



## 領匯房地產投資信託基金 (2382)

## THE LINK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

香港聯交所	主板	新股上市	投資信託基金
-------	----	------	--------

新股資料		時間表 – 二零零四年	
發售價	10.51-10.83 港幣	截止登記	十二月九日(星期四)
每手	500 股		
已發行股本	2,188,900,000 股	公佈配發結果	十二月十五日(星期三)
發售股份(90.1%)	1,972,199,000 股	股份開始買賣	十二月十六日(星期四)
新股份(100%)	1,972,199,000 股	配售各方	
待售股份(0.0%)	0 股	重組牽頭人	瑞銀
公開發售股份(10%)	197,220,000 股	上市代理人	瑞銀
配售股份(90%)	1,774,979,000 股	聯席全球協調人	匯豐/高盛/瑞銀
超額配股權(11%)	216,941,890 股		
集資額	20.7 億-21.4 億港幣		
2004 預計攤薄市盈率	9.2x-9.5x 倍		

(1 港幣=1.06 人民幣) / (假設沒有行使超額配股權)

## 公司資料：

房地產投資信託基金是集合一群投資者的資金，主要目的是使小投資者也可參與規模宏大而又能賺取收入的房地產投資項目，例如：投資及營運各類型地產項目，商場、寫字樓、工廠、住宅及車位等。領匯擁有 180 項物業，其中包括 149 項綜合零售及停車場設施，29 項獨立停車場設施，2 項獨立零售設施。而零售物業之內部樓面面積約為 950,000 平方米，車位則約有 79,000 個，集團於商業車位總數中佔有 13.7%。集團會就個別物業進行裝修、推廣或宣傳等活動，目的都是提高整個 REITS 的利潤。

零售設施所包括之零售物業組合，以內部樓面面積計算，為香港單一擁有之最大零售物業組合，集團會聘請一些物業管理公司負責各物業的日常運作以改善內部及外部之標誌、照明、洗手間設施及零售物業之其他美化環境工作。另外，集團的物業零售設施不但照顧到毗鄰公共屋村住戶及其他訪客之日常需要；而且停車場等零售設施更為租戶、顧客、附近居民及其他訪客提供服務。此外，集團的物業零售業務主要分佈於香港島、九龍及新界(包括大嶼山)，約有 9,200 項獨立租約，租戶眾多，且多元化，其中包括著名零售商惠康、百佳、屈臣氏、萬寧等全部皆處於公共交通網絡內，持續改善租戶組合及設施佈置，務求引入更多合適之零售商戶或行業，加強與一般零售商戶之關係以保持競爭力。



## 財務資料

至三月三十一日止	2002 年	2003 年	2004 年
營業額(港幣)	3,685,000	3,503,000	3,237,000
毛利(千港幣)	2,141,000	1,855,000	1,625,000
年度純利(千港幣)	2,033,000	737,000	2,502,000
營業額增長%	不適用	-4.94%	-7.59%
毛利增長%	不適用	-13.36%	-12.51%
年度純利增長%	不適用	-63.75%	239.8%
毛利率%	58.10%	52.95%	50.14%
年度純利率%	55.12%	21.04%	77.29%
每股盈利(港幣)	0.929	0.337	1.143
市盈率	11.3x-11.7x	31.2x-32.1x	9.2x-9.5x

## 所得款項用途

按配售價 10.51-10.83 港元計算，所得款項淨額估計共約為二百三十七億零六百萬港元，所得款項淨額估計將按下列安排：

	用途	百萬港幣
1	收購香港房委會資產之部份購買價	23,706

附註：所得款項淨額估計共約為二百三十七億零六百萬港元，另外八十六億三千八百萬港元是提取自貸款融資之首筆款項，合共三百二十三億四千四百萬港元。

## 投資要點

1. 集團提高營運水平，積極管理、租賃物業、提高基金及資金管理之專業水平。積極推廣及宣傳停車場及零售物業的經營，透過資產增值來增加回報，選擇性地收購來擴大集團之資本結構及融資成本之最大效益。
2. 集團務求在香港投資可持續提供收入之物業，而該等物業主要是用作零售及停車場用途，且具備長遠的收入及資本增長之潛力。
3. 集團主動出擊，充分發揮市場之潛力及增加長遠獲利能力，引入更多合適之零售商戶或行業，改善舖面可見度及購物人流，加強與一般零售商戶之關係以保持競爭力。
4. 集團旗下王牌商場如黃大仙龍翔中心、樂富中心及赤柱廣場等，仍有進一步發展的潛力，其中租金收入名列前茅的樂富中心，商場佈局未能盡用面積，一期及二期缺乏足夠通道，加上租戶組合混亂，在人流及生意額方面尚有上升空間，因此會成為率先重整的對象，以提高集團之利益。

此份報告由鼎成證券有限公司編寫；此份報告不能複製；鼎成證券有限公司相信用以編寫此份報告之資料可靠，但此報告之資料沒有被獨立核實審計。鼎成證券有限公司並不對此報告之準確性及完整性作任何保證，而且不會對此報之準確性及完整性負任何責任或義務。此份報告並不是用作推銷或促使客人交易此報告內所提及之證券。