

香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第371章證券及期貨條例第104條獲認可之香港單位信託基金)
(股份代號：823)

截至2006年9月30日止期間中期業績公佈

期內可分派收入總額

管理人政策為分派領匯房地產投資信託基金（「領匯」）根據領匯之信託契約所界定可分派收入總額之100%予基金單位持有人。經撇除若干非現金調整之影響後，截至2006年9月30日止期間（「該期間」）之可分派收入總額為702百萬港元。按年度化基準計算，此分派額較發售通函所載截至2007年3月31日止年度之承諾分派增加6.3%。

每基金單位分派

每基金單位分派為0.3281港元，按最終售價10.30港元計算之年度化分派收益率為6.37%或按截至2006年9月30日之最後成交價16.22港元計算之實際分派收益率為4.05%。

領匯將於2006年12月12日至14日（包括首尾兩日）期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。領匯將於2006年12月21日派付分派予基金單位持有人。

管理層討論及分析

管理回顧

物業組合

領匯的物業投資組合分佈廣泛，包括180項物業，其中有149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。

於2006年9月30日，物業組合提供內部樓面面積約1,000,000平方米的零售樓面及約80,000個泊車位。

管理人

管理人負責管理物業組合內180項物業。於2006年9月30日，管理人僱用326名職員，主要從事租務管理、物業管理、資產提升及物業保養、投資及基金管理和相關的企業服務。

租務管理

按照既定策略，管理人繼續重整及優化商戶組合，以配合顧客的期望。多個受歡迎品牌已在領匯旗下商場內開展新業務或開設更多店舖。這些措施成功增加顧客流量及相鄰停車場的使用率。

該期間內，管理人將出租率由91%提升至92.3%。大部份新租戶所租用的商舖為之前空置的零售地方。新租約中約30%，其中以飲食及零售為主，附有按營業額訂定租金的條款。

該期間內，物業組合的平均續租租金調整率為8.3%，零售商場空間的平均續租租金調整率則為9.3%。由於租金水平受個別商場地區的營商環境及質素所影響，各商場的續租租金調整率差異甚大。此外，短期租約亦對續租租金調整率造成影響，原因是此類租約乃為配合已計劃的按階段商戶組合調整以及提升資產項目而簽訂，所以租金調整幅度不大。

物業組合管理

管理人已按地區的劃分完成外聘物業管理代理及停車場營辦商的重新組合及編配，以提供更有效益與效率的服務，並在管理費上節省成本約11%。於2006年7月，共有九名物業管理代理及三名停車場營辦商為領匯零售及停車場設施提供管理服务。該等及其他成本效率措施成功控制營運成本。該期間內，開支對收入比率為40.5%，儘管夏季月份的能源消耗較大。

管理人已因應地區情況上調收費、引入彈性收費制，並在個別停車場實施免費泊車優惠，以鼓勵在相鄰商場消費。後者已獲證實可有效促進顧客流量，每月均有超過十萬宗換領泊車優惠。同時，亦針對刺激停車場使用率推出地區性優惠計劃，力求發掘泊車配套的新商機，例如因應香港濕地公園的開幕、昂坪纜車及屯門至珠海九洲港的跨境渡輪服務的啟用等發掘新商機。

136個停車場已完成裝置節省能源設備，有助該等停車場減低電費達16.5%。另外停車場資訊管理及自動化系統已完成採購，並將於2006年底開始安裝。這個新系統將連同優化及劃一化的閉路電視系統進一步提升營運效率、顧客服務，並減低營運成本。

資產提升

管理人仍然主力透過資產提升，從而優化物業組合質素，重整現有租約及引入新商戶組合，以增加租金收入。慈雲山中心、龍翔中心及厚德商場的資產提升計劃首階段已告完成，並採取積極租賃策略引進新商戶，帶動商場氣象、為顧客提供更多元化選擇，同時為新增及現有商戶優化營商環境。計劃其他階段將於2007/08年完成。

厚德商場的東翼已經重新裝修，當中的商戶組合已獲改善，而商場的設計優美新穎，使其與現有的西翼形成強烈對比。在競爭能力及租金水平上，商場的新東翼足以媲美鄰近的購物設施。

龍翔中心內新開幕的商店，促使現有商戶重新裝修其店舖，並優化其產品系列。餘下的改善工程完成後，商場內遍佈具吸引力的店舖，可帶旺人流，令商場進一步發揮其毗鄰黃大仙廟的優勢，提升租金水平。

慈雲山中心引入了全新受歡迎品牌，其營運表現出色。全新推出的「購物街」購物環境吸引更多品牌在慈雲山中心開設零售店。

根據香港理工大學進行的調查顯示，在資產提升項目完成後，整體的顧客滿意度評分大幅躍升逾60%。管理人將繼續在這三個商場內進行餘下階段的改善工程，並預期工程將於2007/08財政年度大致完成。

於首次公開發售時已規劃的五個其他商場內，管理人亦已展開了工程。領匯已規劃七個其他資產提升項目，並已委任外聘顧問推展項目，冀望於下個租賃週期完成。

財務回顧

收益及物業收入淨額

該期間內物業組合的收益及物業收入淨額分別為1,956百萬港元及1,164百萬港元，相當於每月平均收益及物業收入淨額分別326百萬港元及194百萬港元。

總收益中，1,401百萬港元來自零售租金、435百萬港元來自停車場收入及120百萬港元來自其他收入。

扣除物業管理成本和其他物業經營開支，物業收入淨額相當於總收益約59.5%。開支對收入比率由預算的42%改善至40.5%。

再融資

該期間內，管理人已為領匯現有的12,500百萬港元過渡貸款（「過渡貸款」）作出所需的再融資安排，過渡貸款須於2006年11月全數償還。

於2006年8月，領匯透過其附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited發行第三批有擔保票據，為期兩年及三年，以為3,600百萬港元的過渡貸款再融資。有擔保票據已獲穆迪投資者服務公司評定為「A3」及標準普爾評級服務公司評定為「A」級。於2006年8月，領匯已安排從美國銀行取得5,000百萬港元的五年期銀團貸款。於2006年9月，The Link Finance Limited與香港按揭證券有限公司就買賣4,000百萬港元的按揭貸款訂立協議，並預期將於2006年11月完成，而此舉令過渡貸款的再融資亦告完成。此乃香港房地產投資信託基金歷來首次按按揭貸款進行銷售。銷售所得款項將為過渡貸款提供部份再融資的資金。

領匯大部份借貸均為利率掉期對沖或定息安排。管理人會密切監察利率風險並就此持續檢討貸款組合。

由於資金來源分散及借貸到期日延長，故領匯現已處於良好的財政及風險管理狀況。此舉連同領匯穩健的信貸評級（於2006年6月獲標準普爾授予「A」級及獲穆迪授予「A3」級），令領匯已於國際金融市場上確立強健地位，並為日後業務發展奠下重要基石。

該期間內，領匯並無抵押任何集團資產。

資本負債比率

於該期間末，領匯的借貸及有擔保票據總額佔領匯資產總值的28.9%。

總負債及資產淨值

於2006年9月30日，總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）為17,569百萬港元，或資產總值的41.7%。基金單位持有人應佔的資產淨值為24,540百萬港元，或每基金單位11.48港元。

物業估值

管理人已對物業組合於2006年9月30日的公平值進行內部評估。管理人乃採用以收入資本化計算法為基準的方式，得出估計公平值。

主要估值師世邦魏理仕有限公司已為投資物業進行重估，其於2006年3月31日的估值為35,772百萬港元。根據內部估值，投資物業公平值增值為707百萬港元，已計入截至2006年9月30日止期間的損益表。

現金情況

於該期間末，領匯的現金結餘和銀行存款總計1,481百萬港元，領匯並已小心計劃存款的到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本的做法，以確保靈活地應付領匯的營運所需。

已發行基金單位

在2005年11月25日上市時，總計發行2,137,454,000個基金單位。在回顧該期間內，基金單位一直交投活躍。截至2006年9月30日的最後成交價為16.22港元，較認購價10.30港元有57.5%的溢價。最後成交價亦反映其較每基金單位的資產淨值11.48港元有41.3%的溢價。

前景

管理人將繼續專注於其物業組合的資產提升及改善商戶組合，務求提升零售設施的潛力。為進一步改善營運效率及控制成本，管理人將建立及實行精簡的管理架構及營運模式，以配合領匯的需要。若有可收購的合適設施，管理人亦會探究及考慮任何附帶收益的收購。

綜合財務報表

簡明綜合中期損益表

截至2006年9月30日止六個月

	附註	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	
收益	2	1,956	
物業經營開支		(792)	
物業收入淨額		1,164	
利息收入		28	
一般及行政開支		(41)	
投資物業公平值變動		707	
營運溢利	4	1,858	
銀行借貸及有擔保票據之財務成本		(292)	
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		1,566	
稅項	5	(274)	
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	6	1,292	
已向基金單位持有人派付之分派		(467)	
基金單位持有人應佔資產淨值變動		825	

附註：

- (i) 根據信託契約，領匯須於每個財政期間向基金單位持有人分派不少於90%之可分派收入。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之合約責任，須支付現金股息予其基金單位持有人，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人在終止日在信託基金所佔權益之比例，收取出售或變現信託基金資產所產生之所有現金款項減任何負債後淨額之應佔部份。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：披露及呈列，基金單位持有人之基金分類為金融負債而非權益。向基金單位持有人之分派被分類為財務成本之一部份，該財務成本會在損益表確認，該分類與基金單位持有人之基金分類為金融負債是一致的。
- (ii) 截至2006年9月30日止六個月之可分派收入總額在附註7釐定。有關本財政期間之已宣派分派載於分派報告，並將於2006年12月21日向基金單位持有人派付。
- (iii) 每基金單位收益(按扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位平均數計算)載於附註6。
- (iv) 領匯於2005年9月6日（成立日期）至2005年9月30日期間並無經營活動。因此，領匯並無呈列簡明綜合中期損益表之比較數字。

簡明綜合中期資產負債表

於2006年9月30日

	附註	2006年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業		36,515	35,772
物業、廠房及設備		36	32
		40,539	39,792
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	64	122
按金及預付款項		25	10
短期銀行存款		1,230	453
現金及現金等價物		251	314
		1,570	899
資產總值		42,109	40,691
流動負債			
預收款項、應計項目及其他應付款項		650	332
保證金		300	288
銀行借貸		8,569	12,169
		9,519	12,789
流動負債淨額		7,949	11,890
資產總值減流動負債		32,590	27,902
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
有擔保票據		3,589	—
遞延稅項負債		4,461	4,187
		8,050	4,187
負債總額		17,569	16,976
基金單位持有人應佔資產淨值		24,540	23,715
已發行基金單位		2,137,454,000	2,137,454,000
每基金單位資產淨值		11.48港元	11.09港元

簡明綜合中期基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2006年9月30日止六個月

	百萬港元
於2006年4月1日	23,715
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	1,292
已派付之分派	(467)
基金單位持有人應佔資產淨值變動	825
於2006年9月30日	24,540

分派報表

截至2006年9月30日止六個月

	附註	百萬港元
可分派收入總額	7	702
期內將向基金單位持有人派付可分派之金額		702
佔可分派收入總額之百分比		100%
已發行基金單位		2,137,454,000
每基金單位分派		32.81港仙

附註：

- (i) 根據信託契約，領匯須確保每個財政年度／期間基金單位持有人所獲分派之總額不少於「可分派收入總額」之90%，另加管理人酌情決定為可分派之任何其他額外款項。截至2006年9月30日止中期報告期間，管理人擬分派可分派收入總額之100%為可分派金額。分派將於2006年12月21日向基金單位持有人派付。
- (ii) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔綜合除稅後溢利，並作出調整以撇除有關期間之損益表所記錄若干非現金調整之影響。本中期報告期間可分派收入總額之調整載於附註7。

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務報表應與於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日期間之經審核財務報表一併閱覽。

2. 收益

期內確認之收益包括：

	百萬港元
來自零售物業之租金收入	1,401
來自停車場之總租金收入	435
	1,836
其他收益	118
空調服務費	2
其他物業相關收入	120
	1,956

與商戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。以業務營業額為基準之額外租金為12百萬港元，並已列入租金收入內。

3. 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總辦事處 百萬港元	總計 百萬港元
截至2006年9月30日止六個月				
收益	1,521	435	—	1,956
分部業績	932	232	(41)	1,123
利息收入	706	1	—	707
銀行借貸及有擔保票據之財務成本				28
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				1,566
稅項				(274)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				1,292
資本開支	31	5	8	44
折舊	—	—	(4)	(4)
於2006年9月30日				
分部資產	29,871	6,686	83	36,640
商譽				3,988
短期銀行存款				1,230
現金及現金等價物				251
				42,109
分部負債	754	78	118	950
銀行借貸及有擔保票據				12,158
遞延稅項負債				4,461
				17,569
				24,540

於2006年3月31日				
分部資產	29,114	6,726	96	35,936
商譽				3,988
短期銀行存款				453
現金及現金等價物				314
				40,691
分部負債	509	19	92	620
銀行借貸				12,169
遞延稅項負債				4,187
				16,976
				23,715

基金單位持有人應佔資產淨值

4. 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額

扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額乃經扣除以下項目後列賬：	
員工成本	64
物業、廠房及設備折舊	4
策略夥伴費用	1
受託人酬金	1
核數師酬金	1
其他法律及專業費用	8

5. 稅項

期內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備。

自簡明綜合中期損益表扣除之稅額指：

	百萬港元
當期稅項	—
遞延稅項	274
	274

6. 按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	1,292百萬港元
期末已發行基金單位數目	2,137,454,000
按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益(基本及攤薄)	0.60港元

7. 分派

截至2006年9月30日止六個月	
基金單位持有人應佔除稅後溢利	1,292
調整：	
投資物業公平值變動	(707)
投資物業公平值變動之遞延稅項	124
其他非現金收入	(7)
截至2006年9月30日止六個月可分派收入總額	702
期內將向基金單位持有人派付可分派之金額	702
佔可分派收入總額之百分比	100%
每基金單位分派	32.81港仙

於2006年11月21日舉行之會議上，管理人建議分派每基金單位32.81港仙。該建議分派並不會於簡明綜合中期財務報表中反映為應付分派，並將會於截至2007年3月31日止年度之綜合財務報表中反映。

8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項包括應收租金，其賬齡分析如下：

	2006年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2006年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	16	6
31至90日	6	24
	22	66

應收款項以港元計值，而該等應收租金之賬面值與其公平值相若。

本集團大部份租金收入以現金收取，而商戶並無獲授特定信貸期。應收賬款一般可由相應商戶之租金按金全數收回。零售物業之月租由商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。

財務業績之審閱

領匯於截至2006年9月30日止六個月之中期業績已經被管理人之審核委員會審閱，及經董事會於2006年11月21日舉行之會議上批准。中期財務報表亦已經被領匯之核數師根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱。

發行、贖回、出售或贖回基金單位

於截至2006年9月30日止六個月內，領匯並無發行任何新基金單位。