

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9月30日止六個月 之中期業績公布

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2012年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2012年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料經**管理人**之審核委員會(「**審核委員會**」)審閱後，已由董事會於2012年11月7日批准。

財務回顧

財務表現

於回顧的六個月內，由於歐洲及美國實施財政緊縮政策，令香港出口量進一步下降。同時，本地消費在增長率溫和之情況下仍保持穩定，此乃由於失業率低、工資上漲及訪港旅客增長(特別是來自中國內地之旅客)所致。上述各項因素均有利香港之整體零售租賃活動。

截至2012年9月30日止六個月之收益總額增至31.97億港元(截至2011年9月30日止六個月：28.87億港元)，增長達10.7%，而物業經營開支總額則為9.41億港元(截至2011年9月30日止六個月：8.46億港元)。截至2012年9月30日之物業收入淨額按年增加10.5%至22.56億港元(截至2011年9月30日止六個月：20.41億港元)。截至2012年9月30日止六個月之可分派收入增加14.4%至16.24億港元(截至2011年9月30日止六個月：14.20億港元)，而每基金單位中期分派則按年增加12.6%至71.08港仙(截至2011年9月30日止六個月：63.11港仙)。

於2012年9月30日，我們的物業組合估值較2012年3月31日增加9.4%至838.58億港元。由於投資物業升值，因此每基金單位資產淨值亦增長11.1%至2012年9月30日之30.82港元(2012年3月31日：27.73港元)。

收益分析

於回顧的六個月內，收益總額增長10.7%至31.97億港元(截至2011年9月30日止六個月：28.87億港元)，包括零售租金24.00億港元(截至2011年9月30日止六個月：21.62億港元)、停車場租金6.39億港元(截至2011年9月30日止六個月：5.69億港元)及其他物業相關收益1.58億港元(截至2011年9月30日止六個月：1.56億港元)。

	截至2012年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至2012年 9月30日止 六個月之 收益貢獻 百分比 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	1,950	1,730	12.7	61.0
街市／熟食檔位	317	309	2.6	9.9
教育／福利、辦事處及配套設施	64	63	1.6	2.0
商場營銷	69	60	15.0	2.2
停車場租金：				
月租	476	424	12.3	14.9
時租	163	145	12.4	5.1
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	158	156	1.3	4.9
	3,197	2,887	10.7	100.0

附註：

(1) 來自商舖的租金包括基本租金和按營業額分成租金。

(2) 包括來自零售物業之其他收益1.57億港元(截至2011年9月30日止六個月：1.55億港元)及來自停車場物業組合之其他收益100萬港元(截至2011年9月30日止六個月：100萬港元)。

開支分析

於回顧期內，物業經營開支總額增加11.2%至9.41億港元(截至2011年9月30日止六個月：8.46億港元)。扣除去年同期就停車場豁免費用所作之超額撥備(已計入「其他物業經營開支」)之回撥後，物業經營開支總額之增幅與香港當期通脹率大致相若。

公用事業開支方面，我們於兩年前開始透過實施節能方案從而減耗能量，以抵銷電費增加所帶來之影響，有關舉措包括更新空調機組項目、改善照明系統和安裝樓宇管理系統，以便更有效地監察和控制能耗。由於我們致力更好地規劃和控制整個物業組合之維修及保養工程，故維修及保養費用仍維持於與去年相若之水平。我們致力推行更多主題推廣活動以增加商場吸引力，以致宣傳及市場推廣開支有所上升。

	截至2012年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	244	251	(2.8)
員工成本	156	129	20.9
地租及差餉	92	87	5.7
維修及保養	103	103	—
公用事業開支	183	182	0.5
宣傳及市場推廣開支	42	39	7.7
屋邨公用地方開支	57	51	11.8
其他物業經營開支	64	4	1,500.0
物業經營開支總額	941	846	11.2

財務狀況

領匯之財務狀況保持穩健，投資物業於2012年9月30日之估值總額為838.58億港元(2012年3月31日：766.72億港元)，增幅為9.4%。於期末之債務總額為130.56億港元(2012年3月31日：125.95億港元)。主要由於物業組合之估值進一步提升，每基金單位資產淨值由2012年3月31日之27.73港元上升11.1%至2012年9月30日之30.82港元。

估值回顧

零售物業之估值由2012年3月31日之653.11億港元增加8.9%至2012年9月30日之711.11億港元，而停車場之估值則由2012年3月31日之113.61億港元增加至2012年9月30日之127.47億港元。

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及收益還原法對領匯之物業組合進行估值。估值增加主要由於租金表現造好，以及調整物業組合內部分項目之資本還原率，從而反映相關物業之質素提升及租金增長前景。

估值方法

	於2012年 9月30日	於2012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	5.62 %	5.87 %
停車場	5.25 – 8.75 %	5.50 – 9.25 %
停車場：加權平均	7.21 %	7.62 %
整體加權平均	5.84 %	6.11 %
現金流量折現法		
折現率	8.00 %	8.00 %

資本管理

債務組合管理

領匯根據「有擔保歐洲中期票據計劃」發行5億港元固定年利率3.55厘之15年期無抵押票據，進一步增加流動資金，務求延長及分散負債到期日。因此，可動用流動資金已增至57.8億港元(2012年3月31日：46.7億港元)，包括現金及存款27.2億港元及未提取已承諾融資額30.6億港元。

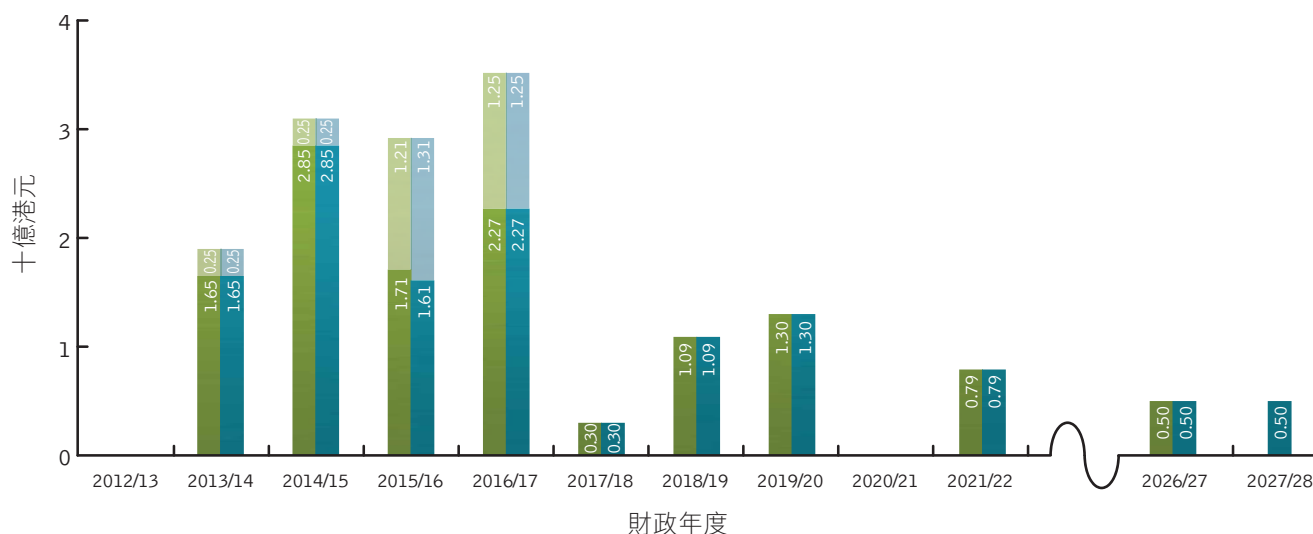
已承諾債務融資⁽¹⁾

於2012年9月30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⁾	2.75	1.25	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	1.91	2.11	1.81	3.92
中期票據	3.47	2.03	5.50	—	5.50
總計	7.12	5.74	12.86	3.06	15.92
百分比	55%	45%	81%	19%	100%

附註：

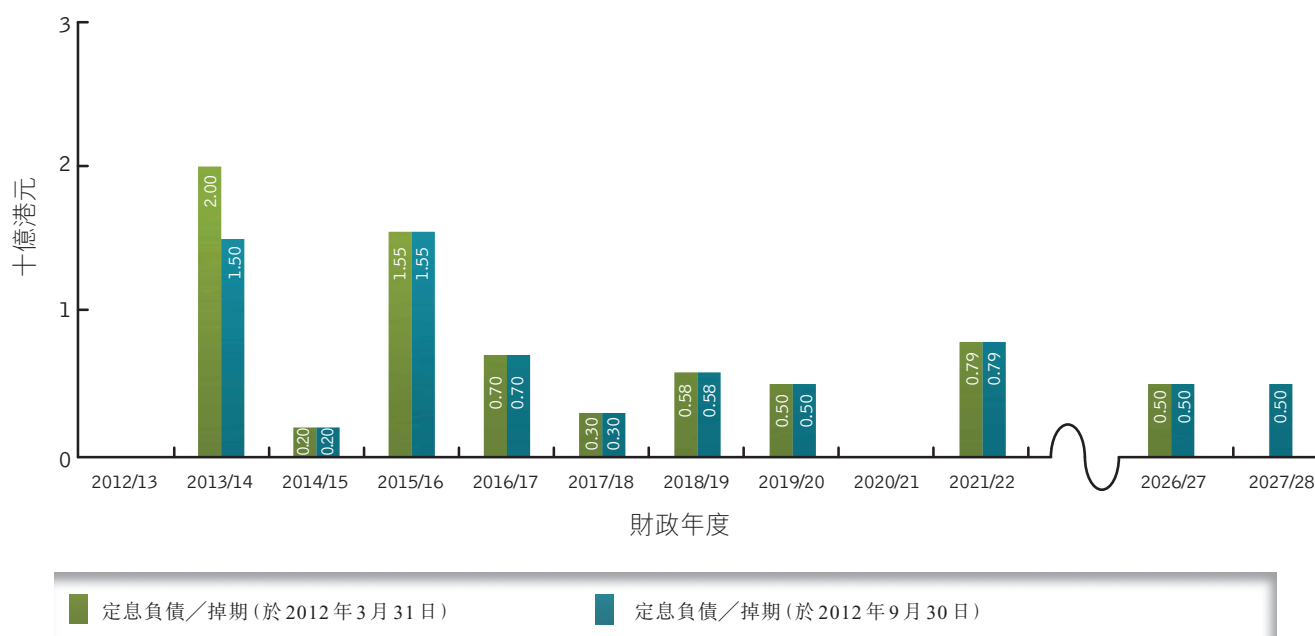
- (1) 所有金額均為面值。
- (2) 經利率掉期後。
- (3) 來自香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)的貸款。

已承諾融資到期情況



■ 未提取融資 (於2012年3月31日) ■ 未提取融資 (於2012年9月30日)
■ 已動用融資 (於2012年3月31日) ■ 已動用融資 (於2012年9月30日)

定息負債／掉期到期情況



經計及利率對沖後，債務組合的整體平均利率由2012年3月31日之3.35%下降至2012年9月30日之3.22%。同時，本集團於2012年9月30日之已承諾債務融資平均剩餘年期大致維持於4.2年。

主要表現指標

	於2012年 9月30日	於2012年 3月31日
資產負債比率 ⁽¹⁾	14.9%	15.9%
淨利息償付比率	10.5倍	9.9倍
平均融資期限	4.2年	4.3年
定息負債比率	55%	57%
定息負債／掉期的平均年期	5.5年	5.0年
實際利率	3.22%	3.35%

附註：

(1) 總借貸除以資產總值。

信貸評級

標準普爾於2012年6月21日評定領匯之信貸評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2012年9月18日評定領匯之信貸評級為「A2」，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

於回顧期內，零售物業租金佔收益的75.1%，按年增長11.0%至24.00億港元（截至2011年9月30日止六個月：21.62億港元）。穩定的收益增長有賴於我們成功實施租賃策略，使行業組合得以優化、租金上調、租用率上升以及由已完成資產提升項目所帶來的貢獻。

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		佔總內部 樓面面積 ⁽¹⁾ 百分比
	於2012年 9月30日	於2012年 3月31日	截至2012年 9月30日止 六個月	截至2011年 9月30日止 六個月	於2012年 9月30日	於2012年 3月31日	於2012年 9月30日
	%	%	%	%	每平方呎港元	每平方呎港元	%
商舖	95.4	95.2	27.9	22.7	37.5	36.0	81.8
街市／熟食檔位	81.2	81.2	16.6	14.3	67.3	65.2	8.9
教育／福利、辦事處及配套設施	84.5	84.7	12.0	15.2	6.4	6.2	9.3
總計	93.2	92.9	25.9	21.5	37.2	35.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合分類

於2012年9月30日，按估值排列的首10大物業及排名第11位至第50位的物業的零售部分分別佔領匯物業組合零售收益的25.8%及46.0%，平均每月租金分別為每平方呎52.7港元及每平方呎40.1港元（2012年3月31日：分別為每平方呎50.4港元及每平方呎38.1港元）。

零售物業組合分類

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 樓面面積的 平均每月租金 每平方呎港元	租用率 %
1-10	19,663	660	52.7	97.7
11-50	32,954	1,175	40.1	93.4
51-100	15,307	592	29.3	91.8
101-153	3,187	130	20.1	88.5
總計	71,111	2,557	37.2	93.2

附註：

(1) 物業乃根據於2012年9月30日之零售物業估值排列。

停車場物業組合

截至2012年9月30日止六個月，停車場物業組合所帶來的收益佔收益總額約20.0%（截至2011年9月30日止六個月：19.7%）。期內，由於自2012年5月起生效之停車場租金調整，及我們物業組合內的泊車位需求持續增加，停車場收益按年增長12.3%至6.39億港元（截至2011年9月30日止六個月：5.69億港元）。於回顧的六個月內，收入淨額比率為64.5%（截至2011年9月30日止六個月：59.8%，不包括期內豁免費用撥備之回撥）。

主要停車場物業表現指標

	截至2012年 9月30日止 六個月	截至2011年 9月30日止 六個月
泊車位類別 — 月租(%)	87.0	87.0
泊車位類別 — 時租(%)	13.0	13.0
來自月租用戶之收益總額(%)	74.5	74.5
來自時租用戶之收益總額(%)	25.5	25.5
泊車位使用率(%)	81.1	78.3
每個泊車位每月收入(港元)	1,338	1,193
物業收入淨額比率(%)	64.5	59.8 ⁽¹⁾

附註：

(1) 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。

資產管理

為豐富顧客的選擇及提升我們物業組合租戶基礎的多元化，管理人繼續採取積極的租賃策略，以吸引不同種類的零售商加入我們的物業組合。期內，我們成功吸納一系列新的品牌及不同規模的新零售商，當中包括一定數量的小商戶。於2012年9月30日，該等小商戶佔我們物業組合零售商舖總數的60%。

同時，我們於選定物業內籌辦專題展銷及主題推廣活動，從而刺激顧客消費並建立顧客忠誠度。截至2012年9月30日止六個月內，租戶之平均每月每平方呎零售銷售額較去年同期增加11.6%，其所得成效令人鼓舞。物業組合內主要生活必需品之行業 — 「飲食」及「超級市場及食品」 — 的每平方呎銷售額錄得穩健之業績表現，按年增長分別為9.3%及11.3%，而「一般零售」則增長12.2%。

資產提升項目

資產提升項目已是領匯業務增長模式不可或缺的一部分。改善購物環境將有助於為我們的租戶帶來更多業務，也為我們的物業組合提供持續租金收入增長。與物業組合的其他物業相比，部分已完成資產提升項目的物業於物業收入淨額增長方面繼續有較突出表現，並錄得較高的租用率。

於回顧期內，新翠商場的提升工程已完工，並取得滿意之投資回報率17.7%，使已完成之資產提升項目總數達至26項。良景廣場將於11月正式開幕，而華心商場的提升工程亦計劃於年底完工。

我們亦已展開另外四項物業的提升工程，包括彩雲商場、沙角商場、友愛商場（「友愛」）及安定商場（「安定」）。友愛及安定項目以年輕人為目標客戶群，是採用新零售理念的一個綜合提升項目，並將重新定位為領匯於屯門區的新旗艦商場。

獲批並進行中的資產提升項目

	預計 項目資本 開支總額 百萬港元	目標 完成日期
良景廣場	243	2012年11月
華心商場	56	2012年12月
耀安商場	34	2012年12月
愛民商場 ⁽²⁾	117	2013年初
尚德商場	86	2013年中
頌富廣場(二期工程)	166	2013年中
彩雲商場 ⁽¹⁾	214	2013年底
沙角商場 ⁽¹⁾⁽²⁾	115	2014年中
友愛商場 ⁽¹⁾⁽²⁾ }	339	2014年底
安定商場 ⁽¹⁾ }		
總計	1,370	

附註：

- (1) 自2012年4月1日起展開之新項目。
- (2) 資產提升項目包括提升鮮活街市。

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	26	2,237
進行中的項目	10	1,370
待相關部門審批的項目	3	328
其他規劃中的項目	>11	>900
總計	>50	>4,835

資產收購

管理人於最初進行公開發售時對領匯採取之目標及投資策略範圍只局限於在香港投資可持續提供收入之物業，而該等物業主要用作零售及停車場用途。於本年6月，管理人建議擴大領匯之投資策略，容許其投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途（以零售為主）的發展項目，惟在任何情況下不包括酒店及服務式住宅。領匯之基金單位持有人（「基金單位持有人」）已於2012年7月25日舉行的週年大會上批准有關建議。

管理人相信，經擴大的投資範圍將提高領匯在物色擴展機會時的投資靈活性。

可持續發展框架

管理人承諾以維持可持續發展作為其企業策略的一部分。透過於2011/12年度成立的領匯可持續發展委員會，管理人貫徹執行可持續發展策略，並於我們的可持續發展框架下的七個範疇確立各自之重點策略措施及主要績效指標。該等主要績效指標將有助管理人監督及觀察各種可持續發展事宜之進展，以及協助挑選優先執行相關的可持續發展政策及制度。

於2012年6月，管理人刊發第二份年度可持續發展報告，獲評定達全球報告倡議組織B+級評級。與前一份報告相比，此乃一大進步，顯示出我們的表現有所提升和透明度有所提高。管理人將繼續依循國際最佳常規以不斷改善可持續發展的匯報。

行之有效的能源管理是任何可持續發展公司的重要一環。為秉承該宗旨，管理人已為領匯的物業組合訂立長遠能源策略，包括能源資訊、能源消耗及能源系統的管理。

更新空調機組項目現時已邁入第三年，成功減少物業組合內的空調機組數目，並以較新型號及較高效能的空調機組取代舊機組。同時，透過變速驅動器項目改裝變速驅動器的相關設備，估計每年能額外減少20%至30%的能源消耗量。我們訂立最佳常規，所有透過更新空調機組項目安裝的新設備將配置變速驅動器。這兩個項目計劃於2014/15年度末完成。

以T5型螢光管及LED出路指示牌取代舊款的T8型螢光管及傳統出路指示牌之停車場照明系統改善項目，亦計劃於2012/13年度內完成。

於2012/13年度，管理人推出樓宇管理系統及能源效益審計兩個新項目，作為其能源策略的一部分。樓宇管理系統為中央控制室提供實時數據及診斷，更有效地監控、減低及控制物業的能源消耗。管理人亦為領匯的物業進行能源效益審計，有助詳細瞭解能源消耗的情況，讓管理人可研發和採取針對性和策略性的能源管理方案。這兩個項目會與目前持續進行的節能措施同時執行，進一步減低能源消耗和溫室氣體排放。這兩個項目計劃於2014/15年度末前完成。

於2012年9月，領匯成為首個參與聯合國全球契約⁽¹⁾的香港房地產投資信託基金。聯合國全球契約於人權、勞工、環境及反腐各個領域內確立一套企業核心價值。作為該契約的簽署人，領匯承諾將在日常營運中支持並倡導該等價值觀。

領匯亦是首個簽署成為聯合國環境規劃署金融倡議(「**UNEP FI**」)的亞洲房地產投資信託基金。就此而言，管理人將積極參與UNEP FI房地產工作組⁽²⁾的活動，並在促進物業投資及在最佳環境、社會及財務成績的管理方法上，努力邁向為全球領導者。

附註：

(1) 聯合國全球契約全文可在 <http://www.unglobalcompact.org> 瀏覽

(2) UNEP FI房地產工作組詳情可在 http://www.unepfi.org/work_streams/property 瀏覽

策略及前景

管理人持續優化其物業組合的軟硬件標準以致力為社區帶來良好轉變。

我們在租賃策略方面的努力為顧客引入了新品牌及增加了產品選擇。我們不斷投放資源以提高服務水平並控制成本。資產提升項目策略的成功執行，不僅帶來令人滿意的投資回報，並成為取得長遠可持續增長的穩固基石。管理人繼續相信現有物業組合的內部增長前景，同時深信擴大後的投資範圍可望提供更大的增長空間。

管理人致力採取一系列提升服務質素的措施，包括透過神秘顧客計劃以監控物業服務水平及根據新訂物業管理服務合約制定新物業服務準則。儘管能源成本持續高企，勞工及建材成本不斷上升，管理人仍決定連續第五年繼續凍結本財政年度的物業管理費。管理人將會特別檢討勞工持續短缺所帶來的壓力及法定最低工資對我們經營成本的影響。

全球市況仍處於不明朗趨勢，可能會影響香港來年的經濟基本因素。本地的零售銷售增長可能未能維持去年的增長勢頭。儘管如此，我們對前景仍抱持審慎樂觀態度。我們的零售商舖之需求受到新零售商舖之供應量有限而獲得支持。管理人深信，領匯物業組合的穩健性質將繼續受益於這增長趨勢，我們的租戶於本財政年度上半年的穩定表現已證明這一點。

在續租租金上調及已完成資產提升項目而帶來持續增長的基礎上，管理人預計，本財政年度下半年租金收入會繼續穩步增長。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2012年9月30日止六個月

	附註	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	3,197	2,887
物業經營開支	6	(941)	(846)
物業收入淨額		2,256	2,041
一般及行政開支		(104)	(147)
投資物業公平值變動		6,787	3,272
營運溢利	7	8,939	5,166
利息收入		22	11
帶息負債之財務成本	8	(228)	(197)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		8,733	4,980
稅項	10	(317)	(288)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利 (附註(i))	11	8,416	4,692
已向基金單位持有人派付之分派(附註(ii))		(1,502)	(1,286)
		<u>6,914</u>	<u>3,406</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)		6,970	3,373
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(56)	33
		<u>6,914</u>	<u>3,406</u>

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)已載於簡明綜合中期財務資料內之附註11。
- (ii) 期內已派付截至2012年3月31日止年度末期分派之15.02億港元(2011年：12.86億港元)。
- (iii) 截至2012年9月30日止六個月之可分派收入總額(於設立領匯之信託契約內所界定)於綜合分派報表中釐定。有關本財政期間宣派之中期分派已載於綜合分派報表，並將於2013年1月11日或該日前後向基金單位持有人派付。

簡明綜合全面收益表

截至2012年9月30日止六個月

	附註	與基金單位 持有人交易前 (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (未經審核) 百萬港元
截至2012年9月30日止六個月				
期內溢利		8,416	(8,472)	(56)
其他全面收益				
— 現金流量對沖儲備		56	—	56
期內全面收益總額	(ii)	<u>8,472</u>	<u>(8,472)</u>	<u>—</u>
截至2011年9月30日止六個月				
期內溢利		4,692	(4,659)	33
其他全面虧損				
— 現金流量對沖儲備		(33)	—	(33)
期內全面收益總額	(ii)	<u>4,659</u>	<u>(4,659)</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15.02億港元(2011年：12.86億港元)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69.70億港元(2011年：33.73億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領匯須於每個財政期間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9月30日止六個月

	附註	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		8,416	4,692
調整：			
— 投資物業公平值變動		(6,787)	(3,272)
— 其他非現金收入		(5)	—
可分派收入總額 (附註(i))		<u>1,624</u>	<u>1,420</u>
期內中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(ii))		<u>1,624</u>	<u>1,420</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>2,284,402,553</u>	<u>2,249,540,808</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		<u>71.08 港仙</u>	<u>63.11 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除稅後綜合溢利 (相等於扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利)，並作出調整以撇除有關期間之簡明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期間向基金單位持有人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2012年9月30日止六個月，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。該中期分派將於2013年1月11日或該日前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2012年9月30日止六個月，每基金單位中期分派71.08港仙乃根據期內中期分派16.24億港元及於2012年9月30日已發行的2,284,402,553個基金單位計算。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。

簡明綜合財務狀況表

於2012年9月30日

	附註	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	331
投資物業	12	83,858	76,672
物業、廠房及設備	13	70	76
衍生金融工具	19	197	191
		<u>84,456</u>	<u>77,270</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	192	188
按金及預付款項		51	55
衍生金融工具	19	52	—
短期銀行存款	15	2,600	1,562
現金及等同現金項目	15	118	150
		<u>3,013</u>	<u>1,955</u>
資產總值		<u>87,469</u>	<u>79,225</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	1,016	1,118
保證金		948	897
稅項撥備		322	179
長期獎勵計劃撥備之流動部分	17	54	51
帶息負債	18	1,701	—
衍生金融工具	19	52	—
		<u>4,093</u>	<u>2,245</u>
流動負債淨額		<u>1,080</u>	<u>290</u>
資產總值減流動負債		<u>83,376</u>	<u>76,980</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	17	22	35
帶息負債	18	11,355	12,595
衍生金融工具	19	221	329
遞延稅項負債		1,384	1,286
		<u>12,982</u>	<u>14,245</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>17,075</u>	<u>16,490</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>70,394</u>	<u>62,735</u>
已發行基金單位	20	<u>2,284,402,553</u>	<u>2,262,372,930</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>30.82 港元</u>	<u>27.73 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2012年9月30日止六個月

	附註	權益總額 (未經審核) 百萬港元	基金單位持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	62,735	62,735
發行基金單位				
—根據分派再投資計劃		—	629	629
—根據長期獎勵計劃		—	60	60
截至2012年9月30日止期間				
扣除與基金單位持有人交易前之溢利		—	8,416	8,416
已向基金單位持有人派付之分派				
—2012年末期分派		—	(1,502)	(1,502)
現金流量對沖之公平值變動	21	(34)	—	(34)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	21	90	—	90
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(56)	56	—
截至2012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)		—	6,970	6,970
於2012年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	70,394	70,394
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		—	420	420
—根據長期獎勵計劃		—	39	39
截至2011年9月30日止期間				
扣除與基金單位持有人交易前之溢利		—	4,692	4,692
已向基金單位持有人派付之分派				
—2011年末期分派		—	(1,286)	(1,286)
現金流量對沖之公平值變動		(139)	—	(139)
轉撥入簡明綜合收益表之金額		106	—	106
現金流量對沖儲備變動產生之金額		33	(33)	—
截至2011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)		—	3,373	3,373
於2011年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	58,807	58,807

簡明綜合現金流量表

截至2012年9月30日止六個月

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011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	2,115	1,849
投資活動		
收購南豐廣場	-	(1,170)
添置投資物業	(407)	(406)
添置物業、廠房及設備	(12)	(10)
已收利息收入	22	9
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加	(1,038)	(906)
用於投資活動之現金淨額	(1,435)	(2,483)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	4,127	6,597
償還帶息負債	(3,730)	(4,520)
已支付帶息負債之利息開支	(236)	(201)
已向基金單位持有人派付之分派	(873)	(866)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(712)	1,010
現金及等同現金項目(減少)／增長淨額	(32)	376
於4月1日之現金及等同現金項目	150	699
於9月30日之現金及等同現金項目	118	1,075

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領匯由2005年9月6日訂立之信託契約(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、於2007年7月23日訂立之第六份補充契約、於2009年10月5日訂立之第七份補充契約、於2010年7月23日訂立之第八份補充契約及於2012年7月25日訂立之第九份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)規管。

領匯及其附屬公司之主要業務為投資位於香港之非住宅用途(不包括酒店及服務式住宅)物業及停車場營運業務。管理人領匯管理有限公司及領匯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九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至2012年9月30日止六個月之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2012年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2012年9月30日,本集團之流動負債超逾其流動資產10.80億港元(2012年3月31日:2.90億港元)。經計及30.60億港元之未提取已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簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

截至2012年9月30日止六個月,以下由香港會計師公會頒布之準則修訂本已經生效。除因採納該等準則修訂本以外,簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2012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。

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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產

採納此等準則修訂本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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料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2013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報 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號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	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 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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10號、香港財務 報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡安排指引 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
香港財務報告準則2009年至2011年 周期之年度改進項目 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香港財務報告準則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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011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	2,400	2,162
來自停車場之總租金	639	569
	<u>3,039</u>	<u>2,731</u>
其他收益		
— 空調服務費用	149	143
— 其他物業相關收益	9	13
	<u>158</u>	<u>156</u>
總收益	<u>3,197</u>	<u>2,887</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5,800萬港元(2011年：5,600萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2012年9月30日止六個月				
(未經審核)				
收益	<u>2,557</u>	<u>640</u>	<u>–</u>	<u>3,197</u>
分部業績	1,843	413	(104)	2,152
投資物業公平值變動	5,429	1,358	–	6,787
利息收入				22
帶息負債之財務成本				(228)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				8,733
稅項				(317)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>8,416</u>
資本開支	371	28	10	409
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(14)</u>	<u>(14)</u>
於2012年9月30日(未經審核)				
分部資產	71,260	12,796	115	84,171
商譽				331
衍生金融工具				249
短期銀行存款				2,600
現金及等同現金項目				118
資產總值				<u>87,469</u>
分部負債	1,593	132	239	1,964
稅項撥備				322
長期獎勵計劃撥備				76
帶息負債				13,056
衍生金融工具				273
遞延稅項負債				1,384
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>17,075</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>70,394</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 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9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	<u>2,317</u>	<u>570</u>	<u>—</u>	<u>2,887</u>
分部業績	1,642	399	(147)	1,894
投資物業公平值變動	2,577	695	—	3,272
利息收入				11
帶息負債之財務成本				(197)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				4,980
稅項				(288)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>4,692</u>
資本開支	1,486	20	10	1,516
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
於2012年3月31日(經審核)				
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>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011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	244	251
員工成本(附註9)	156	129
地租及差餉	92	87
維修及保養	103	103
公用事業開支	183	182
宣傳及市場推廣開支	42	39
屋邨公用地方開支	57	51
其他物業經營開支	64	4
	<u>941</u>	<u>846</u>

7 營運溢利

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
該期間營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註9)	233	188
物業、廠房及設備折舊	14	13
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2	—
受託人費用	3	3
估值費用	1	1
核數師酬金	1	2
銀行收費	2	2
經營租約開支	8	6
其他法律及專業費用	8	4
物業代理佣金	—	12
	<u>—</u>	<u>12</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 帶息負債之財務成本

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011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之利息開支	103	66
須於五年後全數償還之帶息負債之利息開支	72	51
其他借貸成本(附註(i))	64	93
	<u>239</u>	<u>210</u>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(11)	(13)
	<u>228</u>	<u>197</u>

附註：

- (i) 其他借貸成本包括9,000萬港元(2011年：1.06億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,300萬港元(2011年：2,200萬港元)被指定為公平值對沖之利率掉期合約及貨幣掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率3.57%(2011年：3.57%)撥歸投資物業下作資產化。

9 員工成本

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	196	183
強制性公積金計劃供款	5	4
長期獎勵計劃之獎勵(附註17)	56	23
	<u>257</u>	<u>210</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(24)	(22)
	<u>233</u>	<u>188</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本(續)

員工成本可進一步分析如下：

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011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)	156	129
計入一般及行政開支	77	59
	<u>233</u>	<u>188</u>

10 稅項

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

自簡明綜合收益表扣除之稅額指：

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	219	195
遞延稅項		
— 加速折舊免稅額	98	93
稅項	<u>317</u>	<u>288</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 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

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	8,416百萬港元	4,692百萬港元
計算每基金單位基本盈利之 期內基金單位加權平均數	2,269,869,817	2,238,682,214
長期獎勵計劃須予發行 基金單位引致之攤薄調整	2,527,006	1,921,518
計算每基金單位已攤薄盈利之 期內基金單位加權平均數	2,272,396,823	2,240,603,732
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	3.71港元	2.10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	3.70港元	2.09港元

12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 (未經審核) 百萬港元	停車場 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日	65,311	11,361	76,672
添置	371	28	399
公平值變動	5,429	1,358	6,787
於2012年9月30日	71,111	12,747	83,858

(b) 政府租契

於簡明綜合財務狀況表列為投資物業之物業乃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。於2012年9月30日,餘下租約期介乎31至48年(2012年3月31日:31至48年)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 投資物業(續)

(c) 公平值

作為獨立專業合資格估值行及領匯之主要估值師，仲量聯行有限公司按公開市值基準於2012年3月31日及9月30日為投資物業進行重估。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2011年7月11日及2012年1月16日，領匯分別購入南豐廣場之商業部分及海悅豪園之商業用途部分。根據房地產投資信託基金守則，領匯於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由個別購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 本集團貸款融資之抵押

於2012年9月30日，本集團約值82億港元(2012年3月31日：76億港元)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。

13 物業、廠房及設備

	租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日	25	3	48	76
添置	8	—	2	10
撤銷	(2)	—	—	(2)
期內折舊開支	(8)	(1)	(5)	(14)
於2012年9月30日	<u>23</u>	<u>2</u>	<u>45</u>	<u>70</u>
於2012年9月30日				
成本	68	5	103	176
累計折舊	(45)	(3)	(58)	(106)
賬面淨值	<u>23</u>	<u>2</u>	<u>45</u>	<u>70</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	60	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(2)	(2)
應收貿易賬款－淨值	58	53
其他應收款項	134	135
	<u>192</u>	<u>188</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：

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	55	51
31至90日	2	2
超過90日	3	2
	<u>60</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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	95	38
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	22	111
	<hr/>	<hr/>
現金及等同現金項目	118	150
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	2,600	1,562
	<hr/>	<hr/>
	2,718	1,712

16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	64	74
預收款項	111	127
應計項目	841	917
	<hr/>	<hr/>
	1,016	1,118

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 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	40	38
31至90日	23	34
超過90日	1	2
	<hr/>	<hr/>
	64	74

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	76	86
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(54)	(51)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>22</u>	<u>35</u>

長期獎勵計劃(「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及採納。該計劃由採納日期起計10年內有效。

根據該計劃，管理人可向董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵(合稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批；但倘涉及有關管理人之董事則經薪酬委員會建議並由董事會審批。自該計劃獲採納以來，概無基金單位認購權被授出。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，基金單位將視乎基金單位持有人總回報或物業收入淨額(如適用)之表現，按遞進比例發行予承授人，惟須達到人力資源及薪酬委員會就評估表現所釐定之最低標準。

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價獲授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，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，最終將予發行之基金單位數目將介乎所授出受限制基金單位獎勵之0%至200%，須視乎按基金單位持有人總回報及／或物業收入淨額衡量之領匯表現及／或若干歸屬條件(如適用)而定。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，給予承授人一項有條件權利收取現金，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人派發之每基金單位分派乘以根據受限制基金單位獎勵歸屬而最終將向承授人發行之基金單位數目之總額。

於歸屬期內，確認之負債乃根據於報告日期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。於報告日期獎勵之公平值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之公平值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期內，本集團根據該計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,834,701個基金單位(2011年：1,428,778個基金單位)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備(續)

期內受限制基金單位獎勵數目之變動及根據受限制基金單位獎勵之歸屬而須予發行之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2012年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內失效	於2012年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2008年5月5日	2008年5月5日至 2012年5月4日	117,150	-	(117,150) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	295,997	-	(295,997) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
2010年11月12日	2010年11月12日至 2012年6月30日	555,996	-	(548,496) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(7,500)	-	-
	2010年11月12日至 2013年6月30日	554,290	-	-	(17,500)	536,790	1,073,580
2011年9月23日	2011年9月23日至 2013年6月30日	587,500	-	-	(13,000)	574,500	1,149,000
	2011年9月23日至 2014年6月30日	587,500	-	-	(13,000)	574,500	1,149,000
2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	-	563,000	-	-	563,000	1,126,000
	2012年7月16日至 2015年6月30日	-	563,000	-	-	563,000	1,126,000
小計		2,698,433	1,126,000	(961,643)	(51,000)	2,811,790	5,623,580
已歸屬之額外基金單位 超過授出之受限制 基金單位獎勵 數目之100%		-	-	(873,058) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
總計		<u>2,698,433</u>	<u>1,126,000</u>	<u>(1,834,701)</u>	<u>(51,000)</u>	<u>2,811,790</u>	<u>5,623,580</u>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎124%至200%。

(ii) 如能符合若干歸屬條件。

(iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目之100%。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	3,402	3,491
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	5,654	5,104
	<u>13,056</u>	<u>12,595</u>
減：帶息負債之流動部分	(1,701)	—
帶息負債之非流動部分	<u>11,355</u>	<u>12,595</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	701	—
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
	<u>1,701</u>	—
第二年內到期		
銀行貸款	—	694
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
	<u>2,000</u>	<u>1,694</u>
第三年內到期		
銀行貸款	1,464	854
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
	<u>2,464</u>	<u>2,854</u>
第四年內到期		
銀行貸款	1,237	708
按揭證券公司貸款(有抵押)	—	1,000
中期票據	200	—
	<u>1,437</u>	<u>1,708</u>
第五年內到期		
銀行貸款	—	1,235
中期票據	1,116	1,011
	<u>1,116</u>	<u>2,246</u>
第五年後到期		
中期票據	<u>4,338</u>	<u>4,093</u>
	<u>13,056</u>	<u>12,595</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數4.51億港元(2012年3月31日：4.45億港元)之銀行貸款以新西蘭元計值，一筆為數3.09億港元(2012年3月31日：3.08億港元)之銀行貸款及另一筆為數2.00億港元(2012年3月31日：2.00億港元)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(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)實際利率為3.22%(2012年3月31日：3.35%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

19 衍生金融工具

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約	52	-
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
- 利率掉期合約	188	137
- 貨幣掉期合約	9	54
	<u>197</u>	<u>191</u>
	249	191
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期合約	(52)	-
非流動項目		
被指定為現金流量對沖之利率掉期合約	(214)	(322)
被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約	(7)	(7)
	<u>(221)</u>	<u>(329)</u>
	(273)	(329)
	<u>(24)</u>	<u>(138)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 本集團採用利率掉期合約及貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之利率及滙率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備撥回之淨金額為5,600萬港元(2011年：已扣除3,300萬港元)，詳情見附註21。
- (ii) 於2012年9月30日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由報告日期起計，為本集團提供相當於36.5億港元借貸之平均固定利率期2.4年(2012年3月31日：41.5億港元借貸之平均固定利率期2.7年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2012年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為36.5億港元(2012年3月31日：41.5億港元)及3.82%(2012年3月31日：3.88%)。
- (iii) 於2012年9月30日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將本集團之部分借貸轉為港元浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之利率掉期合約及貨幣掉期合約於2012年9月30日之名義本金金額分別為18.2億港元(2012年3月31日：18.2億港元)及9.07億港元(2012年3月31日：9.07億港元)。
- (iv) 於2012年9月30日對沖儲備(附註21)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

20 已發行基金單位

	基金單位數目
於2012年4月1日	2,262,372,930
根據分派再投資計劃發行之基金單位	20,194,922
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,834,701
	<hr/>
於2012年9月30日	<u>2,284,402,553</u>

基金單位於2012年9月30日之收市價為每基金單位36.75港元(2012年3月31日：28.90港元)。按於2012年9月30日已發行之2,284,402,553個基金單位(2012年3月31日：2,262,372,930個基金單位)計算，市值為839.52億港元(2012年3月31日：653.83億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 儲備

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日	(322)	322	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(34)	—	(34)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	90	—	90
	56	—	56
基金單位持有人應佔資產淨值：			
— 現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	(56)	(56)
於2012年9月30日	(266)	266	—

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

22 資本承擔

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012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	660	932
已訂約但未撥備	800	427
	1,460	1,359

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 關連人士交易與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已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2012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(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

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附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)*	共同董事
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)	共同董事
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)*	董事之有聯繫者#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(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2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011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))	(3)	(3)
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(1)	(1)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債及利率掉期合約支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(48)	(41)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	11	10
與工銀亞洲之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	3	3
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	2
與永亨銀行之交易(附註(iii))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	2	—
已付及應付凱達環球集團之建築／裝修諮詢 服務費用(附註(iii))	(2)	(2)

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進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，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) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(400)	(400)
來自滙豐集團之利率掉期合約淨額	(31)	(80)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(1)
應付滙豐集團之利息淨額	(3)	(5)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	240	30
於永亨銀行之短期銀行存款	295	234
應收永亨銀行之利息	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	4	4
基本薪金、津貼及其他福利	26	23
長期獎勵計劃之獎勵	32	14
	<u>62</u>	<u>41</u>

24 批准簡明綜合中期財務資料

本簡明綜合中期財務資料獲董事會於2012年11月7日授權刊發。

人力資源

管理人的薪酬政策乃建基於提供公平、具推動力及競爭力的薪酬待遇，以吸引、激勵及挽留表現優秀的僱員。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。所有全職及長期僱員均可收取酌情花紅，此乃根據個人表現及領匯之整體業績而發放。僱員福利包括(其中包括)強制性公積金供款、年假、病假、產假／陪產假、醫療保險、人壽及個人意外保險以及行業所屬學會／專業協會會籍。於2012年9月30日，管理人有840名(2012年3月31日：833名)僱員。

為認同僱員的忠誠度及加強彼等對領匯之歸屬感，管理人推出企業員工購股計劃。符合指定條件並選擇參加企業員工購股計劃的合資格僱員可透過獨立第三者中介人於市場購買領匯的基金單位。管理人將參照僱員之服務年期及表現評級提供補貼金額以資助該等購買。

獎項

在回顧期內，管理人獲得之多項重要獎項。

日期

FinanceAsia — 第十二屆亞洲最佳公司2012年度選舉

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」第二名
- 「最佳投資者關係」第二名
- 「最佳企業社會責任」第三名
- 「最佳企業管治」第四名

香港管理專業協會「優質管理獎」銅獎

2012年7月

鳴謝

董事會謹此衷心感謝我們全體的管理人員及僱員，領匯持續取得增長有賴於彼等之專業表現及工作熱忱所帶來的貢獻。

審核委員會及核數師之審閱

本集團截至2012年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核委員會審閱。中期財務資料亦已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」進行審閱。

企業管治

於截至2012年9月30日止六個月內，管理人及領匯一直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、就設立領匯而簽訂之信託契約，及管理人之規管手冊內所載之企業管治政策。於期內，管理人及領匯亦一直應用上市規則附錄14所載《企業管治守則》內之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文。

於截至2012年9月30日止六個月內所採納之領匯認可架構及企業管治政策及常規均與於2012年度年報之企業管治報告內披露有關2012年3月31日止財政年度所採納者相若。詳情將進一步載列於領匯2012/2013年度中期報告內。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2012年9月30日止六個月內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

發行新基金單位

於截至2012年9月30日止六個月內，領匯發行共22,029,623個新基金單位，包括(i)根據截至2012年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃按每基金單位31.18港元發行共20,194,922個新基金單位；及(ii)根據領匯長期獎勵計劃下受限制基金單位獎勵之歸屬發行共1,834,701個新基金單位。

公眾持有基金單位數量

於2012年9月30日，根據管理人獲得之公開資料，由公眾人士持有之基金單位數量多於領匯已發行基金單位之25%。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2012年9月30日止六個月之中期分派每基金單位71.08港仙，將於2013年1月11日(星期五)或該日前後派付予於2012年11月26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中期分派之權利，領匯將於2012年11月22日(星期四)起至2012年11月26日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。為確保合資格享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2012年11月21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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，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9月30日止六個月之中期分派。提供該計劃進一步資料之公布將於2012年11月26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12月6日(星期四)或該日前後寄發予基金單位持有人。

刊發2012/2013年度中期報告

領匯2012/2013年度中期報告將於2012年11月23日(星期五)或該日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)
公司秘書
陳明德

香港，2012年11月7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