

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部份內容而產生或因依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571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3月31日止期間末期業績公佈

#### 期內可分派收入總額

領匯房地產投資信託基金（「領匯」或「信託基金」）於截至2006年3月31日止期間，予基金單位持有人的可分派收入總額為467百萬港元。

#### 分派

根據信託契約，管理人以信託基金及其附屬公司在財政期間的基金單位持有人應佔綜合經審核除稅後溢利，並作出調整以撇除有關財政期間綜合損益表錄得之若干非現金調整之影響，計算可分派收入總額。

管理人之政策為分派領匯在截至2006年3月31日止財政期間內的可分派收入總額之100%予基金單位持有人，總計467百萬港元。自2005年11月25日起至2006年3月31日止期間之每基金單位分派為0.2181港元，按最終發售價10.30港元計算之年度化分派收益率為6.09%。

領匯將於2006年8月17日至2006年8月23日期間（包括首尾兩日）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

注意：根據於2005年11月14日刊發之發售通函（「發售通函」），預測的分派為每基金單位0.1983港元，按每基金單位最終發售價10.30港元計算，年度化分派收益率為5.53%，或按折讓後每基金單位香港公開發售價9.78港元計算為5.83%。

#### 管理層討論及分析

##### 營運回顧

領匯於2005年9月6日成立，直至上市前並無經營活動。領匯於2005年11月25日（領匯上市及收購零售及停車場設施之日期）開始營運。領匯為香港首個及最大型的房地產投資信託基金，擁有180項物業組合，分佈各地區，包括149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。

在2006年3月31日，物業組合提供內部樓面面積約964,000平方米的零售樓面及79,440個泊車位。在期末，零售設施的平均租用率為91%。停車場設施的使用率，以已售出月票佔月租泊車位總數的百分比計算為72%。

##### 管理人

領匯管理有限公司（「管理人」）獲證券及期貨事務監察委員會發牌，以進行有關資產管理的受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。在2006年3月31日，管理人僱用288名職員，主要從事租賃、物業管理、投資及基金管理和相關的企業服務。

##### 租賃

在回顧期內，管理人採用了更靈活的租賃策略吸引新租戶。新近租出或再出租的樓面面積約為100,000平方米，每月收入約為27百萬港元。新租約一般為期3年，當中很多附有按營業額訂定租金的條款。很多租戶為首次在領匯的商場設店的品牌商舖。

資產改善計劃是租賃策略不可或缺的一部分。許多簡單改善工程例如改善指示牌、照明及洗手間設施均已展開。部分購物中心的大型改善工程正處於籌劃及實施的不同階段。

##### 物業管理

管理人繼續依據物業管理服務合約，外聘物業管理公司處理保安、清潔及日常租務管理等日常運作。為提高效率及服務質素，在2006年6月／7月期滿的合約將會被重組。幾家現有物業管理公司在新合約下將繼續為領匯提供服務，屆時管理人將會以業務夥伴身份與這些公司緊密合作，為租戶及顧客提供優質服務。

##### 物業估值

在期末，領匯之物業組合以市值基準重估，其重估市值較2005年9月30日之估值高出1,949百萬港元。獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）主要運用了現金流量折現分析和資本還完法兩個方式，並輔以直接比較法，得出組合內每項物業的市值。

##### 收益及物業收入淨額

期內物業組合的總收益及物業收入淨額分別為1,354百萬港元及813百萬港元，相較發售通函的預測分別高出22百萬港元及43百萬港元。

總收益中，968百萬港元來自零售租金、305百萬港元來自停車場收入，其他收入為81百萬港元。零售租金較發售通函的預測高出16百萬港元。

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60%。開支對收入的比率由發售通函內預測的42%改善至40%。

##### 財務回顧

##### 財務架構

上市集資款項總額21,634百萬港元及債務融資12,169百萬港元構成向香港房屋委員會收購投資物業之總代價33,803百萬港元。在期末，領匯有12,500百萬港元的銀行借貸額，其中12,169百萬港元已在上市日支取。此信貸額屬為期1年的過渡貸款，須於2006年11月27日或之前償還。餘下未支取的331百萬港元屬循環信貸額，領匯可用於有助提升資產價值的酌情性資本開支包括主要修葺、改善工程及其他策略性措施。

##### 貸款與資產比率

在期末，領匯的借貸總額佔領匯資產總值的30%。世邦魏理仕曾為物業組合估值，估值結果已載於估值報告及經審核賬目中。

##### 總負債及資產淨值

於2006年3月31日，總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）為16,976百萬港元，相當於資產總值的42%。

基金單位持有人應佔的資產淨值為23,715百萬港元，相當於每基金單位11.09港元。

##### 現金情況

在期末，領匯的現金結餘和銀行存款總計767百萬港元，領匯並已小心計劃存款之到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本的做法，以靈活地應付領匯的營運所需。

##### 發行的基金單位

在2005年11月25日上市時，總計發行2,137,454,000個基金單位。回顧期內，基金單位一直交投活躍，於2006年3月31日的收市價為16.80港元，較最終發售價10.30港元有63%的溢價。該收市價與每基金單位資產淨值11.09港元比較，亦有51%的溢價。

##### 展望將來

在已開展工作的基礎上，管理人有信心可不斷改善物業組合，從而發揮增值潛力。管理人將繼續推行更多提升資產計劃、重新組合現有及引進新商戶組合，以迎合居住於零售設施鄰近地區顧客不斷變化的需求。管理人亦會進行更多宣傳和推廣活動吸引更多顧客，包括加強推行購物時租泊車計劃，令居住於設施鄰近地區的顧客可享受更佳的服務。

#### 財務業績之審閱

領匯於截至2006年3月31日止財政期間之末期業績已經管理人之審核委員會審閱，及經董事會於2006年6月29日舉行之會議上批准。

#### 購回、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非證券及期貨事務監察委員會不時頒佈之相關守則及指引准許購回任何基金單位，否則管理人不得代表領匯進行任何購回。於期內，管理人概無購回、出售或贖回任何領匯之基金單位。

#### 企業管治

本著保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以促使領匯獲妥善管理及以透明方式營運。

於期內，管理人及領匯均已遵守香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之條文、證券及期貨條例之有關條文及上市規則適用於領匯之有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人使用之規管手冊所載列之規定及程序。

#### 財務報表

管理人之董事欣然公佈領匯及其附屬公司（「本集團」）於2005年9月6日至2006年3月31日止期間之經審核綜合業績如下：

<b>綜合損益表</b>		
於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日止之財政期間		
（自2005年11月25日（上市日期）起開始營運）		
	附註	百萬港元
收益		1,354
物業經營開支		(541)
物業收入淨額		813
利息收入		5
一般及行政開支		(42)
投資物業公平值變動		1,949
營運溢利	3	2,725
銀行借貸之財務成本		(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		2,524
稅項	4	(443)
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）		2,081
向基金單位持有人分派（已派付）(ii) (iii)		—
基金單位持有人應佔資產淨值變動		2,081
附註：		
(i) 營運於2005年11月25日（領匯上市及收購零售及停車場設施日期）開始。		
(ii) 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，基金單位包含合約責任，須支付現金股息，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於信託基金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集資款項額減任何負債之應佔部份。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。		
(iii) 可分派收入在附註6釐定。有關本財政期間之已宣派分派載於分派報表，並將於2006年8月30日向基金單位持有人派付。		
(iv) 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）載於下文附註5。		
<b>綜合資產負債表</b>		
於2006年3月31日		
	附註	百萬港元
<b>非流動資產</b>		
商譽		3,988
投資物業		35,772
物業、廠房及設備		32
		39,792
<b>流動資產</b>		
應收賬款及其他應收款項	7	122
按金及預付款項		10
短期銀行存款		453
現金及現金等價物		314
		899
<b>資產總值</b>		40,691
<b>流動負債</b>		
預收款項、應計項目及其他應付款項		332
保證金		288
銀行借貸		12,169
		12,789
<b>非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		
遞延稅項負債		4,187
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		23,715
已發行基金單位		2,137,454,000
<b>每基金單位資產淨值</b>		11.09 港元

#### 綜合資產淨值變動表

於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日止之財政期間基金單位持有人應佔

	<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>
	百萬港元
於首次公開發售時向基金單位持有人發行基金單位之集資款項	21,634
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	2,081
結轉結餘	23,715

#### 分派報表

於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日止之財政期間

	百萬港元
可分派收入總額	467
期內可分派金額（將向基金單位持有人派付）	467
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	21.81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供分派之任何其他額外款項。截至2006年3月31日止財政期間，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8月30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年度／期間之損益表所記錄若干非現金調整之影響。本財政期間可分派收入總額之調整載於下文附註6。

#### 綜合財務報表附註

##### 1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、信託契約之規定，以及房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定而編製。

##### 2. 分部資料

	<b>零售物業</b>	<b>停車場</b>	<b>總辦事處</b>	<b>總計</b>
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收益	1,049	305	—	1,354
分部業績	660	153	(42)	771
投資物業公平值變動	1,821	128	—	1,949
利息收入	—	—	—	5
付予金融機構之財務成本	—	—	—	(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利稅項	—	—	—	2,524
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	—	—	—	(443)
	20	1	9	30
資本開支	—	—	3	3
折舊	—	—	—	—
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

<b>3. 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額</b>				
				百萬港元
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				46
物業、廠房及設備折舊				3
租賃改善攤銷				2
策略夥伴費用				1
委託人酬金				1
估值費用				5
核數師酬金				3
其他法律及專業費用				4

##### 4. 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。

自綜合損益表扣除之稅額指：

當期稅項	—
遞延稅項	443
	443

##### 5. 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

於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日止期間按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為0.97港元。於2005年9月6日至上市日期止期間，領匯並未開始其業務，而直至2005年11月25日前並無發行任何基金單位。

由於2005年9月6日至2006年3月31日止整個期間並無攤薄工具，故並無呈列每基金單位攤薄收益。

期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	2,081百萬港元
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	0.97港元

<b>6. 分派</b>					
					百萬港元
於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日止期間					
基金單位持有人應佔除稅後溢利					2,081
調整：					
投資物業公平值變動					(1,949)
公平值變動之遞延稅項					341
其他非現金收入					(6)
於2005年9月6日（成立日期）至2006年3月31日止期間可分派收入總額					467
期內可分派金額（將向基金單位持有人派付）					467
佔可分派收入總額之百分比					100%
<b>每基金單位分派</b>					<b>21.81港仙</b>

<b>7. 應收賬款及其他應收款項</b>					
應收賬款及其他應收款項，包括應收租金，其賬齡分析如下：					百萬港元
0至30日					64
31至90日					2
					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。

#### 物業業權轉讓進度報告

作為領匯獲准修訂房地產投資信託基金守則第4.2(k)、5.2(c)及7.7條（有關法定業權規定）之條件，領匯向香港房屋委員會收購之180項物業之法定及實益業權轉讓進度須於領匯截至2006年3月31日止財政期間之年報及業績公佈中作出報告。

##### I. 於2005年11月25日領匯上市時完成之76項表一物業

領匯於2005年11月25日上市時，76項表一物業之法定及實益業權已轉讓予領匯。

##### II. 於2005年11月25日後完成之24項表一物業

由2005年11月25日至2006年6月21日，餘下之24項表一物業（其實益業權已於2005年11月25日轉讓予領匯）之法定業權於下表所載之有關日期轉讓予領匯。

<b>物業數目</b>	<b>完成日期</b>
3	2005年12月31日
2	2006年2月11日
3	2006年2月16日
1	2006年2月28日
2	2006年4月26日
7	2006年5月2日
3	2006年5月18日
3	2006年6月21日

##### III. 80項表二物業

誠如發售通函「重大合約及其他文件和資料 — 有關收購該等物業之協議 — 物業協議」一節所披露，根據於2004年11月19日香港房屋委員會與領匯物業有限公司訂立之物業協議（經2005年9月6日訂立之補充協議及2005年11月3日訂立之附錄補充），所有80項表二物業之實益業權已於2005年11月25日領匯上市時轉讓予領匯。

80項表二物業當中，其中一項表二物業之法定業權已於2006年3月23日完成。誠如發售通函所披露，餘下表二物業之法定業權將分批按季轉讓予領匯，預期餘下表二物業之法定業權轉讓將於2008年年中完成。

#### 刊發年報

2005／06年年報將於2006年7月31日或之前刊發並寄發予基金單位持有人。

#### 基金單位持有人週年大會

領匯擬於2006年8月23日舉行基金單位持有人週年大會。基金單位持有人週年大會通告將儘快刊發並寄發予基金單位持有人。

承董事會命  
**領匯管理有限公司**  
（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）  
主席  
**鄭明訓先生**

香港，二零零六年六月二十九日

於本公佈日期，管理人董事會成員如下：管理人之主席（兼任獨立非執行董事）為鄭明訓先生。執行董事為蘇慶和先生、非執行董事為廖文良先生及潘錫