



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2008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2008年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

財務摘要

| | | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) | 截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) | 變化 百分比 |
|----------------------------|------|------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| 收益 | 百萬港元 | 2,203 | 2,056 | 7.1% |
| 物業收入淨額 | 百萬港元 | 1,349 | 1,243 | 8.5% |
| 可分派收入 | 百萬港元 | 884 | 776 | 13.9% |
| 每基金單位分派 | | | | |
| 中期分派 | 港仙 | 40.86 | 36.11 | 13.2% |
| 按以下計算之分派收益率 (按年度化基準計算) | | | | |
| 按上市價每基金單位10.30港元 | % | 7.9 | 7.0 | 12.9% |
| 按期末最後成交價 | % | 5.1 | 4.2 | 21.4% |
| 期內開支對收入比率 | % | 38.8 | 39.5 | (1.8%) |
| 期內開支對收入比率 (不包括屋邨公用地方開支) | % | 36.7 | 37.6 | (2.4%) |
| 期末租用率 | % | 87.6 | 90.5 | (3.2%) |
| 期內綜合續租租金調整率 | % | 25.71 | 13.69 | 87.8% |
| 期內綜合續租租金調整率 (不包括教育/福利) | % | 25.84 | 13.92 | 85.6% |

| | | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) | 截至2007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 | 26.8 | 24.4 | 9.8% |
| 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 | 29.3 | 26.6 | 10.2% |
| 期內續租率 | % | 76.3 | 73.2 | 4.2% |
| 期末按營業額分成租金的 租戶數目 | | 1,493 | 752 | 98.5% |
| 每個泊車位每月收入 | 港元 | 1,015 | 955 | 6.3% |
| 期末停車場使用率 | % | 70.3 | 71.6 | (1.8%) |
| | | 於2008年 9月30日 (未經審核) | 於2008年 3月31日 (經審核) | 變化 百分比 |
| 期／年末投資物業估值 | 百萬港元 | 44,133 | 44,307 | (0.4%) |
| 期／年末資產淨值 | 百萬港元 | 30,645 | 30,558 | 0.3% |
| 期／年末每基金單位資產淨值 | 港元 | 14.16 | 14.16 | 0.0% |
| 期／年末每基金單位最後成交價 | 港元 | 16.02 | 17.26 | (7.2%) |
| 期／年末市值 | 百萬港元 | 34,665 | 37,259 | (7.0%) |
| 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 | % | 13.1 | 21.9 | (40.2%) |
| 期／年末資產負債比率 | % | 23.2 | 24.2 | (4.1%) |

可分派收入總額

截至2008年9月30日止六個月，可分派收入總額為8.84億港元，而去年同期則為7.76億港元。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2008年9月30日止六個月每基金單位分派為40.86港仙(2007年9月30日：36.11港仙)，而按2008年9月30日之最後成交價16.02港元計算之分派收益率(按年度化基準計算)為5.1%。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合損益表

截至2008年9月30日止六個月

| | 附註 | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 |
|---------------------------------|----|--|--|
| 收益 | 4 | 2,203 | 2,056 |
| 物業經營開支 | 6 | (854) | (813) |
| 物業收入淨額 | | 1,349 | 1,243 |
| 一般及行政開支 | | (56) | (47) |
| 投資物業公平值變動 | | (464) | 2,655 |
| 營運溢利 | 7 | 829 | 3,851 |
| 利息收入 | | 24 | 39 |
| 帶息負債之財務成本 | 8 | (253) | (310) |
| 扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 | | 600 | 3,580 |
| 稅項 | 10 | 244 | (602) |
| 期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前) | 11 | 844 | 2,978 |
| 已向基金單位持有人派付(附註(iii)) | | (826) | (739) |
| | | <u>18</u> | <u>2,239</u> |
| 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) | | (8) | 2,283 |
| 現金流量對沖儲備變動產生之金額 | 21 | 26 | (44) |
| | | <u>18</u> | <u>2,239</u> |

附註：

- (i) 截至2008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中期分派載於分派報表，並將於2009年1月23日或前後向基金單位持有人派付。
- (ii) 每基金單位收益(按與基金單位持有人交易前期內溢利及已發行基金單位加權平均數計算)載於簡明綜合中期財務資料附註11。
- (iii) 此為本期間已派付截至2008年3月31日止年度末期分派8.26億港元(2007年：7.39億港元)。

分派報表

截至2008年9月30日止六個月

| | 附註 | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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) | | 844 | 2,978 |
| 調整： | | | |
| 投資物業公平值變動 | | 464 | (2,655) |
| 投資物業公平值變動之遞延稅項 | 10 | (77) | 465 |
| 稅率變動之遞延稅項 | 10 | (341) | — |
| 其他非現金收入 | | (6) | (12) |
| 可分派收入總額(附註(i)) | | <u>884</u> | <u>776</u> |
| 期間中期分派(將向基金單位持有人派付) (附註(ii)) | | <u>884</u> | <u>776</u> |
| 佔可分派收入總額之百分比 | | <u>100%</u> | <u>100%</u> |
| 於9月30日已發行基金單位 | 20 | <u>2,163,861,896</u> | <u>2,148,434,317</u> |
| 期間向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii)) | | <u>40.86港仙</u> | <u>36.11港仙</u> |

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綜合除稅項後溢利(相等於期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前))，並作出調整以撇除在有關期間之綜合損益表所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2008年9月30日止六個月期間，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。該中期分派將於2009年1月23日或前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2008年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派40.86港仙乃根據期內中期分派8.84億港元及於2008年9月30日已發行的2,163,861,896個基金單位計算。截至2007年9月30日止六個月期間，每基金單位中期分派36.11港仙乃根據期內中期分派7.76億港元及於2007年9月30日已發行的2,148,434,317個基金單位計算。

簡明綜合資產負債表

於2008年9月30日

| | 附註 | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008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 | 12 | 44,133 | 44,307 |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 51 | 46 |
| | | <u>48,172</u> | <u>48,341</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 14 | 110 | 112 |
| 按金及預付款項 | | 24 | 25 |
| 短期銀行存款 | 15 | 1,259 | 1,753 |
| 現金及現金等價物 | 15 | 99 | 117 |
| | | <u>1,492</u> | <u>2,007</u> |
| 資產總值 | | <u>49,664</u> | <u>50,348</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款、預收款項及應計項目 | 16 | 915 | 858 |
| 保證金 | | 436 | 376 |
| 稅項撥備 | | 118 | 48 |
| 帶息負債 | 17 | 2,696 | 2,199 |
| | | <u>4,165</u> | <u>3,481</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(2,673)</u> | <u>(1,474)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>45,499</u> | <u>46,867</u> |
| 非流動負債 | | | |
| (不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | | |
| 帶息負債 | 17 | 8,839 | 9,986 |
| 遞延稅項負債 | | 5,624 | 5,976 |
| 長期獎勵計劃應付款項 | 18 | 38 | 20 |
| 其他非流動負債 | 19 | 353 | 327 |
| | | <u>14,854</u> | <u>16,309</u> |
| 負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | <u>19,019</u> | <u>19,790</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | <u>30,645</u> | <u>30,558</u> |
| 已發行基金單位 | 20 | <u>2,163,861,896</u> | <u>2,158,677,767</u> |
| 基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值 | | <u>14.16港元</u> | <u>14.16港元</u> |

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2008年9月30日止六個月

| | 附註 | 儲備總額 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2007年4月1日基金單位持有人 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 |
| 已向基金單位持有人派付之分派 2007年末期分派 | | — | (739) | (739) |
| 現金流量對沖之公平值變動 | | 44 | — | 44 |
| 現金流量對沖儲備變動產生之金額 | | (44) | 44 | — |
| 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 (不包括新發行基金單位) | | — | 2,283 | 2,283 |
| 於2007年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值 | | — | 29,259 | 29,259 |
| 於2008年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值 | | — | 30,558 | 30,558 |
| 根據分派再投資計劃發行基金單位 | | — | 95 | 95 |
| 截至2008年9月30日止期間溢利 (扣除與基金單位持有人交易前) | | — | 844 | 844 |
| 已向基金單位持有人派付之分派 2008年末期分派 | | — | (826) | (826) |
| 現金流量對沖之公平值變動 | 21 | (84) | — | (84) |
| 轉撥入簡明綜合損益表之金額 | 21 | 58 | — | 58 |
| 現金流量對沖儲備變動產生之金額 | 21 | 26 | (26) | — |
| 截至2008年9月30日止期間 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) | | — | (8) | (8) |
| 於2008年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值 | | — | 30,645 | 30,645 |

簡明綜合現金流量表

截至2008年9月30日止六個月

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 |
|--------------------------|--|--|
| 經營活動 | | |
| 來自經營活動之現金淨額 | <u>1,401</u> | <u>1,160</u> |
| 投資活動 | | |
| 添置投資物業 | (290) | (140) |
| 添置物業、廠房及設備 | (13) | (6) |
| 已收利息收入 | 30 | 35 |
| 原有到期日超過三個月之短期銀行存款下跌／(增長) | <u>494</u> | <u>(197)</u> |
| 來自／(用於)投資活動之現金淨額 | <u>221</u> | <u>(308)</u> |
| 融資活動 | | |
| 扣除交易成本後之帶息負債集資款項 | 1,946 | — |
| 償還帶息負債 | (2,600) | — |
| 已支付帶息負債之利息開支 | (255) | (304) |
| 向基金單位持有人派付之分派 | <u>(731)</u> | <u>(552)</u> |
| 用於融資活動之現金淨額 | <u>(1,640)</u> | <u>(856)</u> |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (18) | (4) |
| 期初之現金及現金等價物 | <u>117</u> | <u>53</u> |
| 期末之現金及現金等價物 | <u><u>99</u></u> | <u><u>49</u></u> |

簡明綜合中期財務資料附註

1. 公司資料

領匯房地產投資信託基金(「基金」或「領匯」)為根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託基金。領匯由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)規管。

領匯及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為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9號12樓1201-1202室及香港中環皇后大道中1號。

2. 編製基準

截至2008年9月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料已根據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2008年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

3. 會計政策

簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2008年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

截至2008年9月30日止六個月期間,若干由香港會計師公會頒布之新準則修訂本及詮釋就2008年4月1日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則
第7號(修訂本)

金融資產之重新分類;

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號

服務經營權安排;及

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號

香港會計準則第19號－界定福利資產限額、
最低資金規定及兩者的互動關係。

採納此等新修訂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。

此外，本集團未有於2008年4月1日開始之會計期間中提前採納以下已公布但並未生效之新準則、準則修訂本及詮釋：

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表的呈報 ¹ |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及單獨財務報表 ² |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本) | 可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 以股份形式付款 — 歸屬條件及註銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ² |
| 香港財務報告準則第8號 | 營運分部 ¹ |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ³ |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第15號 | 房地產建築協議 ¹ |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第16號 | 海外業務投資淨額對沖 ⁴ |

¹ 於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2008年10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，有機會導致全新或新修訂之披露，惟不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 收益

期內確認之收益包括：

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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 | 1,586 | 1,477 |
| 來自停車場之總租金收入 | <u>484</u> | <u>456</u> |
| | <u>2,070</u> | <u>1,933</u> |
| 其他收益 | | |
| 空調服務費 | 130 | 121 |
| 其他物業相關收入 | <u>3</u> | <u>2</u> |
| | <u>133</u> | <u>123</u> |
| 總收益 | <u><u>2,203</u></u> | <u><u>2,056</u></u> |

與租戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金3,200萬港元(2007年：2,300萬港元)已計入租金收入內。

5. 分部資料

| | 零售物業 百萬港元 | 停車場 百萬港元 | 總部 百萬港元 | 總計 百萬港元 |
|-------------------------------|--------------|-------------|------------|---------------|
| 截至2008年9月30日止六個月(未經審核) | | | | |
| 收益 | <u>1,719</u> | <u>484</u> | <u>—</u> | <u>2,203</u> |
| 分部業績 | 1,074 | 275 | (56) | 1,293 |
| 投資物業公平值變動 | (307) | (157) | — | (464) |
| 利息收入 | | | | 24 |
| 帶息負債之財務成本 | | | | (253) |
| 扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 | | | | 600 |
| 稅項 | | | | 244 |
| 期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前) | | | | <u>844</u> |
| 資本開支 | 267 | 23 | 13 | 303 |
| 折舊 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(7)</u> | <u>(7)</u> |
| 於2008年9月30日(未經審核) | | | | |
| 分部資產 | 36,152 | 8,094 | 72 | 44,318 |
| 商譽 | | | | 3,988 |
| 短期銀行存款 | | | | 1,259 |
| 現金及現金等價物 | | | | 99 |
| 資產總值 | | | | <u>49,664</u> |
| 分部負債 | 1,084 | 137 | 130 | 1,351 |
| 帶息負債 | | | | 11,535 |
| 稅項撥備 | | | | 118 |
| 遞延稅項負債 | | | | 5,624 |
| 長期獎勵計劃應付款項 | | | | 38 |
| 其他非流動負債 | | | | 353 |
| 負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值) | | | | <u>19,019</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | | | <u>30,645</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 |
|-------------------------------|--------------|-------------|------------|------------------------------|
| 截至2007年9月30日止六個月(未經審核) | | | | |
| 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> |
| 於2008年3月31日(經審核) | | | | |
| 分部資產 | 36,180 | 8,234 | 76 | 44,490 |
| 商譽 | | | | 3,988 |
| 短期銀行存款 | | | | 1,753 |
| 現金及現金等價物 | | | | <u>117</u> |
| 資產總值 | | | | <u>50,348</u> |
| 分部負債 | 975 | 137 | 122 | 1,234 |
| 帶息負債 | | | | 12,185 |
| 稅項撥備 | | | | 48 |
| 遞延稅項負債 | | | | 5,976 |
| 長期獎勵計劃應付款項 | | | | 20 |
| 其他非流動負債 | | | | <u>327</u> |
| 負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值) | | | | <u>19,790</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | | | <u>30,558</u> |

6. 物業經營開支

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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 | 275 | 278 |
| 員工成本 (附註9) | 82 | 61 |
| 地租及差餉 | 55 | 50 |
| 維修及保養 | 112 | 106 |
| 公用事業開支 | 204 | 211 |
| 宣傳及市場推廣開支 | 37 | 27 |
| 屋邨公用地方開支 | 46 | 41 |
| 其他物業經營開支 | 43 | 39 |
| | <u>854</u> | <u>813</u> |

7. 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2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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9) | 119 | 84 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 7 | 6 |
| 撇銷物業、廠房及設備之虧損 | 1 | 2 |
| 策略夥伴費用 | 2 | 1 |
| 受託人費用 | 2 | 2 |
| 估值費用 | 1 | 1 |
| 核數師酬金 | 1 | 1 |
| 銀行服務手續費用 | 1 | — |
| 經營租約支出 | 3 | 2 |
| 其他法律及專業費用 | 3 | 3 |
| | <u>3</u> | <u>3</u> |

8. 帶息負債之財務成本

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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17) | <u>253</u> | <u>310</u> |

9. 員工成本

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 |
|-----------------|--|--|
| 工資及薪金 | 102 | 78 |
| 強制性公積金計劃供款 | 2 | 2 |
| 長期獎勵計劃之獎勵(附註18) | <u>15</u> | <u>4</u> |
| | <u>119</u> | <u>84</u> |

員工成本可進一步分析如下：

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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6) | 82 | 61 |
| 計入一般及行政開支 | <u>37</u> | <u>23</u> |
| | <u>119</u> | <u>84</u> |

10. 稅項

於2008年，香港特別行政區政府頒布2008/09年財政年度之利得稅稅率由17.5%降低至16.5%。故此期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2007年：17.5%)之稅率計提撥備。利得稅稅率之變動對本集團之遞延稅項亦造成影響，一筆為數3.41億港元之先前遞延稅項撥備已經撥回並記入簡明綜合損益表。

自簡明綜合損益表(撥回)／扣除之稅額指：

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 |
|--------------|--|--|
| 當期稅項 — 香港利得稅 | 108 | 77 |
| 遞延稅項 | | |
| — 投資物業公平值變動 | (77) | 465 |
| — 稅率變動之影響 | (341) | — |
| — 其他暫時差異 | 66 | 60 |
| | <u>66</u> | <u>60</u> |
| (撥回)／扣除稅項 | <u>(244)</u> | <u>602</u> |

11. 按扣除與基金單位持有人交易前期內溢利計算之每基金單位收益

| | 截至2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) | 截至2007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>844百萬港元</u> | <u>2,978百萬港元</u> |
| 期內基金單位加權平均數 | <u>2,159,895,896</u> | <u>2,139,854,069</u> |
| 按扣除與基金單位持有人交易前期內溢利計算之 每基金單位收益，基本及攤薄 | <u>0.39港元</u> | <u>1.39港元</u> |

12. 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2008年4月1日 | 36,105 | 8,202 | 44,307 |
| 添置 | 267 | 23 | 290 |
| 公平值變動 | (307) | (157) | (464) |
| | <u>36,065</u> | <u>8,068</u> | <u>44,133</u> |
| 於2008年9月30日 | <u>36,065</u> | <u>8,068</u> | <u>44,133</u> |

(b) 政府租契

於簡明綜合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。於2008年9月30日,180項物業中126(2008年3月31日:120)項物業之法定業權已授予本集團。該等獲授政府租契物業之餘下政府租約期介乎35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萊坊測計師行有限公司按公開市值基準於2008年3月31日及9月30日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,萊坊測計師行有限公司已假設(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) 本集團貸款融資之抵押

於2008年9月30日,本集團若干投資物業約47億港元(2008年3月31日:48億港元)已為本集團貸款融資作出抵押。

13. 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2008年4月1日 | 19 | 3 | 24 | 46 |
| 添置 | 6 | — | 7 | 13 |
| 撤銷 | (1) | — | — | (1) |
| 期內折舊開支 | (2) | — | (5) | (7) |
| 於2008年9月30日 | <u>22</u> | <u>3</u> | <u>26</u> | <u>51</u> |
| 於2008年9月30日 | | | | |
| 成本 | 28 | 4 | 49 | 81 |
| 累計折舊 | (6) | (1) | (23) | (30) |
| 賬面淨值 | <u>22</u> | <u>3</u> | <u>26</u> | <u>51</u> |

14. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬款 | 61 | 63 |
| 減：應收款項減值撥備 | <u>(6)</u> | <u>(5)</u> |
| 應收貿易賬款 — 淨值 | 55 | 58 |
| 其他應收款項 | <u>55</u> | <u>54</u> |
| | <u><u>110</u></u> | <u><u>112</u></u> |

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：

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|--------|----------------------------------|---------------------------------|
| 0至30日 | 50 | 53 |
| 31至90日 | 3 | 3 |
| 超過90日 | <u>8</u> | <u>7</u> |
| | <u><u>61</u></u> | <u><u>63</u></u> |

零售物業之基本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。

15. 現金及現金等價物及短期銀行存款

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 手頭現金 | 1 | — |
| 銀行現金 | 16 | 10 |
| 原有到期日少於三個月之短期銀行存款 | <u>82</u> | <u>107</u> |
| 現金及現金等價物 | 99 | 117 |
| 原有到期日超過三個月之短期銀行存款 | <u>1,259</u> | <u>1,753</u> |
| | <u><u>1,358</u></u> | <u><u>1,870</u></u> |

於結算日之短期銀行存款於結算日後約71日到期(2008年3月31日: 94日)。於結算日之實際年利率為2.54%(2008年3月31日: 2.92%)。

16. 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|--------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易賬款 | 106 | 62 |
| 預收款項 | 70 | 61 |
| 應計項目 | <u>739</u> | <u>735</u> |
| | <u><u>915</u></u> | <u><u>858</u></u> |

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|--------|----------------------------------|---------------------------------|
| 0至30日 | 75 | 53 |
| 31至90日 | 30 | 8 |
| 超過90日 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | <u><u>106</u></u> | <u><u>62</u></u> |

17. 帶息負債

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 擔保票據 | 1,398 | 3,596 |
| 銀團貸款 | 4,590 | 4,589 |
| 其他貸款(有抵押) | 4,000 | 4,000 |
| 銀行貸款 | <u>1,547</u> | <u>—</u> |
| | 11,535 | 12,185 |
| 減:帶息負債之流動部分 | <u>(2,696)</u> | <u>(2,199)</u> |
| 帶息負債之非流動部分 | <u>8,839</u> | <u>9,986</u> |
| 帶息負債須按以下年期償還: | | |
| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
| 第一年內到期 | | |
| 擔保票據 | 1,398 | 2,199 |
| 銀行貸款 | <u>1,298</u> | <u>—</u> |
| | <u>2,696</u> | <u>2,199</u> |
| 第二年內到期 | | |
| 擔保票據 | <u>—</u> | <u>1,397</u> |
| 第三年內到期 | | |
| 其他貸款(有抵押) | 4,000 | 4,000 |
| 銀行貸款 | <u>249</u> | <u>—</u> |
| | <u>4,249</u> | <u>4,000</u> |
| 第四年內到期 | | |
| 銀團貸款 | <u>4,590</u> | <u>4,589</u> |
| | <u>11,535</u> | <u>12,185</u> |

於2008年8月4日，本集團安排無抵押雙邊貸款及動用內部資金和未動用的銀行貸款融資以償還22億港元之擔保票據。於結算日之帶息負債(包括利率掉期)之實際利率為4.52%(2008年3月31日: 4.10%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

18. 長期獎勵計劃應付款項

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

根據該計劃，管理人可向本集團合資格僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵（「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。

期內，若干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，一般在授出日期後二至四年內完全歸屬。而受限制基金單位獎勵最終將予授出之基金單位數目，會根據以基金單位持有人總回報（「基金單位持有人總回報」）衡量之領匯表現及／或若干歸屬條件而定，將佔已授出基金單位獎勵之20%至300%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人一項有條件權利以收取現金款項，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結算日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2008年4月1日，長期獎勵之負債額已累積至2,000萬港元。期內負債額增加1,800萬港元，其中1,500萬港元（2007年：400萬港元）已於簡明綜合損益表扣除，餘額撥歸投資物業下作資產化。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

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之表現，按遞進比例發行予僱員，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。

期內授出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2008年 | 期內授出 基金單位 數目 | 期內失效 基金單位 數目 | 於2008年 | 歸屬日期 將予發行之 基金單位 最高數目* |
|-------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | | 4月1日 已授出 基金單位 數目 | | | 9月30日 已授出 基金單位 數目 | |
| 2007年7月24日 | 2007年7月24日至 2010年7月23日 | 1,863,000 | — | (175,000) | 1,688,000 | 5,059,500 |
| 2007年12月24日 | 2007年12月24日至 2010年7月23日 | 764,000 | — | — | 764,000 | 2,292,000 |
| | 2007年12月24日至 2011年7月23日 | 545,000 | — | — | 545,000 | 1,635,000 |
| | 2007年12月24日至 2012年7月23日 | 545,000 | — | — | 545,000 | 1,635,000 |
| 2008年1月10日 | 2008年1月10日至 2010年7月23日 | 68,500 | — | — | 68,500 | 205,500 |
| | 2008年1月10日至 2011年7月23日 | 68,500 | — | — | 68,500 | 205,500 |
| | 2008年1月10日至 2012年7月23日 | 68,500 | — | — | 68,500 | 205,500 |
| 2008年5月5日 | 2008年5月5日至 2010年5月4日 | — | 355,000 | — | 355,000 | 828,000 |
| | 2008年5月5日至 2011年5月4日 | — | 355,000 | — | 355,000 | 828,000 |
| | 2008年5月5日至 2012年5月4日 | — | 355,000 | — | 355,000 | 828,000 |
| 總計 | | <u>3,922,500</u> | <u>1,065,000</u> | <u>(175,000)</u> | <u>4,812,500</u> | <u>13,722,000</u> |

* 如能符合若干歸屬條件

19. 其他非流動負債

| 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|----------------------------------|---------------------------------|
|----------------------------------|---------------------------------|

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| 利率及外幣掉期－現金流量對沖 (附註) | <u>353</u> | <u>327</u> |
|---------------------|------------|------------|

附註：

本集團採用利率及外幣掉期，通過把浮動利率轉為固定利率及將美元轉為港元，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率及匯價變動而產生之風險。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。現金流量對沖實際部分之任何公平值變動確認於對沖儲備。期內於對沖儲備扣除之淨金額為2,600萬港元 (2007年：4,400萬港元撥回對沖儲備)，詳情見附註21。

於2008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，加權平均到期日為4.3年 (2008年3月31日：3.6年)。未結算利率掉期合約於2008年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為77.5億港元 (2008年3月31日：40億港元) 及4.61% (2008年3月31日：5.05%)。未結算外幣掉期合約之名義本金金額為2.5億港元 (2008年3月31日：零)。

於2008年9月30日於對沖儲備 (附註21) 確認之利率及外幣掉期合約之盈虧將連同償還帶息負債 (附註17) 繼續撥入綜合損益表。

20. 已發行基金單位

| | 基金單位數目 |
|------------------|----------------------|
| 於2008年4月1日 | 2,158,677,767 |
| 根據分派再投資計劃發行之基金單位 | <u>5,184,129</u> |
| 於2008年9月30日 | <u>2,163,861,896</u> |

基金單位於2008年9月30日之買賣市值為每基金單位16.02港元 (2008年3月31日：17.26港元)。按於2008年9月30日已發行之2,163,861,896個基金單位 (2008年3月31日：2,158,677,767個基金單位) 計算，市值為346.65億港元 (2008年3月31日：372.59億港元)。

21. 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2008年4月1日 | (327) | 327 | — |
| 現金流量對沖： | | | |
| — 公平值變動 | (84) | — | (84) |
| — 轉撥入簡明綜合損益表之金額 (附註) | 58 | — | 58 |
| | (26) | — | (26) |
| 現金流量對沖儲備變動產生之金額 | — | 26 | 26 |
| 於2008年9月30日 | (353) | 353 | — |

附註：就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合損益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」(附註8)。

22. 資本承擔

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 關於現有投資物業之改善工程 | | |
| 已授權但未訂約 | 663 | 695 |
| 已訂約但未撥備 | 448 | 302 |
| | 1,111 | 997 |

23. 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2008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 |
| 萊坊測計師行有限公司(「主要估值師」) | 領匯之主要估值師 |
| 萊坊(香港)有限公司 | 主要估值師之關聯方 |
| The Children's Investment Master Fund | 領匯之主要基金單位持有人 |
| 香港青年藝術協會 | 董事之聯繫人 |
| 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2008年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007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 (附註(ii)) | (2) | (2) |
| 與主要估值師之交易 (附註(iii)) | | |
| 估值費用 | (1) | (1) |
| 租賃顧問服務費用 | (1) | — |
| 已付及應付萊坊(香港)有限公司之租賃代理服務費用 與滙豐集團之交易 (附註(iv)) | (1) | — |
| 就帶息負債及利率掉期支付滙豐集團之利息開支 | (19) | (14) |
| 就醫療／團體人壽保險支付滙豐集團之員工開支 | (1) | (1) |
| 就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入 | 8 | 6 |
| 就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入 | 1 | 4 |
| 與中國工商銀行之交易 (附註(iv)) | | |
| 就帶息負債支付中國工商銀行之利息開支 | (2) | (4) |
| 就租賃零售單位收取自中國工商銀行之租金收入 | 2 | 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 (附註(v)) | <u>(2)</u> | <u>(1)</u> |

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按一般商業條款進行。
- (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15萬港元。
- (iii) 萊坊測計師行有限公司自2008年1月21日起取代世邦魏理仕有限公司為主要估值師(2007年：已付世邦魏理仕有限公司估值費用60萬港元)。交易乃按協定價格進行。
- (iv) 與滙豐集團及中國工商銀行之交易乃按市場價格進行。
- (v) 與凱達環球有限公司之交易乃按協定價格進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

| | 2008年 9月30日 (未經審核) 百萬港元 | 2008年 3月31日 (經審核) 百萬港元 |
|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 來自滙豐集團之帶息負債 | (798) | (598) |
| 來自滙豐集團之利率掉期 | (90) | — |
| 來自滙豐集團之保證金 | (1) | (1) |
| 於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄 | 116 | 34 |
| 應付滙豐集團之利息淨額 | (4) | — |
| 來自中國工商銀行之帶息負債 | <u>(184)</u> | <u>(184)</u> |

(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：

| | 截至2008年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元 | 截至2007年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元 |
|-----------------|--|--|
| 袍金 | 3 | 3 |
| 基本薪金、津貼及其他福利 | 30 | 7 |
| 長期獎勵計劃之獎勵(附註18) | <u>16</u> | <u>1</u> |
| | <u>49</u> | <u>11</u> |

截至2008年9月30日止期間金額數字函括董事及高級管理階層之酬金，而截至2007年9月30日止期間金額數字僅包含董事酬金。

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2008年9月30日，物業組合提供內部樓面面積約10,977,000平方呎的零售空間及約80,000個泊車位。

管理人

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之受規管活動，並負責管理領匯物業組合內180項物業。於2008年9月30日，管理人僱用447名（2008年3月31日：423名）職員，主要從事租賃、物業管理、提升及保養工作、投資、資金管理和相關之企業服務。

租賃

截至2008年9月30日止六個月內，物業租賃進度繼續強勁。回顧期間的收益增長令人鼓舞，續租租約及新租約表現強勁。儘管受到資產提升工程的影響，於2008年9月30日，零售設施的租用率仍然穩企87.6%（2007年9月30日：90.5%）。在完成資產提升工程的商場，租金亦有所上升。因此，物業組合的平均單位租金由2007年9月30日的每平方呎24.4港元，調升至期末的每平方呎26.8港元。若不計及福利／教育機構租約、房署辦事處及配套設施，於2008年9月30日，整體物業組合的平均單位租金為每平方呎29.3港元（2007年9月30日：每平方呎26.6港元）。

| 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 | | |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2008年 9月30日 (平方呎) | 2008年 3月31日 (平方呎) | 2007年 9月30日 (平方呎) | 2008年 9月30日 (平方呎) | 2008年 3月31日 (平方呎) | 2007年 9月30日 (平方呎) | 2008年 9月30日 (平方呎) | 2008年 3月31日 (平方呎) | 2007年 9月30日 (平方呎) |
| 零售 | 8,620,637 | 8,661,156 | 8,584,279 | 7,702,106 | 7,901,282 | 7,939,978 | 918,531 | 759,874 | 644,301 |
| 街市 | 876,075 | 872,648 | 879,699 | 682,820 | 683,600 | 693,342 | 193,255 | 189,048 | 186,357 |
| 熟食檔位 | 150,782 | 152,677 | 153,258 | 101,472 | 97,651 | 94,605 | 49,310 | 55,026 | 58,653 |
| 教育／福利 | 930,410 | 928,373 | 923,756 | 863,518 | 861,077 | 856,588 | 66,892 | 67,296 | 67,168 |
| 房署辦事處及配套設施 | 275,005 | 279,035 | 285,590 | 158,248 | 185,248 | 210,813 | 116,757 | 93,787 | 74,777 |
| 總額（不包括自用辦事處） | 10,852,909 | 10,893,889 | 10,826,582 | 9,508,164 | 9,728,858 | 9,795,326 | 1,344,745 | 1,165,031 | 1,031,256 |
| 自用辦事處 | 124,546 | 112,710 | 98,577 | | | | | | |
| 總額（包括自用辦事處） | 10,977,455 | 11,006,599 | 10,925,159 | | | | | | |
| 僅不包括自用辦事處、 教育／福利 | 9,922,499 | 9,965,516 | 9,902,826 | 8,644,646 | 8,867,781 | 8,938,738 | 1,277,853 | 1,097,735 | 964,088 |
| 不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處 及配套設施 | 9,647,494 | 9,686,481 | 9,617,236 | 8,486,398 | 8,682,533 | 8,727,925 | 1,161,096 | 1,003,948 | 889,311 |

| 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 | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|----------------|
| | 2008年 9月30日 | 2008年 3月31日 | 2007年 9月30日 | 2008年 9月30日 | 2008年 3月31日 | 2007年 9月30日 | 2008年 9月30日 | 2008年 3月31日 | 2007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 | 89.3% | 91.2% | 92.5% | 10.7% | 8.8% | 7.5% | 26.6 | 25.1 | 24.0 |
| 街市 | 77.9% | 78.3% | 78.8% | 22.1% | 21.7% | 21.2% | 58.8 | 57.6 | 56.1 |
| 熟食檔位 | 67.3% | 64.0% | 61.7% | 32.7% | 36.0% | 38.3% | 33.1 | 32.1 | 31.5 |
| 教育／福利 | 92.8% | 92.8% | 92.7% | 7.2% | 7.2% | 7.3% | 4.4 | 4.4 | 4.4 |
| 房署辦事處及配套設施 | 57.5% | 66.4% | 73.8% | 42.5% | 33.6% | 26.2% | 16.9 | 15.8 | 11.5 |
| 總額 (不包括自用辦事處) | 87.6% | 89.3% | 90.5% | 12.4% | 10.7% | 9.5% | 26.8 | 25.4 | 24.4 |
| 僅不包括自用辦事處、 教育／福利 | 87.1% | 89.0% | 90.3% | 12.9% | 11.0% | 9.7% | 29.1 | 27.5 | 26.3 |
| 不包括自用辦事處、 教育／福利、房署辦事處 及配套設施 | 88.0% | 89.6% | 90.8% | 12.0% | 10.4% | 9.2% | 29.3 | 27.7 | 26.6 |

物業組合的平均續租租金調整率為25.71% (2007年9月30日: 13.69%)，而商舖的平均續租租金調整率則為30.22% (2007年9月30日: 15.44%)。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。在進行已計劃的按階段商戶組合調整以及資產提升項目的情況下，租戶以少於三年之租期續訂租約 (商業租約一般為期三年)。該等短期續約亦對續租租金調整率造成影響，原因是其租金調整幅度不大。

| 收益 | 截至2008年 9月30日止 六個月 百萬港元 | 截至2007年 9月30日止 六個月 百萬港元 |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 零售 | 1,231 |
| 街市 | 239 | 231 |
| 熟食檔位 | 19 | 18 |
| 教育／福利 | 23 | 23 |
| 房署辦事處及配套設施 | 42 | 37 |
| 商場推銷 | 32 | 21 |
| 停車場 | 484 | 456 |
| 其他收益 | 133 | 123 |
| 合計 | 2,203 | 2,056 |

| 綜合續租租金調整率 | 截至2008年 9月30日止 六個月 % | 截至2008年 3月31日止 年度 % | 截至2007年 9月30日止 六個月 % |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 零售 | 30.22 | 24.78 | 15.44 |
| 街市 | 10.03 | 12.67 | 7.60 |
| 熟食檔位 | 6.26 | 8.88 | 17.67 |
| 教育／福利 | 4.01 | 3.03 | 0.58 |
| 房署辦事處及配套設施 | 不適用 | 38.58 | 11.67 |
| 整體 | 25.71 | 22.48 | 13.69 |
| 整體 (不包括教育／福利) | 25.84 | 22.64 | 13.92 |

管理人將致力繼續採用靈活的租賃策略，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。

截至2008年9月30日止期間每個泊車位每月的收入約為1,015港元 (2007年9月30日：955港元)。於2008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70.3% (2007年9月30日：71.6%)。

資產管理

管理人不斷致力降低經營成本。期內的開支對收入比率為38.8%，較去年中期業績公布的39.5%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36.7% (2007年9月30日：37.6%)。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2010年年初前完成。

宣傳和推廣

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。

領匯視租戶為一起擴充業務的夥伴。回顧期內，領匯正式成立「領匯商戶學堂」，透過多個主題講座及工作坊為商戶提供增值服務。「領匯商戶學堂」將定期邀請行業翹楚或資深導師主持研討會及工作坊，為商戶提供最新市場資訊、管理概念、行業發展、零售技巧、飲食品質、環保節源等。

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2008年9月30日止六個月，多個目前進行中的項目進度仍然強勁。項目正在繼續進行，並無出現重大延誤或成本超支。截至目前為止，我們亦非常滿意項目的租用率。我們目前有19個項目正在進行，其中包括蝴蝶商場已修訂資產提升工程，其資本開支由3,500萬港元增加至9,020萬港元。管理人亦重新考慮環翠商場的翻新工程，已決定延遲此項目以待進一步的詳細研究。在本期間結束後，長發商場第一期已於2008年11月完成。

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。於2008年9月30日，因資產提升工程造成的空置率約佔整體物業組合可租用樓面總面積的4.6%。隨著我們有六個項目計劃於本財政年度下半年整體完成，預料空置率會下降。

管理人仍在進行可行性研究，陸續發掘其他資產提升機會。

4.56億港元)來自停車場收入,而其他收入為1.33億港元(2007年9月30日:1.23億港元)。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61%,據此所得之開支對收入比率則約為39%。

| | 截至2008年9月30日止 六個月 | | 截至2007年9月30日止 六個月 | |
|----------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 百萬元 | 估收益之 百分比 | 百萬元 | 估收益之 百分比 |
| 物業管理成本 | 357 | 16 | 339 | 17 |
| 其他物業經營開支 | 497 | 23 | 474 | 23 |
| 總物業開支 | 854 | 39 | 813 | 40 |
| 物業收入淨額 | 1,349 | 61 | 1,243 | 60 |

物業估值

於2008年9月30日,萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)對領匯之物業組合進行中期估值,與2008年3月31日之估值比較,其錄得輕微重估虧損4.64億港元。

公平值變化見下表:

| | 加權平均 資本化比率 | 零售物業 百萬元 | 停車場 百萬元 | 總計 百萬元 |
|-------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 於2008年4月1日 | 6.95% | 36,105 | 8,202 | 44,307 |
| 添置 | | 267 | 23 | 290 |
| 公平值變化 | | (307) | (157) | (464) |
| 於2008年9月30日 | 7.15% | <u>36,065</u> | <u>8,068</u> | <u>44,133</u> |
| 變化百分比 | | (0.1%) | (1.6%) | (0.4%) |

財務狀況

於2008年8月4日,領匯成功從本地及國際頂尖金融機構取得達14.50億港元的無抵押雙邊貸款,以償還其於2008年8月到期的擔保票據的部分還款,為數22億港元。貸款期為一至三

年，而總成本介乎香港銀行同業拆息加0.68%至香港銀行同業拆息加0.76%不等。擔保票據中未為雙邊貸款償還的餘額則已使用內部產生資金支付。於2008年9月30日，本集團借貸的到期日如下：

| | 2008年9月30日 | | 2008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 | 2,696 | 23 | 2,199 | 18 |
| 第二年內到期 | — | — | 1,397 | 11 |
| 第三年內到期 | 4,249 | 37 | 4,000 | 33 |
| 第四年內到期 | 4,590 | 40 | 4,589 | 38 |
| 合計 | <u>11,535</u> | <u>100</u> | <u>12,185</u> | <u>100</u> |

本集團貸款融資額於2008年9月30日之平均未償還年期為27個月。

於2008年9月30日，本集團部分投資物業約47億港元（2008年3月31日：48億港元）已予按揭，作為本集團貸款融資之抵押。

回顧期內，本集團亦已訂立分別為期五年和七年的25億港元及12.5億港元的利率掉期交易，以將本集團的部分浮動利率付款換為固定利率付款。該等利率掉期安排的平均固定利率約為4.15%。透過訂立該等利率掉期交易，於2008年9月30日，本集團已將經利率掉期覆蓋的債務增加至77.5億港元（2008年3月31日：40億港元），利率掉期平均年期延長至4.31年（2008年3月31日：3.58年），並將本集團的利率掉期下的平均固定利率減至4.61%（2008年3月31日：5.05%）。利率掉期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。於2008年9月30日，已提取融資總額中，約79%（2008年3月31日：56%）為按固定利率計算利息。

以本集團於2008年9月30日之可動用財務資源而言，本集團之未動用銀行貸款額為4億港元，而銀行存款及手頭現金共13.58億港元。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，本集團之投資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2008年9月30日，萊坊為物業組合進行重估後，按借貸總額115.35億港元（2008年3月31日：121.85億港元）及資產總值496.64億港元（2008年3月31日：503.48億港元）計算，本集團之貸款與資產比率為23.2%（2008年3月31日：24.2%）。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2008年9月30日，無抵押債務佔融資總額約65%。本集團將繼續盡可能以無抵押方式取得融資。

信貸評級

於2008年9月12日，標準普爾再次確定領匯的「[A]級，前景為穩定」企業信貸評級。此外，於2008年10月17日，穆迪投資者服務亦再次確定領匯的A3級家族及高級無抵押債務評級及前景為正面。

負債總額及資產淨值

於2008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190.19億港元（2008年3月31日：197.90億港元），相當於資產總值的38.3%（2008年3月31日：39.3%）。於2008年9月30日，基金單位持有人應佔的資產淨值為306.45億港元或每基金單位14.16港元（2008年3月31日：305.58億港元或每基金單位14.16港元）。

已發行的基金單位

領匯已就截至2008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2008年8月19日，領匯根據上述分派再投資計劃發行5,184,129個基金單位，每基金單位作價18.488港元，因此於2008年9月30日合共已發行2,163,861,896個基金單位。回顧期內，基金單位一直交投活躍。於2008年9月30日的基金單位收市價為16.02港元（2008年3月31日：17.26港元），市值總額為346.65億港元（2008年3月31日：372.59億港元）。收市價與每基金單位資產淨值14.16港元（2008年3月31日：14.16港元）比較，有13.1%（2008年3月31日：21.9%）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等。在截至2008年9月30日止中期期間，人員數目增加6%，增加的人員大多是租賃和項目管理人員。

獎項

於2008年6月27日，領匯榮獲香港環境保護協會頒發「香港企業環保成就獎」，表揚其對環保付出的努力和貢獻。領匯致力保護環境，經常在旗下商場舉辦環保活動，並實施了節能措施，成效超著。

於2008年10月19日，領匯憑其「領匯非常學堂」企業公民項目，獲取「亞洲購物中心大獎」（「大獎」）市場推廣類別的金獎，確定其對支持旗下商場舉辦節目支持社區所付出的努力。大獎由國際購物中心協會主辦，該組織是購物中心行業的全球性貿易協會。該會頒發「亞洲購物中心大獎」，旨在表揚在地區內對購物中心推廣和發展有卓越成就的公司。市場推廣類別的評分準則包括市場推廣目標和策略、創意、推行技巧、成效和影響力，以及成本效益。

於2008年10月30日，領匯憑其兩個企業公民項目—「領匯非常學堂」及「領匯商戶學堂」，榮獲「2008年盛世優秀社責大獎」。此獎由盛世傳播有限公司及香港董事學會主辦，肯定了領匯在構建快樂和諧社區和與商戶建立更緊密關係所付出的努力和參與性。領匯在多個評分環節均取得高分數，包括承擔企業社會責任的主動性和準備性、支持慈善活動的積極性、對社會所需主動關懷、鼓勵志願工作和建立夥伴合作等。

「領匯非常學堂」的設立，讓很多小朋友和家人有機會探索和學習多個範疇的事物，包括音樂、舞蹈、繪畫、鑲嵌畫藝術、雕塑、話劇電影、傳統工藝、運動特訓和歷史文化等等。而「領匯商戶學堂」旨在加強領匯與商戶的聯繫，通過講座和研討會，由行業翹楚或資深導師，給予商戶最新市場資訊、管理概念、行業發展和零售技巧，為商戶提供增值服務。

於2008年11月5日，領匯榮獲香港市務學會頒發之「良心品牌大獎」，表揚其於六顆「良心準則」中達致理想標準。六顆良心準則範圍包括商業道德、公司管治、公平貿易及商業操守、關懷工作環境、關懷環境及關懷社區。

致謝

由2008年10月12日起，趙之浩先生由於彼之業務及其他承擔，已辭任管理人之獨立非執行董事及財務及投資委員會成員。於2008年11月1日，潘錫源先生辭任管理人之非執行董事，而嘉德置地有限公司已提名林明志先生代替潘先生出任有關職務。

董事會謹此就趙先生和潘先生在任期間對管理人及領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。

前景

目前金融市場動盪，難以預料市場未來數月之發展。我們將會集中保持既定策略。我們在資產提升項目方面不斷前進，而在資產提升工程已完成的物業，商戶租用率理想。截至2008年9月30日止六個月財務業績理想，對我們起著鼓舞作用，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。我們將一如既往，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。

資產重新定位加上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，將有助我們透過於租務週期調升租金以逐步增加租金收入。

我們現有的物業組合加上穩健的財務根基，印證了我們的成功，我們將會選擇性考慮其他相關投資，待潛在機會來臨時擴大我們的物業組合並提升基金單位持有人的回報。

我們保持專心致志，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（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之集體投資計劃，受證監會公布之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。

管理人乃成立以管理領匯之物業組合，並根據證券及期貨條例獲發牌可從事資產管理之受規管活動。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為領匯之受託人(「受託人」)根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則註冊成為集體投資計劃之信託公司。受託人負責保管領匯之資產。領匯採納內部化管理架構，據此，受託人為領匯基金單位持有人的利益，持有管理人全部已發行股份。

規管事宜

截至2008年9月30日止期間，管理人及領匯均一直遵守房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之有關條文、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之有關章節、受託人與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約(經補充契約不時修訂及補充)(「信託契約」)，以及就管理領匯而供管理人採納使用之規管手冊所載列之規定及程序。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(「獨立非執行董事」)。現時，董事會由13名成員組成，其中7名為獨立非執行董事、4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。

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專業知識及經驗。

財務業績之審閱

領匯截至2008年9月30日止六個月之中期業績已經由審核委員會審閱，並由董事會於2008年11月12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2008年4月1日以來，管理人已參加以下路演及投資者會議：

| 月份 | 事項 | 主辦單位 | 場地 |
|------------|--|----------|-----------|
| 2008年3月至4月 | 亞太投資會議 2008 | 瑞信 | 香港 |
| 2008年6月 | 末期業績後路演 | 摩根大通 | 香港、新加坡、倫敦 |
| 2008年7月 | Hong Kong Property Access Day | 里昂證券 | 香港 |
| 2008年7月 | 星展唯高達「亞洲脈搏」投資者交流會議 | 星展唯高達 | 新加坡 |
| 2008年7月 | Defensive/High Yield Plays Corporate Day | 法國巴黎銀行證券 | 香港 |
| 2008年7月至8月 | 末期業績後路演 | 麥格理 | 悉尼 |
| 2008年8月 | 末期業績後路演 | 大和 | 東京 |
| 2008年9月 | Hong Kong/China Property Day 2008 | 瑞士銀行 | 香港 |
| 2008年9月 | 第15屆里昂證券香港投資論壇 | 里昂證券 | 香港 |

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2008年年報第75至92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。

暫停辦理過戶登記手續

中期分派之記錄日期將為2008年12月2日。為了安排分派事宜，領匯將於2008年11月28日至2008年12月2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2008年11月27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2009年1月23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2008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2008年12月2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2008年12月11日或前後寄發予基金單位持有人。

刊發中期報告

截至2008年9月30日止六個月之中期報告將於2008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)
主席
蘇兆明

香港，2008年11月12日

於本公布日期，管理人董事會成員如下：

主席 (兼獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

羅爾仁 (行政總裁)

周福安 (首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

何志安

紀德坤

林明志

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

王于漸

盛智文