



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2009年3月31日止年度末期業績公布

領匯管理有限公司(「管理人」,作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)之董事會(「董事會」)欣然公布領匯及其附屬公司(「本集團」)截至2009年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2009年3月31日止財政年度之末期業績及財務報表已由管理人之審核委員會審閱,並於2009年6月17日舉行之董事會會議上獲董事會批准。

於截至2009年3月31日止年度,收益及物業收入淨額分別按年增長7.2%及10.6%,分別為45.03億港元(2008年:41.99億港元)及28.05億港元(2008年:25.37億港元)。可分派收入較去年上升13.5%至18.19億港元(2008年:16.02億港元),而每基金單位分派則按年增加12.9%至83.99港仙(2008年:74.40港仙)。每基金單位分派總額為83.99港仙,包括經董事會批准的中期每基金單位分派40.86港仙(2008年:36.11港仙)及末期每基金單位分派43.13港仙(2008年:38.29港仙)。

財務報表

綜合損益表

截至2009年3月31日止年度

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收益	2	4,503	4,199
物業經營開支		<u>(1,698)</u>	<u>(1,662)</u>
物業收入淨額		2,805	2,537
一般及行政開支		(134)	(102)
投資物業公平值變動		<u>(1,865)</u>	<u>4,265</u>
營運溢利	4	806	6,700
利息收入		37	78
帶息負債之財務成本		<u>(511)</u>	<u>(604)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		332	6,174
稅項	5	<u>290</u>	<u>(1,035)</u>
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)		622	5,139
已向基金單位持有人派付：			
2007年末期分派		—	(739)
2008年中期分派		—	(776)
2008年末期分派		(826)	—
2009年中期分派		<u>(884)</u>	<u>—</u>
		<u>(1,088)</u>	<u>3,624</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)		(1,497)	3,408
現金流量對沖儲備變動產生之金額		<u>409</u>	<u>216</u>
		<u>(1,088)</u>	<u>3,624</u>

附註：

- (i) 可分派收入總額於綜合分派報表釐定。綜合分派報表所載的本年度已宣派末期分派將於2009年8月19日或前後派付予基金單位持有人。
- (ii) 每基金單位收益(按與基金單位持有人交易前年內溢利及已發行基金單位加權平均數計算)載於綜合財務報表附註6。

綜合分派報表

截至2009年3月31日止年度

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	622	5,139
調整：		
投資物業公平值變動	1,865	(4,265)
投資物業公平值變動之遞延稅項	(308)	747
稅率變動之遞延稅項	(341)	—
其他非現金收入	(19)	(19)
可分派收入總額(附註(i))	<u>1,819</u>	<u>1,602</u>
中期分派(已派付)	884	776
末期分派(將向基金單位持有人派付)	<u>935</u>	<u>826</u>
年內分派金額(附註(ii))	<u>1,819</u>	<u>1,602</u>
佔可分派收入總額之百分比	<u>100%</u>	<u>100%</u>
於3月31日已發行基金單位	<u>2,167,040,427</u>	<u>2,158,677,767</u>
向基金單位持有人每基金單位分派：		
每基金單位中期分派(已派付)(附註(iii))	40.86港仙	36.11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))	<u>43.13港仙</u>	<u>38.29港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>83.99港仙</u>	<u>74.40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(相等於年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前))，並作出調整以撇除在有關年度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年度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2009年3月31日止年度，管理人擬派發可分派收入總額之100%為分派金額。中期分派已於2009年1月23日向基金單位持有人派付。末期分派將於2009年8月19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。
- (iv) 每基金單位末期分派43.13港仙(2008年：38.29港仙)乃根據期內將派付予基金單位持有人的末期分派9.35億港元及於2009年3月31日已發行的2,167,040,427個基金單位計算(2008年：8.26億港元及2,158,677,767個基金單位)。

綜合資產負債表
於2009年3月31日

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非流動資產			
商譽		3,988	3,988
投資物業		43,255	44,307
物業、廠房及設備		65	46
		<u>47,308</u>	<u>48,341</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	121	112
按金及預付款項		21	25
短期銀行存款		722	1,753
現金及現金等價物		508	117
		<u>1,372</u>	<u>2,007</u>
資產總值		<u>48,680</u>	<u>50,348</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,125	858
保證金		493	376
稅項撥備		71	48
帶息負債	9	—	2,199
		<u>1,689</u>	<u>3,481</u>
流動負債淨額		<u>317</u>	<u>1,474</u>
資產總值減流動負債		<u>46,991</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	9	11,538	9,986
遞延稅項負債		5,480	5,976
長期獎勵計劃應付款項		34	20
其他非流動負債		738	327
		<u>17,790</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>19,479</u>	<u>19,790</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>29,201</u>	<u>30,558</u>
已發行基金單位		<u>2,167,040,427</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>13.47港元</u>	<u>14.16港元</u>

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2009年3月31日止年度

	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	—	361	361
截至2008年3月31日止年度溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)	—	5,139	5,139
已向基金單位持有人派付之分派			
2007年末期分派	—	(739)	(739)
2008年中期分派	—	(776)	(776)
現金流量對沖之公平值變動	(247)	—	(247)
轉撥入綜合損益表之金額	31	—	31
現金流量對沖儲備變動產生之金額	216	(216)	—
截至2008年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)	—	3,408	3,408
於2008年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	—	30,558	30,558
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	—	140	140
截至2009年3月31日止年度溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)	—	622	622
已向基金單位持有人派付之分派			
2008年末期分派	—	(826)	(826)
2009年中期分派	—	(884)	(884)
現金流量對沖之公平值變動	(566)	—	(566)
轉撥入綜合損益表之金額	157	—	157
現金流量對沖儲備變動產生之金額	409	(409)	—
截至2009年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)	—	(1,497)	(1,497)
於2009年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	—	29,201	29,201

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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，以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所載相關披露規定而編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

現行會計政策與截至2008年3月31日止年度經審核財務報表所披露者貫徹一致，兩者之間並無重大變動。

2. 收益

年內確認之收益包括：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	3,260	3,017
來自停車場之總租金收入	<u>982</u>	<u>934</u>
	<u>4,242</u>	<u>3,951</u>
其他收益		
空調服務費	253	243
其他物業相關收入	<u>8</u>	<u>5</u>
	<u>261</u>	<u>248</u>
總收益	<u><u>4,503</u></u>	<u><u>4,199</u></u>

與租戶之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。按營業額訂定之額外租金6,300萬港元（2008年：5,200萬港元）已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3. 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2009年3月31日止年度				
收益	<u>3,521</u>	<u>982</u>	<u>—</u>	<u>4,503</u>
分部業績	2,243	562	(134)	2,671
投資物業公平值變動	(1,402)	(463)	—	(1,865)
利息收入				37
帶息負債之財務成本				(511)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				332
稅項				<u>290</u>
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>622</u>
資本開支	757	56	36	849
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
於2009年3月31日				
分部資產	35,560	7,823	79	43,462
商譽				3,988
短期銀行存款				722
現金及現金等價物				<u>508</u>
資產總值				<u>48,680</u>
分部負債	1,241	151	226	1,618
帶息負債				11,538
稅項撥備				71
遞延稅項負債				5,480
長期獎勵計劃應付款項				34
其他非流動負債				<u>738</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>19,479</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>29,201</u>

綜合財務報表附註(續)

3. 分部資料(續)

	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3月31日止年度				
收益	<u>3,265</u>	<u>934</u>	<u>—</u>	<u>4,199</u>
分部業績	2,025	512	(102)	2,435
投資物業公平值變動	3,415	850	—	4,265
利息收入				78
帶息負債之財務成本				<u>(604)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				6,174
稅項				<u>(1,035)</u>
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				<u>5,139</u>
資本開支	439	46	10	495
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(14)</u>	<u>(14)</u>
於2008年3月31日				
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>

綜合財務報表附註(續)

4. 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	2009年 百萬港元	2008年 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	236	176
物業、廠房及設備折舊	16	14
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1	2
策略夥伴費用	5	3
受託人費用	4	3
估值費用	4	4
核數師酬金		
— 審核服務	3	3
— 非審核服務	2	1
銀行服務手續費用	2	1
經營租約支出	6	5
其他法律及專業費用	12	3
	<u>12</u>	<u>3</u>

5. 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%，故此年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2008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綜合損益表。

自綜合損益表(撥回)／扣除之稅額指：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
當期稅項	206	161
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	(308)	747
— 稅率變動之影響	(341)	—
— 其他暫時差異	153	127
	<u>153</u>	<u>127</u>
(撥回)／扣除稅項	<u>(290)</u>	<u>1,035</u>

綜合財務報表附註(續)

5. 稅項(續)

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:

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>332</u>	<u>6,174</u>
按香港利得稅率16.5%(2008年: 17.5%)計算之預期稅項支出	55	1,081
不可扣稅開支之稅務影響	4	6
毋須課稅收入之稅務影響	(6)	(14)
稅率變動之影響	(341)	—
過往年度作出之調整	<u>(2)</u>	<u>(38)</u>
(撥回) / 扣除稅項	<u><u>(290)</u></u>	<u><u>1,035</u></u>

6. 按扣除與基金單位持有人交易前年內溢利計算之每基金單位收益

	2009年	2008年
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	<u>622百萬港元</u>	<u>5,139百萬港元</u>
年內基金單位加權平均數以計算每基金單位基本收益	2,162,465,628	2,146,299,236
長期獎勵計劃可引致發行攤薄基金單位之調整	<u>437,940</u>	—
年內基金單位加權平均數以計算每基金單位攤薄收益	<u><u>2,162,903,568</u></u>	<u><u>2,146,299,236</u></u>
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, 基本及攤薄	<u><u>0.29港元</u></u>	<u><u>2.39港元</u></u>

綜合財務報表附註(續)

7. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應收貿易賬款	62	63
減：應收款項減值撥備	(4)	(5)
應收貿易賬款 — 淨值	58	58
其他應收款項	63	54
	<u>121</u>	<u>112</u>

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全數收回。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
0至90日	58	56
超過90日	4	7
	<u>62</u>	<u>63</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。

以上呈報之5,800萬港元(2008年：5,800萬港元)應收貿易賬款淨值包括應計停車場收入2,600萬港元(2008年：3,000萬港元)及應計按營業額訂定租金400萬港元(2008年：1,300萬港元)，於2009年3月31日尚未到期。其餘2,800萬港元(2008年：1,500萬港元)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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
0至90日	28	13
超過90日	—	2
	<u>28</u>	<u>15</u>

綜合財務報表附註(續)

7. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2009年3月31日，400萬港元(2008年：500萬港元)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。

已減值的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
超過90日	<u>4</u>	<u>5</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於4月1日	5	2
應收貿易賬款減值撥備	7	5
年內撇銷不可收回之應收款項	<u>(8)</u>	<u>(2)</u>
於3月31日	<u>4</u>	<u>5</u>

新增及撥回之應收款項減值撥備已計入綜合損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。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之公平值。

8. 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應付貿易賬款	136	62
預收款項	76	61
應計項目	<u>913</u>	<u>735</u>
	<u>1,125</u>	<u>858</u>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
0至90日	121	61
超過90日	<u>15</u>	<u>1</u>
	<u>136</u>	<u>62</u>

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。

綜合財務報表附註(續)

9. 帶息負債

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
擔保票據(附註(a)及(d))	1,399	3,596
銀團貸款(附註(b))	4,592	4,589
香港按揭證券貸款(有抵押)(附註(c))	4,000	4,000
雙邊貸款(附註(a)及(d))	1,547	—
	<u>11,538</u>	<u>12,185</u>
減:帶息負債之流動部分(附註(d))	—	(2,199)
	<u>11,538</u>	<u>9,986</u>

附註:

- (a) 於2006年8月4日,本集團之附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited發行總額為36億港元之三份擔保票據(「該等票據」)。該等票據(於香港聯合交易所有限公司上市及由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保)分為三組,分別為於2009年到期之14億港元5.12%擔保票據、於2008年到期之14億港元5.00%擔保票據及於2008年到期之八億港元浮息擔保票據。本集團已安排若干雙邊貸款及動用內部資金和未動用的銀行貸款融資償還於2008年到期之22億港元擔保票據,餘下之14億港元由聯合貸款融資(附註(d))提供再融資。
- (b) 於2006年8月4日,本集團安排50億港元之五年期浮息銀團有期/循環銀行貸款融資,由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保。於2009年3月31日未動用之融資額為四億港元(2008年:四億港元)。
- (c) 香港按揭證券貸款為香港按揭證券有限公司提供之按揭貸款融資。按揭貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯受託人匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保。若干投資物業已就此作出抵押,其中已抵押物業於2009年3月31日之賬面值約為45億港元(2008年:48億港元)。
- (d) 於2009年3月19日,本集團安排30億港元之三年期浮息貸款融資,聯合貸款融資由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited,領匯物業有限公司及領匯受託人匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保,為2009年內到期的27億港元債務進行再融資,該債務由2009年8月到期的14億港元擔保票據及2009年7月和9月到期的13億港元雙邊貸款組成。因此該等原先2009年內到期之帶息負債已重新分類為非流動部分。
- (e) 於結算日之帶息負債(包括利率掉期)實際利率為4.16%(2008年:4.10%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註(續)

9. 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
第一年內到期		
擔保票據	—	2,199
第二年內到期		
擔保票據	—	1,397
香港按揭證券貸款(有抵押)	4,000	—
	<u>4,000</u>	<u>1,397</u>
第三年內到期		
香港按揭證券貸款(有抵押)	—	4,000
雙邊貸款	248	—
銀團貸款	4,592	—
	<u>4,840</u>	<u>4,000</u>
第四年內到期		
銀團貸款	—	4,589
聯合貸款(附註a)	2,698	—
	<u>2,698</u>	<u>4,589</u>
	<u>11,538</u>	<u>12,185</u>

除一筆為數2.48億港元(2008年:零)之銀行貸款以美元計值外,其他所有帶息負債皆以港元計值。

附註:

- (a) 因已簽署30億港元之三年期浮息聯合貸款融資,為2009年8月到期的14億港元擔保票據及2009年7月和9月到期的13億港元雙邊貸款進行再融資。根據香港會計準則第1號(財務報表之呈列),於2009年3月31日,該等金額已被重列為非流動負債。

10. 本集團貸款融資之抵押

於2009年3月31日,本集團若干投資物業約45億港元(2008年:48億港元)為本集團貸款融資作出抵押。

綜合財務報表附註(續)

11. 於結算日後之事項

於2009年3月19日，本集團與一個由13間銀行組成之銀團簽訂無抵押30億港元之三年期浮息聯合貸款融資，為2009年內到期債務進行再融資，並為資產提升項目提供資金安排。於2009年4月15日，聯合貸款融資額中13億港元已被提取以償還2009年7月和9月到期之雙邊貸款。

於2009年4月27日，本集團宣布與香港按揭證券有限公司重新簽訂40億港元之五年期貸款，其中載有選擇權可將20億港元貸款之到期日延期一年至2015年5月。此舉已為2010年11月到期貸款完成再融資交易。

於2009年5月6日，本集團宣布成立一項10億美元中期票據計劃，該計劃容許本集團發行為期一個月至30年之任何貨幣或年期、按固定或浮動利率票據。該中期票據計劃開始至今，本集團已於2009年5月20日按固定年利率4.75%發行三億港元之10年期無抵押票據。

管理層討論與分析

增長動力

於回顧年內，零售設施續租租約表現強勁，而已完成資產提升之項目亦帶來貢獻，成為領匯年內的主要增長動力。而積極進行資本管理，加上財務狀況穩健，亦為增長提供強大後盾。管理人亦已加強管理團隊，對企業進行改動，務求令業務以更高速度增長。

展望未來，管理人將繼續專注於提升收益及進行目前的資產提升措施，包括展開其他新項目，如首個街市翻新工程。此外，雖然業務重點為提升收益，但管理人於截至2010年3月31日止財政年度亦將積極解決購物商場及停車場物業管理安排之成本問題。其他業務重點包括維持財務狀況穩健、提升資產管理程序、採用房地產電腦系統，以及利用更多數據支持業務決策。

財務摘要

於截至2009年3月31日止年度，收益及物業收入淨額分別按年增長7.2%及10.6%，分別為45.03億港元(2008年：41.99億港元)及28.05億港元(2008年：25.37億港元)。可分派收入較去年上升13.5%至18.19億港元(2008年：16.02億港元)，而每基金單位分派則按年增加12.9%至83.99港仙(2008年：74.40港仙)。每基金單位分派總額為83.99港仙，包括經董事會批准的中期每基金單位分派40.86港仙(2008年：36.11港仙)及末期每基金單位分派43.13港仙(2008年：38.29港仙)。於回顧年內，零售物業基本租金收入上升7.5%至24.67億港元(2008年：22.94億港元)，而物業開支則微升2.2%至16.98億港元(2008年：16.62億港元)。

管理層討論與分析(續)

主要收入數字

	截至3月31日止年度		按年變動%
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	
收益 — 總額	4,503	4,199	7.2
物業收入淨額	2,805	2,537	10.6
基金單位持有人應佔除稅後溢利	622	5,139	(87.9)
基金單位持有人之分派	1,819	1,602	13.5
每基金單位分派(港仙)	83.99	74.40	12.9

收益分析

	截至3月31日止年度		按年變動%
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	
租金收入：			
零售 — 基本租金	2,467	2,294	7.5
零售 — 按營業額訂定租金	63	52	21.2
商場推銷	68	49	38.8
街市	491	466	5.4
熟食檔位	40	36	11.1
教育／福利	46	46	—
房署辦事處及配套設施	85	74	14.9
來自停車場之總租金收入：			
月租	763	735	3.8
時租	219	199	10.1
營運開支收回及其他雜項收入：			
物業相關收入	261	248	5.2
	<u>4,503</u>	<u>4,199</u>	7.2

管理層討論與分析(續)

開支分析

	截至3月31日止年度		按年變動%
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	
物業管理人費用、員工成本、保安及清潔	707	685	3.2
公用事業開支	344	363	(5.2)
維修及保養	224	227	(1.3)
地租及差餉	115	106	8.5
宣傳及市場推廣開支	103	86	19.8
其他物業經營開支	109	91	19.8
	<u>1,602</u>	<u>1,558</u>	2.8
物業開支(不包括屋邨公用地方開支)	1,602	1,558	2.8
屋邨公用地方開支	96	104	(7.7)
	<u>1,698</u>	<u>1,662</u>	2.2

儘管投資物業價值輕微下跌，於2009年3月31日，資產負債比率(貸款除以資產總值)維持於23.7%(2008年: 24.2%)。於2009年3月31日，應收款項之整體水平以及逾期90日以上之款項均與2008年3月31日相若。每基金單位資產淨值由2008年3月31日之14.16港元下跌4.9%至2009年3月31日之13.47港元，其主要原因為投資物業價值下跌。

管理層討論與分析(續)

資產負債表概要

	於3月31日	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非流動資產	47,308	48,341
流動資產	<u>1,372</u>	<u>2,007</u>
資產總值	<u>48,680</u>	<u>50,348</u>
流動負債	1,689	3,481
非流動負債	<u>17,790</u>	<u>16,309</u>
負債總額	<u>19,479</u>	<u>19,790</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>29,201</u>	<u>30,558</u>
已發行基金單位(千個)	2,167,040	2,158,678
每基金單位資產淨值	13.47港元	14.16港元

資產負債表摘要

	於3月31日	
	2009年	2008年
估值(百萬港元)	43,255	44,307
流動資金比率(%)	81.2	57.7
資產負債比率(%)	23.7	24.2
平均債務年期*	2.4	2.5
應收款項 0至90日(百萬港元)	58	56
超過90日(百萬港元)	4	7

* 於2009年6月17日如全數提取聯合貸款、香港按揭證券有限公司再融資及於2009年5月發行中期票據後為3.5年

管理層討論與分析(續)

分派

管理人以領匯就本財政年度基金單位持有人應佔綜合經審核除稅後溢利，作出調整以撇除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。

根據信託契約，非現金收入／利潤，如「投資物業公平值變動」已被調整，以撇除有關金額之影響。截至2009年3月31日止年度，可分派收入總額為18.19億港元，而截至2008年3月31日止年度則為16.02億港元。

管理人目前之政策為向基金單位持有人派發領匯截至2009年3月31日止年度可分派收入總額之100%。領匯已派發中期每基金單位分派40.86港仙，而董事會批准每基金單位之末期分派為43.13港仙，故此本年度每基金單位分派總額為83.99港仙(2008年：74.40港仙)。根據每基金單位於2009年3月31日之最後成交價15.32港元計算，本年度每基金單位分派83.99港仙之分派收益率為5.5%。末期分派記錄日期將為2009年7月6日，領匯將於2009年7月2日至7月6日期間(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續。該分派將於2009年8月19日或前後派付予基金單位持有人。

領匯已分別就截至2008年3月31日及2009年3月31日止年度之末期及中期分派採納分派再投資計劃。基金單位持有人可選擇以現金形式或基金單位形式，或同時選擇兩種方式收取分派。於2008年8月，領匯就截至2008年3月31日止年度之末期分派發行約520萬個基金單位，每基金單位作價18.488港元。於2009年1月，領匯就截至2009年3月31日止年度之中期分派發行約320萬個基金單位，每基金單位作價14.116港元。因此，於回顧年內合共發行約840萬個基金單位，故於2009年3月31日共有2,167,040,427個已發行基金單位。

估值

於2009年3月31日，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)對領匯之物業組合估值為432.55億港元(2008年：443.07億港元)，較2008年3月31日之估值下跌2.4%。截至2009年3月31日止財政年度，領匯之綜合損益表錄得公平值下跌18.65億港元(2008年：上升42.65億港元)。

管理層討論與分析(續)

萊坊主要混合運用現金流量折現分析和收益還原法得出物業組合內每項個別物業之市值，當中以現金流量折現分析之比重較高。就2009年3月31日之估值而言，與一年前比較，萊坊採納較高之收入還原及折現率，及較低之租金增長率。

主要估值參數

	於3月31日	
	2009年	2008年
零售	35,460百萬港元	36,105百萬港元
停車場	7,795百萬港元	8,202百萬港元
總計	43,255百萬港元	44,307百萬港元
內部樓面面積(平方呎)	11,064,350	11,006,599
泊車位數目	79,485	79,485
每平方呎	3,205港元	3,280港元
每泊車位	98,066港元	103,191港元
收益資本法	淨收益率	淨收益率
零售	6.25–8.53%	5.78–8.25%
停車場	6.50–10.90%	6.75–9.50%
綜合	6.26–10.90%	5.85–9.50%
加權平均	7.42%	6.95%
現金流量折現法	折現率	折現率
	8.50–11.70%	8.25–11.50%

管理層討論與分析(續)

資本管理

管理人一直積極致力為領匯取得合適年期之債務及尋求更多資金來源，並將資產負債比率維持在審慎水平。

債務融資

	到期日	定息 億港元	浮息 億港元
於2009年3月31日			
• 香港按揭證券			
— 利率掉期	2010年11月	37.5	—
— 浮息	2010年11月	—	2.5
• 銀團貸款			
— 利率掉期	2011年10月	40.0	—
— 浮息	2011年10月	—	6.0
• 雙邊貸款			
— 浮息	2011年7月	—	2.5
• 聯合貸款(附註)			
— 定息	2012年4月	14.0	—
— 浮息	2012年4月	—	13.0
總計		<u>91.5</u>	<u>24.0</u>
百分比		<u>79%</u>	<u>21%</u>

附註：已簽訂一項30億港元三年期無抵押聯合貸款，為於2009年8月到期之14億港元定息擔保票據及於2009年7月及9月到期之13億港元浮息雙邊貸款再融資。因此，有關金額已於2009年3月31日重列為非流動負債。

- 於2009年3月19日，與由13間銀行組成的銀團簽定一項30億港元三年期無抵押聯合貸款，為所有於2009年到期的債務再融資及為資產提升措施提供資金。於2009年4月15日，已從有關融資額度中提取13億港元償還於2009年7月及9月到期的雙邊貸款。
- 於2009年4月27日，管理人宣布與香港按揭證券有限公司重新簽訂一項40億港元五年期貸款，並可於到期時選擇將當中20億港元延期一年。香港按揭證券按揭貸款獲續期為於2010年11月到期的全數貸款再融資。

管理層討論與分析(續)

- 於2009年5月6日，管理人宣布成立一項10億美元的中期票據計劃，根據計劃，可以多種貨幣發行1個月至30年期、按固定或浮動利率計息的無抵押票據。自中期票據計劃成立以來，領匯房地產基金於2009年5月20日已發行三億港元10年期、按年利率4.75%計息的無抵押票據。

於2009年3月31日，領匯房地產基金貸款融資(連同為擔保票據及雙邊貸款再融資之聯合貸款)之平均未到期年期為2.4年，而去年則為2.5年。管理人積極透過訂立利率掉期管理領匯房地產基金的利率風險。於2009年3月31日，領匯房地產基金持有的尚未到期利率掉期合約總值77.5億港元(2008年：40億港元)，實際未到期年期為3.8年(2008年：3.6年)。因此，於2009年3月31日，領匯房地產基金的債務融資中約有79%為固定利率融資，而去年則為56%。於2009年6月17日及償還5.12%擔保票據前，領匯債務的實際利率為4.84%。

繼於2009年3月簽立一項聯合貸款融資及於2009年4月完成香港按揭證券再融資交易後，領匯已成功為其於截至2011年3月31日止之未來兩個財政年度到期的所有債務洽商再融資。假設所有再融資交易(即香港按揭證券再融資、全數提取聯合貸款以償還於2009年7月及9月到期的雙邊貸款以及於2009年8月到期的5.12%擔保票據，以及發行三億港元之10年期無抵押票據)於2009年6月17日完成，領匯債務之平均餘下年期將延長至3.5年。倘行使選擇權延長向香港按揭證券借入之20億港元按揭貸款年期，於同日之債務平均餘下年期將進一步延長至3.7年。

借貸加上領匯房地產基金投資物業組合所產生的經常性現金流量為領匯的主要修葺、改善工程及其他策略性提升資產措施產生之資本開支提供資金。領匯之所有借貸均以港元計值或已進行港元對沖。

於2009年3月31日，領匯房地產基金部分投資物業約45億港元(2008年：48億港元)已作為領匯房地產基金貸款融資之抵押。

領匯之財務契諾狀況依然穩健：

	於2009年 3月31日 之實際數字	契諾
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利：利息開支	5.7:1	>2:1
債務淨額：資產總值	23.7%	<45%
有資產抵押之負債	40億港元	<70億港元
無抵押貸款對價值比率	19.5%	<45%

管理層討論與分析(續)

於2009年5月6日，標準普爾再次確定領匯之企業信貸評級為「[A]級，前景為穩定」。穆迪投資者服務則於2009年5月6日確認領匯的企業信貸評級為「[A3]級，前景為穩定」。標準普爾對中期票據計劃的評級為「A」級長期債務，而穆迪的評級則為「A3」級。

於2009年3月31日，領匯的可動用現金淨額為12億港元(2008年：19億港元)，而未提取銀行融資則為34億港元(2008年：4億港元)。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。存款的到期日亦已小心計劃，以滿足其財務承擔及營運資金所需。現時，領匯所有現金及現金等價物均以港元持有。

策略夥伴

根據管理人與策略夥伴嘉德置地有限公司於2004年8月27日簽訂之合作協議(經日期為2005年10月26日之補充協議補充)(「合作協議」)，策略夥伴有權就其向領匯房地產基金之營運提供顧問及管理意見服務收取按年支付之表現費用。截至2009年3月31日止財政年度，支銷予策略夥伴之表現費用約為530萬港元。

根據合作協議條款，管理人可選擇於協議在2009年8月26日屆滿後將協議年期延長5年。管理人於2009年5月12日宣布，管理人已發展成熟，並擁有管理及營運領匯房地產基金之專業知識及能力，故決定不會於2009年8月26日合作協議屆滿時行使選擇權延長與策略夥伴訂立之合作協議。

物業組合摘要

截至2009年3月31日止財政年度，領匯的物業組合繼續錄得增長。於2009年3月31日，平均基本租金按年上升11.8%至每平方呎28.4港元(2008年：每平方呎25.4港元)。於2009年3月31日，租用率為87.4%(2008年：89.3%)。於回顧年內，物業組合的綜合續租租金調整率及續租率分別為25.2%(2008年：22.5%)及72.9%(2008年：71.9%)。

管理層討論與分析(續)

於回顧年內，管理人繼續採納靈活之租賃策略，以吸引及挽留租戶。領匯亦將繼續改進及規劃商戶組合。為配合資產提升計劃，領匯對租約作出調動，以分期進行修葺／翻新工程。於有關情況下，部分租戶以少於三年之租期續訂租約（香港商業租約一般為期三年）。

物業組合主要指標

	截至3月31日止年度	
	2009年	2008年
於年末之租用率(%)	87.4	89.3
續租率(%)	72.9	71.9
資產提升措施於年末之空置率(%)	6.2	3.4
非資產提升措施於年末之空置率(%)	6.4	7.3
年末平均每月基本租金（每平方呎港元）		
— 不包括自用辦事處	28.4	25.4
— 不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施	30.9	27.7
續租租金調整率(%)	25.2	22.5
開支／收入比率(%)	37.7	39.6

管理層討論與分析(續)

收益分析

	截至2009年3月31日止年度	
	百萬港元	%
來自以下各項之租金收入：		
零售 — 基本租金	2,467	54.8
零售 — 按營業額訂定租金	63	1.4
商場推銷	68	1.5
街市	491	10.9
熟食檔位	40	0.9
教育／福利	46	1.0
房署辦事處及配套設施	85	1.9
來自停車場的租金總額：		
月租	763	16.9
時租	219	4.9
營運開支收回及其他雜項收入：		
物業相關收入	261	5.8
	<u>4,503</u>	<u>100.0</u>

物業組合概要

類別 (於2009年3月31日)	總內部 樓面面積 (平方呎)	租用率 (%)	已出租 內部樓面 面積之每月 平均基本租金 (每平方呎港元)
零售	8,764,940	88.7	28.2
街市	877,750	79.8	60.6
熟食檔位	148,340	70.0	34.2
教育／福利	888,975	94.1	4.5
房署辦事處及配套設施	225,114	54.7	18.6
總計 (不包括自用辦事處)	10,905,119	87.4	28.4
自用辦事處	159,231	不適用	不適用
總計 (包括自用辦事處)	<u>11,064,350</u>	—	—
僅不包括自用辦事處、教育／福利	10,016,144	86.9	30.7
不包括自用辦事處、教育／福利、 房署辦事處及配套設施	9,791,030	87.6	30.9

管理層討論與分析(續)

綜合續租租金調整率

	截至3月31日止年度		佔總內部 樓面面積 (不包括自用 辦事處) %
	2009年 %	2008年 %	
零售	28.5	24.8	81
街市	13.3	12.7	8
熟食檔位	11.6	8.9	1
教育／福利	10.8	3.0	8
房署辦事處及配套設施	22.2	38.6	2
整體	25.2	22.5	100
整體(不包括教育／福利)	25.3	22.6	92

主要房地產代理及營辦商

截至2009年3月31日止年度，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 %
宏集策劃有限公司	租賃代理服務	0.5	35.7
萊坊(香港)有限公司	租賃代理服務	0.9	64.3
		<u>1.4</u>	<u>100.0</u>

管理層討論與分析(續)

截至2009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 本百分比 %
華聯建築有限公司	項目及維修	124	6.8
宏宗建築有限公司	項目及維修	121	6.7
立德工程有限公司	項目及維修	110	6.1
中國海外物業服務有限公司	物業及停車場管理	88	4.8
新昌管理服務有限公司	物業及停車場管理	88	4.8
		<u>531</u>	<u>29.2</u>

零售物業組合回顧

截至2009年3月31日止財政年度，零售物業為領匯之主要收入增長來源，零售物業的綜合續租租金調整率為28.5% (2008年：24.8%)，平均單位基本租金較去年上升12.4%至2009年3月31日之每平方呎28.2港元 (2008年：每平方呎25.1港元)。領匯的零售物業專注於非自由支配開支的價值及數量，歷史證明此類開支對經濟下滑時有較強抗逆力。

領匯最大型的零售商戶從事的商貿活動包括超級市場、飲食、街市及便利店。10大商戶佔總內部樓面面積22.4%及總每月基本租金32.1%，而50大商戶則佔總內部樓面面積34.6%及總每月基本租金46.9%。

主要零售物業組合指標

	截至3月31日止年度	
	2009年	2008年
年末之租用率(%)	88.7	91.2
續租率(%)	73.5	70.1
年末之平均每月基本單位租金 (每平方呎港元)	28.2	25.1
綜合續租租金調整率(%)	28.5	24.8
年末按營業額訂定租金之租約數目	1,972	903
年末按營業額訂定租金之零售租約佔收益之比例(%)	49.5	34.0

管理層討論與分析(續)

零售商戶組合

	於2009年3月31日		每月 基本租金 (%)
	已出租內部 樓面面積 (平方呎)	已出租內部 樓面面積 (%)	
飲食	2,955,152	31.0%	24.4%
超級市場及食品	1,757,793	18.4%	23.8%
百貨公司	158,371	1.7%	1.1%
服裝、鞋具及關連產品	286,028	3.0%	3.8%
電器及家居產品	548,574	5.8%	5.2%
個人護理、醫療、貴重商品、光學產品、 書籍及文儀用品	567,935	6.0%	8.3%
服務	886,078	9.3%	10.4%
休閒及娛樂	92,380	1.0%	1.0%
其他	455,251	4.7%	2.2%
商場營辦商	64,764	0.7%	0.6%
街市營辦商	297,422	3.0%	6.3%
街市檔位	402,834	4.2%	9.4%
熟食檔位	103,777	1.1%	1.3%
教育／福利機構	836,597	8.8%	1.4%
房署辦事處及配套設施	123,178	1.3%	0.8%
整體	<u>9,536,134</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

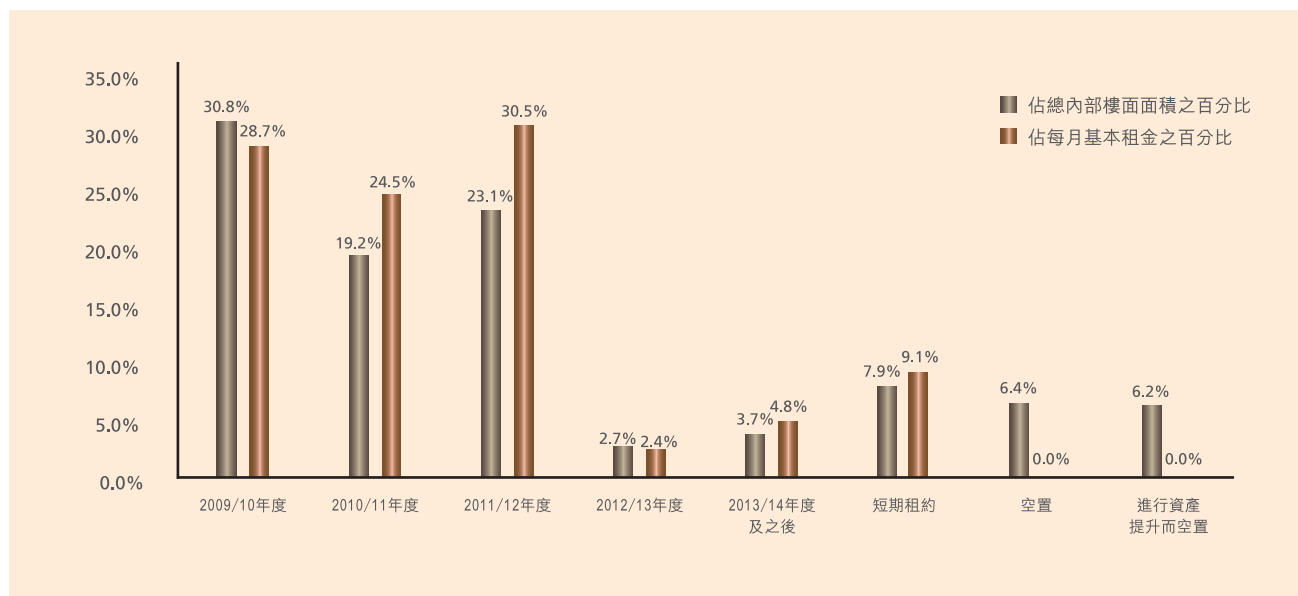
管理人一直致力於更多零售商戶的租約中加入按營業額訂定租金的條文，並以大型零售商戶為重點。於回顧年內，上述工作取得良好進展，於2009年3月31日，有1,972份零售租約包含按營業額訂定租金的條文(2008年：903份)。於物業組合50大商戶中，34個可選擇按營業額訂定租金的商戶其中32個同意以有關方式支付租金。

致力於零售商戶的協議中加入按營業額訂定租金的條文之同時，管理人亦不放棄提升每月基本租金。一般而言，租戶需根據租約支付基本租金或營業額的百分比兩者中的較高者。

管理人注意到商戶於截至2010年3月31日止財政年度將面對艱鉅的營商環境，故已積極推出多項措施刺激商場人流。於2009年3月31日，有30.8%的租約將於截至2010年3月31日止財政年度內重續，管理人正積極就出租物業組合的空間進行磋商，並將續租租金調整率維持於正數水平。

管理層討論與分析(續)

於2009年3月31日即將到期租約資料



停車場物業組合回顧

領匯擁有全港最大的停車場物業組合。於回顧年內，停車場收益按年上升5.1%至9.82億港元(2008年：9.34億港元)，使用率則維持於71.3%(2008年：71.2%)。加上開支維持在控制範圍以內，停車場的開支對收入比率由截至2008年3月31日止財政年度之45.2%下降至截至2009年3月31日止財政年度之42.8%。

於回顧年內，管理人不斷推出新措施改善停車場物業組合之表現：

- 收費調整
- 嘗試全新的停車場管理模式，並取得成功
- 檢討主要收益及成本動力
- 為香港所有傷健人士及接載行動不便人士之司機提供以半價泊車及申請隨意泊優惠，以示企業對傷健人士之關懷

於截至2010年3月31日止財政年度，管理人將於領匯旗下所有停車場實行全新的停車場管理模式，新管理模式將引入收入攤分政策。管理人預計於2009年第三季過渡至新停車場管理安排，並預期將可大大提升營運效率。

管理層討論與分析(續)

主要停車場物業表現指標

	截至3月31日止年度	
	2009年	2008年
泊車位類別一月租(%)	87.2%	87.2%
泊車位類別一時租(%)	12.8%	12.8%
來自月租用戶之總收入(%)	77.7%	78.7%
來自時租用戶之總收入(%)	22.3%	21.3%
年末之泊車位使用率(%)	71.3%	71.2%
每個車位每月的收入(港元)	1,029港元	979港元
開支／收入比率(%)	42.8%	45.2%

資產提升措施回顧

管理人致力從多方面為廣大香港市民帶來更多相關零售產品選擇，其中一項為一直進行中的資產提升措施。該等項目由專責發展團隊領導，及由專項租賃團隊提供支援。於回顧年內，共完成五項總值2億2,191萬港元的資產提升項目，而於截至2010年3月31日止財政年度，管理人預期將完成七項總值5億3,313萬港元的資產提升項目。

管理人擬逐步推行資產提升計劃，以確保有足夠資源進行項目及將短期內對每基金單位分派之影響降至最低。於進行資產提升時，管理人將採取一切可行措施，如為商戶提供臨時舖位，盡可能讓商戶繼續經營業務。資產提升措施的資金大部分以債務所得資金撥付，惟管理人決定於任何時間均不會過度貸款，只會維持足夠貸款額度為項目提供資金。管理人將資產提升措施的首年回報目標定於15%至20%。管理人積極管理與資產提升措施相關的風險，當中包括預先出租部分空間、訂立固定價格建築合約、利用研究釐訂客戶需求，以及對項目進行嚴謹的財務分析。

展望未來，管理人將專注於實行既有項目及開展能達到預期回報的新項目。管理人視資產提升措施為提升每基金單位分派之主要動力。管理人將考慮經濟及商業因素，並於適當時修訂資產提升項目，如更改資本開支金額及項目時間表。

管理層討論與分析(續)

已完成資產提升措施之表現

	截至2009年3月31日止年度	
	資本開支	回報*
	(百萬港元)	
厚德商場	70.41	41.4%
天耀商場	33.48	34.7%
富東商場	28.94	31.8%
瀝源商場	30.85	8.3%
太和商場	58.23	30.5%

* 物業收入淨額的上升幅度乃以資產提升措施完成後12個月內可取得之估計物業收入淨額與資產提升措施開始前可取之物業收入淨額作比較得出。

將完成之資產提升項目

	截至2010年3月31日止年度	
	資本開支	完成日期
	(百萬港元)	
葵芳商場	27.64	2009年4月
黃大仙中心	125.27	2009年6月
禾輦商場	52.26	2009年6月
彩園商場一期	66.86	2009年9月
長發商場	134.16	2009年10月
蝴蝶商場	92.39	2010年2月
興華商場	34.55	2010年3月

策略

管理人從四方面入手提升每基金單位分派，分別為提升已處於穩定期的商場之收益、讓已完成的資產提升措施帶來更多收益、成本管理及維持穩健的財務狀況。

為提升收益，管理人將盡力把零售物業的租金與市場租金看齊，繼續令續租租金調整率維持在正數水平。另一方面，亦會透過按營業額訂定租金分享零售商戶銷售增長的成果，從而提升收益增長。此外，管理人預期於資產提升措施完成後，該等項目之收入將可進一步提升。

管理層討論與分析(續)

為讓資產提升措施帶來更多收益，管理人之重點為在預算內按時完成已宣布的項目。管理人預期，專責資產提升的租務團隊將繼續於適當時候以目標租金磋商租約。管理層將繼續統籌日後的資產提升項目，並有意展開能達到財務回報目標的項目。管理人將資產提升措施的首年目標投資回報定為15%至20%之間。於截至2010年3月31日止年度，管理人計劃實行更多資產提升措施，包括首項街市提升工程。

截至本回顧年內，管理人傾向提升收益。於截至2010年3月31日止年度，管理人將投放更多資源解決成本問題。管理人現時正檢討旗下所有商場及停車場物業的第三方物業管理協議，並預期可節省大量成本。除實行更多環保措施外，管理人正尋求其他方法節省公用服務成本。管理人認為，領匯於單一地區坐擁龐大的物業組合，將可於多方面產生協同效應節省成本，以及提升營運效率。

管理人另一個重點為繼續積極管理資本，以維持具競爭力的資本成本。管理人有意取得更多長期融資及降低利息成本，以將利率波動的影響降至最低。管理人將繼續延遲或延長債務到期日，以及擴闊債務集資的途徑。

於截至2010年3月31日止財政年度，管理人持續檢討既有資產組合策略以評估有潛力之擴展機會。

鳴謝

本人謹代表董事會向管理團隊及員工致謝，他們的專業表現和工作熱誠是領匯成功的關鍵。

趙之浩先生由於彼之個人業務及其他事務，於2008年10月12日起辭任獨立非執行董事和財務及投資委員會成員。於2008年11月1日，嘉德置地有限公司提名林明志先生替代潘錫源先生出任非執行董事。

周福安先生於2009年1月16日起不再出任管理人之執行董事、首席財務總監及負責人員。於2009年1月16日，王國龍先生獲委任為管理人之首席財務總監(相應為財務及投資委員會成員)，其後於2009年2月26日獲委任為管理人之執行董事及負責人員。

董事會謹藉此機會對趙先生、潘先生及周先生於任期內對管理人及領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。董事會亦謹此歡迎林先生及王先生加入董事會。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

截至2009年3月31日止年度內，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。

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。

截至2009年3月31日止財政年度內，管理人及領匯已遵守房地產投資信託基金守則條文、證券及期貨條例有關條文、適用於領匯之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）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已在重大條款上遵守。管理人及領匯亦已符合上市規則附錄14所載有關企業管治常規守則之適用於領匯有關守則條文。

投資者關係

為促進良好企業管治及透明度，領匯已於回顧年度內與利益相關團體及基金單位持有人持續溝通。管理人將繼續參加路演及投資者會議，以加強領匯與投資者社群之關係及投資者對領匯業務及發展之了解。

管理人及領匯採納之企業管治常規之進一步詳情載於領匯之2009年年報。

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，領匯須於其年報及截至2009年3月31日止財政年度的業績公布中就180項物業之法定及實益業權轉讓進度作出報告。於2009年6月17日，領匯持有135項物業之法定及實益業權及45項物業之實益業權。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2009年3月31日止年度之分派記錄日期為2009年7月6日。為了安排分派事宜，領匯將於2009年7月2日至2009年7月6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2009年6月30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（「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。該分派將於2009年8月19日或前後派付予基金單位持有人。

為安排領匯基金單位持有人週年大會之事宜，領匯將於2009年7月24日至2009年7月29日期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合出席基金單位持有人週年大會及於會上投票之資格，所有過戶表格連同有關基金單位證書，必須於2009年7月23日下午4時30分前送交基金單位過戶登記處（地址見上文）。

分派再投資計劃

說明分派再投資計劃進一步資料之公布將於2009年7月6日或前後刊發及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2009年7月13日或前後寄發予基金單位持有人。

刊發年報

2009年年報將於2009年7月3日或前後刊登及寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

領匯之基金單位持有人週年大會擬於2009年7月29日舉行。基金單位持有人週年大會通告將於稍後時間刊登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
蘇兆明

香港，2009年6月17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）

蘇兆明

執行董事

羅爾仁（行政總裁）

王國龍（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