

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倚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2012年3月31日止財政年度 之末期業績公布

摘要

商戶的可持續發展		
商戶的零售銷售額		↑ 10.7%
續租率		↑ 至 79.2%
小商戶、優質獨立營運商佔零售商舖之百分比		60%
「領匯商戶學堂」共舉辦九次研討會及工作坊，出席人次超過1,200人		
持續增長		
收益總額	59.32 億港元	↑ 10.8%
物業收入淨額	41.85 億港元	↑ 14.8%
全年每基金單位分派	129.52 港仙	↑ 17.3%
分派比率		100%
正面的營運表現		
平均每月租金(每平方呎)	35.8 港元	↑ 9.1%
整體租用率		↑ 至 92.9%
續租租金調整率(平均三年租約)		21.7%
物業收入淨額比率		↑ 至 70.5%
耗電減省量		1,600 萬千瓦小時
繳納予政府款項(利得稅、地租及差餉)	6.51 億港元	↑ 10.1%
穩健的財務狀況		
每基金單位資產淨值	27.73 港元	↑ 12.6%
資產負債比率		↑ 至 15.9%
實際利率		↓ 至 3.35%
穩健的信貸評級		A(標普)/A2(穆迪)
可動用流動資金		46.7 億港元
下一財政年度無大型融資需要		

附註：數據比較是以2011年3月31日之數字為基礎。

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2012年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2012年3月31日止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2012年6月6日批准。

管理層討論與分析

整體財務業績

於回顧年度內，領匯取得驕人業績，推動其基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)的總回報持續增長。

年內，每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)增加17.3%至129.52港仙(2011年：110.45港仙)，包括中期每基金單位分派63.11港仙(2011年：52.86港仙)及末期每基金單位分派66.41港仙(2011年：57.59港仙)。管理人持續推行派發領匯100%之可分派收入之政策。根據基金單位於2012年3月31日之收市價28.90港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為4.5%。在其他參考基準市場指數同期下跌的情況下，基金單位年內之價格表現尤其強勁，收市價由去年之24.35港元升至2012年3月31日之28.90港元(上升18.7%)。

由於租金收入增加及兩項新收購之物業，投資物業組合之估值於年內繼續改善。每基金單位資產淨值增長12.6%至2012年3月31日之27.73港元(2011年3月31日：24.63港元)。

經計及分派與基金單位價格升值兩項因素，領匯自其上市以來至2012年3月底止已為基金單位持有人帶來21.1%之複合平均年度化總回報。

營運回顧

於截至2012年3月31日止財政年度，我們表現如何？

主要表現指標

	表現如何？	如何計量？	為何它對業務及管理具重要性？
零售組合			
零售收益增長	增加10.6%	本年度零售收益總額對比去年之百分比變動	反映由資產管理、資產提升及資產收購策略帶來之收入增長動能
整體租用率	92.9%	已出租內部樓面面積佔全部可出租內部樓面面積之百分比	經營環境持續改善，令零售物業需求更加強勁
平均每月租金	每平方呎35.8港元	已出租內部樓面面積每平方呎之每月平均基本租金加管理費	反映我們零售組合之主要增長模式
續租率	79.2%	租約屆滿後商戶續租之百分比	營運狀況改善能令商戶更願意留在我們之物業組合內
優質獨立營運商 ⁽¹⁾ 之比例	60%	出租予符合優質獨立營運商定義之小商戶佔我們物業組合中總零售商舖之百分比	提供更多元化產品種類，並能增加各商場的獨特性
商戶銷售額增長	增加10.7%	本年度所錄得商戶每平方呎銷售額對比去年之百分比變動	改善行業組合及針對特定對象之市場推廣活動從而增加客流量
停車場組合			
停車場收益增長	增加11.8%	本年度停車場收益總額對比去年之百分比變動	反映我們的市場推廣策略成功，令需求增加
停車場使用率	79.6%	已售出之月票數目除以每月可供出租之月租泊車位數目	反映月租泊車位之需求殷切

附註：

- (1) 優質獨立營運商即商舖內部樓面面積少於或等於1,000平方呎的商戶，不包括按每月基本租金排列的前50大商戶及如議員辦事處、郵局、百貨公司、銀行，投注站、老人中心及商場營辦商等商戶。

零售組合

零售物業構成我們物業組合之主要部分，於2012年3月31日之內部樓面面積逾1,100萬平方呎。於回顧年度內，零售物業產生之收益佔領匯收益總額80%以上。

由於本地經濟表現強勁帶動了零售銷售及私人消費增長，領匯之零售組合表現理想，收益增長10.6%至47.63億港元(2011年：43.07億港元)。此收益增長亦由於管理人成功推行各項改善購物環境之措施所致：

- 進行資產提升工程，翻新物業及對物業重新定位；
- 實施租賃策略以提升行業組合，並為整體物業組合及針對特定物業進行不同的市場推廣活動，改善商戶之銷售額；
- 提升我們的服務質素；及
- 為商戶提供有關最新市場趨勢及資訊的各種課程及研討會。

各項措施旨在改善購物環境，並裝備員工為商戶及顧客等提供更優質的服務，成功吸引更多顧客，從而增進商戶之業務，在我們的物業組合內蓬勃發展。

改善購物環境

資產提升項目

管理人致力於改善商戶之營商環境，尤其是進行資產提升項目(「**資產提升項目**」)。於回顧年度內，已完成四個資產提升項目，令已完成之資產提升項目總數增至25個，總內部樓面面積為330多萬平方呎。

四個已完成之資產提升項目取得理想之投資回報，當中只有赤柱廣場及大元街市之投資回報略低於我們的目標。

赤柱廣場是我們最新完工的時尚生活廣場，在設計及購物環境方面均有改善，屢獲殊榮，惟較大之工程規模及較長之施工期影響了該項目之回報。

大元街市是我們的街市試行計劃項目，引入了大量新穎之店舖設計、布局及營運模式。我們汲取了大元街市之寶貴經驗後，將有助日後推行其他街市資產提升項目。

截至2012年3月31日止年度完成之資產提升項目的投資回報

	於2012年3月31日之 總內部樓面面積 千平方呎	項目資本開支 總額 百萬港元	預計投資回報 ⁽¹⁾ %
彩園廣場	128	162	36.3%
天瑞商場	73	78	15.9%
赤柱廣場	100	227	13.0%
大元街市	35	120	12.2%
	<hr/>	<hr/>	
總計	336	587	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

附註：

- (1) 預計投資回報乃按資產提升項目完成後之預期物業收入淨額，減去資產提升項目實施前之物業收入淨額，再除以資產提升項目之資本開支及租金損失計算。

獲批並進行中的資產提升項目⁽¹⁾

	預計項目資本開支總額 百萬港元	目標完成日期
良景廣場	234	2012年中
新翠商場	53	2012年中
愛民商場	116	2012年底
華心商場	56	2012年底
耀安商場	34	2012年底
尚德商場	72	2013年初
頌富廣場(二期工程)	166	2013年中
	<hr/>	
總計	731	
	<hr/> <hr/>	

附註：

- (1) 已獲得所有內部及相關部門必需之審批的項目。

資產提升項目的狀況

	項目數量	項目資本 開支總額 百萬港元
自上市以來已完成的項目	25	2,195
進行中的項目	7	731
待相關部門審批的項目	5	786
其他規劃中的項目	> 15	> 1,200
總計	>52	>4,912

擴大行業組合

管理人不斷改善及擴大其物業組合內的行業組合，為顧客提供更佳的購物體驗，並滿足顧客不斷變化的需求。管理人一直致力吸引各類企業及創業者進駐物業組合開展業務，包括香港部分主要零售集團及各式各樣的小商戶、優質獨立營運商，旨在擴大商戶基礎，吸納各大小不同的商戶。於2012年3月31日，該等小商戶佔物業組合零售商舖總數的60%。

管理人認為，該等小商戶為顧客提供林林總總的商品，並能增加各商場的獨特性，成為領匯致勝之道。

零售行業組合(於2012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	3,076	30.3	24.9
超級市場及食品	1,963	19.3	23.6
街市／熟食檔位	812	8.0	14.5
教育／福利、辦事處及配套設施	861	8.5	1.4
一般零售			
服務	977	9.6	11.2
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	569	5.6	7.8
其他 ⁽¹⁾	1,905	18.7	16.6

附註：

(1) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒及娛樂及貴價商品。

實施針對特定對象的市場推廣策略以提高商戶的銷售額

我們展開多項策略性宣傳活動，以提高商場的整體認知度。該等市場推廣及宣傳活動，不論是節日宣傳等適合整體物業組合的宣傳活動，抑或如赤柱廣場舉行的海濱寵物嘉年華等於個別物業舉辦的活動，均為商戶大收宣傳之效，成功增加商場的客流量及消費。

提升服務質素及加強知識共享

神秘顧客計劃

於年內，我們提升了承辦商的表現及改善前線服務。管理人推出神秘顧客計劃，旨在表揚商場工作表現最出色的員工，營造優質服務文化。該計劃的參與者包括商場的全體員工，不論是領匯直接聘用抑或經承辦商間接聘用。獨立顧問「香港品質保證局」的員工扮演顧客到訪指定商場，根據若干預定標準對前線員工的服務水平進行審查、評分及提供意見。年內錄得的平均得分向上，顯示我們物業的服務質素一直有所提升。

領匯商戶學堂

領匯商戶學堂舉行講座及工作坊，協助商戶緊貼市場最新趨勢，促進商戶分享經驗，進行互動及交流意見，以提升自身的競爭優勢。今年，商戶學堂共舉辦了九場研討會及工作坊，吸引逾1,200人參與，著名講者及行業專家應邀就管理理念、零售業務技巧、顧客期望及忠誠度管理、飲食質素及節能措施等多個主題與各商戶分享經驗。

各研討會及工作坊得到獨立優質營運商等小商戶積極參與，為他們提供平台分享自身營商的喜怒哀樂，交流經驗、知識及商業智慧。

業績驕人

專注照顧日常所需

領匯一直透過其商戶為顧客提供日常所需，於2012年3月31日按已出租內部樓面面積(或每月租金)計算，「飲食」及「超級市場及食品」佔行業組合約50%。

銷售額不斷增長

年內，商戶錄得的平均每月每平方呎零售銷售額較去年增加10.7%。物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」及「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別增長11.6%及8.5%，成績令人鼓舞，「一般零售」行業則錄得10.9%的增長。

這證明管理人增加產品及服務多樣性、擴大資產提升項目及改善顧客服務，從而提升購物環境的策略深得顧客支持。

營運數據有所改善

於2012年3月31日，物業組合的整體租用率稍為上升至92.9%(2011年3月31日：91.5%)；平均三年租期的綜合續租租金調整率維持於21.7%的穩健水平，去年則為21.4%。平均每月租金由2011年3月31日的每平方呎32.8港元上升至2012年3月31日的每平方呎35.8港元，反映我們租賃團隊的努力及商戶強勁的表現。

雖然我們不斷改善行業組合及提高租用率，年內續租率仍維持穩定。事實上，本年度錄得79.2%的續租率，實有賴商戶的鼎力支持和持續發展，以及我們的商場人流增加，令續租的租約增加。

物業組合的營運數據

類別	租用率		綜合續租租金調整率		已出租內部樓面面積的 平均每月租金		於2012年 3月31日 佔總內部 樓面面積 ⁽¹⁾ 百分比
	於2012年 3月31日 %	於2011年 3月31日 %	截至 2012年 3月31日 止年度 %	截至 2011年 3月31日 止年度 %	於2012年 3月31日 每平方呎 港元	於2011年 3月31日 每平方呎 港元	
商舖	95.2	93.8	23.4	20.9	36.0	32.6	81.6
街市／熟食檔位	81.2	81.8	14.6	22.8	65.2	63.0	9.1
教育／福利、辦事處及 配套設施	84.7	81.1	14.2	5.2	6.2	5.9	9.3
總計	92.9	91.5	21.7	21.4	35.8	32.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

停車場物業組合

停車場物業組合包括約 80,000 個泊車位，所帶來的收益佔本年度領匯收益總額約 20%。

受惠於需求增加及推出多項泊車優惠，停車場收益增長 11.8%，達 11.69 億港元(2011 年：10.46 億港元)。年內，我們完成多項改進措施，以提升停車場設施，包括擴大閉路電視監測範圍、改善暢通無阻通道設施、安裝較節能的照明系統及增設電動車充電站。

本年度停車場收入淨額比率進一步上升至 61.1%(2011 年：58.5%)，當中並無計入停車場豁免費用超額撥備之回撥。

主要停車場物業表現指標

	截至 2012 年 3 月 31 日止年度	截至 2011 年 3 月 31 日止年度
泊車位類別一月租(%)	87.0	87.0
泊車位類別一時租(%)	13.0	13.0
來自月租用戶之收益總額(%)	74.2	74.5
來自時租用戶之收益總額(%)	25.8	25.5
泊車位使用率(%)	79.6	75.0
每個泊車位每月收入(港元)	1,222	1,095
物業收入淨額比率(%)	61.1 ⁽¹⁾	58.5
電動車充電站數目	55	46

附註：

(1) 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。

收購

於本年度內，領匯展開併購增長業務的新計劃。管理人分別以 11.70 億港元及 5.776 億港元代價收購位於香港新界將軍澳的南豐廣場的商業部分(「南豐廣場」)及海悅豪園的商業用途部分(「海悅豪園」)兩項可提升回報物業，這標誌著領匯業務發展的新里程碑，為未來進一步增長奠定基礎。

於 2011 年 7 月及 2012 年 1 月分別完成收購後，南豐廣場及海悅豪園順利併入領匯的資產組合內。南豐廣場的估值從評估日期 2011 年 6 月 1 日的 11.30 億港元上升 8.2% 至 2012 年 3 月 31 日的 12.23 億港元，而海悅豪園的估值則從評估日期 2011 年 12 月 21 日的 5.80 億港元上升 3.0% 至 2012 年 3 月 31 日的 5.97 億港元。

憑藉地域的協同作用，預期該兩項新購物業將能提升整體零售環境，更成功地吸引將軍澳坑口區不斷增加的人流，並進一步發揮管理人在零售物業管理方面的專長。管理人認為，該兩項新購物業與領匯的現有資產將為商戶帶來更多商機，為鄰近地區的顧客創造更理想的購物環境。

財務表現

於截至2012年3月31日止財政年度，我們表現如何？

主要表現指標

	表現如何？	如何計量？	為何它對業務及管理具重要性？
財務表現			
收益總額增長	增加 10.8%	本年度收益總額對比去年之百分比變動	反映由資產管理、資產提升及資產收購策略帶來之收入增長動能
物業經營開支增加	增加 2.2%	本年度物業經營開支對比去年之百分比變動	反映領匯持續進行成本管理
物業收入淨額比率	70.5%	物業收入淨額除以收益總額	反映收入增長及成本管理的成果
每基金單位分派	129.52 港仙	可分派收入總額除以年末已發行基金單位數目	反映業務的可持續增長
財務狀況			
物業組合估值增長	增加 13.9%	本年度獨立估值師作出的估值對比去年之百分比變動	估值上升反映物業收入淨額增加及物業組合的狀況改善
每基金單位資產淨值增長	增加 12.6%	本年度領匯資產淨值總額除以已發行基金單位數目對比去年之百分比變動	每基金單位資產淨值上升反映業務的可持續增長

整體業績

我們商戶的強勁表現及管理人致力控制成本，推動物業收入淨額增長 14.8% 至 41.85 億港元 (2011 年：36.44 億港元)，而本年度每基金單位分派總額達 129.52 港仙，較 2011 年之 110.45 港仙增加 17.3%。

本年度，共有兩項一次性成本項目計入綜合收益表內。其一是過往期間累計之停車場豁免費用超額撥備之回撥，已歸類為「其他物業經營開支」；其二是兩項收購之相關開支，已歸類為「一般及行政開支」。

收益分析

本年度收益總額增至59.32億港元(2011年：53.53億港元)，主要由於零售物業租金收入增至44.51億港元(2011年：40.15億港元)、停車場租金收入增至11.66億港元(2011年：10.44億港元)及其他物業相關收入增至3.15億港元(2011年：2.94億港元)。

收益分析

	截至2012年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2011年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %	截至2012年 3月31日止 年度之 收益貢獻 百分比 %
零售租金收入：				
商舖 ⁽¹⁾	3,575	3,179	12.5	60.2
街市／熟食檔位	624	600	4.0	10.5
教育／福利、辦事處及配套設施	129	121	6.6	2.2
商場營銷	123	115	7.0	2.1
停車場收益：				
月租	865	778	11.2	14.6
時租	301	266	13.2	5.1
營運開支收回及其他雜項收入：				
物業相關收入 ⁽²⁾	315	294	7.1	5.3
總計	5,932	5,353	10.8	100.0

附註：

(1) 來自商舖的租金收入包括基本租金和按營業額分成租金。

(2) 收入包括零售物業3.12億港元(2011：2.92億港元)及停車場組合300萬港元(2011：200萬港元)。

開支分析

本年度物業經營開支總額增加2.2%至17.47億港元(2011年：17.09億港元)。儘管面對通脹環境，管理人仍能將其成本控制在合理水平，並能提升為商戶及顧客提供服務之質素。

隨著最低工資條例於2011年5月1日生效，管理人同意對受條例影響之承辦商提供補貼，故年內物業管理人費用、保安及清潔費用有所增加。此外，管理人亦就有薪假期及午飯時間提供額外補貼。由於管理人需增加其員工人數(尤其是物業管理)以提高服務質素，故員工成本亦有所增加。

管理人自2010年起持續推行的節能及維修保養措施已見成效。耗電量較去年減少1,600萬千瓦小時，所節省的耗電量抵銷了電價上升之影響。物業狀況進一步提升，但成本與去年相若。我們深信，持續實施有關措施將能在未來數年為我們進一步節省能源。

開支分析

	截至2012年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2011年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %	截至2012年 3月31日 年度之 開支 百分比 %
物業管理人費用、保安及清潔	494	428	15.4	28.3
員工成本	277	251	10.4	15.9
公用事業開支	307	310	(1.0)	17.6
維修及保養	216	222	(2.7)	12.4
地租及差餉	172	166	3.6	9.8
宣傳及市場推廣開支	95	94	1.1	5.4
屋邨公用地方開支	105	101	4.0	6.0
其他物業經營開支	81	137	(40.9)	4.6
總物業開支	1,747	1,709	2.2	100.0

財務狀況

領匯之財務狀況保持強勁，投資物業於2012年3月31日之估值總額為766.72億港元(2011年3月31日：673.18億港元)，較上年增加13.9%。

估值總額增加乃由於物業租金收入總額增加以及將南豐廣場及海悅豪園之價值納入所致。每基金單位資產淨值由去年之24.63港元上升12.6%至2012年3月31日之27.73港元。

估值回顧

零售物業之估值由2011年3月31日之575.10億港元增加13.6%至2012年3月31日之653.11億港元，而停車場之估值則由2011年3月31日之98.08億港元增加15.8%至2012年3月31日之113.61億港元。

不計兩項新收購，物業組合估值較去年增加75.34億港元，或11.2%。

領匯之主要估值師仲量聯行有限公司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之物業組合進行估值。零售物業估值增加乃由於年內物業組合之物業收入淨額增加、個別物業完成資產提升項目後質素獲得改善以及進行收購，從而帶動組合的質素得以提升及租金呈現增長前景。

估值方法

	於2012年 3月31日	於2011年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	5.00 – 7.00%	5.00 – 7.00%
零售物業：加權平均	5.87%	5.92%
停車場	5.50 – 9.25%	5.50 – 9.25%
停車場：加權平均	7.62%	7.63%
整體加權平均	6.11%	6.16%
現金流量折現法		
折現率	8.00%	8.00%

物業組合分類

領匯物業組合內按零售估值排名之首10大物業對物業組合之零售收益帶來26.7%之貢獻，原因是該等資產之質素有所改善及行業組合不斷優化，當中包括大部分已進行資產提升項目之物業。於2012年3月31日，首10大物業之平均每月租金為每平方呎50.4港元(2011年3月31日：46.5港元)。於2012年3月31日，排名第11至50之物業(包括部分資產提升項目及未有進行資產提升項目之商場)錄得平均每月租金為每平方呎38.1港元(2011年3月31日：34.4港元)。

物業⁽¹⁾

	零售物業估值 百萬港元	零售收益 百萬港元	已出租內部 樓面面積 之平均 每月租金 每平方呎港元	租用率 %
1-10	18,076	1,272	50.4	97.2
11-50	30,044	2,117	38.1	93.9
51-100	14,186	1,128	28.6	91.2
餘下物業	3,005	246	19.7	86.6
總計	65,311	4,763	35.8	92.9

附註：

(1) 物業乃根據於2012年3月31日之零售物業估值排列，當中包括南豐廣場及海悅豪園。

資本管理

主要表現指標

	表現如何？	如何計量？	為何它對業務及管理具重要性？
資本管理			
資產負債比率	15.9%	總借貸除以資產總值	顯示財務實力及進一步舉債的能力
淨利息償付比率	9.9倍	扣除投資物業公平值變動及折舊前的營運溢利除以淨利息開支	衡量透過營運溢利支付利息的能力
平均融資期限	4.3年	銀行融資及票據等已承諾債務融資的加權平均剩餘年期	顯示未來再融資或還款的壓力
定息負債比率	57%	實際定息借貸除以總借貸	衡量借貸受現時市場利率波動影響的程度
定息負債／掉期的平均年期	5.0年	定息負債及浮息至定息利率掉期的加權平均剩餘年期	衡量定息負債／掉期所提供的平均利率保障年期
實際利率	3.35%	所有借貸(包括任何預付費用攤銷、票據發行折讓及利率對沖)的加權平均利率	顯示領匯於年結日的債務成本

債務組合管理

去年，由於市場憂慮歐元區主權債務危機及中國內地實施貨幣緊縮政策，金融市場波動反覆。銀行業市場的流動資金短缺導致企業借貸息差擴大。然而，領匯仍能以特惠利率獲得合共65億港元資金。下一財政年度，領匯並無再融資的需要，同時維持充裕的可用流動資金。

年內的主要融資交易概述如下：

- 與多家銀行簽訂一筆新增25億港元5年期聯合貸款，整體成本為每年香港銀行同業拆息+0.85%。該聯合貸款中的12.5億港元貸款屬循環性質。
- 根據「有擔保歐洲中期票據計劃」發行總額29億港元的無抵押票據，包括5億港元5年期票據、11億港元7年期票據、8億港元10年期票據及5億港元15年期票據。透過利率掉期及貨幣掉期合約，其中10億港元等值之票據被轉為港元浮息貸款。
- 與多間銀行簽訂合共11億港元之3年期新訂雙邊貸款，其中3億港元等值之貸款以澳元計價，並透過貨幣掉期合約轉為港元貸款。
- 已悉數償還2006年銀團貸款。
- 名義本金金額5億港元的現金流量對沖利率掉期合約已解除。原本計入現金流量對沖儲備之2,880萬港元公平值虧損已變現為財務成本。

經計及利率對沖後的債務組合整體平均利率由2011年3月31日的3.72%下降至2012年3月31日的3.35%。同時，本集團的已承諾債務融資平均剩餘年期由2011年3月31日的3.4年延長至2012年3月31日的4.3年。債務到期日已進一步延長。

已承諾債務融資⁽¹⁾

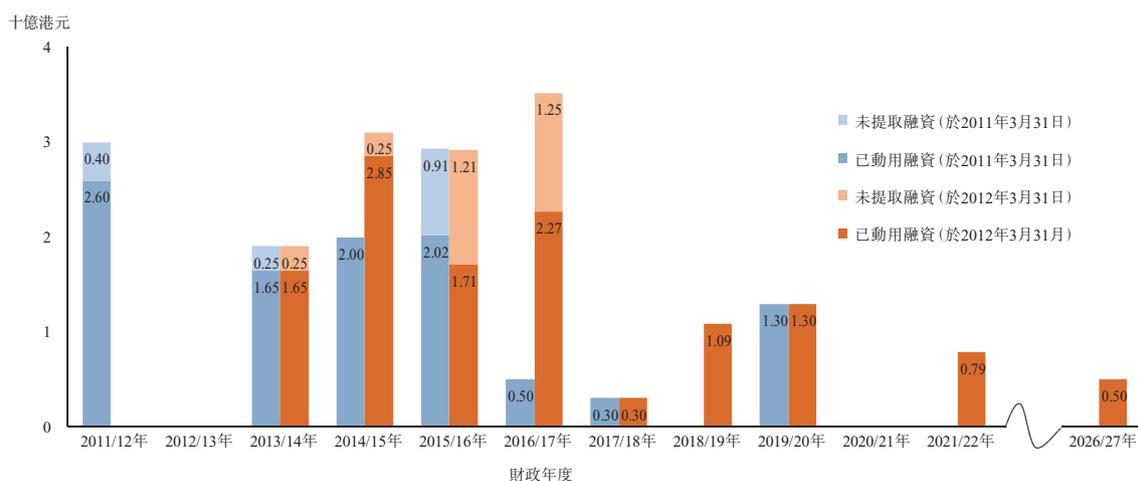
於2012年3月31日

(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⁾	3.25	0.75	4.00	—	4.00
2011年聯合貸款	0.70	0.55	1.25	1.25	2.50
雙邊貸款	0.20	2.01	2.21	1.71	3.92
中期票據	2.97	2.03	5.00	—	5.00
總計	7.12	5.34	12.46	2.96	15.42
百分比	57%	43%	81%	19%	100%

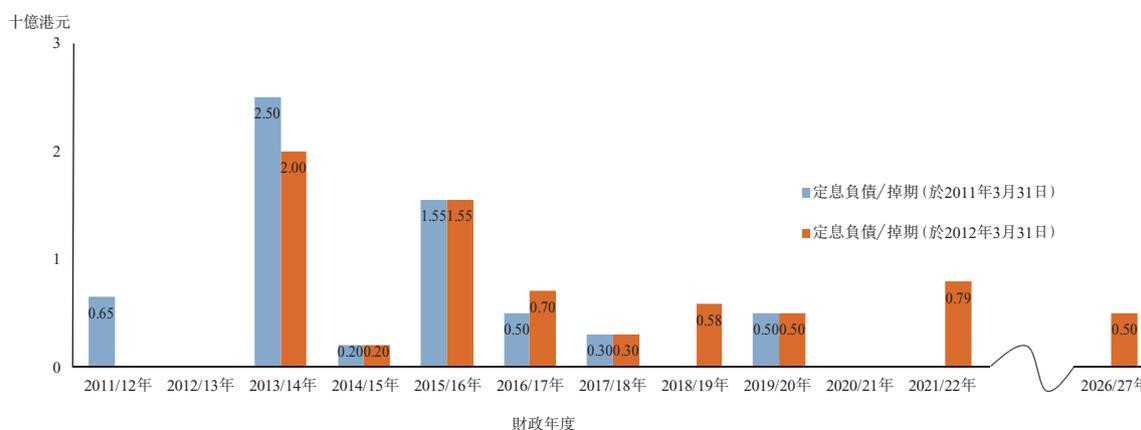
附註：

- (1) 所有金額均為面值。
- (2) 經利率掉期後。
- (3) 來自香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)的貸款。

已承諾融資到期情況



定息負債／掉期到期情況



流動資金管理

為應對市場流動資金可能持續緊縮及把握潛在收購機遇，領匯進一步增加其可動用流動資金。於2012年3月31日，可動用流動資金為46.7億港元(2011年3月31日：24.1億港元)，包括現金和存款17.1億港元及未提取已承諾融資額29.6億港元。

所有存款均存放於信貸評級穩健的銀行。於2012年3月31日，所有存款均存放於多間信貸評級不低於標普「A-」級或相等評級的銀行。我們定期監控交易對手風險，並主要根據各往來銀行的信貸評級預先設定其存款限額，以限制交易對手風險上限。

信貸評級

領匯獲評級機構給予穩健的信貸評級。於2011年12月22日，標準普爾確定領匯的信貸評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2011年9月28日確定領匯的信貸評級為「A2」，前景為穩定。

展望及策略

面對全球金融市場前景不明，加上本地經濟正面對通脹壓力，管理人深信，專注於零售範疇及物業組合之強大抗跌能力，在可見期間仍能提供穩健增長。管理人仍需保持警惕，預期通脹可能會因持續高企的能源成本及日益上漲的勞工成本而加劇。

管理人將繼續落實三管齊下的業務模式－資產管理、資產提升及資產收購。

管理人的資產管理策略將注重商戶及員工的可持續發展，並提高營運效益。管理人期望透過進行積極的溝通及舉辦各項市場推廣活動，進一步改善商戶的營商環境。嶄新的學習平台、培訓工作坊及

員工活動將在培育人才及改善員工福祉方面發揮關鍵作用。有效的成本管理讓我們的現有物業組合實現物業收入淨額的可持續增長。

資產提升策略仍是領匯的主要增長動力。我們將繼續提升及改善營商環境，並充分發揮其資產潛力。管理人在最新的資產提升項目計劃中新增多個鮮活街市活化項目。憑藉大元街市的成功及經驗，管理人有信心在該業務範疇推行的改善工程將同樣深受顧客及商戶歡迎。

管理人現有物業組合的內在增長前景仍然亮麗，同時亦可透過卓越的資產管理能力收購更多物業，從而進一步創造價值。展望將來，管理人將繼續物色合適的物業，發揮財務及業務優勢，務求為顧客提供更理想的購物環境，進一步提升領匯作為零售物業投資者及管理人的領導性地位，並為基金單位持有人締造理想的回報。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收益	2	5,932	5,353
物業經營開支		(1,747)	(1,709)
物業收入淨額		4,185	3,644
一般及行政開支		(269)	(176)
投資物業公平值變動		6,680	12,812
營運溢利	4	10,596	16,280
利息收入		33	4
帶息負債之財務成本		(431)	(501)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		10,198	15,783
稅項	5	(596)	(503)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利 (附註(i))		9,602	15,280
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2010年末期分派		–	(1,079)
– 2011年中期分派		–	(1,172)
– 2011年末期分派		(1,286)	–
– 2012年中期分派		(1,420)	–
		6,896	13,029
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)		6,943	13,169
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(47)	(140)
		6,896	13,029

附註：

- (i) 每基金單位盈利 (按扣除稅項後及與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2012年8月2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2012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2012年3月31日止年度				
年內溢利		9,602	(9,649)	(47)
其他全面收益				
— 現金流量對沖儲備		47	—	47
年內全面收益總額	(ii)	<u>9,649</u>	<u>(9,649)</u>	<u>—</u>
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>

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27.06億港元(2011年：22.51億港元)及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)之69.43億港元(2011年：131.69億港元)。
- (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(不包括新發行基金單位)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2012年3月31日止年度

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	9,602	15,280
調整：		
— 投資物業公平值變動	(6,680)	(12,812)
— 其他非現金收入	—	(10)
可分派收入總額 (附註(i))	2,922	2,458
中期分派 (已派付)	1,420	1,172
末期分派 (將向基金單位持有人派付)	1,502	1,286
年內分派金額 (附註(ii))	2,922	2,458
佔可分派收入總額之百分比	100%	100%
於3月31日已發行基金單位	2,262,372,930	2,232,284,540
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))	63.11 港仙	52.86 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))	66.41 港仙	57.59 港仙
年內每基金單位分派	129.52 港仙	110.45 港仙

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2012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%(2011年：100%)為分派金額。中期分派已於2012年1月13日向基金單位持有人派付。末期分派將於2012年8月2日或該日前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2011年9月30日止六個月，每基金單位中期分派63.11港仙乃根據期內中期分派14.20億港元及於2011年9月30日已發行的2,249,540,808個基金單位計算。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。
- (iv) 截至2012年3月31日止年度，每基金單位末期分派66.41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15.02億港元及於2012年3月31日已發行的2,262,372,930個基金單位計算。截至2011年3月31日止年度，每基金單位末期分派57.59港仙乃根據期內末期分派12.86億港元及於2011年3月31日已發行的2,232,284,540個基金單位計算。

綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	281
投資物業		76,672	67,318
物業、廠房及設備		76	76
衍生金融工具		191	34
		<u>77,270</u>	<u>67,709</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	188	159
按金及預付款項		55	32
短期銀行存款		1,562	155
現金及等同現金項目		150	699
		<u>1,955</u>	<u>1,045</u>
資產總值		<u>79,225</u>	<u>68,754</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,118	1,026
保證金		897	739
稅項撥備		179	139
長期獎勵計劃撥備之流動部分		51	38
帶息負債	9	–	2,598
衍生金融工具		–	37
		<u>2,245</u>	<u>4,577</u>
流動負債淨額		<u>290</u>	<u>3,532</u>
資產總值減流動負債		<u>76,980</u>	<u>64,177</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備		35	29
帶息負債	9	12,595	7,782
衍生金融工具		329	332
遞延稅項負債		1,286	1,059
		<u>14,245</u>	<u>9,202</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>16,490</u>	<u>13,779</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>62,735</u>	<u>54,975</u>
已發行基金單位		<u>2,262,372,930</u>	<u>2,232,284,540</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>27.73 港元</u>	<u>24.63 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2012年3月31日止年度

	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2011年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值	—	54,975	54,975
發行基金單位			
— 根據分派再投資計劃	—	774	774
— 根據長期獎勵計劃	—	43	43
截至2012年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利	—	9,602	9,602
已向基金單位持有人派付之分派			
— 2011年末期分派	—	(1,286)	(1,286)
— 2012年中期分派	—	(1,420)	(1,420)
現金流量對沖之公平值變動	(173)	—	(173)
轉撥入綜合收益表之金額	220	—	220
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(47)	47	—
截至2012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)	—	6,943	6,943
於2012年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值	—	62,735	62,735
於2010年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值	—	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(不包括新發行基金單位)	—	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

綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
經營活動			
來自經營活動之現金淨額		3,770	3,365
投資活動			
收購業務	11	(1,748)	—
添置投資物業		(858)	(725)
添置物業、廠房及設備		(27)	(16)
出售物業、廠房及設備所得之款項		—	1
已收利息收入		27	4
原有到期日超過三個月之短期銀行存款(增加)/減少		(1,407)	88
用於投資活動之現金淨額		(4,013)	(648)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		14,345	4,682
償還帶息負債		(12,290)	(5,230)
已支付帶息負債之利息開支		(429)	(477)
已向基金單位持有人派付之分派		(1,932)	(1,626)
用於融資活動之現金淨額		(306)	(2,651)
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額		(549)	66
於4月1日之現金及等同現金項目		699	633
於3月31日之現金及等同現金項目		150	699

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、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。

於2012年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產2.90億港元(2011年：35.32億港元)。經計及29.60億港元之未提取已獲承諾銀行貸款融資額，本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

(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、衍生金融工具及長期獎勵計劃之獎勵之重新估值作出修訂。

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2012年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。

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度豁免
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
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
香港財務報告準則2010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)

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、準則修訂本及詮釋將於本集團2012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(經修訂) (修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合資項目之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債互相抵銷 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－金融資產與金融負債互相抵銷 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡安排之披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2014年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁵ 於2015年1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。

綜合財務報表附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
來自零售物業之租金收入	4,451	4,015
來自停車場之總租金收入	<u>1,166</u>	<u>1,044</u>
	5,617	5,059
其他收益		
— 空調服務費	291	276
— 其他物業相關收入	<u>24</u>	<u>18</u>
	315	294
總收益	<u><u>5,932</u></u>	<u><u>5,353</u></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1.25億港元(2011年：8,400萬港元)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2012年3月31日止年度				
收益	<u>4,763</u>	<u>1,169</u>	<u>–</u>	<u>5,932</u>
分部業績	3,413	772	(269)	3,916
投資物業公平值變動	5,189	1,491	–	6,680
利息收入				33
帶息負債之財務成本				(431)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				<u>10,198</u>
稅項				(596)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>9,602</u>
資本開支	2,612	62	25	2,699
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(25)</u>	<u>(25)</u>
於2012年3月31日				
分部資產	65,456	11,410	125	76,991
商譽				331
衍生金融工具				191
短期銀行存款				1,562
現金及等同現金項目				150
資產總值				<u>79,225</u>
分部負債	1,590	136	289	2,015
稅項撥備				179
長期獎勵計劃撥備				86
帶息負債				12,595
衍生金融工具				329
遞延稅項負債				1,286
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<u>16,490</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>62,735</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
長期獎勵計劃撥備				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)

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

	2012年 百萬港元	2011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	405	364
物業、廠房及設備折舊	25	24
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
受託人費用	6	4
估值費用	4	4
核數師酬金		
- 審計服務	4	4
- 非審計服務	4	2
銀行收費	4	3
經營租約支出	13	13
其他法律及專業費用	22	10
物業代理佣金	12	-
	<u>405</u>	<u>364</u>

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2011年：16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
當期稅項	370	310
遞延稅項		
- 加速折舊免稅額	226	193
稅項	<u>596</u>	<u>503</u>

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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>10,198</u>	<u>15,783</u>
按香港利得稅率16.5%(2011年：16.5%)計算之預期稅項支出	1,683	2,604
不可扣稅開支之稅務影響	21	14
毋須課稅收入之稅務影響	(1,108)	(2,114)
過往年度作出之調整	-	(1)
稅項	<u>596</u>	<u>503</u>

綜合財務報表附註(續)

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

	2012年	2011年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	9,602 百萬港元	15,280 百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,246,879,750	2,215,158,272
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	2,576,563	2,294,244
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,249,456,313	2,217,452,516
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	4.27 港元	6.90 港元
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	4.27 港元	6.89 港元

7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應收貿易賬款	55	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(2)	(4)
應收貿易賬款—淨值	53	51
其他應收款項	135	108
	188	159

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。

綜合財務報表附註(續)

7 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
0至30日	51	48
31至90日	2	4
超過90日	2	3
	<u>55</u>	<u>55</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。

以上呈列之5,300萬港元(2011年：5,100萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2012年3月31日尚未到期之應計停車場收入3,100萬港元(2011年：2,800萬港元)及應計按營業額分成租金1,100萬港元(2011年：700萬港元)。餘下1,100萬港元(2011年：1,600萬港元)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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
0至30日	9	13
31至90日	2	3
	<u>11</u>	<u>16</u>

於2012年3月31日，200萬港元(2011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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
31至90日	—	1
超過90日	2	3
	<u>2</u>	<u>4</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)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於4月1日	4	4
應收貿易賬款減值撥備	1	4
年內撇銷不可收回之應收款項	(3)	(4)
	<u> </u>	<u> </u>
於3月31日	<u> 2</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

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應付貿易賬款	74	75
預收款項	127	123
應計項目	917	828
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> 1,118</u>	<u> 1,026</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。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
0至30日	38	60
31至90日	34	14
超過90日	2	1
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> 74</u>	<u> 75</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
銀行貸款	3,491	4,268
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	5,104	2,112
	<u>12,595</u>	<u>10,380</u>
減：帶息負債之流動部分	-	(2,598)
帶息負債之非流動部分	<u>12,595</u>	<u>7,782</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	-	2,598
第二年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	-
銀行貸款	694	-
	<u>1,694</u>	-
第三年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
銀行貸款	854	664
	<u>2,854</u>	<u>1,664</u>
第四年內到期		
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
銀行貸款	708	-
	<u>1,708</u>	<u>2,000</u>
第五年內到期		
銀行貸款	1,235	1,006
按揭證券公司貸款(有抵押)	-	1,000
中期票據	1,011	-
	<u>2,246</u>	<u>2,006</u>
第五年後到期		
中期票據	4,093	2,112
	<u>12,595</u>	<u>10,380</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數4.45億港元(2011年：4.15億港元)之銀行貸款以新西蘭元計值，一筆為數3.08億港元(2011年：零)之銀行貸款及另一筆為數2.00億港元(2011年：零)之中期票據以澳元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)為3.35% (2011年：3.72%)。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2012年3月31日，本集團約值76億港元(2011年：69億港元)之若干投資物業，已為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。

11 收購業務

於2011年6月8日，領匯透過一間全資附屬公司與若干賣方(為南豐集團旗下公司)訂立買賣協議，以11.70億港元之現金代價收購南豐廣場之商業部分，該項交易已於2011年7月11日完成。

於2011年12月22日，領匯透過一間全資附屬公司與會連發展有限公司(為信和置業有限公司之直接全資附屬公司)訂立買賣協議收購匡倫(香港)有限公司之全部已發行股本，匡倫(香港)有限公司為海悅豪園之商業用途部分之唯一登記擁有人，該項交易以5.776億港元之代價於2012年1月16日完成。

預期此等收購可提高領匯之分派率，藉由購入優質物業以提供租金收入來源，並與領匯現有物業組合發揮協同效應。

自收購南豐廣場日期起計，南豐廣場為本集團帶來4,800萬港元之收益及3,700萬港元之物業收入淨額，而收購日期前之有關資料並未為領匯所知悉。

自收購海悅豪園日期起計，海悅豪園為本集團帶來700萬港元之收益及2,100萬港元之扣除稅項後溢利。若自2011年4月1日起將匡倫(香港)有限公司之業績作綜合，則會為本集團帶來8,300萬港元之收益及1.52億港元之扣除稅項後溢利。

綜合財務報表附註(續)

11 收購業務(續)

收購資產及負債之公平值及商譽如下：

	南豐廣場 公平值 百萬港元	海悅豪園 公平值 百萬港元	總計 公平值 百萬港元
投資物業(附註)	1,130	580	1,710
其他流動負債淨額	–	(11)	(11)
遞延稅項負債	–	(1)	(1)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
已收購資產淨值	1,130	568	1,698
商譽	40	10	50
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
用於收購之現金支出淨額	<u>1,170</u>	<u>578</u>	<u>1,748</u>
收購相關的費用(已計入截至2012年3月31日止年度 綜合收益表「一般及行政開支」)	<u>63</u>	<u>7</u>	<u>70</u>

附註：南豐廣場及海悅豪園分別於2011年6月1日及2011年12月21日由領匯之主要估值師仲量聯行有限公司重估。此等金額與投資物業於個別收購日期之公平值相若。

人力資源

管理人的薪酬政策乃建基於提供公平、具推動力及市場競爭力的薪酬待遇，以吸納、激勵及挽留表現優秀的員工。薪酬政策及制度會在獨立顧問的協助下，定期作出檢討，以符合市場趨勢及慣例。於2012年3月31日，管理人有833名員工(2011年3月31日：798名)。

行政見習員培訓計劃邁入第二年，並招聘本地大學應屆畢業生。該等行政見習員接受為期兩年的密集式在職培訓，並會調派至管理人的多個不同部門實習。年內，管理人亦向本地大學招聘暑期見習生，旨在為行政見習員培訓計劃物色優秀人才。

為加強我們聘用優秀員工的能力，管理人推出僱員推薦計劃。根據該計劃，凡成功推薦其他人士填補管理人職位空缺的員工，均可獲得推薦獎勵。

管理人於年內推出新網上學習平台。員工可透過該平台報讀不同的學習課程及參與各項員工活動。我們希望該平台可連繫各員工，為彼等提供最新資訊和知識，亦成為自我學習和互相交流的有效平台，以鼓勵員工自我增值。

獎項

領匯於企業社會責任、環保措施、企業管治及服務與品牌方面的努力獲得社會認同。我們榮獲下列多項著名及備受推崇的本地及國際獎項：

獎項	企業／事件	日期
企業社會責任及環保措施		
香港公共關係卓越大獎	樂富廣場「都市梯田」社區計劃	2011年4月
商界展關懷證書	企業	2011年5月
企業社會責任大獎	企業	2011年5月
工商業廢物源頭分類獎勵計劃證書	企業	2011年8月
亞洲企業社會責任獎之卓越環保大獎 —大元街市活化項目	企業	2011年10月
ICSC亞太購物中心大獎之公益性市場推廣活動 組別金獎	樂富廣場「都市梯田」社區計劃	2011年11月
HKQAA-HSBC企業社會責任先導者標誌	企業	2011年11月
第二屆香港傑出企業公民獎	企業	2011年12月
U Green Awards 2011	企業	2012年5月
2011香港環保卓越計劃—物業管理優異獎	企業	2012年5月
連續第五年獲頒發「商界展關懷」證書	企業	2012年5月
FuturArc Green Leadership Awards 2012— 大元街市	企業	2012年6月

獎項	企業／事件	日期
企業管治		
亞太企業精神獎之卓越企業家獎	行政總裁兼執行董事	2011年7月
傑出董事獎：		2011年11月
－非執行董事組別	主席	
－執行董事組別	行政總裁兼執行董事	
香港傑出企業獎	企業	2011年12月
企業		
香港驕傲企業品牌獎	企業	2011年12月
第十二屆中國飯店業金馬獎 之香港最受歡迎熟食檔	黃大仙熟食檔	2012年3月
亞洲投資者2012年亞太區房地產投資信託基金 投資表現獎	企業	2012年5月
FinanceAsia成就獎「2011年香港最佳公司選舉」	企業	2012年5月
－最佳派息承諾政策(第一名)		
－最佳管理公司(第二名)		
－最佳行政總裁(亞軍)		
－最佳投資界關係(第二名)		
－最佳企業社會責任(第三名)		
－最佳企業管治(第四名)		

上述所有獎項均是對我們工作的認同，鼓勵我們更加努力，實現成為世界一流房地產投資者和管理人的抱負。

審核委員會之審閱

本集團截至2012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領匯之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得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2012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2012年3月31日止年度之末期分派每基金單位66.41港仙，將於2012年8月2日(星期四)或該日前後派付予於2012年6月25日(星期一)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2012年6月21日(星期四)起至2012年6月25日(星期一)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2012年6月20日(星期三)下午4時30分前交回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1712-1716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擬訂於2012年7月25日(星期三)舉行之應屆領匯基金單位持有人週年大會，領匯亦將於2012年7月23日(星期一)起至2012年7月25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2012年7月20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

登記地址位於香港之合資格基金單位持有人將獲提供一項分派再投資計劃，使彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或同時以兩種方式收取截至2012年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公布將於2012年6月25日(星期一)或該日前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同有關選擇表格或分派通知書將於2012年7月4日(星期三)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2012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2012年3月31日止年度內，領匯發行共30,088,390個新基金單位，當中根據領匯之長期獎勵計劃發行共1,569,293個新基金單位。此外，根據就截至2011年3月31日止年度採納之末期分派再投資計劃及就截至2011年9月30日止六個月採納之中期分派再投資計劃，於2011年7月26日及2012年1月13日分別按每基金單位26.51港元及每基金單位27.86港元之發行價，發行共15,827,490個及12,691,607個新基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領匯基金單位於2012年3月31日之公眾持有量超過其已發行基金單位之25%。

企業管治

於截至2012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政策。

於截至2012年3月31日止年度內，管理人及領匯亦一直應用及符合截至2012年3月31日止有效之舊有上市規則附錄14《企業管治常規守則》內所載之原則及適用守則條文。

企業管治報告全文將載列於領匯2012年度之年報內。

刊發2012年度之年報

領匯2012年度之年報將於2012年6月25日（星期一）或該日前後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2012年7月25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向基金單位持有人刊發。

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，2012年6月6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