

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布全部或任何部分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條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

截至2011年3月31日止財政年度 之末期業績公布

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2011年3月31日止財政年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2011年3月31日止財政年度之末期業績及綜合財務報表已經由**管理人**之審核委員會(「**審核委員會**」)審閱，並由董事會於2011年6月1日批准。

截至2011年3月31日止年度，收益及物業收入淨額分別按年增長7.3%及9.5%至53.53億港元(2010年：49.90億港元)及36.44億港元(2010年：33.28億港元)。可分派收入較上年度上升15.2%至24.58億港元(2010年：21.34億港元)。本年度之每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)總額則按年遞增13.4%至110.45港仙(2010年：97.37港仙)，包括中期每基金單位分派52.86港仙(2010年：48.35港仙)及末期每基金單位分派57.59港仙(2010年：49.02港仙)。按2011年3月31日之收市價每基金單位24.35港元計算，每基金單位分派總額之回報率為4.5%。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2011年3月31日止年度

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
收益	2	5,353	4,990
物業經營開支		<u>(1,709)</u>	<u>(1,662)</u>
物業收入淨額		3,644	3,328
一般及行政開支		(176)	(120)
投資物業公平值變動		<u>12,812</u>	<u>9,809</u>
營運溢利	4	16,280	13,017
利息收入		4	6
帶息負債之財務成本		<u>(501)</u>	<u>(583)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		15,783	12,440
稅項	5	<u>(503)</u>	<u>(458)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利 (附註(i))		15,280	11,982
已向基金單位持有人派付之分派：			
2009年末期分派		–	(935)
2010年中期分派		–	(1,055)
2010年末期分派		(1,079)	–
2011年中期分派		<u>(1,172)</u>	<u>–</u>
		<u>13,029</u>	<u>9,992</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括發行新基金單位)		13,169	10,219
現金流量對沖儲備變動產生之金額		<u>(140)</u>	<u>(227)</u>
		<u>13,029</u>	<u>9,992</u>

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與領匯基金單位持有人(「基金單位持有人」)交易前之溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註6。
- (ii) 可分派收入總額(於設立領匯之信託契約(「信託契約」)內所界定)於綜合分派報表中釐定。有關本年度宣派之末期分派已載於綜合分派報表，並將於2011年7月26日或該日前後向基金單位持有人派付。

綜合全面收益表

截至2011年3月31日止年度

	附註	與基金 單位持有人 交易前 百萬港元	與基金 單位持有人 交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金 單位持有人 交易後 百萬港元
截至2011年3月31日止年度				
年內溢利		15,280	(15,420)	(140)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		140	—	140
年內全面收益總額	(ii)	<u>15,420</u>	<u>(15,420)</u>	<u>—</u>
截至2010年3月31日止年度				
年內溢利		11,982	(12,209)	(227)
其他全面收益				
現金流量對沖儲備		227	—	227
年內全面收益總額	(ii)	<u>12,209</u>	<u>(12,209)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派22.51億港元(2010年：19.90億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)之131.69億港元(2010年：102.19億港元(重列))。
- (ii) 根據信託契約，領匯須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於可分派收入總額之90%。因此，基金單位包含須支付現金分派之合約責任。根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2011年3月31日止年度

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	15,280	11,982
調整：		
投資物業公平值變動	(12,812)	(9,809)
其他非現金收入	(10)	(39)
可分派收入總額 (附註(i))	<u>2,458</u>	<u>2,134</u>
中期分派 (已派付)	1,172	1,055
末期分派 (將向基金單位持有人派付)	<u>1,286</u>	<u>1,079</u>
年內分派總額 (附註(ii))	<u>2,458</u>	<u>2,134</u>
佔可分派收入總額之百分比	<u>100%</u>	<u>100%</u>
於3月31日之已發行基金單位	<u>2,232,284,540</u>	<u>2,202,043,479</u>
向基金單位持有人派付之每基金單位分派：		
每基金單位中期分派 (已派付) (附註(iii))	52.86 港仙	48.35 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>57.59 港仙</u>	<u>49.02 港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>110.45 港仙</u>	<u>97.37 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除稅後綜合溢利 (相等於扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利)，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。
- (ii) 根據信託契約，領匯須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派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2011年3月31日止年度，管理人已決定派發可分派收入總額之100%為分派金額(2010年：100%)。中期分派已於2011年1月20日向基金單位持有人派付。末期分派將於2011年7月26日或該日前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2010年9月30日止六個月，每基金單位中期分派52.86港仙乃根據期內中期分派11.72億港元及於2010年9月30日已發行的2,217,446,050個基金單位計算。截至2009年9月30日止六個月，每基金單位中期分派48.35港仙乃根據期內中期分派10.55億港元及於2009年9月30日已發行的2,180,865,373個基金單位計算。
- (iv) 每基金單位末期分派57.59港仙(2010年：49.02港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派12.86億港元及於2011年3月31日已發行的2,232,284,540個基金單位(2010年：10.79億港元及2,202,043,479個基金單位)計算。

綜合財務狀況表
於2011年3月31日

	附註	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元 (重列)	於2009年 4月1日 百萬港元 (重列)
非流動資產				
商譽		281	281	281
投資物業		67,318	53,781	43,255
物業、廠房及設備		76	86	65
衍生金融工具		34	—	—
		<u>67,709</u>	<u>54,148</u>	<u>43,601</u>
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	7	159	162	121
按金及預付款項		32	38	21
短期銀行存款		155	243	722
現金及等同現金項目		699	633	508
		<u>1,045</u>	<u>1,076</u>	<u>1,372</u>
資產總值		<u>68,754</u>	<u>55,224</u>	<u>44,973</u>
流動負債				
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,026	993	1,125
保證金		739	630	493
稅項撥備		139	145	71
長期獎勵計劃應付款項之流動部分		38	39	—
帶息負債	9	2,598	—	—
衍生金融工具		37	—	—
		<u>4,577</u>	<u>1,807</u>	<u>1,689</u>
流動負債淨額		<u>3,532</u>	<u>731</u>	<u>317</u>
資產總值減流動負債		<u>64,177</u>	<u>53,417</u>	<u>43,284</u>
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)				
長期獎勵計劃應付款項		29	26	34
帶息負債	9	7,782	10,867	11,538
衍生金融工具		332	513	738
遞延稅項負債		1,059	866	691
		<u>9,202</u>	<u>12,272</u>	<u>13,001</u>
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)		<u>13,779</u>	<u>14,079</u>	<u>14,690</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>54,975</u>	<u>41,145</u>	<u>30,283</u>
已發行基金單位		<u>2,232,284,540</u>	<u>2,202,043,479</u>	<u>2,167,040,427</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>24.63 港元</u>	<u>18.68 港元</u>	<u>13.97 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2011年3月31日止年度

	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2010年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(以往列賬)		—	38,444	38,444
因會計政策改變而對過往年度作出之調整	1(c)	—	2,701	2,701
於2010年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(重列)		—	41,145	41,145
發行基金單位				
根據分派再投資計劃		—	625	625
根據長期獎勵計劃		—	36	36
截至2011年3月31日止年度 扣除與基金單位持有人交易前之溢利		—	15,280	15,280
已向基金單位持有人派付之分派				
2010年末期分派		—	(1,079)	(1,079)
2011年中期分派		—	(1,172)	(1,172)
現金流量對沖之公平值變動		(191)	—	(191)
轉撥入綜合收益表之金額		331	—	331
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(140)	140	—
截至2011年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括發行新基金單位)		—	13,169	13,169
於2011年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	54,975	54,975
於2009年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(以往列賬)		—	29,201	29,201
因會計政策改變而對過往年度作出之調整	1(c)	—	1,082	1,082
於2009年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(重列)		—	30,283	30,283
根據分派再投資計劃發行基金單位		—	643	643
截至2010年3月31日止年度 扣除與基金單位持有人交易前之溢利(重列)		—	11,982	11,982
已向基金單位持有人派付之分派				
2009年末期分派		—	(935)	(935)
2010年中期分派		—	(1,055)	(1,055)
現金流量對沖之公平值變動		(157)	—	(157)
轉撥入綜合收益表之金額		384	—	384
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(227)	227	—
截至2010年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括發行新基金單位)(重列)		—	10,219	10,219
於2010年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值(重列)		—	41,145	41,145

綜合現金流量表

截至2011年3月31日止年度

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
經營活動		
來自經營活動之現金淨額	3,365	2,998
投資活動		
添置投資物業	(725)	(717)
添置物業、廠房及設備	(16)	(39)
出售物業、廠房及設備所得之款項	1	—
已收利息收入	4	6
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少	88	479
用於投資活動之現金淨額	(648)	(271)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	4,682	8,407
償還帶息負債	(5,230)	(9,100)
已支付帶息負債之利息開支	(477)	(562)
已向基金單位持有人派付之分派	(1,626)	(1,347)
用於融資活動之現金淨額	(2,651)	(2,602)
現金及等同現金項目增加淨額	66	125
於4月1日之現金及等同現金項目	633	508
於3月31日之現金及等同現金項目	699	633

綜合財務報表附註

1 編製基準

(a) 合規聲明

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所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會(「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(「香港會計準則」)及詮釋之統稱。

於2011年3月31日,本集團的流動負債超逾其流動資產35.32億港元。經計及15.60億港元之未提取已承諾銀行貸款融資額與於2011年3月31日後獲得之25億港元新聯合貸款融資,本集團認為整體流動資金及財務狀況穩健,並能合理預期本集團擁有足夠資源,以滿足到期時之負債及承擔,於可預見之將來繼續營運。據此,本集團繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表。

(b) 會計法則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法則編製,並就投資物業及衍生金融工具之重估作出修訂。

綜合財務報表以百萬港元呈列,而港元乃領匯之功能貨幣。

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2011年3月31日止年度,本集團已採納現時已頒布並生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則者之附加豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份形式付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派予擁有人之非現金資產
香港— 詮釋第4號(修訂本)	租賃— 釐定香港土地租賃之租約年期
香港— 詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含通知償還條款 的定期貸款的分類
香港財務報告準則之改進 — 香港財務報告準則第5號	持作待售的非流動資產及已終止經營的業務
香港財務報告準則2009年之改進	

採納此等新準則、準則修訂本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。

綜合財務報表附註(續)

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計師公會於2010年12月頒布之香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於2012年1月1日或之後開始之會計期間生效，並允許提早採納。此項修訂規定根據香港會計準則第40號以公平值模式入賬的投資物業，其遞延稅項的計量須假設該投資物業乃透過出售收回。

截至2011年3月31日止年度，本集團已提早追溯採納此項修訂，其影響披露如下。

於2010年4月1日本集團以公平值計算之投資物業總值為537.81億港元(2009年4月1日：432.55億港元)。根據修訂之要求，本集團已根據稅務後果，按投資物業經出售而全數收回之假設(或於適當情況下推翻該假設)，重新計量該等投資物業之遞延稅項，並已重列2010年比較數字以反映會計政策之改變，其摘要如下：

(i) 於截至3月31日止年度之綜合收益表

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
減低稅項	<u>(2,114)</u>	<u>(1,619)</u>
增加扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	<u>2,114</u>	<u>1,619</u>
增加基金單位持有人應佔資產淨值	<u>2,114</u>	<u>1,619</u>
增加每基金單位基本盈利	<u>0.95 港元</u>	<u>0.74 港元</u>
增加每基金單位已攤薄盈利	<u>0.95 港元</u>	<u>0.74 港元</u>

(ii) 於綜合財務狀況表

	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元	於2009年 4月1日 百萬港元
減低商譽	<u>(3,707)</u>	<u>(3,707)</u>	<u>(3,707)</u>
減低遞延稅項	<u>(8,522)</u>	<u>(6,408)</u>	<u>(4,789)</u>
增加基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,815</u>	<u>2,701</u>	<u>1,082</u>

綜合財務報表附註(續)

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等綜合財務報表中提前採納之新準則、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2011年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則者對香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限豁免 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重通貨膨脹及為首次採納香港財務報告準則者免除固定過渡日期 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第19號	發行權益工具以清償金融負債 ¹
香港財務報告準則2010年之改進 ⁵	

¹ 於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁵ 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效，惟香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂則於2010年7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或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2 收益

年內確認之收益包括：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	4,015	3,699
來自停車場之總租金收入	1,044	1,005
	<u>5,059</u>	<u>4,704</u>
其他收益		
空調服務費	276	266
其他物業相關收入	18	20
	<u>294</u>	<u>286</u>
總收益	<u>5,353</u>	<u>4,990</u>

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金8,400萬港元(2010年：7,000萬港元)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2011年3月31日止年度				
收益	<u>4,307</u>	<u>1,046</u>	<u>–</u>	<u>5,353</u>
分部業績	3,032	612	(176)	3,468
投資物業公平值變動	11,495	1,317	–	12,812
利息收入				4
帶息負債之財務成本				(501)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				15,783
稅項				(503)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>15,280</u>
資本開支	700	25	16	741
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(24)</u>	<u>(24)</u>
於2011年3月31日				
分部資產	57,650	9,838	97	67,585
商譽				281
衍生金融工具				34
短期銀行存款				155
現金及等同現金項目				699
資產總值				<u>68,754</u>
分部負債	1,347	199	219	1,765
稅項撥備				139
長期獎勵計劃應付款項				67
帶息負債				10,380
衍生金融工具				369
遞延稅項負債				1,059
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>13,779</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>54,975</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 (重列)
截至2010年3月31日止年度				
收益	<u>3,983</u>	<u>1,007</u>	<u>–</u>	<u>4,990</u>
分部業績	2,814	514	(120)	3,208
投資物業公平值變動	9,153	656	–	9,809
利息收入				6
帶息負債之財務成本				(583)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				12,440
稅項				(458)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>11,982</u>
資本開支	703	15	38	756
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(17)</u>	<u>(17)</u>
於2010年3月31日				
分部資產	45,459	8,495	113	54,067
商譽				281
短期銀行存款				243
現金及等同現金項目				633
資產總值				<u>55,224</u>
分部負債	1,176	227	220	1,623
稅項撥備				145
長期獎勵計劃應付款項				65
帶息負債				10,867
衍生金融工具				513
遞延稅項負債				866
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>14,079</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>41,145</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之營運溢利

	2011年 百萬港元	2010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之 營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本	364	247
物業、廠房及設備折舊	24	17
出售物業、廠房及設備之虧損	1	1
受託人費用	4	3
估值費用	4	4
核數師酬金		
— 審核服務	4	4
— 非審核服務	2	3
銀行收費	3	3
經營租約支出	13	9
其他法律及專業費用	10	8
物業代理佣金	—	1
	<u> </u>	<u> </u>

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2010年:16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額指：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
當期稅項	310	283
遞延稅項		
— 加速折舊免稅額	193	175
	<u> </u>	<u> </u>
稅項	<u>503</u>	<u>458</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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
扣除稅項前溢利	<u>15,783</u>	<u>12,440</u>
按香港利得稅率16.5%(2010年:16.5%)計算之預期稅項支出	2,604	2,052
不可扣稅開支之稅務影響	14	26
毋須課稅收入之稅務影響	(2,114)	(1,620)
過往年度作出之調整	(1)	—
稅項	<u>503</u>	<u>458</u>

6 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之每基金單位盈利

	2011年	2010年 (重列)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	<u>15,280 百萬港元</u>	<u>11,982 百萬港元</u>
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,215,158,272	2,179,334,098
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	<u>2,294,244</u>	<u>1,819,282</u>
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	<u>2,217,452,516</u>	<u>2,181,153,380</u>
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之 每基金單位基本盈利	<u>6.90 港元</u>	<u>5.50 港元</u>
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之 每基金單位已攤薄盈利	<u>6.89 港元</u>	<u>5.49 港元</u>

綜合財務報表附註(續)

7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應收貿易賬款	55	67
減：應收貿易賬款減值撥備	(4)	(4)
應收貿易賬款－淨值	51	63
其他應收款項	108	99
	<u>159</u>	<u>162</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／銀行擔保全數收回。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
0至30日	48	58
31至90日	4	5
超過90日	3	4
	<u>55</u>	<u>67</u>

零售物業之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5,100萬港元(2010年：6,300萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2011年3月31日尚未到期之應計停車場收入2,800萬港元(2010年：2,700萬港元)及應計按營業額分成租金700萬港元(2010年：800萬港元)。餘下1,600萬港元(2010年：2,800萬港元)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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
0至30日	13	23
31至90日	3	5
	<u>16</u>	<u>28</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2011年3月31日，400萬港元(2010年：400萬港元)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。

已減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
31至90日	1	—
超過90日	3	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
於4月1日	4	4
應收貿易賬款減值撥備	4	1
年內撇銷不可收回之應收款項	(4)	(1)
	<u>4</u>	<u>4</u>

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收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。

於結算日之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

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應付貿易賬款	75	49
預收款項	123	107
應計項目	828	837
	<u>1,026</u>	<u>993</u>

綜合財務報表附註(續)

8 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
0至30日	60	32
31至90日	14	15
超過90日	1	2
	<u>75</u>	<u>49</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。

9 帶息負債

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
銀團貸款	2,349	3,097
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	2,112	1,788
其他借貸	1,919	1,982
	<u>10,380</u>	<u>10,867</u>
減：帶息負債之流動部分	(2,598)	—
	<u>7,782</u>	<u>10,867</u>

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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
第一年內到期		
銀團貸款	2,349	—
其他借貸	249	—
	<u>2,598</u>	<u>—</u>
第二年內到期		
銀團貸款	—	3,097
其他借貸	—	248
	<u>—</u>	<u>3,345</u>
第三年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
其他借貸	664	688
	<u>1,664</u>	<u>688</u>
第四年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	—
其他借貸	—	369
	<u>2,000</u>	<u>369</u>
第五年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	4,000
其他借貸	1,006	—
	<u>2,006</u>	<u>4,000</u>
第五年後到期		
中期票據	2,112	1,788
其他借貸	—	677
	<u>2,112</u>	<u>2,465</u>
	<u>10,380</u>	<u>10,867</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數2.49億港元(2010年：2.48億港元)之銀行貸款以美元計值及另一筆為數4.15億港元(2010年：零)之銀行貸款以新西蘭元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 於結算日之帶息負債(包括利率掉期及貨幣掉期)實際利率為3.72%(2010年：4.30%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

10 本集團貸款融資之抵押

於2011年3月31日，本集團約值69億港元(2010年：55億港元)之若干投資物業，已為香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)之貸款作出抵押。概無物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。

管理層討論與分析

財務回顧

財務表現

領匯於本財政年度內增長持續強勁。受惠於香港持續改善的經濟狀況，每基金單位分派較上年度增加13.4%，延續領匯一貫以來的分派增長紀錄。截至2011年3月31日，每基金單位資產淨值增長至24.63港元，這主要由於投資物業估值上升及因提早採納香港會計師公會於2010年12月頒布之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂而撥回過往年度的遞延稅項撥備所致。

截至2011年3月31日止年度，總收益及物業收入淨額分別按年增長7.3%及9.5%至53.53億港元(2010年：49.90億港元)及36.44億港元(2010年：33.28億港元)。物業經營開支總額上升2.8%至17.09億港元(2010年：16.62億港元)。在強勁的本地經濟及不斷改善的商戶組合支持下，綜合續租租金調整率維持在21.4%(2010年：20.5%)的穩健水平。連同已完成資產提升項目(「**資產提升項目**」)所帶來的貢獻以及對提升成本效益的不懈努力，管理人成功延續領匯每基金單位分派的持續增長。

收益分析

商舖的基本租金收入按年增長8.9%至30.95億港元(2010年：28.41億港元)，佔回顧年度收益的57.8%(2010年：57.0%)。按營業額分成租金及商場營銷收入繼續錄得強勁增長，分別上升20.0%至8,400萬港元(2010年：7,000萬港元)及26.4%至1.15億港元(2010年：9,100萬港元)。街市及熟食檔位按年錄得穩定增長。然而，來自房屋署(「**房署**」)辦事處的租金收入隨着房署辦事處遷離領匯商場而下降50.0%至500萬港元(2010年：1,000萬港元)。

領匯為全港最大的停車場物業組合的單一擁有人。於回顧財政年度內，停車場收益按年上升3.9%至10.44億港元(2010年：10.05億港元)，使用率則上升至75.0%(2010年：71.8%)。停車場的物業收入淨額比率於截至2011年3月31日止年度上升至58.5%(2010年：51.0%)，部分由於在回顧年度就追溯停車場豁免費用所作之一次性撥備減少所致。

	截至2011年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2010年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至2011年 3月31日止 年度之收益 貢獻百分比 %
租金收入：				
商舖－基本租金	3,095	2,841	8.9	57.8
商舖－按營業額分成租金	84	70	20.0	1.6
街市	546	522	4.6	10.2
熟食檔位	54	50	8.0	1.0
教育／福利	45	45	0.0	0.8
房署辦事處	5	10	(50.0)	0.1
配套設施	71	70	1.4	1.3
商場營銷	115	91	26.4	2.2
來自停車場之收益總額：				
月租	778	769	1.2	14.5
時租	266	236	12.7	5.0
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入	294	286	2.8	5.5
	<u>5,353</u>	<u>4,990</u>	<u>7.3</u>	<u>100.0</u>

開支分析

截至2011年3月31日止年度的物業經營開支總額增加2.8%至17.09億港元(2010年：16.62億港元)。在持續控制成本的同時，管理人自領匯於五年前上市以來，一直透過精簡領匯之經營架構，從而使整體成本結構得以不斷改善。

於回顧年度內，經營開支出現數項變動，例如在2009年11月轉為直接管理後所引致之員工成本增加而物業管理人費用相應減少，以及於2010年8月完成物業業權轉讓後所帶來之地租增加。

管理人致力追求提供優質客戶服務並強化工作團隊以打造可持續發展之平臺，作為其策略之一，管理人增聘前線員工，因而產生了額外員工成本。員工人數將於現水平穩定下來，而管理人日後將著力於員工培訓和發展。

由於管理人努力改善組合內的整體物業狀況，維修及保養成本亦因而按年上升。在妥善的計劃及管理下，日後的突發維修工程將會減少，而維修及保養開支將回復至正常水平。

管理人一直致力推行節能措施，如提升及更換空調和照明系統以減低耗電量，以致公用事業開支連續兩年均有所下降。本年度的物業收入淨額比率則繼續改善至68.1%（2010年：66.7%）。

	截至2011年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2010年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	428	474	(9.7)
員工成本	251	176	42.6
公用事業開支	310	316	(1.9)
維修及保養	222	177	25.4
地租及差餉	166	127	30.7
宣傳及市場推廣開支	94	80	17.5
其他物業經營開支	137	214	(36.0)
屋邨公用地方開支	101	98	3.1
總物業開支	1,709	1,662	2.8

財務狀況

領匯的財務狀況保持強勁，投資物業的總值於2011年3月31日上升25.2%至673.18億港元（2010年：537.81億港元）。重列後每基金單位資產淨值由去年的18.68港元上升至於2011年3月31日的24.63港元。每基金單位資產淨值增加主要是由投資物業公平值上升所帶動。

於回顧年度，管理人已在領匯的綜合財務業績及狀況中納入因提早採納香港會計師公會於2010年12月頒布的香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂而作出之調整。由於此項會計政策變動被追溯應用，因而導致過往年度的數字（如非流動資產及資產總值、非流動負債及負債總額以及基金單位持有人應佔資產淨值）需進行重列。

財務狀況概要

	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元 (重列)
流動資產	1,045	1,076
非流動資產	67,709	54,148
資產總值	68,754	55,224
流動負債	4,577	1,807
非流動負債	9,202	12,272
負債總額	13,779	14,079
基金單位持有人應佔資產淨值	54,975	41,145
已發行基金單位(千個)	2,232,285	2,202,043
每基金單位資產淨值	24.63 港元	18.68 港元
資產負債比率(負債:資產總值)(%)	15.1	19.7

附註：

因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。有關詳情，請參閱載於第8至10頁的綜合財務報表附註1(c)。

估值回顧

根據房地產投資信託基金守則，萊坊測計師行在為領匯的投資物業進行過去三年的估值工作後，已退任領匯的主要估值師；而仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)已獲委任為領匯之主要估值師，並為領匯截至2011年3月31日之投資物業進行估值。

估值上升主要來自物業組合內佔總價值85.4%之零售物業。仲量聯行採用現金流量折現法(「現金流量折現法」)及收益還原法對領匯的物業組合進行估值，而估值大幅攀升主要由於物業組合收入淨額整體增加，及對組合內部分物業的資本還原率進行調整以反映其質素提升及租金增長前景。

投資物業公平值變動

	截至2011年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2010年 3月31日止 年度 百萬港元	增加／ (減少) %
年初	53,781	43,255	不適用
增加	725	717	不適用
投資物業公平值變動	12,812	9,809	不適用
年末	<u>67,318</u>	<u>53,781</u>	<u>25.2</u>

估值動力

	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元
零售物業	57,510	45,315
停車場	9,808	8,466
總計	<u>67,318</u>	<u>53,781</u>

收益還原法－資本還原率

零售物業	5.00 – 7.00%	5.50 – 7.56%
零售物業：加權平均	5.92%	6.46%
停車場	5.50 – 9.25%	6.00 – 10.00%
停車場：加權平均	7.63%	8.47%
整體加權平均	6.16%	6.73%

現金流量折現法

折現率	8.00%	8.00 – 11.40%
-----	-------	---------------

物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	估值總額 百萬港元	零售收益 百萬港元	已出租 內部樓面 面積之每月 平均租金 每平方呎 港元	租用率 %
1-10	17,876	1,158	47.3	96.6
11-50	29,179	1,948	34.3	90.2
51-100	15,109	985	25.8	91.2
101-180	5,154	216	18.1	88.7
總計	67,318	4,307	32.8	91.5

附註：(1) 物業按於2011年3月31日的估值總額排列

首50大物業繼續佔截至2011年3月31日止物業組合價值總額的70%，反映了該等資產（包括大部分已進行資產提升工程的物業）的優越質素。

資本管理

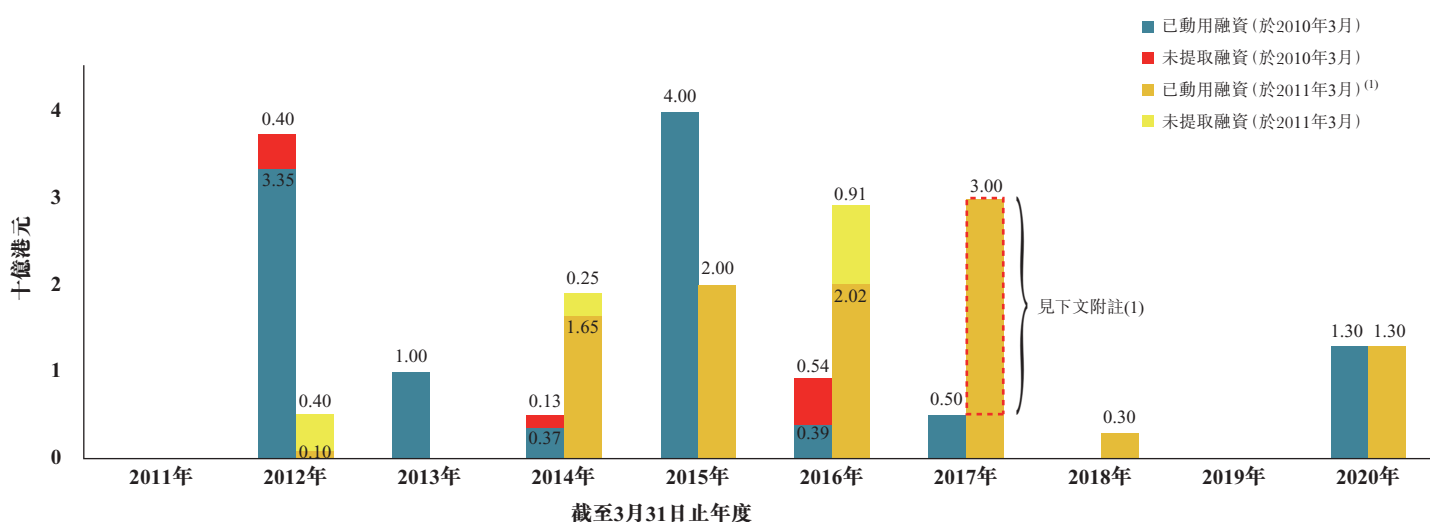
於本財政年度內，領匯繼續專注於延長及分散負債到期日，及降低平均利息成本。年內主要融資交易概述如下：

- 根據有擔保歐洲中期票據計劃再發行3億港元之7年期無抵押票據，固定年利率為3.4125%。
- 與多間銀行簽訂合共10億港元之5年期新訂雙邊貸款，平均整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.78%，其中6.1億港元貸款屬循環性質。
- 借入7,020萬新西蘭元之3年期新訂雙邊貸款，並透過貨幣掉期合約轉為4億港元貸款，實際整體利率為每年香港銀行同業拆息+0.45%。
- 於2009年3月按較高信貸息差簽訂之30億港元聯合貸款已悉數提早償還。
- 提早償還2006年銀團貸款之7.5億港元。

- 將按揭證券公司提供之40億港元按揭貸款的償還日期分散，其中10億港元改為2013年5月到期，10億港元改為2015年5月到期，餘額20億港元則維持於原有之2014年5月到期。
- 新簽訂了一筆3億港元之遠期利率掉期合約，其生效日緊接另一筆現有的現金流量對沖利率掉期合約之到期日。其效果等同延長本集團之3億港元浮息負債之定息利率保障期，由2011年10月至2015年4月。
- 名義本金金額合共16.5億港元的現金流量對沖利率掉期合約已解除，以把握利率持續低企的環境。因此，原本計入現金流量對沖儲備之5,920萬港元公平值虧損已變現為財務成本。
- 於2011年3月與多家銀行達成一筆新增25億港元之5年期聯合貸款，主要為將於2011年10月到期的2006年銀團貸款再融資，整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.85%。該新增聯合貸款合約於2011年4月簽訂，其中12.5億港元貸款屬循環性質。

經計及於2011年4月簽訂的25億港元聯合貸款，本集團的已承諾債務融資平均剩餘年期由2010年3月31日起計的3.9年延長至由2011年3月31日起計的4.3年。此外，融資到期日的分布更為平均。領匯所有借貸均以港元作為單位計值或完全對沖至港元。

已承諾融資到期資料



附註：

- (1) 已動用融資已計入於2011年3月達成且於2011年4月簽訂之新增25億港元5年期聯合貸款，本集團將提取此貸款為2011/12財政年度到期之貸款再融資。

除再融資外，管理人亦積極管理本集團的利率風險。本集團的定息負債佔負債總額百分比減少至2011年3月31日的60% (2010年：69%)，以把握市場利率持續低企的環境。在計及利率對沖後，

本集團債務的整體平均利率下降至2011年3月31日的3.72% (2010年：4.30%)。同時，於2011年3月31日，本集團定息負債之平均剩餘年期亦大致上維持於3.7年 (2010年：3.8年)。

債務摘要

	於2011年 3月31日	於2010年 3月31日 (重列) ⁽²⁾
債務(面值)	103.7億港元	109.1億港元
資產負債比率(負債：資產總值)	15.1%	19.7%
債務融資之平均剩餘年期	4.3年 ⁽¹⁾	3.9年
定息負債比率(經掉期後)	60%	69%
定息負債／掉期之平均剩餘年期	3.7年	3.8年
實際利率	3.72%	4.30%

附註：

(1) 包括於2011年3月達成且於2011年4月簽訂之新增25億港元聯合貸款，主要為將於2011年10月到期的2006年銀團貸款再融資。若不計入該25億港元聯合貸款，於2011年3月31日，債務融資的平均剩餘年期為3.4年。

(2) 因提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，比較數字已予以重列。

已承諾債務融資⁽¹⁾

於2011年3月31日

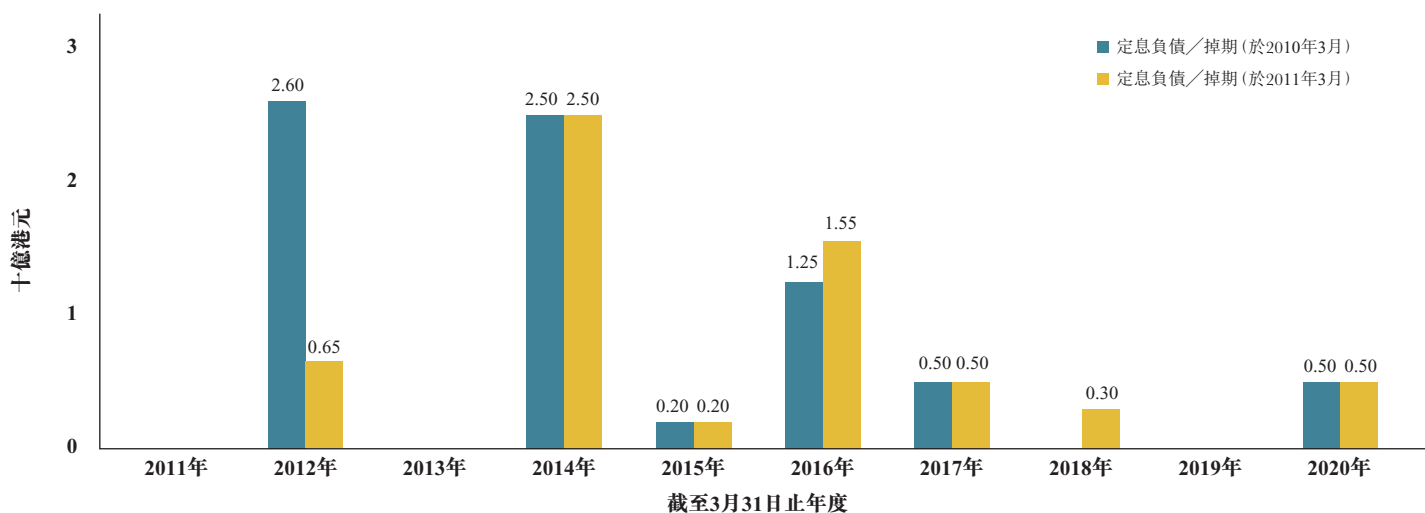
(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	融資總額
按揭證券公司貸款	3.75	0.25	4.00	—	4.00
2006年銀團貸款	1.35	1.00	2.35	0.40	2.75
雙邊貸款	—	1.92	1.92	1.16	3.08
中期票據	1.10	1.00	2.10	—	2.10
總計	6.20	4.17	10.37	1.56	11.93
百分比	60%	40%	87%	13%	100%

附註：

(1) 所有金額均為面值

(2) 經利率掉期後

定息負債／掉期到期資料



流動資金管理

為配合風險管理及把握潛在增長機遇，領匯繼續保持充裕的可動用流動資金。於2011年3月31日，可動用流動資金為24.1億港元(2010年：19.5億港元)，包括現金及存款8.54億港元及已承諾未提取融資額15.6億港元。於2011年3月31日，領匯所持現金及存款均以港元存放於多間信貸評級不低於標準普爾A-級或相等評級的銀行。為限制存款之交易對手風險，管理人主要根據各往來銀行之信貸評級預先設定了每間往來銀行之最高存款限額。

信貸評級

領匯獲評級機構給予穩健的信貸評級。於2010年9月24日，穆迪投資者服務將領匯之信貸評級由A3提升至A2，前景為穩定。於2010年12月7日，標準普爾確定領匯之企業信貸評級為A級，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

續租租金調整的正增長、租用率的上升、已完成資產提升項目所帶來的貢獻及不斷改進的商戶組合，都是領匯旗下零售物業截至2011年3月31日止年度的收益增長的主要因素。

綜合續租租金調整率

綜合續租租金調整率為租金增長的指標，將相同舖位新取得的租金與財政年度內屆滿的租約的租金作比較而得出。於回顧年度內，零售物業的綜合續租租金調整率保持強勁，為21.4%（2010年：20.5%），而佔收益的主要部分之商舖的綜合續租租金調整率為20.9%（2010年：23.7%）。

按類別劃分的綜合續租租金調整率

	截至2011年 3月31日止 年度 %	截至2010年 3月31日止 年度 %	於2011年 3月31日佔 總內部樓面 面積（不包括 自用辦事處） 之百分比 %
商舖	20.9	23.7	81.3
街市	22.4	13.5	7.7
熟食檔位	29.8	14.8	1.3
教育／福利	2.8	(0.3)	8.1
房署辦事處	不適用	2.1	1.5
配套設施	19.1	11.5	0.1
整體零售物業	21.4	20.5	100.0
整體（不包括教育／福利）	21.8	21.4	91.9

物業組合租用情況分析

租用率反映市場對領匯物業組合內舖位的需求及其團隊為空置舖位物色租戶所付出的努力。物業組合整體租用水平一直穩步上揚，於2011年3月31日達91.5% (2010年：90.6%)。發展中商場的租用率，將視乎於各結算日資產提升工程的規模及進度而可能有所變動。管理人欣然見到穩定商場的商舖租用率逐年提高，並在回顧年內達致95.0% (2010年：92.5%)。展望未來，管理人將繼續尋求途徑進一步改善商舖的租用率，並已指派租賃人員著力改善物業組合中較難出租的部分 (如房署辦事處、教育及福利舖位) 的租用情況。

租用情況分析

	於2011年3月31日			於2010年3月31日		
	總內部樓面 面積(不包括 自用辦事處) 千平方呎	租用率 %	已出租內部 樓面面積之 每月平均租金 每平方呎 港元	總內部樓面 面積(不包括 自用辦事處) 千平方呎	租用率 %	已出租內部 樓面面積之 每月平均租金 每平方呎 港元
發展中商場 ⁽¹⁾	1,556	87.4	44.5	1,879	93.1	39.2
穩定商場 ⁽²⁾	9,368	92.1	30.9	8,948	90.1	28.7
整體	<u>10,924</u>	91.5	32.8	<u>10,827</u>	90.6	30.6

附註：

- (1) 發展中商場指正在進行資產提升工程的物業，包括於過去12個月內完成的物業。
- (2) 穩定商場指非分類為發展中商場的物業。

穩定商場中不同類別舖位的租用情況

類別 (於2011年3月31日)	總內部 樓面面積 千平方呎	已出租內部 樓面面積之 每月平均租金 每平方呎港元	租用率 %
商舖	7,497	30.8	95.0
街市	718	66.2	80.4
熟食檔位	139	38.6	83.4
教育／福利	841	4.5	93.3
房署辦事處	167	13.4	14.5
配套設施	6	139.7	99.3
總計(不包括自用辦事處)	9,368	30.9	92.1
自用辦事處	128	不適用	不適用
總計(包括自用辦事處)	9,496		
總計(不包括自用辦事處、教育／福利、房署辦事處及配套設施)	8,354	33.5	93.6

零售商戶組合分析

領匯的零售商戶組合大部分偏重於消費必需品，主要滿足附近居民的日常需要，該等商戶在經濟波動時期有較強抗逆力。飲食和超級市場及食品行業的零售商舖繼續佔物業組合約近50%。

於2011年3月31日	已出租內部 樓面面積 千平方呎	佔已出租 內部樓面面積 之百分比 %	佔每月租金 總額之百分比 %
飲食	3,075	30.8	25.2
超級市場及食品	1,875	18.8	23.3
服務	929	9.3	10.4
街市檔位	357	3.6	7.9
街市營辦商	330	3.3	6.2
個人護理、醫療、貴重商品、 光學產品、書籍及文儀用品	589	5.9	8.1

資產提升項目回顧

管理人致力從多方面為廣大香港市民提供更多相關零售產品的選擇，當中包括積極進行資產提升，並將其視為收入增長的主要動力。自領匯於2005年上市以來，管理人已完成21個資產提升項目，而該等項目合計佔回顧年度內集團收益(不包括停車場)的37.4%及佔總內部樓面面積約290萬平方呎。

於回顧年度，資本投資總額合共7.76億港元的五個資產提升項目均已全部完成。旗艦項目樂富廣場的資產提升工程於2010年12月完成，其資本投資總額為4.26億港元。樂富廣場的資產提升打造出一個優質零售購物中心，其佈局、通道及商戶組合均大幅改善，惟龐大的資產提升工程及較長的施工期對項目的投資回報構成了一定的影響。

其他四個提升的物業包括小西灣廣場、頌富廣場、德田廣場及竹園廣場均取得超出目標的理想投資回報。

大元街市的街市提升試行計劃將於2011年後期完成。赤柱廣場的提升工程進展順利，部分商場將於2011年底恢復營業。良景商場工程亦進展順利，部分商場(包括部分主要租戶)將於2011年第二季度開業。

我們近期已取得相關部門的審批，開始進行兩個新的資產提升項目一天瑞商場及尚德商場。此外，我們正著手進行六個額外的資產提升項目，該等項目目前處於規劃及待相關部門審批的不同階段。

管理人承諾進一步投資於資產提升項目以提升物業組合的回報。我們預期，總投資額7.8億港元的六個資產提升項目將於未來兩個財政年度內完成。在今年較早期間完成區域策略檢討後，我們已確認20個以上具潛質的資產提升項目，估計投資總額超過15億港元。

於截至2011年3月31日止年度完成的資產提升項目的投資回報

已完成項目	於2011年 3月31日的		預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
	總內部樓面面積 平方呎	項目資本開支 百萬港元	
樂富廣場 ⁽²⁾	389,244	426	12.7
頌富廣場	216,534	75	48.7
竹園廣場	135,144	97	19.5
小西灣廣場	101,136	102	26.4
德田廣場	97,324	76	24.3
總計	939,382	776	

附註：

- (1) 預計投資回報乃根據資產提升後之預期物業收入淨額減資產提升前之物業收入淨額除以資本開支金額。
- (2) 樂富廣場的資產提升工程於2006年8月動工及於2010年12月完工。

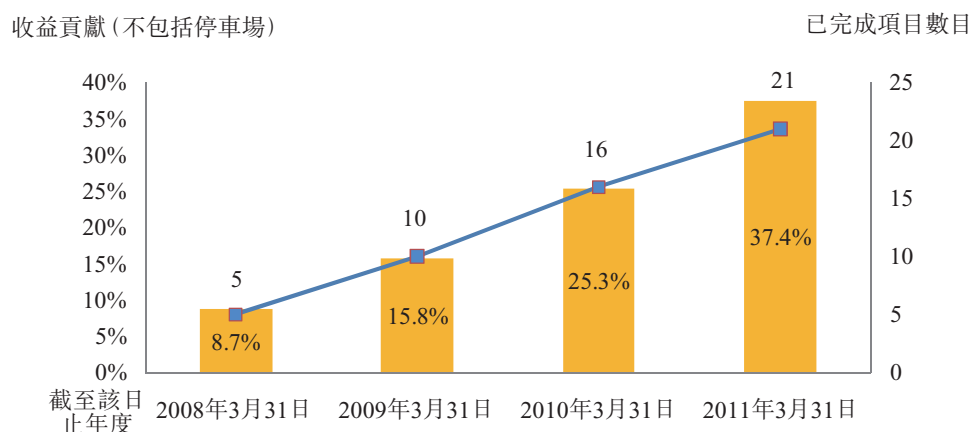
獲批並進行中的資產提升項目⁽¹⁾

項目	預計資本開支總額 百萬港元	目標
		完成日期
彩園廣場	162	2011年中
赤柱廣場	214	2011年底
大元街市	95	2011年底
天瑞商場 ⁽²⁾	66	2012年初
良景商場	200	2012年中
尚德商場 ⁽²⁾	43	2013年初
總計	780	

附註：

- (1) 已取得所有內部及相關部門審批的項目。
- (2) 於2010年9月30日後獲批的新項目。

已完成資產提升之商場對收益的貢獻(不包括停車場)



資產提升項目的狀況

	數目	資本開支 百萬港元
自上市以來已完成的項目	21	1,603
進行中的項目	6	780
待相關部門審批的項目	6	497
其他規劃中的項目 ⁽¹⁾	>20	>1,500
總計⁽¹⁾	>53	>4,380

附註：

⁽¹⁾ 最新估計數字

停車場物業組合

管理人定期檢討停車場的經營效率以改善服務。在本年內，管理人實施有關泊車位租賃的程序以確保彼等已符合相關政府土地契約之條款，而管理人在必要時已向政府申請土地租賃豁免，以便能夠在遵守相關土地契約條款之情況下出租泊車位。

主要停車場物業表現指標

	截至2011年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2010年 3月31日止 年度 百萬港元
泊車位類別一月租(%)	87.0	86.9
泊車位類別一時租(%)	13.0	13.1
來自月租用戶之收益總額(%)	74.5	76.5
來自時租用戶之收益總額(%)	25.5	23.5
泊車位使用率(%)	75.0	71.8
每個泊車位每月收入(港元)	1,095	1,054
物業收入淨額比率(%)	58.5	51.0

策略及展望

管理人將繼續透過提供更優質服務、改善租戶組合及資本投資，作為提升領匯資產質素的策略。管理人相信，經提升後的領匯零售設施能提供更佳購物經驗，令其所有持份者——顧客、租戶、員工及基金單位持有人受惠。更優越的購物環境促進人流、改善租用率，及鼓勵顧客消費，從而令租戶營業額上升，並對租金收入帶來正面影響。

管理人相信，現有物業組合仍有可進一步發展的潛在價值。管理人亦繼續專注於所有可帶來穩健增長的機遇，以儘速取得盈利增長。穩定商場的收入將由續租租金上升、更理想的租戶組合及租用率上升所帶動而提高。在每平方呎平均租金穩步上升的同時，管理人相信，隨着本地經濟向好及透過不斷提升零售物業的質素，物業組合之續租租金調整率可於每月每平方呎平均租金上漲的支持下，維持上升的勢頭。

於2011年3月31日已完成之資產提升項目達21個，該等經升級購物商場所帶來的收入貢獻將會更為顯著。該等升級後的商場不僅帶來即時租金回報，更因其所具備吸引優質品牌商戶的能力而為未來提供進一步租金增長的潛力。此等經資產提升項目升級後的購物商場，其質素與一些廣受歡迎零售品牌的質素相對稱，因而該等零售商於本回顧財政年度首次於領匯的物業組合內開設店舖。管理人預期會有更多該等優質品牌進駐領匯的物業組合，從而吸引更多其他互為補足的零售商加入。為本地市民提供日常必需品為主的日用消費品租戶群將繼續成為領匯物業租戶組合內的重要一環，惟管理人將在此等核心租戶群外物色新租客，為消費者提供更多消費類型的選擇，吸引彼等於商場內購物。

管理人將貫徹其策略，繼續投放更多資金於新資產提升項目上，並將為新識別具潛質的資產提升項目作進一步可行性研究以評估其回報，並將在其中可達到目標投資回報率的物業開展資產提升項目的計劃。

大元街市令我們在如何提升街市吸引力方面得到更深入的理解。管理人將自大元街市取得的經驗，應用於物業組合中其他合適街市內，以提升其質素及租金收益率。

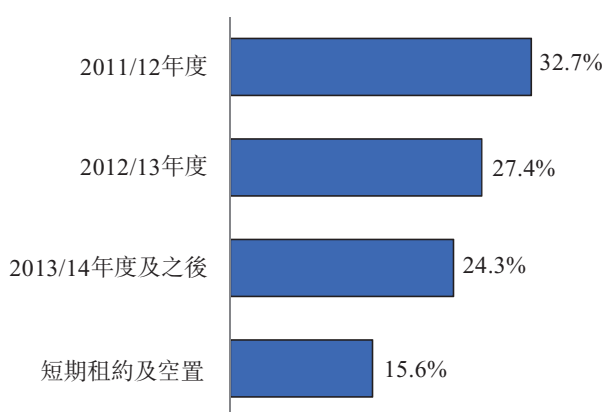
由於公用事業收費以及地租及差餉的增加等外在因素，可能對若干成本項目構成持續壓力，成本管理將繼續為管理人來年的重點工作。管理人亦將致力穩定員工及維修成本於接近目前水平。香港法定最低工資法例的實施將增加管理人與承包商就清潔服務、保安、停車場管理及保養等外判安排的成本。持續的節能措施(包括照明及空調升級計劃)將繼續取得環保效益及成本效率，以減低電費增加的影響。我們將會在控制成本方面加大力度，務求收窄該等成本的增幅，以達致進一步按年改善其表現。

管理人在領匯中期報告內曾表示，有意在其專長基礎上，於香港尋求其物業組合以外的增長機會，於挑選合適的投資機會時管理人會適當地考慮如投資回報、資金成本、資產提升潛力及管理專長等各方面的因素。管理人相信，於香港進行收購項目可產生協同效應及可提升現有物業組合增長的機會。

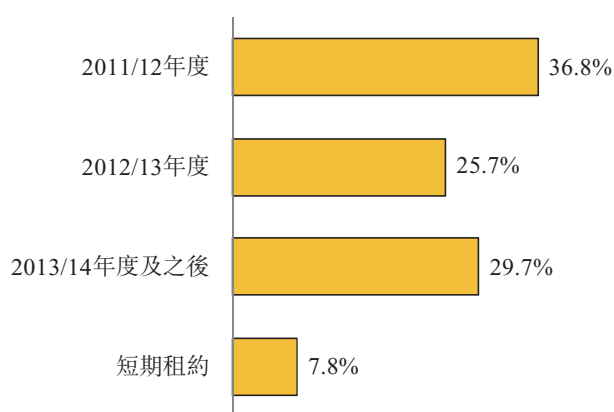
領匯零售物業之一般租賃年期為三年。於截至2012年3月31日止之財政年度，將到期之租賃協議按基本月租計約佔零售物業之37%及按內部樓面面積計約佔33%。由於本地經濟強勁及消費信心回升，對零售商舖的需求因而相應強勁，管理人有信心，租約將到期的零售商舖會由現有或新租戶以具競爭力的租金租用。於新財政年度到期的租約相較其他年度為高。展望未來，管理人會積極管理租約的年期，減低日後潛在的市場風險。

物業組合租約到期情況

按於2011年3月31日總內部樓面面積



按於2011年3月31日基本月租



香港零售銷售額的增長數字在2011年首季繼續表現強勁，反映消費者信心穩健。領匯的物業持續改善，以及得到本地經濟強勁的支持，將帶動續租租金調整率上升。加上已完成資產提升項目的貢獻不斷增長，管理人預期於截至2012年3月31日止財政年度將可持續取得理想的租金增長。致力控制成本及能源效率措施將有助控制成本在穩定水平，而收入則預期會增加，管理人對進一步改善業績表示樂觀。

人力資源

管理人薪酬政策的原則在於提供公平、具鼓勵作用及市場競爭力的薪酬待遇，以吸納、激勵及挽留優秀的人才。管理人在獨立顧問的協助下，定期檢討薪酬政策和制度，持續貫徹上述原則。管理人本年度為非管理層員工修改獎勵計劃，實施有明顯差別的獎賞，以獎勵有出色表現的員工，清楚地傳遞「領匯將獎勵表現」的訊息。於2011年3月31日，管理人有798名員工。

為培育未來業務發展所需的管理人才，管理人本年度引入見習管理人員培訓計劃，已招聘四名本地大學畢業生為行政見習員，他們正接受為期兩年的密集式在職培訓，並會被調派至多個不同部門實習。此計劃將予以擴展，於來年吸納更多畢業生。

管理人提供一系列全面培訓及發展計劃，促進員工達致出色服務及專業標準。年內已向員工提供廣泛培訓，包括客戶服務、溝通、投訴處理、突發事件應變等。

鳴謝

董事會衷心向管理團隊及員工致謝，彼等的專業表現及工作熱誠是領匯成功的主要因素。

董事會亦藉此向羅爾仁先生在擔任管理人行政總裁（「**行政總裁**」）之任期內對領匯作出的寶貴貢獻致以衷心謝意。此外，對於領導層工作順利過渡予王國龍先生（於2010年5月17日繼任為行政總裁）以及張利民先生（於2010年6月28日獲委任為管理人之首席財務總監及執行董事），董事會深感欣慰。

完成物業之業權轉讓

誠如於領匯最近期之中期報告內披露，表一物業及表二物業（定義均見領匯日期為2005年11月14日之發售通函）之全部法定業權已於2010年8月31日完成轉讓予領匯。

審核委員會之審閱

本集團截至2011年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核委員會連同外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱。

本末期業績公布之審閱

本末期業績公布內所載之數字已獲領匯之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與載列於領匯截至2011年3月31日止年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公布作出任何核證。

末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2011年3月31日止年度之末期分派每基金單位57.59港仙，將於2011年7月26日(星期二)或該日前後派付予於2011年6月21日名列領匯基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人享有末期分派之權利，領匯將於2011年6月17日(星期五)起至2011年6月21日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格享有末期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2011年6月16日(星期四)下午4時30分前交回領匯之基金單位過戶登記處(「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1712-1716室，辦理過戶登記手續。

此外，為確定基金單位持有人有權出席謹訂於2011年7月13日(星期三)舉行之應屆領匯基金單位持有人週年大會，領匯將於2011年7月11日(星期一)起至2011年7月13日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席應屆基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2011年7月8日(星期五)下午4時30分前交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

分派再投資計劃

董事會已議決就截至2011年3月31日止年度之末期分派提供一項分派再投資計劃，據此該等登記地址位於香港之合資格基金單位持有人可選擇以現金方式、或以新基金單位方式，或同時以兩種方式收取上述之末期分派。提供該分派再投資計劃進一步詳情之公布將於2011年6月21日或該日前後刊發；而一份載有該分派再投資計劃詳情之通函連同有關選擇表格或分派通知書將於2011年6月27日或該日前後寄發予基金單位持有人。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2011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。

發行新基金單位

於截至2011年3月31日止年度內，領匯共發行30,241,061個新基金單位，當中根據於2007年7月23日由基金單位持有人採納之長期獎勵計劃發行共1,816,583個新基金單位。此外，根據截至2010年3月31日止上個財政年度之末期分派及截至2010年9月30日止六個月之中期分派所採納之兩項分派再投資計劃，於2010年8月4日及2011年1月20日分別以每基金單位19.744港元及每基金單位24.04港元之發行價，發行共13,609,788個及14,814,690個新基金單位。

公眾持股量

根據管理人獲得之公開資料，於2011年3月31日超過25%之已發行領匯基金單位由公眾人士持有。

企業管治

於截至2011年3月31日止年度內，管理人及領匯均已遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用條文、信託契約，及管理人之規管手冊內所載之企業管治規定。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內之適用守則條文。

企業管治報告全文將載列於領匯2011年度之年報內。

刊發2011年度之年報

領匯2011年度之年報將於2011年6月13日或該日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

領匯擬訂於2011年7月13日（星期三）舉行應屆基金單位持有人週年大會。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定刊發及向基金單位持有人發出。

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）
公司秘書
陳明德

香港，2011年6月1日

於本公布日期，管理人之董事會成員如下：

主席 (亦為獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

王國龍 (行政總裁)

張利民 (首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

Michael Ian ARNOLD

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

韋達維

王于漸

盛智文