

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2013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2013年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2013年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經**管理人**之審核委員會(「**審核委員會**」)審閱後，已由董事會於2013年6月5日批准。

整體財務業績

領匯於回顧年度再創佳績，繼續為其基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)之總回報錄得穩健的增長。

年內，收益及物業收入淨額按年分別增長9.7%及10.3%至65.06億港元(2012年：59.32億港元)及46.16億港元(2012年：41.85億港元)。本年度每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)增加13.1%至146.46港仙(2012年：129.52港仙)，包括中期每基金單位分派71.08港仙(2012年：63.11港仙)及末期每基金單位分派75.38港仙(2012年：66.41港仙)。根據基金單位於2013年3月31日之收市價42.30港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為3.5%。管理人持續執行派發領匯100%之可分派收入之政策。

投資物業組合之估值持續改善，過去一年增加24.4%至953.66億港元(2012年：766.72億港元)。每基金單位資產淨值增長28.7%至2013年3月31日之35.68港元(2012年3月31日：27.73港元)。

管理層討論與分析

財務回顧

收益分析

續租租金的增長及在領匯完成資產提升項目後收益持續上揚的帶動下，本年度之收益總額上升至65.06億港元(2012年：59.32億港元)，包括零售物業租金收入48.72億港元(2012年：44.51億港元)、停車場租金收入13.15億港元(2012年：11.66億港元)及其他物業相關收益3.19億港元(2012年：3.15億港元)。

收益分類

	截至2013年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2012年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至2013年 3月31日止 年度之 收益貢獻 百分比 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	3,974	3,575	11.2	61.1
街市／熟食檔位	640	624	2.6	9.8
教育／福利、辦事處及配套設施	128	129	(0.8)	2.0
商場營銷	130	123	5.7	2.0
停車場租金：				
月租	973	865	12.5	14.9
時租	342	301	13.6	5.3
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	319	315	1.3	4.9
總計	6,506	5,932	9.7	100.0

附註：

(1) 商舖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3.16億港元(2012年：3.12億港元)及停車場物業組合之其他收益300萬港元(2012年：300萬港元)。

開支分析

本年度物業經營開支總額為18.90億港元(2012年：17.47億港元)。扣除上一個財政年度就停車場豁免費用所作之超額撥備之回撥(已計入「其他物業經營開支」)後，物業經營開支總額之增長溫和，增幅低於5%。物業收入淨額比率增至70.9%，為連續第六年錄得增長。

由於管理人於前線業務之營運效率持續提高，使物業管理費用得以維持穩定，且同時提升服務水平。公用事業開支方面，管理人透過拓闊實施節能方案以便更有效地監察和控制能耗，從而減少電力消耗，抵銷了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。同時，由於管理人透過更好的規劃來改善領匯物業組合的狀況，維修及保養工程開支得以減少。

開支分類

	截至2013年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2012年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至2013年 3月31日止 年度之 開支貢獻 百分比 %
物業管理人費用、保安及清潔	499	494	1.0	26.4
員工成本	326	277	17.7	17.3
維修及保養	205	216	(5.1)	10.8
公用事業開支	305	307	(0.7)	16.1
地租及差餉	187	172	8.7	9.9
宣傳及市場推廣開支	109	95	14.7	5.8
屋邨公用地方開支	116	105	10.5	6.1
其他物業經營開支	143	81	76.5	7.6
物業開支總計	1,890	1,747	8.2	100.0

估值回顧

由於物業組合內之物業收入淨額增加，以及透過推行資產提升而成功改善選定物業的質素，令租金增長前景更佳，亦以較低之資本還原率計算升值。於2013年3月31日，領匯投資物業組合增值24.4%至953.66億港元(2012年3月31日：766.72億港元)。

截至2013年3月31日，零售物業之估值由2012年3月31日之653.11億港元增加22.6%至800.90億港元，而停車場之估值則由2012年3月31日之113.61億港元增加34.5%至152.76億港元。

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。

估值方法

	於2013年 3月31日	於2012年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	4.50 – 6.75%	5.00 – 7.00%
零售物業：加權平均	5.20%	5.87%
停車場	5.00 – 8.25%	5.50 – 9.25%
停車場：加權平均	6.42%	7.62%
整體加權平均	5.39%	6.11%
現金流量折現法		
折現率	7.50%	8.00%

資本管理

領匯採取積極的資本管理政策，以增加其流動資金及延長負債到期日，為未來業務增長提供所需資金。年內，領匯根據有擔保歐洲中期票據(「**中期票據**」)計劃，分別於2012年6月及2013年2月發行兩筆5億港元，固定年利率分別為3.55厘及3.10厘之15年期無抵押票據。因此，可動用流動資金已增至62.1億港元(2012年3月31日：46.7億港元)，包括現金及存款31.5億港元(2012年3月31日：17.1億港元)及未提取已承諾融資額30.6億港元(2012年3月31日：29.6億港元)。本集團於2013年3月31日之已承諾債務融資平均剩餘年期大致維持於4.0年(2012年3月31日：4.3年)。

已承諾債務融資⁽¹⁾

於2013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	已承諾 融資總額
按揭證券公司貸款 ⁽³⁾	2.25	1.75	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	1.91	2.11	1.81	3.92
中期票據	3.97	2.03	6.00	—	6.00
總計	7.12	6.24	13.36	3.06	16.42
百分比	53%	47%	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。

2013年3月31日之定息負債額維持在71.2億港元，與2012年3月31日之水平相同。隨着借貸總額增加以提高可動用流動資金，定息負債比率輕微下調至53%(2012年3月31日：57%)。於扣除現金及存款後，以淨負債為基礎，定息負債比率於2013年3月31日實質為70%(2012年3月31日：66%)。定息負債的平均年期由2012年3月31日之5.0年顯著延長至2013年3月31日之6.0年。延長利率保障年期有利於領匯在未來數年應付潛在的利率增長。

已承諾融資到期情況(於2013年3月31日)⁽¹⁾

(十億港元)	按揭證券 公司貸款	銀行貸款	中期票據	未提取融資	總計
第一年內到期	1.00	0.65	—	0.25	1.90
第二年內到期	2.00	0.85	—	0.25	3.10
第三年內到期	1.00	0.61	—	1.31	2.92
第四年內到期	—	1.25	1.02	1.25	3.52
第五年內到期	—	—	0.30	—	0.30
第五年後到期	—	—	4.68	—	4.68
總計	4.00	3.36	6.00	3.06	16.42

附註：

- (1) 所有金額均為面值。

總借貸增至133.6億港元(2012年3月31日：124.6億港元)，可動用流動資金亦隨之增加。然而，由於物業估值增加，資產負債水平(債務總額／資產總值)減低至13.6%(2012年3月31日：15.9%)。

經計及利率對沖後，債務組合的整體實際利率由2012年3月31日之3.35%下降至2013年3月31日之3.07%。本年度內之淨利息償付比率由截至2012年3月31日止年度之9.9倍上升至11.0倍，顯示負債償還能力強固。

於2012年12月11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2012年9月18日確定領匯的信貸評級為「A2」，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

於2013年3月31日，物業組合的整體租用率稍為上升至94.1%(2012年3月31日：92.9%)，商舖的租用率亦創新高，達96.3%。在商戶穩健銷售表現的支持下，平均三年租期的綜合續租租金調整率於回顧年內維持於24.6%的穩健水平(2012年：21.7%)，而平均每月租金由2012年3月31日的每平方呎35.8港元上升至2013年3月31日的每平方呎38.4港元。年內，商戶的續租率為82.7%(2012年：79.2%)。

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 之平均每月租金		佔總內部 樓面面積 ⁽¹⁾ 百分比
	於2013年 3月31日 %	於2012年 3月31日 %	截至 2013年 3月31日止 年度 %	截至 2012年 3月31日止 年度 %	於2013年 3月31日 每平方呎 港元	於2012年 3月31日 每平方呎 港元	於2013年 3月31日 %
商舖	96.3	95.2	24.7	23.4	38.7	36.0	82.0
街市／熟食檔位	82.0	81.2	28.0	14.6	70.0	65.2	8.9
教育／福利、辦事處及 配套設施	86.0	84.7	10.0	14.2	6.4	6.2	9.1
總計	94.1	92.9	24.6	21.7	38.4	35.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合內之首10大物業大部分已透過進行資產提升而提高物業質素及強化商戶組合，並對物業組合之零售收益帶來25.9%之貢獻。於2013年3月31日，首10大物業之平均每月租金為每平方呎55.7港元(2012年3月31日：50.4港元)；而於2013年3月31日，排名第11至50之物業(部分已進行資產提升工程)錄得之平均每月租金為每平方呎41.2港元(2012年3月31日：38.1港元)。

根據領匯物業組合之零售物業估值排列之所有物業組別均持續於平均每月租金及租用率取得按年增長。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業		已出租內部樓面面積		租用率	
	估值	零售收益	之平均每月租金			
	截至 於2013年 3月31日 百萬港元	截至 2013年 3月31日止 年度 百萬港元	於2013年 3月31日 每平方呎 港元	於2012年 3月31日 每平方呎 港元	於2013年 3月31日 %	於2012年 3月31日 %
1-10	22,807	1,346	55.7	50.4	98.4	97.2
11-50	36,858	2,370	41.2	38.1	95.0	93.9
51-100	16,954	1,210	30.0	28.6	91.9	91.2
101-153	3,471	262	20.8	19.7	89.6	86.6
總計	80,090	5,188	38.4	35.8	94.1	92.9

附註：

(1) 物業乃根據於2013年3月31日之零售物業估值排列。

於截至2014年3月31日止財政年度內，佔每月基本租金約32.5%及佔零售物業內部樓面面積約31.5%之租約將會到期。隨著本地經濟穩定及消費信心上揚，預期對零售物業之需求仍將殷切。管理人深信，現有租戶或新租戶將會以具競爭力之租金承租即將到期的零售物業租約。

停車場物業組合

領匯為香港之主要停車場業主，旗下的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收益總額約 20.3%。

受惠於香港政府關閉若干地區的露天停車場，以及由於管理人推出多項泊車優惠，導致市場需求增加，本年度停車場物業的表現理想，收益增長 12.7% 至 13.18 億港元 (2012 年：11.69 億港元)。使用率於 2013 年 3 月 31 日上升至 83.5% (2012 年 3 月 31 日：79.6%)，而本年度的停車場物業收入淨額比率進一步上升至 65.5% (2012 年：61.1%)。領匯完成多項改進措施，以提升停車場設施，包括推出防止跟車尾系統、擴大閉路電視監測範圍、改善暢通無阻通道設施、及安裝較節能的照明系統。

停車場物業表現

	截至 2013 年 3 月 31 日止年度	截至 2012 年 3 月 31 日止年度
來自月租用戶之收益總額 (%)	74.0	74.2
來自時租用戶之收益總額 (%)	26.0	25.8
泊車位使用率 (%)	83.5	79.6
每個泊車位每月收入 (港元)	1,378	1,222
物業收入淨額比率 (%)	65.5	61.1 ⁽¹⁾
每個泊車位平均估值 (千港元)	192	143

附註：

(1) 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。

資產管理

隨著零售市場的迅速發展及競爭加劇，管理人致力為顧客提供更豐富的選擇及加強商戶的多元化以迎合顧客不斷變化的需求。年內，管理人成功引入創業者及新商戶組別，並支持現有商戶在領匯的物業組合內擴張業務，同時維持小商戶的百分比以保持各商場的獨特性。

管理人進行大量營銷活動以支持商戶的銷售增長，並加強領匯的社區參與。年內，領匯商戶的平均每月每平方呎零售銷售額較上個財政年度上升 9.6%。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錄得 8.3% 及 9.1% 的穩健增長，而「一般零售」行業則錄得 10.0% 的升幅。

於2013年3月31日，按領匯物業組合之已出租內部樓面面積計算，「飲食」、「超級市場及食品」及「街市／熟食檔位」之行業約佔整體之56.9% (或按月租計62.1%)，迎合到社區的日常需要。

資產提升

為物色資產提升項目，管理人採取的策略方針，為透過以宏觀角度觀察個別社區，專注於其人口增長、家庭收入、消費趨勢、交通網絡的延伸及地區競爭，從而投資於最具潛質的項目上。

隨著將軍澳和屯門地區的人口迅速增長、家庭收入不斷增加及交通基礎設施有所改善，管理人近年透過進行資產提升及／或可提升回報的收購在該等地區作出可觀投資，以把握該等地區的增長潛力。

年內已完成五個資產提升項目，令已完成之資產提升項目總數增至30個。五個新完成之資產提升項目中包括兩個街市升級項目及按估值排名位列50大以外的兩項物業，所有投資回報均超越管理人的目標。

截至2013年3月31日止年度完成之資產提升項目的投資回報

	於2013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 ⁽³⁾ %
良景廣場	175	243	18.7%
愛民廣場 ⁽¹⁾	191	117	20.6%
華心商場 ⁽²⁾	25	47	16.2%
新翠商場 ⁽¹⁾	77	42	17.7%
耀安商場 ⁽²⁾	48	34	22.1%
總計	516	483	

附註：

- (1) 項目包括街市升級。
- (2) 項目估值排名為「50大以外」。
- (3) 預計投資回報乃按項目完成後之預期物業收入淨額，減去項目實施前之物業收入淨額，再除以項目之資本開支及租金損失計算。

愛民廣場及良景廣場為主要的綜合翻新項目，成功以新設計及主題振興活化，惠及顧客及周邊社區，比如綠化愛民街市的上蓋及良景廣場的新穎開放式庭院。該等經翻新的商場深受商戶及社區青睞，並且在重新開幕前舖位近乎全部租出。

華心商場為領匯旗下資產提升項目中位列50大以外的商場模範，其簡單、務實，卻不失時尚的設計，深得當地社區的讚譽。前瞻未來，管理人將採用類似方法翻新同類購物商場。

自2011/12年度領匯在大元街市試行並獲取獎項的翻新項目完成以來，領匯於2012/13年度已多完成兩項於愛民廣場及新翠商場的街市升級項目，成績均令人滿意。管理人預期街市升級項目將成為領匯未來資產提升項目的重要一環。

已完成資產提升的商場日漸受當地社區歡迎，及至完工數年後仍可見其繼續為物業收入淨額提供可持續增長。

管理人繼續推行資產提升項目，其中有八項在進行中，五項尚待相關部門審批。管理人相信，升級後之物業將繼續為領匯帶來可觀回報。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
自首次公開發售以來已完成的項目	30	2,678
進行中的項目	8	1,121
待相關部門審批的項目	5	774
其他規劃中的項目	>13	>1,200
	<hr/>	<hr/>
總計	>56	>5,773
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

獲批並進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
頌富廣場(二期工程)	167	2013年中
尚德廣場	87	2013年中
彩雲商場	222	2013年底
樂富街市 ⁽¹⁾	120	2013年底
沙角商場 ⁽¹⁾	120	2014年底
友愛商場 ⁽¹⁾ }	339	2014年底
安定商場 }		
元州商場 ⁽²⁾	66	2014年底
總計	1,121	

附註：

(1) 項目包括街市升級。

(2) 項目估值排名為「50大以外」。

資產投資

於上個財政年度收購的南豐廣場的商業部分及海悅豪園的商業用途部分已成功融入於領匯之物業組合內。連同將軍澳厚德商場，有關物業為鄰近顧客帶來更舒適的購物環境，及為商戶帶來更多商機。年內，該兩項物業為領匯的表現提供全年貢獻。

於2012年7月舉行之上屆領匯基金單位持有人週年大會上，在領匯大部分基金單位持有人的支持下，管理人順利擴大領匯的投資範圍，以至可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，惟不包括酒店及服務式住宅。

管理人相信，經擴大的投資範圍將提高領匯在物色合適並可提升回報的擴展機會時的投資靈活性。

前景及策略

全球經濟環境仍不明朗、中國經濟增長或許放緩，加上香港政府不斷實施房地產降溫措施，令市場短期內將持續波動不穩。能源及建材成本上升，以及於不同級別勞動力的法定最低工資調整下而加深了勞工短缺問題，均將對營運開支增添壓力。

市場環境儘管充滿挑戰，管理人會在當中尋覓商機。訪港旅客人數強勁增長、失業率持續處於低位以及因法定最低工資的正面影響以致家庭收入上升，尤其是低收入群，均應能支持領匯商戶零售銷售進一步有所增長。

領匯將繼續奉行積極之資產管理策略，引入更優質租戶，並為消費者提供更多選擇及揀選具可觀回報之資產提升項目。管理人將力求達到更佳營運效率，在領匯的多元化物業組合內訂定供應及服務水平標準，並致力進一步節約能源，以減低成本上升之壓力。

就資產投資而言，憑藉已提升之投資靈活性及公認的資產管理能力，管理人將繼續物色收購機會，從而擴展領匯物業組合，並繼續為基金單位持有人創造價值。為進一步優化整體物業組合的收益，管理人亦將檢討領匯物業組合之組成部分，或會採取更積極之物業組合管理策略，包括出售物業。

憑藉領匯積極的資本管理及穩健之信貸評級，領匯的資本結構已為應對日後利率週期波動及把握業務發展機會作好準備。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2013年3月31日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收益	2	6,506	5,932
物業經營開支		(1,890)	(1,747)
物業收入淨額		4,616	4,185
一般及行政開支		(223)	(269)
投資物業公平值變動		17,705	6,680
營運溢利	4	22,098	10,596
利息收入		39	33
帶息負債之財務成本		(441)	(431)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		21,696	10,198
稅項	5	(634)	(596)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利 (附註(i))		21,062	9,602
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2011年末期分派		—	(1,286)
— 2012年中期分派		—	(1,420)
— 2012年末期分派		(1,502)	—
— 2013年中期分派		(1,624)	—
		17,936	6,896
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)		18,065	6,943
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(129)	(47)
		17,936	6,896

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2013年8月2日向基金單位持有人派付。

綜合全面收益表

截至2013年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 附註	與基金單位 持有人交易 (附註(i))	與基金單位 持有人交易後
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至2013年3月31日止年度			
年內溢利	21,062	(21,191)	(129)
其他全面收益			
— 現金流量對沖儲備	129	—	129
年內全面收益總額	(ii) 21,191	(21,191)	—
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) 9,649	(9,649)	—

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31.26億港元(2012年：27.06億港元)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180.65億港元(2012年：69.43億港元)。
- (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2013年3月31日止年度

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	21,062	9,602
調整：		
— 投資物業公平值變動	(17,705)	(6,680)
— 其他非現金收入	(8)	—
可分派收入總額 (附註(i))	<u>3,349</u>	<u>2,922</u>
中期分派 (已派付)	1,624	1,420
末期分派 (將向基金單位持有人派付)	1,725	1,502
年內分派總額 (附註(ii))	<u>3,349</u>	<u>2,922</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>2,288,061,440</u>	<u>2,262,372,930</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))	71.08 港仙	63.11 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))	75.38 港仙	66.41 港仙
年內每基金單位分派	<u>146.46 港仙</u>	<u>129.52 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2013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% (2012年：100%) 為分派金額。中期分派已於2013年1月11日向基金單位持有人派付。末期分派將於2013年8月2日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。
- (iv) 截至2013年3月31日止年度，每基金單位末期分派75.38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17.25億港元及於2013年3月31日已發行的2,288,061,440個基金單位計算。截至2012年3月31日止年度，每基金單位末期分派66.41港仙乃根據期內末期分派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。

綜合財務狀況表

於2013年3月31日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	331
投資物業		95,366	76,672
物業、廠房及設備		73	76
衍生金融工具		168	191
		<u>95,938</u>	<u>77,270</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	212	188
按金及預付款項		65	55
衍生金融工具		56	—
短期銀行存款		1,495	1,562
現金及等同現金項目		1,657	150
		<u>3,485</u>	<u>1,955</u>
資產總值		<u>99,423</u>	<u>79,225</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,237	1,118
保證金		994	897
稅項撥備		159	179
長期獎勵計劃撥備之流動部分		87	51
帶息負債	9	1,706	—
衍生金融工具		15	—
		<u>4,198</u>	<u>2,245</u>
流動負債淨額		<u>713</u>	<u>290</u>
資產總值減流動負債		<u>95,225</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		52	35
帶息負債	9	11,829	12,595
衍生金融工具		184	329
遞延稅項負債		1,518	1,286
		<u>13,583</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>17,781</u>	<u>16,490</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>81,642</u>	<u>62,735</u>
已發行基金單位		<u>2,288,061,440</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>35.68 港元</u>	<u>27.73 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2013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	–	782	782
– 根據長期獎勵計劃	–	60	60
截至2013年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利	–	21,062	21,062
已向基金單位持有人派付之分派			
– 2012年末期分派	–	(1,502)	(1,502)
– 2013年中期分派	–	(1,624)	(1,624)
現金流量對沖之公平值變動	(31)	–	(31)
轉撥入綜合收益表之金額	160	–	160
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(129)	129	–
截至2013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)	–	18,065	18,065
於2013年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值	–	81,642	81,642
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

綜合現金流量表

截至2013年3月31日止年度

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	4,199	3,770
投資活動		
收購業務	—	(1,748)
添置投資物業	(871)	(858)
添置物業、廠房及設備	(25)	(27)
已收利息收入	38	27
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少／(增加)	67	(1,407)
用於投資活動之現金淨額	(791)	(4,013)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	5,424	14,345
償還帶息負債	(4,530)	(12,290)
已支付帶息負債之利息開支	(451)	(429)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,344)	(1,932)
用於融資活動之現金淨額	(1,901)	(306)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	1,507	(549)
於4月1日之現金及等同現金項目	150	699
於3月31日之現金及等同現金項目	1,657	150

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2013年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產7.13億港元(2012年：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，並就衍生金融工具、投資物業及長期獎勵計劃之獎勵之重新估值作出修訂，衍生金融工具、投資物業及長期獎勵計劃之獎勵乃按公平值列賬。

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2013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準則修訂本。

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。

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27號(2011年)、 香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	獨立財務報表、綜合財務報表及披露於其他 實體之權益：投資實體 ³
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
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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
來自零售物業之租金	4,872	4,451
來自停車場之總租金	1,315	1,166
	<u>6,187</u>	<u>5,617</u>
其他收益		
— 空調服務費	301	291
— 其他物業相關收益	18	24
	<u>319</u>	<u>315</u>
總收益	<u><u>6,506</u></u>	<u><u>5,932</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1.24億港元(2012年：1.25億港元)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2013年3月31日止年度				
收益	<u>5,188</u>	<u>1,318</u>	<u>–</u>	<u>6,506</u>
分部業績	3,753	863	(223)	4,393
投資物業公平值變動	13,867	3,838	–	17,705
利息收入				39
帶息負債之財務成本				(441)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				21,696
稅項				(634)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>21,062</u>
資本開支	912	77	27	1,016
折舊	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>
於2013年3月31日				
分部資產	80,237	15,342	137	95,716
商譽				331
衍生金融工具				224
短期銀行存款				1,495
現金及等同現金項目				1,657
資產總值				<u>99,423</u>
分部負債	1,794	147	290	2,231
稅項撥備				159
長期獎勵計劃撥備				139
帶息負債				13,535
衍生金融工具				199
遞延稅項負債				1,518
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<u>17,781</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>81,642</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				10,198
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)

4 營運溢利

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
年內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本	479	405
物業、廠房及設備折舊	27	25
撇銷物業、廠房及設備之虧損	3	—
受託人費用	6	6
估值費用	3	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	2	4
銀行收費	4	4
經營租約支出	19	13
其他法律及專業費用	18	22
物業代理佣金	—	12
	<u>479</u>	<u>405</u>

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2012年：16.5%) 之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
當期稅項	402	370
遞延稅項		
— 加速折舊免稅額	232	226
稅項	<u>634</u>	<u>596</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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>21,696</u>	<u>10,198</u>
按香港利得稅率16.5% (2012年：16.5%) 計算之預期稅項支出	3,580	1,683
不可扣稅開支之稅務影響	12	21
毋須課稅收入之稅務影響	(2,928)	(1,108)
過往年度作出之調整	(30)	—
稅項	<u>634</u>	<u>596</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

	2013年	2012年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	21,062 百萬港元	9,602 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	2,277,918,225	2,246,879,750
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	3,192,105	2,576,563
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,281,110,330	2,249,456,313
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	9.25 港元	4.27 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	9.23 港元	4.27 港元

7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應收貿易賬款	72	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(1)	(2)
應收貿易賬款—淨值	71	53
其他應收款項	141	135
	212	188

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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
0至30日	70	51
31至90日	1	2
超過90日	1	2
	<u>72</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7,100萬港元(2012年：5,300萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2013年3月31日尚未到期之應計停車場收入5,000萬港元(2012年：3,100萬港元)及應計按營業額分成租金1,500萬港元(2012年：1,100萬港元)。餘下600萬港元(2012年：1,100萬港元)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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
0至30日	5	9
31至90日	1	2
	<u>6</u>	<u>11</u>

於2013年3月31日，100萬港元(2012年：200萬港元)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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
超過90日	<u>1</u>	<u>2</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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於4月1日	2	4
應收貿易賬款減值撥備	1	1
年內撇銷不可收回之應收款項	(2)	(3)
	<u> </u>	<u> </u>
於3月31日	<u> 1</u>	<u> 2</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

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應付貿易賬款	58	74
預收款項	146	127
應計項目	1,033	917
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> 1,237</u>	<u> 1,118</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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
0至30日	47	38
31至90日	10	34
超過90日	1	2
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> 58</u>	<u> 74</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
銀行貸款	3,413	3,491
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	6,122	5,104
	<u>13,535</u>	<u>12,595</u>
減：帶息負債之流動部分	(1,706)	—
帶息負債之非流動部分	<u>11,829</u>	<u>12,595</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	706	—
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
	<u>1,706</u>	—
第二年內到期		
銀行貸款	858	694
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
	<u>2,858</u>	<u>1,694</u>
第三年內到期		
銀行貸款	610	854
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
	<u>1,610</u>	<u>2,854</u>
第四年內到期		
銀行貸款	1,239	708
按揭證券公司貸款(有抵押)	—	1,000
中期票據	1,015	—
	<u>2,254</u>	<u>1,708</u>
第五年內到期		
銀行貸款	—	1,235
中期票據	300	1,011
	<u>300</u>	<u>2,246</u>
第五年後到期		
中期票據	4,807	4,093
	<u>13,535</u>	<u>12,595</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數3.11億港元(2012年：3.08億港元)之銀行貸款及另一筆為數2.01億港元(2012年：2.00億港元)之中期票據以澳元計值和一筆為數4.56億港元(2012年：4.45億港元)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3.07%(2012年：3.35%)。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2013年3月31日，本集團約值93億港元(2012年：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。

人力資源

管理人的薪酬政策為提供公平、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除底薪外，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。其他僱員福利包括(其中包括)強制性公積金供款、年假、病假、產假／陪產假、生日假、醫療保險、人壽及個人意外保險、員工補償以及行業所屬學會／專業協會會籍等。於2013年3月31日，管理人有882名(2012年3月31日：833名)僱員。

過去三年，管理人採取各類人事管理措施，為僱員營造一個高度投入、激發優秀表現及持續發展之環境。員工被視為業務夥伴。透過2012年9月推出之企業員工購股計劃，員工現時可分享領匯之成果。為應對快速而嚴苛之增長步伐帶來之影響，管理人亦推行一個同樣嚴格之作息平衡計劃，為員工提供所需支援。管理人有意確立一個績效獎勵文化，並以高透明度之方式對員工實施獎勵及表揚計劃。為配合持續發展人才之理念，管理人與香港理工大學合作推出有關商場管理之行政人員文憑課程。

要成為理想僱主，管理人仍有漫漫長路，但過去三年之努力已將差距大幅收窄。管理人會繼續完善與員工合作之方式，攜手邁向成功之路。

鳴謝

董事會在提升董事會成員多元化方面一直不遺餘力，以作為業界先驅。董事會謹此歡迎於2013年2月1日新獲委任的兩名女性獨立非執行董事，包括於銀行、財務及企業監管領域擁有豐富經驗的陳秀梅女士，以及熟諳零售及酒店服務業的Elaine Carole YOUNG女士。

董事會亦謹此衷心感謝全體管理人員及僱員於年內為領匯持續增長及取得成功所作出的貢獻，以及我們的基金單位持有人一直以來對領匯所給予的支持及信心。

審核委員會之審閱

本集團截至2013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聯同領匯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2013年3月31日止年度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。

企業管治

於截至2013年3月31日止年度內，領匯及管理人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（包括經補充契約所作修改），及管理人之規管手冊內所載之企業管治政策。領匯及管理人於年內亦一直應用上市規則附錄14所載《企業管治守則》之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文。

於截至2013年3月31日止年度內領匯之認可架構及企業管治報告將載於領匯2013年度之年報內。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2013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、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

發行新基金單位

於截至2013年3月31日止年度內，領匯發行共25,688,510個新基金單位，包括(i)根據領匯長期獎勵計劃發行1,834,701個新基金單位；(ii)根據截至2012年3月31日止年度末期分派之分派再投資計劃於2012年8月2日按每基金單位31.18港元之價格發行20,194,922個新基金單位；及(iii)根據截至2012年9月30日止六個月中期分派之分派再投資計劃於2013年1月11日按每基金單位41.56港元之價格發行3,658,887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，領匯繼續維持所需之基金單位流通量，由公眾人士持有之基金單位不少於其已發行基金單位之25%。

末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2013年3月31日止年度之末期分派每基金單位75.38港仙，將於2013年8月2日(星期五)派付予於2013年6月25日(星期二)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2013年6月21日(星期五)起至2013年6月25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2013年6月20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將於2013年7月31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2013年7月29日(星期一)起至2013年7月31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2013年7月26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

合資格基金單位持有人將獲提供一項分派再投資計劃，據此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2013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2013年6月25日(星期二)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2013年7月4日(星期四)寄發予基金單位持有人。

寄發2013年度之年報

領匯2013年度之年報將於2013年6月28日(星期五)寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

領匯將於2013年7月31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，2013年6月5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

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG