—	(131,478)	(105,200)	—	—
	2008年5月5日至 2011年5月4日	117,150	—	—	—	117,150	273,240
	2008年5月5日至 2012年5月4日	117,150	—	—	—	117,150	273,240
2009年1月16日	2009年1月16日至 2012年1月15日	140,515	—	—	—	140,515	140,515
2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	500,000	—	(495,500) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(4,500)	—	—
	2009年2月13日至 2011年6月30日	500,000	—	—	(177,500)	322,500	645,000
2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	497,250	—	—	(161,750)	335,500	671,000
	2009年9月24日至 2012年6月30日	497,250	—	—	(161,750)	335,500	671,000
2010年11月12日	2010年11月12日至 2010年11月25日	—	23,800	(23,800)	—	—	—
2010年11月12日	2010年11月12日至 2012年6月30日	—	638,000	—	(5,000)	633,000	1,266,000
	2010年11月12日至 2013年6月30日	—	638,000	—	(5,000)	633,000	1,266,000
小計		5,554,573	1,299,800	(1,321,083)	(2,898,975)	2,634,315	5,205,995
	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 100%	—	—	(495,500) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—
總計		5,554,573	1,299,800	(1,816,583)	(2,898,975)	2,634,315	5,205,995

附註：

(i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎 56% 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%。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

20 帶息負債

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
銀團貸款	2,349	3,097
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	2,112	1,788
其他借貸	1,919	1,982
	10,380	10,867
減：帶息負債之流動部分	(2,598)	—
帶息負債之非流動部分	7,782	10,867

帶息負債須按以下年期償還：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
第一年內到期		
銀團貸款	2,349	—
其他借貸	249	—
	2,598	—
第二年內到期		
銀團貸款	—	3,097
其他借貸	—	248
	—	3,345
第三年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
其他借貸	664	688
	1,664	688
第四年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	—
其他借貸	—	369
	2,000	369
第五年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	4,000
其他借貸	1,006	—
	2,006	4,000
第五年後到期		
中期票據	2,112	1,788
其他借貸	—	677
	2,112	2,465
	10,380	10,867

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

20 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數2.49億港元(2010年：2.48億港元)之銀行貸款以美元計值及另一筆為數4.15億港元(2010年：零)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) 於結算日之帶息負債(包括利率掉期及貨幣掉期)實際利率為3.72%(2010年：4.30%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

21 衍生金融工具

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
衍生工具資產		
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期	19	—
— 貨幣掉期	15	—
	34	—
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期	(37)	—
非流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期	(332)	(509)
被指定為公平值對沖之利率掉期	—	(4)
	(369)	(513)
	(335)	(513)

綜合財務報表

綜合財務報表附註(續)

21 衍生金融工具(續)

附註：本集團採用利率及貨幣掉期(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之利率及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，該等利率及貨幣掉期之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期之任何公平值變動則直接於綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為1.40億港元(2010年：2.27億港元)，詳情見附註24。

於2011年3月31日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由報告日期起計，為本集團提供相當於51億港元借貸之平均固定利率期3.1年(2010年：67.5億港元借貸之平均固定利率期3.3年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2011年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為51億港元(2010年：67.5億港元)及4.39%(2010年：4.54%)。

於2011年3月31日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將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2011年3月31日之名義本金金額分別為10億港元及6.50億港元(2010年：分別為10億港元及2.50億港元)。

於2011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%(2010年：16.5%)就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項負債變動如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
暫時差異		
於4月1日(以往列賬)	7,274	5,480
因會計政策改變而對過往年度作出之調整	(6,408)	(4,789)
於4月1日(重列)	866	691
綜合收益表內確認：		
已申報加速折舊免稅額	193	175
於3月31日	1,059	866

以追溯應用方式提早採納香港會計準則第12號(修訂本)[遞延稅項：收回相關資產]後，遞延稅項負債全數為已申報加速折舊免稅額所致。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

23 已發行基金單位

	2011年	2010年
	基金單位數目	基金單位數目
於4月1日	2,202,043,479	2,167,040,427
根據分派再投資計劃發行之基金單位	28,424,478	35,003,052
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,816,583	—
於3月31日	2,232,284,540	2,202,043,479

基金單位於2011年3月31日之最後成交價為每基金單位24.35港元(2010年：19.14港元)。按於2011年3月31日已發行之2,232,284,540個基金單位(2010年：2,202,043,479個基金單位)計算，市值為543.56億港元(2010年：421.47億港元)。

24 儲備

	對沖儲備	現金流量 對沖調整之 保留盈利	儲備總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2010年4月1日	(509)	509	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(191)	—	(191)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	331	—	331
	140	—	140
基金單位持有人應佔資產淨值			
— 現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	(140)	(140)
於2011年3月31日	(369)	369	—
於2009年4月1日	(736)	736	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(157)	—	(157)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	384	—	384
	227	—	227
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	—	(227)	(227)
於2010年3月31日	(509)	509	—

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)。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

25 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得現金淨額

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	15,783	12,440
出售物業、廠房及設備之虧損	1	1
長期獎勵計劃之獎勵	59	31
折舊開支	24	17
利息收入	(4)	(6)
帶息負債之財務成本	501	583
投資物業公平值變動	(12,812)	(9,809)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項 下跌／(增長)	9	(58)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增長／(下跌)	32	(128)
保證金增長	109	136
已付長期獎勵計劃款項	(21)	—
已付香港利得稅	(316)	(209)
營運活動所得現金淨額	3,365	2,998

(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6.25億港元(2010年：6.43億港元)。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3,600萬港元(2010年：零)。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
已授權但未訂約	753	778
已訂約但未撥備	603	476
	1,356	1,254

(b) 經營租約承擔

於2011年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應付之最低租金支出如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
第一年內	9	8
第一年後至五年內	8	12
	17	20

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

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

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2011年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與領匯關係之性質：

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」)*	受託人之關聯方
仲量聯行有限公司(「主要估值師」)(附註(i))	領匯之現任主要估值師
萊坊測計師行有限公司(附註(ii))	領匯之前任主要估值師
萊坊(香港)有限公司(附註(ii))	前任主要估值師之關聯方
香港青年藝術協會*	共同董事
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)*	共同董事
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)	共同董事
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)*	共同董事
香港證券專業學會*	共同董事
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	共同董事
商界環保協會有限公司(附註(iii))	共同董事
建築環保評估協會*	共同董事
海洋公園公司*	共同董事

* 此等關連人士亦被視作本集團關聯方。

附註：

- (i) 仲量聯行有限公司為領匯之現任主要估值師，其於2010年11月17日起獲正式委任，以負責領匯截至2011年3月31日止年度之物業估值。
- (ii) 萊坊測計師行有限公司為領匯之前任主要估值師，並負責領匯截至2010年9月30日止期間之物業估值，其任期於2011年1月20日起正式結束，故自該日起萊坊(香港)有限公司亦不再被視作領匯之關連人士。
- (iii) 自2010年11月5日起，商界環保協會有限公司不再被視作領匯之關連人士。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

27 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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(iii))	(4)	(3)
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(4)	(4)
租賃顧問服務費用	(3)	(3)
已付及應付萊坊(香港)有限公司之租賃代理服務費用(附註(iv))	(3)	(4)
與滙豐集團之交易(附註(v))		
就帶息負債及利率掉期支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(78)	(81)
就醫療／團體人壽保險及保險經紀費用支付滙豐集團之員工開支	(2)	(4)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	19	18
與工銀亞洲之交易(附註(v))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項融資費用	(2)	(4)
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	5	4
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	1
與永亨銀行之交易(附註(v))		
就帶息負債支付永亨銀行之利息開支及各項融資費用	(1)	(3)
已付及應付凱達環球集團之建築／翻新顧問服務費用(附註(v))	(4)	(6)
與大新銀行之交易(附註(v))		
就帶息負債支付大新銀行之利息開支及各項融資費用	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自大新銀行之租金收入	5	1

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 仲量聯行有限公司自2010年11月17日獲委任為領匯之主要估值師。本年度已付及應付仲量聯行有限公司及萊坊測計師行有限公司之估值費用分別為300萬港元及100萬港元(2010年：已付萊坊測計師行有限公司400萬港元)。與主要估值師之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (iv) 萊坊(香港)有限公司為萊坊測計師行有限公司之關聯方，自2011年1月20日起，萊坊測計師行有限公司已卸任主要估值師一職。據此，萊坊(香港)有限公司亦不再被視作領匯之關連人士。與萊坊(香港)有限公司之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (v) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(806)	(443)
來自滙豐集團之利率掉期淨額	(159)	(171)
來自滙豐集團之保證金	(1)	(1)
應付滙豐集團之利息淨額	(6)	(7)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	27	202
來自永亨銀行之帶息負債	—	(62)
於永亨銀行之短期銀行存款	21	—

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

27 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額(於投資物業資產化前)如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
袍金	8	6
基本薪金、津貼及其他福利	28	47
長期獎勵計劃之獎勵	29	24
	65	77

28 日後應收之最低租金

於2011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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
第一年內	2,703	2,532
第一年後至第五年內	2,772	2,730
第五年後	62	100
	5,537	5,362

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2010年：三年)。

29 於結算日後之事項

繼2011年3月31日後，本集團於2011年4月已與多間銀行簽訂一份新的25億港元聯合銀行貸款融資，主要為帶息負債之流動部分進行再融資。

綜合財務報表
綜合財務報表附註(續)

30 附屬公司

於2011年3月31日，領匯持有下列全資附屬公司：

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

31 批准綜合財務報表

本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人於2011年6月1日授權刊發。

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2011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」)上市規則(如適用)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2010-2011年度報告內。

估值報告

估值師之權益

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

估值基準

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

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

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

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

估值方法

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

收益還原法

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

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

吾等在估值過程中所採用資本還原率之範圍如下：

零售設施	: 5.00%至7.00%
停車場設施	: 5.50%至9.25%
綜合零售與停車場設施	: 5.02%至8.48%

估值報告

現金流量折現法

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

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

吾等之現金流量折現分析所作出的主要假設概述如下：

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

直接比較法

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

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

估值綜論

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

估值假設

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

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

估值報告

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。

估值報告

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2011年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2010年3月至2011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. 2010年3月至2011年2月之零售及停車場實際收入；
4. 2010年3月至2011年2月之營運開支；
5. 屋邨公用地方2011/2012之預算管理費；
6. 於2010年12月31日之資本開支附表；
7. 該等物業佈局圖；
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2011年3月31日為

67,317,500,000 港元(港幣六百七十三億一千七百五十萬元)。

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57,509,600,000 港元(港幣五百七十五億零九百六十萬元)
- 初始回報率為5.8%

估值報告

停車場設施

- 停車場設施價值為9,807,900,000港元(港幣九十八億零七百九十萬元)
- 初始回報率為7.6%

整體物業組合

- 整體物業組合價值總計為67,317,500,000港元(港幣六百七十三億一千七百五十萬元)
- 初始回報率為6.0%

換算系數

本報告所採用之換算系數為：

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 米 = 3.2808 呎

此致

香港九龍觀塘巧明街100號

城東誌一期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

2011年5月19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24年經驗。

內附

估值報告

價值附表

序號	物業名稱	序號	物業名稱
11	蝴蝶廣場	38	富善商場
154	青宏苑之停車場	58	富泰商場
179	竹園北邨之停車場	25	富東廣場
175	鳳禮苑之停車場	45	鳳德商場
168	康強苑之停車場	5	厚德(二)商場
147	嘉田苑之停車場	33	恒安商場
173	錦鞍苑之停車場	34	顯徑商場
117	健明邨之停車場	134	興民商場
172	瓊麗苑之停車場	118	興田商場
174	葵康苑之停車場	92	興東商場
141	麗安邨之停車場	48	興華廣場
176	黃大仙下邨(一)之停車場	81	曉麗商場
166	明雅苑之停車場	31	何文田廣場
144	寧峰苑之停車場	75	海富商場
178	鵬程苑之停車場	85	嘉福商場
150	寶珮苑之停車場	7	啟田商場
159	新圍苑之停車場	78	啟業商場
177	秀茂坪邨第一期之停車場	72	錦泰商場
135	田景邨之停車場	102	錦英苑商場
163	天祐苑之停車場	109	建生商場
133	天悅邨之停車場	76	景林商場
146	翠屏(南)邨之停車場	55	葵芳廣場
136	慈民邨之停車場	100	葵興商場
167	牛頭角上邨之停車場	62	葵盛東商場
129	華荔邨之停車場	60	廣福商場
156	宏福苑之停車場	93	廣田商場
161	怡閣苑之停車場	32	廣源商場
165	怡雅苑之停車場	99	麗閣商場
152	英明苑之停車場	65	利安商場
151	漁安苑之停車場	94	李鄭屋商場
8	長發廣場	51	利東商場
90	長亨商場	35	瀝源廣場
42	長康商場	14	良景商場
83	祥華商場	1	樂富廣場
16	彩明商場	67	樂華商場
28	彩雲商場	70	朗屏商場
15	彩園廣場	9	龍翔廣場
19	竹園廣場	54	隆亨商場
89	秦石商場	63	美林商場
2	頌富廣場	103	明德商場
26	頌安商場	27	愛民商場
115	幸福商場	39	愛東商場
82	富昌商場	50	安定商場
52	富亨商場	97	安蔭商場

估值報告

序號	物業名稱	序號	物業名稱
110	平田商場	66	石蔭商場
122	寶熙苑商場	10	尚德商場
43	寶林商場	37	順利商場
36	寶達商場	119	順安商場
101	寶田商場	124	兆禧苑商場
71	鴨脷洲邨之商舖及停車場	105	兆麟商場
116	長安邨之商舖與停車場	20	小西灣廣場
108	長宏邨之商舖與停車場	23	赤柱廣場
128	青華苑之商舖與停車場	86	穗禾苑商場
170	彩輝邨之商舖與停車場	56	新翠商場
130	彩霞邨之商舖與停車場	111	新田圍商場
148	峰華邨之商舖與停車場	57	大興商場
123	康柏苑之商舖與停車場	64	大窩口商場
169	康瑞苑之商舖與停車場	13	太和廣場
137	康逸苑之商舖與停車場	46	大元商場
162	紅磡邨之商舖與停車場	22	德田廣場
125	高俊苑之商舖與停車場	18	天澤商場
180	高怡邨之商舖與停車場	120	天馬苑商場
158	樂雅苑之商舖與停車場	74	天平商場
121	樂華南邨之商舖與停車場	29	天盛商場
127	美松苑之商舖與停車場	49	天瑞商場
139	南昌邨之商舖與停車場	95	天慈商場
153	寶雅苑之商舖與停車場	113	田灣商場
164	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	21	天耀廣場
84	順天邨之商舖與停車場	107	青衣商場
149	兆安苑之商舖與停車場	69	翠林商場
160	太平邨之商舖與停車場	44	翠屏(北)商場
142	天華邨之商舖與停車場	91	慈正商場(一)期及(二)期
171	天宏苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
155	天逸邨之商舖與停車場	61	元洲商場
132	唐明苑之商舖與停車場	88	華貴商場
131	翠灣邨之商舖與停車場	59	華明商場
140	慈愛苑之商舖與停車場	106	華心商場
157	東熹苑之商舖與停車場	79	運頭塘商場
114	東頭邨之商舖與停車場	80	環翠商場
126	和明苑之商舖與停車場	96	橫頭磡(宏輝中心)
143	欣明苑之商舖與停車場	17	禾輦廣場
138	欣盛苑之商舖與停車場	4	黃大仙中心
145	盈福苑之商舖與停車場	24	逸東商場
98	三聖商場	12	油美及高翔(鯉魚門廣場)
6	秀茂坪商場	41	友愛商場
30	沙角商場	112	賢麗苑購物中心
47	山景商場	68	耀安商場
87	石籬商場一期	104	耀東商場
53	石籬商場二期	40	愉翠商場
73	石圍角商場	77	雍盛商場

估值報告

領匯管理有限公司

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

價值附表

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 每年/ 百萬港元	收益還原法		現金流量折現法		估價	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2011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
1	樂富廣場	389,243.6	793	188.1	5.02%	3,675.0	8.00%	3,478.5	3,576.8	5.26%	8.43%
	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	216,533.7	1,177	118.7	5.83%	1,958.8	8.00%	1,950.6	1,954.7	6.07%	8.80%
	簡介：	頌富廣場包括一幢9層高商業/停車場大廈(頌富廣場第1期)及一幢3層高商場(頌富廣場第2期)(兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連)、分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所以及露天泊車位。頌富廣場總共有1,177個泊車位。頌富廣場第1期於1999年落成及第2期於2000年落成。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。頌富廣場第1期包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。									
3	慈雲山中心	202,816.7	940	111.9	5.82%	1,887.0	8.00%	1,919.3	1,903.2	5.88%	8.95%
	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。									

估值報告

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)	2011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
4	黃大仙中心	148,065.6	688	89.5	5.34%	1,639.5	8.00%	1,588.0	1,613.8	5.54%	8.60%
	簡介：	黃大仙中心，於1982年至1983年間分期落成，包括位黃大仙(二)下邨內之多幢商場、一幢4層高多層商業/停車場大廈、一幢5層高商業/停車場大廈、一單層停車場、位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓之若干綜合商業/停車場大廈，多個露天泊車位及相關地方。黃大仙中心總共有688個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。									
5	厚德(二)商場	178,620.4	623	91.6	5.42%	1,612.5	8.00%	1,568.8	1,590.7	5.76%	8.64%
	簡介：	厚德商場，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業/停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。厚德商場總共有623個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
6	秀茂坪商場	158,753.1	611	89.1	5.79%	1,522.2	8.00%	1,464.3	1,493.3	5.97%	8.56%
	簡介：	秀茂坪商場，於2002年落成，包括秀茂坪邨內一幢4層高商舖/停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。秀茂坪商場總共有611個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
7	啟田商場	184,435.5	461	92.3	5.81%	1,515.0	8.00%	1,460.2	1,487.6	6.21%	8.58%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分期落成，包括啟田邨內一幢7層高商場/停車場大廈、一幢5層高啟田商場以及多個相關地方及泊車位。啟田商場總共有461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6481號餘段中256,946份均等且不可分割份數中之65,207份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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	長發廣場	165,972.7	590	85.9	5.84%	1,456.1	8.00%	1,402.5	1,429.3	6.01%	8.57%
	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。									
9	龍翔廣場	154,231.4	473	84.5	5.54%	1,455.5	8.00%	1,372.5	1,414.0	5.97%	8.43%
	簡介：	龍翔廣場，於2001年落成，包括黃大仙上邨內一幢5層高(包括1層地庫)商場/停車場大廈及若干附屬地方。龍翔廣場總共有473個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6439號311,854份均等且不可分割份數中之53,974份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
10	尚德商場	129,762.4	1,280	89.2	5.87%	1,434.1	8.00%	1,391.3	1,412.7	6.31%	8.62%
	簡介：	尚德商場，於1998年落成，包括尚德邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、尚美樓地下的綜合商業/停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。尚德商場總共有1,280個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
11	蝴蝶廣場	175,388.9	313	78.2	5.81%	1,394.4	8.00%	1,368.5	1,381.5	5.66%	8.70%
	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。									

估值報告

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 2011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
12	油美及高翔(鯉魚門廣場)	99,180.7	0	75.8	5.75%	1,230.1	8.00%	1,174.5	1,202.3	6.30%	8.51%
	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。									
13	太和廣場	142,741.8	454	74.4	5.90%	1,222.6	8.00%	1,181.5	1,202.1	6.19%	8.60%
	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	良景商場	202,892.9	616	58.5	6.05%	1,150.7	8.00%	1,206.1	1,178.4	4.97%	9.03%
	簡介：	良景商場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、房委會露天停車場及房委會路旁。良景商場總共有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。									
15	彩園廣場	114,009.0	536	73.4	5.94%	1,174.6	8.00%	1,164.4	1,169.5	6.28%	8.73%
	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。									

估值報告

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 2011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
16	彩明商場	98,383.9	765	69.8	5.84%	1,143.0	8.00%	1,104.4	1,123.7	6.21%	8.60%
	簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業/停車場大廈、一幢8層高停車場大廈、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商舖/停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場總共有765個泊車位。彩明苑於2001年落成，而新翼則於2003年落成。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。彩明商場(位於彩明苑部份地段內)包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月4日起計，為期50年。彩明商場新翼包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									
17	禾峯廣場	191,310.4	828	64.5	5.96%	1,067.4	8.00%	1,041.5	1,054.5	6.12%	8.66%
	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529號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
18	天澤商場	142,038.5	302	65.9	6.05%	1,049.2	8.00%	1,030.2	1,039.7	6.34%	8.71%
	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	竹園廣場	135,143.5	1,103	59.6	6.07%	985.9	8.00%	966.3	976.1	6.10%	8.69%
	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。									

估值報告

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 2011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	小西灣廣場	101,136.5	558	59.3	5.88%	966.4	8.00%	934.2	950.3	6.24%	8.59%
	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。									
21	天耀廣場	96,073.9	480	57.3	6.12%	938.6	8.00%	926.5	932.6	6.15%	8.75%
	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。									
22	德田廣場	97,324.3	754	53.9	6.24%	857.0	8.00%	855.6	856.3	6.30%	8.83%
	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。									
23	赤柱廣場	94,925.3	411	31.8	5.86%	822.2	8.00%	838.9	830.6	3.83%	8.83%
	簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分為赤柱廣場，包括一幢6層高商舖／停車場大廈（商業／停車場大廈）、一幢3層高商場（美利樓）及在閒情坊內的三個單層商舖／攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的兩層地庫停車場（地庫停車場）。赤柱廣場總共有426個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括赤柱內地段第98號116,974份均等且不可分割份數中之37,045份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月11日起計，為期50年。									

估值報告

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)	2011年 3月31日之 價值 (百萬元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
24	逸東商場	192,709.3	1,900	49.1	6.07%	807.7	8.00%	793.4	800.6	6.13%	8.71%
	簡介：	逸東商場，於2001年至2003年間分期落成，包括逸東邨內一幢3層高1號商場(商場)、一幢4層高2號商場(商場)、一幢6層高停車場大廈(1號多層停車場)、第二幢6層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、第三幢6層高停車場大廈(3號多層停車場)、多個露天泊車位及相關地方。逸東商場總共有1,900個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。									
25	富東廣場	103,986.1	537	46.4	6.12%	747.7	8.00%	754.6	751.2	6.18%	8.90%
	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。									
26	頌安商場	83,805.5	995	47.2	6.53%	712.9	8.00%	731.8	722.4	6.54%	9.03%
	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。									
27	愛民商場	204,322.8	808	30.5	6.31%	681.2	8.00%	696.6	688.9	4.43%	8.99%
	簡介：	愛民商場，於1975年落成，包括愛民邨內一幢3層高商場(該商場與四幢3層高停車場大廈相毗連，即停車場A至D)(多層商業/停車場大廈)、多個熟食檔(1號商場)、一單層街市(2號商場)、多個露天停車區、位於昭民樓、康民樓及頌民樓地下的多個商舖單位以及相關地方。愛民商場總共有808個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據批地條件UB10562號持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									

估值報告

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)	2011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
28	彩雲商場	166,172.5	859	36.1	6.07%	677.9	8.00%	671.5	674.7	5.34%	8.77%
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。									
29	天盛商場	80,222.8	1,458	44.1	6.48%	659.2	8.00%	668.7	664.0	6.64%	8.95%
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。									
30	沙角商場	101,841.3	662	40.5	6.39%	617.0	8.00%	625.9	621.5	6.52%	8.94%
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。									
31	何文田廣場	101,856.6	299	37.1	6.20%	608.0	8.00%	600.8	604.4	6.14%	8.76%
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。									

估值報告

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 2011年 3月31日之 價值 (百萬港元)	分析	
					資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
32	廣源商場	80,611.0	736	39.2	6.47%	597.6	8.00%	608.0	602.8	6.49%	8.97%
	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。									
33	恆安商場	114,904.9	585	37.2	6.54%	558.9	8.00%	569.4	564.2	6.60%	8.98%
	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40,931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。									
34	顯徑商場	95,227.2	636	34.4	6.39%	549.9	8.00%	556.0	553.0	6.22%	8.91%
	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。									
35	瀝源廣場	105,967.2	438	33.4	6.19%	552.7	8.00%	547.3	550.0	6.07%	8.77%
	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。									

估值報告

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 2011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
36	寶達商場	83,780.7	1,083	35.9	6.35%	544.8	8.00%	544.7	544.8	6.58%	8.84%
	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。									
37	順利商場	214,320.6	731	31.4	6.34%	539.1	8.00%	542.7	540.9	5.81%	8.88%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括順利邨內一幢4層高商場1期、一幢3層高商場2期、一幢3層高停車場A、一幢3層高停車場C以及位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓內的商舖單位和露天泊車位。順利商場總共有731個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6465號295,872份均等且不可分割份數中之56,354份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
38	富善商場	98,035.4	525	32.5	6.45%	523.9	8.00%	531.5	527.7	6.17%	8.94%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括富善邨內一幢8層高商業／停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。富善商場總共有525個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
39	愛東商場	81,144.3	634	31.4	6.27%	521.3	8.00%	529.3	525.3	5.98%	8.95%
	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。									

估值報告

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 2011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
40	愉翠商場	105,641.0	1,175	32.9	6.29%	522.4	8.00%	522.2	522.3	6.30%	8.84%
	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。									
41	友愛商場	101,060.8	780	29.5	6.35%	507.9	8.00%	506.4	507.2	5.82%	8.82%
	簡介：	友愛商場，於1980年落成，包括友愛邨內一幢3層高商場(由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢附屬單層商場、一幢6層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢4層高(錯層式)停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。友愛商場總共有780個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第479號551,040份均等且不可分割份數中之41,037份，並根據政府租契持有，年期自2010年7月14日起計，為期50年。									
42	長康商場	135,136.8	709	28.3	6.67%	487.8	8.00%	503.7	495.8	5.72%	9.06%
	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。									
43	寶林商場	101,725.9	398	30.6	6.45%	485.2	8.00%	493.1	489.2	6.26%	8.95%
	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。									

估值報告

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 2011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
44	翠屏(北)商場	109,106.2	421	30.0	6.40%	487.6	8.00%	490.7	489.2	6.14%	8.89%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內一幢2層高連相關地方的商場(商場)、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈(停車場大廈)、位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、翠愉樓及翠桃樓內的房委會綜合設施部分以及多個露天泊車位。翠屏(北)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。									
45	鳳德商場	72,302.7	487	28.5	6.17%	488.9	8.00%	484.3	486.6	5.86%	8.77%
	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。									
46	大元商場	130,100.4	594	29.4	5.94%	479.1	8.00%	492.8	486.0	6.05%	8.94%
	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。									
47	山景商場	128,134.6	638	28.6	6.37%	472.5	8.00%	485.9	479.2	5.97%	9.02%
	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。									

估值報告

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 2011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
48	興華廣場	81,981.8	268	28.1	5.85%	472.4	8.00%	461.4	466.9	6.01%	8.67%
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括興華邨內一幢2層高商場、一幢9層高停車場大廈、位於美華樓地下(平台)的綜合商業/停車場大廈及相關地方。興華廣場總共有268個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									
49	天瑞商場	74,139.2	577	32.3	6.37%	455.8	8.00%	469.6	462.7	6.98%	8.94%
	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。									
50	安定商場	108,015.5	546	25.4	6.31%	459.1	8.00%	461.4	460.3	5.52%	8.88%
	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，轉讓契據尚待於土地註冊處登記。該物業包括新屯門市地段第476號323,574份均等且不可分割份數中之41,242份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
51	利東商場	90,775.7	687	20.7	6.53%	421.5	8.00%	433.5	427.5	4.84%	9.03%
	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

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 2011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
52	富亨商場	56,455.1	517	27.5	6.60%	417.2	8.00%	428.9	423.1	6.49%	9.04%
	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。									
53	石籬商場二期	84,406.4	179	25.5	6.37%	419.7	8.00%	421.2	420.5	6.07%	8.86%
	簡介：	石籬商場二期，於1999年落成，包括石籬邨內一幢6層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。石籬商場二期總共有179個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之28,398份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
54	隆亨商場	69,224.6	440	24.8	6.41%	419.6	8.00%	420.5	420.1	5.91%	8.86%
	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。									
55	葵芳廣場	57,648.3	483	26.4	6.36%	415.5	8.00%	418.0	416.8	6.33%	8.88%
	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。									

估值報告

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 2011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
56	新翠商場	67,735.4	620	23.8	6.43%	407.4	8.00%	410.1	408.8	5.83%	8.89%
	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。									
57	大興商場	112,919.0	672	19.5	6.48%	394.1	8.00%	401.6	397.9	4.90%	8.98%
	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	富泰商場	64,002.3	635	26.0	6.37%	396.1	8.00%	395.3	395.7	6.57%	8.83%
	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。									
59	華明商場	66,506.7	295	25.3	6.48%	393.1	8.00%	397.5	395.3	6.40%	8.92%
	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。									

估值報告

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 2011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
60	廣福商場	68,938.2	461	24.2	6.58%	385.7	8.00%	395.4	390.6	6.21%	9.01%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括廣福邨內一幢建於一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上的3層高商場、位於廣仁樓的多間地下商舖單位、所有熟食檔及露天泊車位。廣福商場總共有461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第196號351,384份均等且不可分割份數中之23,946份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月17日起計，為期50年。									
61	元州商場	50,456.5	213	24.2	5.98%	393.0	8.00%	382.9	388.0	6.23%	8.65%
	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。									
62	葵盛東商場	111,582.9	583	20.0	6.20%	380.0	8.00%	378.7	379.4	5.28%	8.81%
	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	美林商場	86,236.2	375	23.0	6.44%	373.5	8.00%	382.6	378.1	6.08%	9.00%
	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。									

估值報告

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 2011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
64	大窩口商場	78,774.1	609	22.3	6.74%	354.9	8.00%	369.6	362.3	6.15%	9.11%
	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。									
65	利安商場	49,465.5	390	23.1	6.68%	344.2	8.00%	354.5	349.4	6.62%	9.06%
	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。									
66	石蔭商場	75,215.9	424	19.5	6.53%	340.7	8.00%	349.2	345.0	5.66%	9.02%
	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。									
67	樂華商場	108,460.6	650	21.1	6.27%	338.3	8.00%	340.0	339.2	6.23%	8.86%
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括樂華（北）邨內一幢4層高商業／停車場大廈（商業大廈）、若干綜合商業／停車場大廈、相關地方及露天泊車位。樂華商場總共有650個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之38,134份以及513,788份均等且不可分割份數中之667份之部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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
68	耀安商場	52,565.4	547	22.1	6.76%	333.5	8.00%	344.7	339.1	6.52%	9.08%
	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。									
69	翠林商場	88,934.3	711	22.0	6.84%	332.0	8.00%	345.4	338.7	6.50%	9.13%
	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。									
70	朗屏商場	93,589.5	564	18.3	6.54%	323.8	8.00%	334.8	329.3	5.55%	9.07%
	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	鴨脷洲邨之商舖及停車場	47,235.9	325	20.4	6.76%	309.7	8.00%	317.9	313.8	6.50%	9.04%
	簡介：	鴨脷洲邨之商舖與停車場，於1980年落成，包括鴨脷洲邨內一幢6層高商舖/停車場大廈(商業/停車場大廈)、一幢2層高街市/辦公大樓(街市/辦公大樓)、位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓地下的多個商舖單位以及散落在邨內的若干露天泊車位。鴨脷洲邨商舖及停車場總共有325個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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
72	錦泰商場	45,827.1	758	21.1	6.79%	301.6	8.00%	314.9	308.3	6.84%	9.16%
	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。									
73	石圍角商場	130,630.0	578	14.9	6.63%	286.4	8.00%	299.8	293.1	5.09%	9.14%
	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。									
74	天平商場	61,544.8	471	19.0	6.81%	285.1	8.00%	298.5	291.8	6.53%	9.17%
	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。									
75	海富商場	34,904.3	225	20.0	6.58%	289.6	8.00%	293.3	291.5	6.85%	8.93%
	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。									

估值報告

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 2011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
76	景林商場	58,385.0	418	18.6	6.60%	284.0	8.00%	294.5	289.3	6.43%	9.09%
	簡介：	景林商場，於1990年落成，包括景林邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於景松樓及景欄樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。景林商場總共有418個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
77	雍盛商場	58,179.3	283	18.9	6.65%	285.3	8.00%	292.3	288.8	6.54%	9.02%
	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。									
78	啟業商場	76,114.7	383	17.0	6.32%	289.2	8.00%	286.5	287.9	5.92%	8.77%
	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	運頭塘商場	40,393.0	438	18.9	6.65%	283.3	8.00%	291.1	287.2	6.57%	9.04%
	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。									

估值報告

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 2011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
80	環翠商場	83,906.7	359	17.4	6.62%	269.1	8.00%	284.4	276.8	6.27%	9.19%
	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。									
81	曉麗商場	35,377.2	637	16.5	7.04%	258.9	8.00%	277.1	268.0	6.14%	9.32%
	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。									
82	富昌商場	49,115.1	547	14.1	6.46%	263.2	8.00%	270.1	266.7	5.30%	9.02%
	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。									
83	祥華商場	67,205.2	353	15.4	6.59%	255.1	8.00%	262.1	258.6	5.94%	9.02%
	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地下的多個商舖單位。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。									

估值報告

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 「按計算」 內部 收益率	
					資本 還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)	2011年 3月31日之 價值 (百萬元)		初始 回報率
84	順天邨之商舖與停車場	67,900.8	581	15.8	6.69%	245.7	8.00%	251.3	248.5	6.37%	9.01%
	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。									
85	嘉福商場	58,899.7	312	15.3	6.50%	246.1	8.00%	248.8	247.5	6.17%	8.92%
	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。									
86	穗禾苑商場	61,754.2	980	14.6	6.79%	239.2	8.00%	249.6	244.4	5.98%	9.15%
	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。									
87	石籬商場一期	39,031.3	459	15.6	6.76%	237.1	8.00%	243.3	240.2	6.51%	9.03%
	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。									

估值報告

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 2011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
88	華貴商場	42,097.1	413	16.5	6.93%	234.7	8.00%	244.3	239.5	6.88%	9.13%
	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。									
89	秦石商場	61,299.3	583	14.0	6.53%	233.4	8.00%	238.1	235.8	5.93%	8.96%
	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	長亨商場	60,523.9	327	14.4	6.81%	224.1	8.00%	231.7	227.9	6.30%	9.08%
	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。									
91	慈正商場(一)期及(二)期	18,116.3	882	15.1	6.86%	211.3	8.00%	221.8	216.6	6.97%	9.20%
	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。									

估值報告

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 2011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	興東商場	56,136.1	420	13.0	6.77%	207.9	8.00%	218.7	213.3	6.08%	9.17%
	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。									
93	廣田商場	57,838.7	53	13.6	6.30%	212.7	8.00%	212.4	212.6	6.41%	8.82%
	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。									
94	李鄭屋商場	78,535.7	461	12.8	6.53%	206.2	8.00%	213.4	209.8	6.08%	9.07%
	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。									
95	天慈商場	36,873.1	289	12.1	6.46%	205.6	8.00%	208.4	207.0	5.84%	8.93%
	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。									

估值報告

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 2011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
96	橫頭磡(宏輝中心)	25,863.8	290	12.0	6.57%	202.3	8.00%	209.0	205.7	5.82%	9.05%
	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。									
97	安蔭商場	40,592.6	347	13.5	7.01%	200.5	8.00%	210.4	205.5	6.59%	9.19%
	簡介：	安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層高(不包括閣樓)商業/停車場大廈、多個露天泊車位及相關地方。安蔭商場總共有347個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
98	三聖商場	75,767.4	176	12.5	6.76%	195.0	8.00%	201.5	198.3	6.29%	9.05%
	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。									
99	麗閣商場	81,219.4	140	10.3	6.30%	194.0	8.00%	197.3	195.7	5.27%	8.95%
	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。									

估值報告

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 2011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
100	葵興商場	24,728.2	277	13.3	6.91%	188.6	8.00%	199.4	194.0	6.83%	9.24%
	簡介：	葵興商場，於1991年落成，包括葵興邨興國樓地下及第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。									
101	寶田商場	63,746.8	62	11.4	6.56%	186.1	8.00%	188.7	187.4	6.07%	8.94%
	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。									
102	錦英苑商場	37,237.4	492	12.7	7.02%	180.3	8.00%	189.8	185.1	6.88%	9.21%
	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。									
103	明德商場	38,766.3	383	11.0	6.51%	180.7	8.00%	188.8	184.8	5.95%	9.14%
	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。									
104	耀東商場	66,238.7	685	7.7	6.81%	165.9	8.00%	189.9	177.9	4.32%	9.71%
	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。									

估值報告

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 2011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
105	兆麟商場	32,018.8	463	11.0	6.90%	164.7	8.00%	173.6	169.2	6.53%	9.21%
	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。									
106	華心商場	26,447.1	356	11.8	6.92%	164.6	8.00%	172.3	168.5	6.97%	9.15%
	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。									
107	青衣商場	49,668.1	344	10.3	6.91%	158.3	8.00%	167.8	163.1	6.34%	9.21%
	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。									
108	長宏邨之商舖與停車場	11,529.2	333	10.3	6.63%	149.2	8.00%	152.5	150.9	6.85%	8.99%
	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。									
109	建生商場	38,738.1	273	8.5	6.49%	147.2	8.00%	149.9	148.6	5.72%	8.95%
	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

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 2011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
110	平田商場	22,438.1	406	8.7	6.64%	143.7	8.00%	150.3	147.0	5.95%	9.16%
	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。									
111	新田圍商場	54,482.6	320	7.7	6.99%	140.1	8.00%	147.5	143.8	5.36%	9.17%
	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。									
112	賢麗苑購物中心	16,298.4	150	9.4	6.59%	136.2	8.00%	138.6	137.4	6.84%	8.97%
	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。									
113	田灣商場	35,483.1	417	7.7	7.07%	127.1	8.00%	138.9	133.0	5.76%	9.44%
	簡介：	田灣商場，於1997年落成，包括田灣邨內一幢6層高商場(商場)、位於一幢毗連的6層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場)及田灣邨長者住屋中心的地下。田灣商場總共有417個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第455號32,144份均等且不可分割份數中之23,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年7月24日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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
114	東頭邨之商舖與停車場	38,614.3	493	6.8	6.83%	129.7	8.00%	134.7	132.2	5.13%	9.11%
	簡介：	東頭邨商舖與停車場，於1982年落成，包括東頭(二)邨內一幢錯層式單層連地庫停車場的商場(商場)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及若干露天泊車位(露天停車場)、位於商場前面地下的商舖單位以及位於祥東樓、康東樓、安東樓、旺東樓及裕東樓地下的多間商舖單位。東頭邨商舖與停車場總共有493個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
115	幸福商場	19,334.6	153	7.6	6.46%	126.8	8.00%	127.5	127.2	5.99%	8.88%
	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。									
116	長安邨之商舖與停車場	3,907.3	484	9.1	7.79%	117.5	8.00%	132.2	124.9	7.30%	9.70%
	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。									
117	健明邨之停車場	0.0	763	9.4	8.50%	106.7	8.00%	125.7	116.2	8.05%	10.05%
	簡介：	健明邨停車場，於2003年落成，包括位於健明邨內一幢6層高商業/停車場大廈中的泊車位以及邨內的若干泊車位。健明邨停車場總共有763個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									

估值報告

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)	2011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
118	興田商場	28,288.7	387	6.4	6.92%	112.0	8.00%	118.3	115.2	5.57%	9.17%
	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。									
119	順安商場	87,216.1	459	6.0	6.73%	112.1	8.00%	116.4	114.3	5.24%	9.10%
	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。									
120	天馬苑商場	39,123.8	585	6.1	6.80%	106.1	8.00%	113.5	109.8	5.56%	9.23%
	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。									
121	樂華南邨之商舖與停車場	16,783.6	226	5.3	6.83%	99.1	8.00%	99.3	99.2	5.32%	8.85%
	簡介：	樂華南邨商舖與停車場，於1982年落成，包括樂華南邨內一幢4層高停車場大廈、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於展華樓的街市攤檔、安華樓地下部分、相關地方及露天泊車位。樂華南邨商舖與停車場總共有226個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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
122	寶熙苑商場	13,682.1	0	5.5	6.00%	86.9	8.00%	85.5	86.2	6.37%	8.73%
	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。									
123	康柏苑之商舖與停車場	17,954.4	549	5.9	7.92%	73.7	8.00%	83.2	78.5	7.49%	9.72%
	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。									
124	兆禧苑商場	23,427.0	560	5.0	7.43%	67.5	8.00%	74.6	71.1	7.09%	9.47%
	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。									
125	高俊苑之商舖與停車場	7,331.0	323	5.3	7.89%	66.3	8.00%	75.0	70.7	7.56%	9.72%
	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。									
126	和明苑之商舖與停車場	7,341.1	379	4.9	7.64%	63.8	8.00%	71.2	67.5	7.29%	9.63%
	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。									

估值報告

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 2011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
127	美松苑之商舖與停車場	1,076.4	385	5.1	8.06%	62.0	8.00%	70.7	66.4	7.68%	9.79%
	簡介：	美松苑商舖與停車場，於1996年落成，包括美松苑內一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第2分層的一個商舖單位。美松苑商舖與停車場總共有385個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									
128	青華苑之商舖與停車場	11,861.9	348	3.9	7.77%	56.6	8.00%	63.2	59.9	6.53%	9.65%
	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。									
129	華荔邨之停車場	0.0	411	4.5	7.50%	56.4	8.00%	62.5	59.5	7.58%	9.58%
	簡介：	華荔邨停車場，於2001年落成，包括華荔邨內一幢5層高停車場大廈。華荔邨停車場總共有411個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第445號A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。									
130	彩霞邨之商舖與停車場	21,431.6	205	3.6	7.59%	53.4	8.00%	59.3	56.4	6.41%	9.59%
	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。									
131	翠灣邨之商舖與停車場	7,989.4	182	3.2	7.26%	52.3	8.00%	55.6	54.0	5.91%	9.27%
	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。									

估值報告

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 2011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
132	唐明苑之商舖與停車場	21,280.4	291	3.2	7.48%	47.9	8.00%	52.4	50.2	6.38%	9.47%
	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。									
133	天悅邨之停車場	0.0	560	3.8	8.50%	45.6	8.00%	53.8	49.7	7.73%	10.07%
	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。									
134	興民商場	33,903.9	226	1.9	7.11%	46.5	8.00%	48.5	47.5	4.01%	9.14%
	簡介：	興民商場，於1982年落成，包括興民邨內一幢6層(包括天台，但不包括柴灣道上升機塔)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。興民商場總共有226個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第179號餘段中126,748份均等且不可分割份數中之12,404份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。									
135	田景邨之停車場	0.0	380	3.6	8.25%	41.8	8.00%	48.5	45.2	8.01%	9.92%
	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。									
136	慈民邨之停車場	0.0	364	3.4	8.25%	40.3	8.00%	47.0	43.7	7.89%	9.95%
	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。									

估值報告

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)	2011年 3月31日之 價值 (百萬元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
137	康逸苑之商舖與停車場	7,039.7	355	3.1	8.06%	39.6	8.00%	45.4	42.5	7.32%	9.83%
	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。									
138	欣盛苑之商舖與停車場	11,700.5	252	2.6	7.65%	40.1	8.00%	44.2	42.2	6.18%	9.53%
	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。									
139	南昌邨之商舖與停車場	8,106.9	156	2.8	7.40%	40.0	8.00%	43.7	41.9	6.63%	9.45%
	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。									
140	慈愛苑之商舖與停車場	13,304.3	199	2.9	7.66%	39.2	8.00%	43.3	41.3	6.93%	9.55%
	簡介：	慈愛苑商舖與停車場，於1997年至2000年間分期落成，包括慈愛苑內一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)(停車場大廈)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。慈愛苑商舖與停車場總共有199個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。該物業亦包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。									
141	麗安邨之停車場	0.0	181	3.0	7.75%	38.6	8.00%	43.5	41.1	7.38%	9.70%
	簡介：	麗安邨停車場，於1993年落成，包括麗安邨內一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。麗安邨停車場總共有181個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6482號餘段中9,011份均等且不可分割份數中之5,099份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月6日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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
142	天華邨之商舖與停車場	1,475.3	287	2.9	7.44%	38.9	8.00%	42.4	40.7	7.16%	9.45%
	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。									
143	欣明苑之商舖與停車場	7,018.1	262	2.6	8.21%	37.5	8.00%	43.7	40.6	6.38%	9.94%
	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。									
144	寧峰苑之停車場	0.0	299	3.2	8.25%	37.4	8.00%	43.5	40.5	7.95%	9.93%
	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。									
145	盈福苑之商舖與停車場	785.8	163	3.0	8.06%	36.8	8.00%	42.1	39.5	7.64%	9.80%
	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。									
146	翠屏(南)邨之停車場	5,274.4	229	2.1	8.00%	36.9	8.00%	42.1	39.5	5.26%	9.82%
	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。									

估值報告

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 2011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
147	嘉田苑之停車場	0.0	348	2.8	8.25%	35.4	8.00%	41.3	38.4	7.39%	9.94%
	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。									
148	峰華邨之商舖與停車場	9,818.2	161	2.1	7.50%	36.4	8.00%	40.2	38.3	5.42%	9.53%
	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。									
149	兆安苑之商舖與停車場	17,082.5	273	2.5	7.55%	34.1	8.00%	37.8	36.0	6.92%	9.59%
	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。									
150	寶珮苑之停車場	0.0	277	2.7	8.25%	32.9	8.00%	38.3	35.6	7.67%	9.95%
	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。									
151	漁安苑之停車場	1,322.9	296	2.5	8.19%	32.5	8.00%	37.5	35.0	7.27%	9.88%
	簡介：	漁安苑停車場，於1988年落成，包括一幢5層高停車場大廈(停車場大廈)，連同位於該停車場地下的一個辦事處。漁安苑停車場總共有296個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。									

估值報告

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 2011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
152	英明苑之停車場	0.0	274	2.6	8.50%	31.7	8.00%	37.4	34.6	7.62%	10.04%
	簡介：	英明苑停車場，於1989年落成，包括英明苑內一幢2層高停車場大廈。英明苑停車場總共有274個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，並已按法律續期至2047年6月30日。									
153	寶雅苑之商舖與停車場	13,950.1	246	2.1	7.73%	32.3	8.00%	36.1	34.2	6.04%	9.66%
	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。									
154	青宏苑之停車場	0.0	179	2.7	8.50%	31.1	8.00%	36.7	33.9	8.11%	10.07%
	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。									
155	天逸邨之商舖與停車場	8,783.4	446	2.0	7.44%	31.4	8.00%	34.4	32.9	6.07%	9.52%
	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。									
156	宏福苑之停車場	0.0	408	2.3	8.00%	29.6	8.00%	34.1	31.9	7.10%	9.83%
	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。									

估值報告

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 2011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
157	東熹苑之商舖與停車場	6,340.0	146	2.3	8.10%	29.6	8.00%	34.0	31.8	7.25%	9.85%
	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。									
158	樂雅苑之商舖與停車場	12,615.4	265	1.9	7.76%	29.0	8.00%	32.2	30.6	6.35%	9.63%
	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。									
159	新圍苑之停車場	0.0	185	2.1	8.25%	24.5	8.00%	28.5	26.5	8.08%	9.97%
	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。									
160	太平邨之商舖與停車場	3,337.8	101	1.3	7.11%	25.6	8.00%	27.0%	26.3	4.94%	9.24%
	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。									
161	怡閣苑之停車場	0.0	240	1.9	8.25%	24.0	8.00%	28.0	26.0	7.32%	9.95%
	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。									

估值報告

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 2011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
162	紅磡邨之商舖與停車場	3,993.7	45	1.7	7.57%	24.7	8.00%	27.1	25.9	6.55%	9.52%
	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。									
163	天祐苑之停車場	0.0	192	1.9	8.50%	21.5	8.00%	26.0	23.8	7.89%	10.15%
	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。									
164	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507.0	205	1.5	7.22%	21.8	8.00%	23.7	22.8	6.73%	9.39%
	簡介：	秀茂坪邨第三期商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位。秀茂坪邨第三期商舖與停車場總共有205個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
165	怡雅苑之停車場	0.0	159	1.4	8.50%	18.1	8.00%	21.5	19.8	6.98%	10.13%
	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	明雅苑之停車場	0.0	345	1.4	8.25%	18.0	8.00%	21.1	19.6	7.37%	9.94%
	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。									

估值報告

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 2011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	牛頭角上邨之停車場	0.0	228	1.5	8.25%	18.0	8.00%	21.1	19.6	7.46%	9.94%
	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。									
168	康強苑之停車場	0.0	93	1.4	8.25%	17.8	8.00%	20.9	19.4	7.02%	9.98%
	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。									
169	康瑞苑之商舖與停車場	344.5	102	1.4	8.17%	17.4	8.00%	20.2	18.8	7.46%	9.87%
	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。									
170	彩輝邨之商舖與停車場	1,044.1	93	1.3	8.48%	17.2	8.00%	20.1	18.7	7.00%	9.90%
	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	天宏苑之商舖與停車場	9,945.2	79	0.8	7.68%	17.3	8.00%	18.9	18.1	4.38%	9.46%
	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

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 2011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	0.0	158	1.1	8.50%	14.9	8.00%	17.7	16.3	6.94%	10.12%
	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	錦鞍苑之停車場	0.0	238	1.3	8.25%	14.8	8.00%	17.3	16.1	7.88%	9.91%
	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。									
174	葵康苑之停車場	0.0	88	1.1	8.25%	14.2	8.00%	16.8	15.5	6.93%	10.01%
	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。									
175	鳳禮苑之停車場	0.0	134	0.9	8.50%	12.8	8.00%	15.2	14.0	6.69%	10.12%
	簡介：	鳳禮苑停車場，於1997年落成，包括鳳禮苑內一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。鳳禮苑停車場總共有134個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。									
176	黃大仙下邨(一)之停車場	0.0	70	0.3	6.75%	9.8	8.00%	9.6	9.7	3.30%	8.71%
	簡介：	黃大仙下邨停車場，於1982年落成，包括黃大仙下邨(一)內兩個露天停車區(露天停車場)。黃大仙下邨停車場總共有70個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									

估值報告

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 2011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
177	秀茂坪邨第一期之停車場	0.0	395	0.6	8.25%	8.5	8.00%	10.1	9.3	6.16%	10.03%
	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。									
178	鵬程苑之停車場	0.0	67	0.5	8.50%	8.3	8.00%	9.3	8.8	5.94%	9.71%
	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。									
179	竹園北邨之停車場	0.0	61	0.6	8.50%	8.4	8.00%	9.0	8.7	6.71%	9.39%
	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。									
180	高怡邨之商舖與停車場	0.0	38	0.2	7.52%	4.7	8.00%	3.6	4.2	4.34%	6.95%
	簡介：	高怡邨商舖與停車場，於1994年落成，包括高怡邨內一單層商場、一單層停車場及露天泊車位。高怡邨商舖與停車場總共有38個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月8日起計，為期50年。									

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

詞彙

資產提升項目	資產提升措施 — 資產提升工程，包括改善商戶組合、改善客戶服務、舉辦推廣活動，及外觀、結構上的提升
平均每月租金	平均每月每平方呎已出租內部樓面面積之基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金（如適用）及其他收費或償付
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
已完成資產提升之商場	已完成資產提升工程之物業
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方呎平均租金之變動百分比
發展中商場	正在進行資產提升工程之物業，包括於過去 12 個月內完成之物業
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
房署辦事處	出租予房屋署之辦事處，房屋署為香港房屋委員會的執行機關。香港房屋委員會乃根據《房屋條例》第 3 條成立之法人團體
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

詞彙 (續)

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

五年表現概要

財務數據

	截至 2011 年 3 月 31 日止 年度	截至 2010 年 3 月 31 日止 年度	截至 2009 年 3 月 31 日止 年度	截至 2008 年 3 月 31 日止 年度	截至 2007 年 3 月 31 日止 年度
	百萬港元	百萬港元 (重列)	百萬港元 (重列)	百萬港元 (重列)	百萬港元 (重列)
綜合收益表					
收益	5,353	4,990	4,503	4,199	3,954
物業經營開支	(1,709)	(1,662)	(1,698)	(1,662)	(1,593)
物業收入淨額	3,644	3,328	2,805	2,537	2,361
一般及行政開支	(176)	(120)	(134)	(102)	(88)
投資物業公平值變動	12,812	9,809	(1,865)	4,265	3,514
營運溢利	16,280	13,017	806	6,700	5,787
利息收入	4	6	37	78	60
帶息負債之財務成本	(501)	(583)	(511)	(604)	(578)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	15,783	12,440	332	6,174	5,269
稅項	(503)	(458)	(330)	(288)	(301)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	15,280	11,982	2	5,886	4,968
已向基金單位持有人派付之分派	(2,251)	(1,990)	(1,710)	(1,515)	(1,169)
	13,029	9,992	(1,708)	4,371	3,799
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)	13,169	10,219	(2,117)	4,155	3,688
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(140)	(227)	409	216	111
	13,029	9,992	(1,708)	4,371	3,799
綜合分派報表					
年內溢利	15,280	11,982	2	5,886	4,968
調整：					
投資物業公平值變動	(12,812)	(9,809)	1,865	(4,265)	(3,514)
稅率變動之遞延稅項	-	-	(29)	-	-
其他非現金收入	(10)	(39)	(19)	(19)	(13)
可分派收入總額	2,458	2,134	1,819	1,602	1,441
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	52.86	48.35	40.86	36.11	32.81
末期每基金單位分派	57.59	49.02	43.13	38.29	34.62
每基金單位分派總額	110.45	97.37	83.99	74.40	67.43

五年表現概要 (續)

財務數據 (續)

		於 2011 年 3 月 31 日	於 2010 年 3 月 31 日	於 2009 年 3 月 31 日	於 2008 年 3 月 31 日	於 2007 年 3 月 31 日
			(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	67,318	53,781	43,255	44,307	39,557
其他非流動資產	百萬港元	391	367	346	330	336
流動資產	百萬港元	1,045	1,076	1,372	2,007	1,638
資產總值	百萬港元	68,754	55,224	44,973	46,644	41,531
流動負債	百萬港元	4,577	1,807	1,689	3,481	1,056
非流動負債	百萬港元	9,202	12,272	13,001	10,903	12,731
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	13,779	14,079	14,690	14,384	13,787
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	54,975	41,145	30,283	32,260	27,744
帶息負債對資產總值	%	15.1	19.7	25.7	26.1	29.3
負債總額對資產總值	%	20.0	25.5	32.7	30.8	33.2
估值						
投資物業估值	百萬港元	67,318	53,781	43,255	44,307	39,557
估值加權平均資本還原率	%	6.16	6.73	7.42	6.95	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	24.63	18.68	13.97	14.94	12.98
每基金單位最後成交價	港元	24.35	19.14	15.32	17.26	18.80
市值	百萬港元	54,356	42,147	33,199	37,259	40,184
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之(折讓)/溢價	%	(1.1)	2.5	9.7	15.5	44.8
已發行基金單位		2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427	2,158,677,767	2,137,454,000

五年表現概要 (續)

物業組合數據

		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	截至 2008 年 3 月 31 日 年度	截至 2007 年 3 月 31 日 年度
			(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
營運數據						
年末平均每月租金	每平方呎港元	32.8	30.6	28.4	25.4	23.6
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利、房署辦事處及配套設施)	每平方呎港元	35.3	33.0	30.9	27.7	25.9
綜合續租租金調整率						
商舖	%	20.9	23.7	28.5	24.8	11.1
整體	%	21.4	20.5	25.2	22.5	9.9
年末租用率	%	91.5	90.6	87.4	89.3	90.3
物業收入淨額比率	%	68.1	66.7	62.3	60.4	59.7
續租率	%	74.1⁽ⁱ⁾	71.4 ⁽ⁱ⁾	72.9	71.9	78.7
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,258	3,206	1,996	907	552
每個泊車位每月收入	港元	1,095	1,054	1,029	979	923
年末停車場使用率	%	75.0	71.8	71.3	71.2	71.6
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(iii))	港元	1.22	1.67	5.83	5.26	7.02
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(iii))	港元	(6.09)	(4.60)	(3.01)	(0.74)	不適用
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	4.5	5.1	5.5	4.3	3.6
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	%	10.7	9.5	8.2	7.2	6.5

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 25.85 港元(2010 年：20.35 港元)及最低成交價 18.54 港元(2010 年：14.08 港元)計算。基於截至 2007 年 3 月 31 日止年度內之最低成交價皆高於該年度末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無於 2007 年 3 月 31 日呈列該年末之成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之折讓。

(iii) 每基金單位淨回報率乃按截至 2011 年 3 月 31 日止年度之每基金單位持有人分派 110.45 港仙(2010 年：97.37 港仙)，除以於 2011 年 3 月 31 日之最後成交價 24.35 港元(2010 年：19.14 港元)計算。

財務日誌

基金單位上市

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

於2011年3月31日，已發行之基金單位共2,232,284,540個，而於2011年5月17日已發行基金單位增加至2,232,399,318個。有關於財政年度末已發行基金單位詳情請參閱載於第137頁之綜合財務報表附註23。

投資者日誌

截至2011年3月31日止年度之末期業績公布	2011年6月1日
末期分派除淨日期	2011年6月15日
用以釐定代替末期現金分派之基金單位價格之五個交易日	2011年6月15日至6月21日 (包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ¹	2011年6月17日至6月21日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2011年6月21日
公布代替末期現金分派之基金單位價格	2011年6月21日
寄發分派再投資計劃之文件	2011年6月27日或該日前後
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2011年基金單位持有人週年大會而言) ²	2011年7月11日至7月13日 (包括首尾兩天)
選擇以基金單位代替現金分派之時限結束 ³	2011年7月12日下午4時30分
2011年基金單位持有人週年大會	2011年7月13日
末期分派之派付日期	2011年7月26日或該日前後
截至2011年9月30日止六個月之中期業績公布	2011年11月30日或該日之前

¹ 暫停辦理基金單位過戶登記手續旨在確定基金單位持有人享有末期分派之權利。為符合享有末期分派之資格，基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2011年6月16日下午4時30分前交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「基金單位過戶登記處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。

² 暫停辦理基金單位過戶登記手續旨在確定基金單位持有人出席領匯2011年週年大會之權利。為確定有權出席基金單位持有人週年大會及於會上投票，基金單位持有人務請將所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2011年7月8日下午4時30分前交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

³ 該等地址位於香港之合資格基金單位持有人獲提供一項分派再投資計劃，據此彼等可選擇全部以現金方式或全部以新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取截至2011年3月31日止財政年度之末期分派。提供進一步詳情之公布將於2011年6月21日或該日前後刊發；而一份通函連同有關之選擇表格或分派通知書將於2011年6月27日或該日前後寄發予基金單位持有人。**選擇以基金單位代替現金分派之表格最遲須於2011年7月12日下午4時30分前交回及送達基金單位過戶登記處(地址同上)。**敬請注意：任何於前述期限後送達/收到之選擇表格將被視為無效。

財務日誌 (續)

投資者資料

領匯之財務報告、公布、通函、通告、公司通訊、公司新聞稿及其他投資者資料登載於其網頁 www.thelinkreit.com。

投資者關係聯絡資料

投資者關係

地址：香港九龍觀塘巧明街100號 One Landmark East 33樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1900

電郵：ir@thelinkreit.com

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部

地址：香港九龍觀塘巧明街100號 One Landmark East 33樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1938

電郵：mediaenquiries@thelinkreit.com

顧客服務熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com

(領匯網址)

www.thelinkfunacademy.com

(領匯非常學堂網址)

www.lokfuplaza.com

(樂富廣場網址)

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

王國龍

(行政總裁)

張利民

(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

韋達維

王于漸

盛智文

管理人之負責人員

王國龍

張利民

翟迪強

郭智民

何鑑波

丘兆祺

領匯之授權代表

王國龍

陳明德

管理人之公司秘書

陳明德

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

仲量聯行有限公司

主要往來銀行

澳盛銀行集團有限公司香港分行

中國銀行(香港)有限公司

法國巴黎銀行香港分行

星展銀行有限公司香港分行

渣打銀行(香港)有限公司

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

One Landmark East 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

