



## 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2007年9月30日止六個月中期業績公布

領匯管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人,欣然公布領匯及其附屬公司(「本集團」)截至2007年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

#### 財務摘要

		截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核)	變化 百分比
收益	百萬港元	<b>2,056</b>	1,956	5.11%
物業收入淨額	百萬港元	<b>1,243</b>	1,164	6.79%
可分派收入	百萬港元	<b>776</b>	702	10.54%
每基金單位分派				
期內中期每基金單位分派	港仙	<b>36.11</b>	32.81	10.06%
按以下計算之分派收益率				
(按年度化基準計算)				
按上市價每基金單位10.30港元	%	<b>7.01</b>	6.37	10.05%
按期末最後成交價	%	<b>4.22</b>	4.05	4.20%
期內開支對收入比率	%	<b>39.53</b>	40.50	(2.40%)
期內開支對收入比率				
(不包括屋邨公用地方開支)	%	<b>37.55</b>	39.16	(4.11%)
期末租用率	%	<b>90.5</b>	92.3	(1.95%)
期內綜合續租租金調整率	%	<b>13.69</b>	4.89	179.96%
期內綜合續租租金調整率				
(不包括教育/福利)	%	<b>13.92</b>	5.22	166.67%

		截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核)	變化 百分比
期末平均每月基本租金 (不包括自用辦事處) (每平方呎)	港元	24.4	23.0	6.09%
期末平均每月基本租金 (不包括自用辦事處、教育／福利、 房署辦事處及配套設施) (每平方呎)	港元	26.6	25.4	4.72%
期內續租率	%	73.21	91.40	(19.90%)
期末按營業額分成租金的租戶數目		752	408	84.31%
每個泊車位每月收入	港元	955.1	912.7	4.65%
期末停車場使用率	%	71.6	72.7	(1.51%)
		於2007年 9月30日	於2007年 3月31日	變化 百分比
期／年末投資物業估值	百萬港元	42,352	39,557	7.07%
期／年末資產淨值	百萬港元	29,259	26,789	9.22%
期／年末每基金單位資產淨值	港元	13.62	12.53	8.70%
期／年末每基金單位最後成交價	港元	17.10	18.80	(9.04%)
期／年末市值	百萬港元	36,738	40,184	(8.58%)
期／年末基金單位價格較每基金單位 資產淨值的溢價百分比	%	25.55	50.04	(48.94%)
期／年末資產負債比率	%	25.23	26.92	(6.28%)

## 可分派收入總額

截至2007年9月30日止六個月，可分派收入總額為7.76億港元，而去年同期則為7.02億港元。管理人目前之政策為分派領匯的可分派收入總額之100%予基金單位持有人。截至2007年9月30日止六個月每基金單位分派36.11港仙(2006年9月30日：32.81港仙)按截至2007年9月30日之最後成交價17.10港元計算之分派收益率(按年度化基準計算)為4.22%。

## 簡明綜合中期財務資料

### 簡明綜合中期損益表

截至2007年9月30日止六個月

	附註	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	3	2,056	1,956
物業經營開支	5	(813)	(792)
物業收入淨額		1,243	1,164
一般及行政開支		(47)	(41)
投資物業公平值變動		2,655	707
營運溢利	6	3,851	1,830
利息收入		39	28
帶息負債之財務成本	7	(310)	(292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		3,580	1,566
稅項	9	(602)	(274)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	10	2,978	1,292
向基金單位持有人分派(附註(iii))		(739)	(467)
		<u>2,239</u>	<u>825</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動		2,283	825
現金流量對沖儲備變動產生之金額	19	(44)	—
		<u>2,239</u>	<u>825</u>

附註：

- (i) 截至2007年9月30日止六個月之可分派收入總額在分派報表釐定。有關本財政期間之已宣派分派載於分派報表，並將於2008年1月15日或前後向基金單位持有人派付。
- (ii) 每基金單位收益(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前溢利及已發行基金單位平均數計算)載於簡明綜合中期財務資料附註10。
- (iii) 此為該期間內已派付截至2007年3月31日止年度之末期分派7.39億港元(2006年3月31日：4.67億港元)。

## 分派報表

截至2007年9月30日止六個月

	附註	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)		2,978	1,292
調整：			
投資物業公平值變動		(2,655)	(707)
投資物業公平值變動之遞延稅項		465	124
其他非現金收入		(12)	(7)
可分派收入總額		<u>776</u>	<u>702</u>
中期分派(將向基金單位持有人派付)		<u>776</u>	<u>702</u>
佔可分派收入總額之百分比		<u>100%</u>	<u>100%</u>
已發行基金單位	18	<u>2,148,434,317</u>	<u>2,137,454,000</u>
期間每基金單位分派		<u>36.11港仙</u>	<u>32.81港仙</u>

### 附註：

- (i) 根據信託契約，領匯須確保每個財政期間基金單位持有人所獲分派之總額不少於「可分派收入總額」之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2007年9月30日止中期報告期間，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。該分派將於2008年1月15日或前後向基金單位持有人派付。
- (ii) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔綜合除稅後溢利，並作出調整以撇除在有關期間之損益表所記錄之若干非現金調整之影響。

簡明綜合中期資產負債表  
於2007年9月30日

	附註	2007年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2007年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		3,988	3,988
投資物業	11	42,352	39,557
物業、廠房及設備	12	50	52
		<u>46,390</u>	<u>43,597</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	141	92
按金及預付款項		23	18
短期銀行存款	14	1,672	1,475
現金及現金等價物	14	49	53
		<u>1,885</u>	<u>1,638</u>
<b>資產總值</b>		<u>48,275</u>	<u>45,235</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	15	715	738
保證金		345	318
稅項撥備		77	—
帶息負債	16	2,198	—
		<u>3,335</u>	<u>1,056</u>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<u>(1,450)</u>	<u>582</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>44,940</u>	<u>44,179</u>
<b>非流動負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
帶息負債	16	9,983	12,177
遞延稅項負債		5,627	5,102
其他非流動負債	17	71	111
		<u>15,681</u>	<u>17,390</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>19,016</u>	<u>18,446</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>29,259</u>	<u>26,789</u>
已發行基金單位	18	<u>2,148,434,317</u>	<u>2,137,454,000</u>
每基金單位資產淨值		<u>13.62港元</u>	<u>12.53港元</u>

簡明綜合中期權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2007年9月30日止六個月

	附註	權益總額 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	總計 百萬港元
於2006年4月1日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	23,715	23,715
截至2006年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	1,292	1,292
向基金單位持有人分派		—	(467)	(467)
截至2006年9月30日止期間基金單位 持有人應佔資產淨值變動		—	825	825
於2006年9月30日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	24,540	24,540
於2007年4月1日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	26,789	26,789
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	187	187
截至2007年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)		—	2,978	2,978
向基金單位持有人分派		—	(739)	(739)
現金流量對沖之公平值變動	19	44	—	44
現金流量對沖儲備變動產生之金額	19	(44)	44	—
截至2007年9月30日止期間基金單位 持有人應佔資產淨值變動		—	2,283	2,283
於2007年9月30日權益／基金單位 持有人應佔資產淨值		—	29,259	29,259

簡明綜合中期現金流量表  
截至2007年9月30日止六個月

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>營運活動</b>		
來自經營活動之現金淨額	<u>1,160</u>	<u>1,491</u>
<b>投資活動</b>		
添置投資物業	(140)	(36)
添置物業、廠房及設備	(6)	(8)
已收利息收入	35	19
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加	<u>(197)</u>	<u>(777)</u>
用於投資活動之現金淨額	<u>(308)</u>	<u>(802)</u>
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之帶息負債集資款項	—	3,588
償還帶息負債	—	(3,600)
已支付帶息負債之利息開支	(304)	(273)
向基金單位持有人派付之分派	<u>(552)</u>	<u>(467)</u>
用於融資活動之現金淨額	<u>(856)</u>	<u>(752)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(4)	(63)
期初之現金及現金等價物	<u>53</u>	<u>314</u>
期末之現金及現金等價物	<u><u>49</u></u>	<u><u>251</u></u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1. 公司資料

領匯為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之單位信託基金。領匯經由於2005年9月6日訂立之信託契約（「信託契約」）（經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約及於2007年7月23日訂立之第六份補充契約所修訂及補充）所管轄。

本集團之主要業務為在香港投資零售及停車場業務（「零售及停車場業務」）。管理人及受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司之註冊辦事處地址分別為香港中環皇后大道中8號18樓及香港中環皇后大道中1號。

### 2. 編製基準及會計政策

簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2007年3月31日止年度之經審核財務報表一併閱覽。

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

於本中期期間，本集團已應用由香港會計師公會頒布之下列新準則、準則修訂本及詮釋，此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團在2007年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股交易

採納上述各項對此等簡明綜合中期財務資料並無構成重大影響。

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

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

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

### 3. 收益

該期間內確認之收益包括：

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
來自零售物業之租金收入	1,477	1,401
來自停車場之總租金收入	456	435
	<u>1,933</u>	<u>1,836</u>
其他收益		
空調服務費	121	118
其他物業相關收入	2	2
	<u>123</u>	<u>120</u>
總收益	<u><u>2,056</u></u>	<u><u>1,956</u></u>

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

#### 4. 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2007年9月30日止六個月(未經審核)</b>				
收益	<u>1,600</u>	<u>456</u>	<u>—</u>	<u>2,056</u>
分部業績	987	256	(47)	1,196
投資物業公平值變動	2,351	304	—	2,655
利息收入				39
帶息負債之財務成本				<u>(310)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 稅項				<u>3,580</u> <u>(602)</u>
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>2,978</u>
資本開支	133	7	6	146
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>
<b>於2007年9月30日(未經審核)</b>				
分部資產	34,810	7,654	102	42,566
商譽				3,988
短期銀行存款				1,672
現金及現金等價物				<u>49</u>
資產總值				<u>48,275</u>
分部負債	852	94	191	1,137
帶息負債				12,181
遞延稅項負債				5,627
其他非流動負債				<u>71</u>
負債總額				<u>19,016</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>29,259</u>

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2006年9月30日止六個月(未經審核)</b>				
收益	<u>1,521</u>	<u>435</u>	<u>—</u>	<u>1,956</u>
分部業績	932	232	(41)	1,123
投資物業公平值變動	706	1	—	707
利息收入				28
帶息負債之財務成本				<u>(292)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				1,566
稅項				<u>(274)</u>
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>1,292</u>
資本開支	31	5	8	44
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
<b>於2007年3月31日(經審核)</b>				
分部資產	32,294	7,340	85	39,719
商譽				3,988
短期銀行存款				1,475
現金及現金等價物				<u>53</u>
資產總值				<u>45,235</u>
分部負債	830	112	114	1,056
帶息負債				12,177
遞延稅項負債				5,102
其他非流動負債				<u>111</u>
負債總額				<u>18,446</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>26,789</u>

## 5. 物業經營開支

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	278	302
員工成本 (附註8)	61	48
地租及差餉	50	54
維修及保養	106	101
公用事業開支	211	211
宣傳及市場推廣開支	27	22
屋邨公用地方開支	41	26
其他物業經營開支	39	28
	<u>813</u>	<u>792</u>

## 6. 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人 交易前營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本 (附註8)	84	64
物業、廠房及設備折舊	6	4
撇銷固定資產虧損	2	—
策略夥伴費用	1	1
受託人酬金	2	1
估值費用	1	—
核數師酬金	1	1
經營租約支出	2	2
其他法律及專業費用	3	8
	<u>3</u>	<u>8</u>

## 7. 帶息負債之財務成本

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支(附註16)	<u>310</u>	<u>292</u>

## 8. 員工成本

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	78	63
強制性公積金計劃供款	2	1
長期獎勵計劃(附註a)	<u>4</u>	<u>—</u>
	<u>84</u>	<u>64</u>

員工成本可進一步分析如下：

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
計入物業經營開支(附註5)	61	48
計入一般及行政開支	<u>23</u>	<u>16</u>
	<u>84</u>	<u>64</u>

附註：

### (a) 長期獎勵計劃

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

根據該計劃，管理人可向本集團合資格僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵（「獎勵」）。

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

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

## 9. 稅項

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

自簡明綜合中期損益表扣除之稅額指：

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	77	—
遞延稅項	<u>525</u>	<u>274</u>
	<u>602</u>	<u>274</u>

## 10. 按除稅項後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核)	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	<u>2,978</u> 百萬港元	<u>1,292</u> 百萬港元
期內基金單位之加權平均數	<u>2,139,854,069</u>	<u>2,137,454,000</u>
按除稅項後扣除與基金單位持有人交易前溢利 計算之每基金單位收益，基本及攤薄	<u>1.39</u> 港元	<u>0.60</u> 港元

## 11. 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2006年4月1日	29,098	6,674	35,772
添置	239	32	271
公平值變動	<u>2,914</u>	<u>600</u>	<u>3,514</u>
於2007年3月31日	<u>32,251</u>	<u>7,306</u>	<u>39,557</u>
於2007年4月1日	<b>32,251</b>	<b>7,306</b>	<b>39,557</b>
添置	<b>133</b>	<b>7</b>	<b>140</b>
公平值變動	<u>2,351</u>	<u>304</u>	<u>2,655</u>
於2007年9月30日	<u>34,735</u>	<u>7,617</u>	<u>42,352</u>

(b) 政府租契

於資產負債表列為投資物業之物業包括本集團按照政府租契在固定年期（其中一個具有續約權）內擁有法定業權之物業，以及其他正在等候批出政府租契及法定業權之物業。該等獲授政府租契物業之餘下政府租約期介乎36至50年。

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

(c) 公平值

獨立專業合資格估值行世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）按於2007年9月30日之公開市值基準為投資物業進行重估。儘管於結算日，若干物業仍未獲授法定業權，在達致市值之過程中，世邦魏理仕已假設（其中包括）領匯於物業估值日期已擁有該等物業之法定業權（見上文附註(b)）。

(d) 房地產投資信託基金守則限制

根據香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」），本集團購入物業後，由購入日期起計最少兩年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

(e) 本集團貸款融資之抵押

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

## 12. 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2006年4月1日	4	2	26	32
添置	16	2	11	29
年內折舊開支	(1)	(1)	(7)	(9)
於2007年3月31日	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>30</u>	<u>52</u>
於2007年3月31日 成本	21	4	39	64
累計折舊	(2)	(1)	(9)	(12)
賬面淨值	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>30</u>	<u>52</u>
於2007年4月1日	19	3	30	52
添置	2	—	4	6
撇銷	—	—	(3)	(3)
期內折舊開支	(2)	—	(4)	(6)
撇銷時撥回累計折舊	—	—	1	1
於2007年9月30日	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>28</u>	<u>50</u>
於2007年9月30日 成本	23	4	40	67
累計折舊	(4)	(1)	(12)	(17)
賬面淨值	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>28</u>	<u>50</u>

## 13. 應收貿易賬款及其他應收款項

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

附註：應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

本集團大部分租金收入以現金收取，而租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

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

零售物業之每月基本租金由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

#### 14. 現金及現金等價物及短期銀行存款

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

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

## 15. 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

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

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

## 16. 帶息負債

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

帶息負債須按以下年期償還：

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

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

#### 17. 其他非流動負債

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

附註：

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率變動而產生之風險。由於對沖項目之餘下到期日超過12個月，故此等現金流量對沖之全數公平值被歸類為非流動項目。現金流量對沖有效部分之任何公平值變動須於對沖儲備內確認。該期間內已計入對沖儲備之款項為4,400萬港元(截至2007年3月31日止年度：自對沖儲備扣除1.11億港元)。

於2007年9月30日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由結算日起計，平均到期日為4.1年（2007年3月31日：4.6年）。未償還利率掉期合約於2007年9月30日之名義本金額及平均固定利率分別為40億港元（2007年3月31日：40億港元）及5.05%（2007年3月31日：5.05%）。

## 18. 已發行基金單位

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

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

## 19. 儲備

	對沖儲備 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2006年4月1日	—	—	—
現金流量對沖之公平值變動	(111)	—	(111)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	<u>—</u>	<u>111</u>	<u>111</u>
於2007年3月31日	<u>(111)</u>	<u>111</u>	<u>—</u>
於2007年4月1日	(111)	111	—
現金流量對沖之公平值變動	44	—	44
現金流量對沖儲備變動產生之金額	<u>—</u>	<u>(44)</u>	<u>(44)</u>
於2007年9月30日	<u>(67)</u>	<u>67</u>	<u>—</u>

## 20. 資本承擔

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

## 21. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

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

### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2007年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號「關聯方披露」)之名稱及彼等與領匯關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (「受託人」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其聯繫人 (「滙豐集團」)*	受託人之關聯方
嘉德置地有限公司(「策略夥伴」)*	領匯之策略夥伴及共同董事
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
The Children's Investment Master Fund	領匯之主要基金單位持有人
永亨銀行有限公司*	共同董事
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「中國工商銀行」)*	共同董事
凱達環球有限公司*	共同董事

\* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(ii)	(2)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用(iii)	(1)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用	(1)	—
與滙豐集團之交易(iv)		
就帶息負債支付滙豐集團之利息開支	(14)	(263)
就醫療／團體人壽保險支付滙豐集團之員工開支	(1)	—
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	6	7
收取自滙豐集團之短期銀行存款利息收入	4	28
與中國工商銀行之交易(iv)		
就帶息負債支付中國工商銀行之利息開支	(4)	—
就租賃零售單位收取自中國工商銀行之租金收入	2	—
已付及應付凱達環球有限公司之建築／翻新顧問服務費用	(1)	—

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，惟不得低於每月150,000港元。
- (iii) 策略夥伴有權由上市日期至根據合作協議終止其任命止收取一筆相等於策略夥伴根據合作協議履行職務及責任時合理產生之成本及開支之基本款項以及業績表現費。
- (iv) 與滙豐集團及中國工商銀行之交易乃按市場價格進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

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

附註：

該結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

(d) 主要管理層薪酬

本集團董事之酬金總額如下：

	截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2006年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	3	2
基本薪金、津貼及其他福利	7	3
長期獎勵計劃(附註8a)	1	—
	<u>11</u>	<u>5</u>

22. 或然負債

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

## 23. 附屬公司

於2007年9月30日，領匯持有下列全資附屬公司：

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

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

領匯為香港首個及目前最大型的房地產投資信託基金，擁有180項物業組合，分布各地區，包括149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施及29項獨立停車場設施。於2007年9月30日，物業組合提供內部樓面面積約1,015,000平方米的零售地方及約80,000個泊車位。分布於香港、九龍及新界之內部樓面面積，分別佔總額約8%、33%及59%。

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

## 租賃

回顧本期間內，管理人採用了更靈活的租賃策略，以吸引及挽留租戶並同時調動租約以配合資產提升計劃，分階段進行修葺／翻新工程。在這情況下部分租戶以少於三年之租期續訂租約（商業租約一般為期三年）。在租約預計到期及資產提升項目前提下，領匯持續改善及規劃商戶組合。

於2007年9月30日，零售設施的平均租用率為90.5%（2006年9月30日：92.3%）。於2007年9月30日，停車場設施的使用率，以已售出月票佔月租泊車位總數的百分比計算為71.6%（2006年9月30日：72.7%）。

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

類別	租用率			空置率			已出租內部樓面面積之 平均每月基本租金		
	2007年 9月30日	2007年 3月31日	2006年 9月30日	2007年 9月30日	2007年 3月31日	2006年 9月30日	2007年 9月30日	2007年 3月31日	2006年 9月30日
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(每平方 呎港元)	(每平方 呎港元)	(每平方 呎港元)
零售	<b>92.5%</b>	92.3%	93.9%	<b>7.5%</b>	7.7%	6.1%	<b>24.0</b>	23.3	22.8
街市	<b>78.8%</b>	77.5%	80.7%	<b>21.2%</b>	22.5%	19.3%	<b>56.1</b>	54.3	53.8
熟食檔位	<b>61.7%</b>	64.9%	66.0%	<b>38.3%</b>	35.1%	34.0%	<b>31.5</b>	30.7	30.3
教育／福利	<b>92.7%</b>	94.2%	93.8%	<b>7.3%</b>	5.8%	6.2%	<b>4.4</b>	4.3	4.3
房署辦事處及配套設施	<b>73.8%</b>	71.9%	92.5%	<b>26.2%</b>	28.1%	7.5%	<b>11.5</b>	11.5	10.2
總額(不包括自用辦事處)	<b>90.5%</b>	<b>90.3%</b>	<b>92.3%</b>	<b>9.5%</b>	<b>9.7%</b>	<b>7.7%</b>	<b>24.4</b>	<b>23.6</b>	<b>23.0</b>
僅不包括自用辦事處、 教育／福利	<b>90.3%</b>	89.9%	92.2%	<b>9.7%</b>	10.1%	7.8%	<b>26.3</b>	25.5	24.8
不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處 及配套設施	<b>90.8%</b>	90.5%	92.2%	<b>9.2%</b>	9.5%	7.8%	<b>26.6</b>	25.9	25.4

截至2007年9月30日止六個月，物業組合的平均續租租金調整率為13.69%（2006年9月30日：4.89%），商舖的平均續租租金調整率則為15.44%（2006年9月30日：5.36%）。由於租金水平受個別商場地區的營商環境及質素所影響，各商場的續租租金調整率差異甚大。此外，短期續約亦對續租租金調整率造成影響，原因是此類續約乃為配合已計劃的按階段商戶組合調整以及提升資產項目而簽訂，所以租金調整幅度不大。

領匯與租戶訂立按營業額分成的租金條款之租約持續增加，因此隨著租戶的業務改善，我們亦可分享其業績增長的成果。於2007年9月30日，附有該等條款的租戶數目已增加至752戶（2006年9月30日：408戶），截至2007年9月30日止六個月按營業額分成的租金為2,300萬港元（2006年9月30日：1,200萬港元）。截至2007年9月30日止期間每個泊車位每月的收入約為955港元（2006年9月30日：913港元）。

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

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

### 物業組合管理

管理人不斷致力降低經營成本。期內的開支對收入比率為39.5%，較去年中期業績公布的40.5%有所改善。若不計及屋邨公用地方開支，領匯物業組合的期內開支對收入比率為37.6%（2006年9月30日：39.2%）。管理人會盡力控制成本。然而，隨著更多表二物業業權轉讓予領匯，政府地租開支定將增加。現時預期所有物業業權轉讓將於2008年年底前完成。

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

### 宣傳和推廣

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

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

### 資產提升

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

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

其他正在進行資產提升的商場工程進度理想。我們會短期延長現有租約或訂立臨時租約（如適用），藉以縮短翻新前的空置期。管理人預期於財政年度結束前完成慈雲山第三期及厚德第三期的資產提升工程。

管理人仍在進行可行性研究，發掘未來其他資產提升機會。

## 二十六項資產提升項目之總計劃

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

## 已完成的資產提升階段／項目

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

附註：資產提升工程因產生租金收入較高之商戶組合改善而押後。

\* 完成及不受影響之範圍

## 二十六項資產提升項目之總計劃

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

\*\* 有關資本開支有待批准

## 已完成的資產提升階段／項目

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

附註：資產提升工程因產生租金收入較高之商戶組合改善而押後。

## 財務回顧

### 收益及物業收入淨額

截至2007年9月30日止六個月內物業組合的收益及物業收入淨額分別為20.56億港元(2006年9月30日: 19.56億港元)及12.43億港元(2006年9月30日: 11.64億港元)。截至2007年9月30日止六個月之總零售收益為14.77億港元(2006年9月30日: 14.01億港元), 4.56億港元(2006年9月30日: 4.35億港元)來自停車場收入, 其他收入為1.23億港元(2006年9月30日: 1.20億港元)。扣除物業管理成本和其他物業營運開支, 物業收入淨額相當於總收益約60%, 開支對收入的比率則約為40%。

	截至2007年9月30日 止六個月		截至2006年9月30日 止六個月	
	百萬港元	佔收益之 百分比	百萬港元	佔收益之 百分比
物業管理成本	339	17%	350	18%
其他物業經營開支	474	23%	442	22%
總物業開支	813	40%	792	40%
物業收入淨額	1,243	60%	1,164	60%

### 物業估值

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

公平值變化見下表:

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

## 財務狀況

於2007年9月30日，本集團部分投資物業約48億港元（2007年3月31日：44億港元）已作為本集團貸款融資之按揭抵押。於2007年9月30日，本集團借貸之到期日如下：

	2007年9月30日		2007年3月31日	
	百萬港元	佔總額 百分比	百萬港元	佔總額 百分比
第一年內到期	2,198	18%	—	0%
第二年內到期	1,396	11%	2,196	18%
第三年內到期	4,000	33%	5,395	44%
第四年內到期	—	0%	—	0%
第五年內到期	4,587	38%	4,586	38%
合計	<u>12,181</u>	<u>100%</u>	<u>12,177</u>	<u>100%</u>

本集團貸款融資額於2007年9月30日之平均未償還年期為32個月。

於2007年9月30日，本集團持有利率掉期合約總額為40億港元，讓本集團得以對沖其利率風險，以及於未來數年享有較穩定的利率。因此，於可動用融資總額之中約54%為固定利率融資。就本集團於2007年9月30日之可動用財務資源而言，本集團的未動用銀行貸款額為4億港元，而銀行存款及手頭現金共17.21億港元。本集團已小心計劃存款之到期日，以滿足其財務承擔及營運資金所需。管理人在現金管理方面採用保本的做法，以確保靈活地應付本集團的營運所需。此外，本集團之物業組合產生龐大經常性現金流量，為本集團建立雄厚的財務狀況，為領匯就主要修葺、改善工程及其他策略性提升價值措施而可能產生之任何資本開支提供資金。由於本集團大部分資產及負債均以港元計值，本集團承擔的匯率波動風險極微。

## 資產負債比率

於2007年9月30日，世邦魏理仕為物業組合進行重估後，按借貸總額121.81億港元（2007年3月31日：121.77億港元）及資產總值482.75億港元（2007年3月31日：452.35億港元）計算，本集團之貸款與資產比率為25.2%（2007年3月31日：26.9%）。上述的估值結果已於中期財務資料中反映。本集團繼續維持大部分貸款為無抵押借貸，於2007年9月30日無抵押債務佔可動用融資總額約68.3%。本集團將繼續盡可能以無抵押方式取得融資。

## 信貸評級

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

## 負債總額及資產淨值

於2007年9月30日，負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）為190.16億港元（2007年3月31日：184.46億港元），相當於資產總值的39.4%（2007年3月31日：40.8%）。於2007年9月30日，基金單位持有人應佔的資產淨值為292.59億港元或每基金單位13.62港元（2007年3月31日：267.89億港元或每基金單位12.53港元）。

## 已發行的基金單位

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

## 人力資源發展

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及有競爭力的薪酬待遇，以吸納、鼓勵及挽留優秀的僱員。參照市場做法，管理人在獨立顧問的協助下會持續檢討薪酬政策和做法，以符合上述之原則。所有全職及長期員工可享有酌情酬金花紅，按個別員工的表現及領匯的業績釐定支付酬金花紅之金額。員工福利包括強制性公積金、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險、僱員賠償及會所會籍等。於2007年9月30日，管理人僱用391名（2007年3月31日：340名）職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資及基金管理和相關的企業服務。

## 獎項

於2007年10月，領匯管理有限公司榮獲《東周刊》頒發「傑出企業策略大獎2007」。該獎項由《東周刊》舉辦，藉以表揚業務策略優秀的企業。評審團根據企業的業務發展策略、管理層領導及質量、企業文化、企業使命及創造力，從不同業務界別選出優秀的企業。

## 致謝

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

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

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

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

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

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

## 前景

我們預期未來仍然充滿機遇與挑戰。我們的資產提升項目進展順利，多個已完成的項目印證我們工作的成果。受到業績理想的鼓舞，我們將繼續推展計劃，以確保其他進行中

的項目可同樣取得理想成績。我們將致力確保工程繼續順利進行，以盡量減低對租戶及顧客造成的影響。

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

我們將保持專心致志，繼續努力為所有基金單位持有人、租戶和社區帶來裨益。

## 企業管治

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

### 認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之規定監管。管理人乃成立以管理領匯之物業組合，並根據證券及期貨條例獲發牌可從事資產管理之受規管活動。受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為在香港註冊之信託公司，負責保管領匯之資產。領匯採納內部化管理架構，據此，受託人為管理人全部已發行股份之登記擁有人。作為香港首個房地產投資信託基金，領匯承諾在符合其基金單位持有人之利益下保持高水準企業管治。

### 規管事宜

截至2007年9月30日止期間，管理人及領匯均一直遵守證監會頒布之房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之有關條文、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人採納使用之規管手冊所載列之規定及程序（除下段所列者外）。

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

管理人已採納一套規管董事進行領匯之證券買賣的守則（相當於上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》）。經作出特別查詢後，各董事已確認，彼等於期間內一直遵守管理人所採納守則所載之規定標準。

董事會已審閱並接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。管理人及領匯亦已符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則之適用於領匯有關守則條文。

## 董事會

董事會主要監督管理人之日常事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向，而其職能與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。根據管理人之企業管治政策，最少半數董事須為獨立非執行董事。現時，董事會由14名成員組成，其中八名為獨立非執行董事、四名為非執行董事，而行政總裁及首席財務總監則為執行董事。主席（須為獨立非執行董事）及行政總裁之職位須由兩名不同人士擔任，以維持有效之職權分工。

## 財務業績之審閱

領匯截至2007年9月30日止六個月之中期業績已經由管理人之審核委員會審閱，及經董事會於2007年11月15日舉行之會議上批准。中期財務資料亦已經由領匯之核數師根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

## 投資者關係

為促進良好企業管治及透明度，領匯於回顧期間與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通。自2007年4月1日以來，管理人已參加以下投資者會議：

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

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

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

## 購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

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

## 暫停辦理過戶登記手續

中期分派之記錄日期將為2007年12月3日。為了安排分派事宜，領匯將於2007年11月29日至2007年12月3日期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為享有分派，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2007年11月28日下午4時30分前送交領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。該分派將於2008年1月15日或前後分派予基金單位持有人。

## 分派再投資計劃

領匯會向基金單位持有人提供分派再投資計劃，而基金單位持有人可選擇以現金形式，或以領匯新基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取截至2007年9月30日止期間的分派。解釋分派再投資計劃詳情的公布將於2007年12月3日或前後刊發，一份載有詳情的通函連同相關的選擇表格或分派通知書將於2007年12月7日或前後寄發予基金單位持有人。

## 刊發中期報告

截至2007年9月30日止六個月之中期報告將於2007年11月26日或前後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)  
管理人之主席  
蘇兆明

香港，2007年11月15日

於本公布日期，管理人董事會成員如下：主席（兼任獨立非執行董事）為蘇兆明先生。執行董事為蘇慶和先生及周福安先生。非執行董事為紀達夫先生、何志安先生、紀德坤先生及潘錫源先生。獨立非執行董事為Michael Ian ARNOLD先生、趙之浩先生、周永健先生、馮鈺斌博士、高鑑泉先生、王于漸教授及盛智文博士。