

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	6	6,506	5,932
物業經營開支	8	(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	14	17,705	6,680
營運溢利	9	22,098	10,596
利息收入		39	33
帶息負債之財務成本	10	(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	12	(634)	(596)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利(附註(i))	13	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	24	(129)	(47)
		17,936	6,896

第113頁至第150頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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13。

(ii) 可分派收入總額(於設立領匯房地產投資信託基金之信託契約內所界定)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。



綜合財務報表

綜合全面收益表

截至2013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)	—

第113頁至第150頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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，領匯房地產投資信託基金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。



綜合財務報表

綜合分派報表

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
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))		3,349	2,922
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))		3,349	2,922
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	23	2,288,061,440	2,262,372,930
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		146.46 港仙	129.52 港仙

第113頁至第150頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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，領匯房地產投資信託基金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。



綜合財務報表

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	14	95,366	76,672
物業、廠房及設備	15	73	76
衍生金融工具	21	168	191
		95,938	77,270
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	212	188
按金及預付款項		65	55
衍生金融工具	21	56	–
短期銀行存款	17	1,495	1,562
現金及等同現金項目	17	1,657	150
		3,485	1,955
資產總值		99,423	79,225
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	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	19	87	51
帶息負債	20	1,706	–
衍生金融工具	21	15	–
		4,198	2,245
流動負債淨額		713	290
資產總值減流動負債		95,225	76,980
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	19	52	35
帶息負債	20	11,829	12,595
衍生金融工具	21	184	329
遞延稅項負債	22	1,518	1,286
		13,583	14,245
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		17,781	16,490
基金單位持有人應佔資產淨值		81,642	62,735
已發行基金單位	23	2,288,061,440	2,262,372,930
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		35.68 港元	27.73 港元

第113頁至第150頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表董事會
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)

主席
蘇兆明
2013年6月5日

行政總裁
王國龍
2013年6月5日

綜合財務報表

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

	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	24	(31)	-	(31)
轉撥入綜合收益表之金額	24	160	-	160
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(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	24	(173)	-	(173)
轉撥入綜合收益表之金額	24	220	-	220
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(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

第113頁至第150頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。



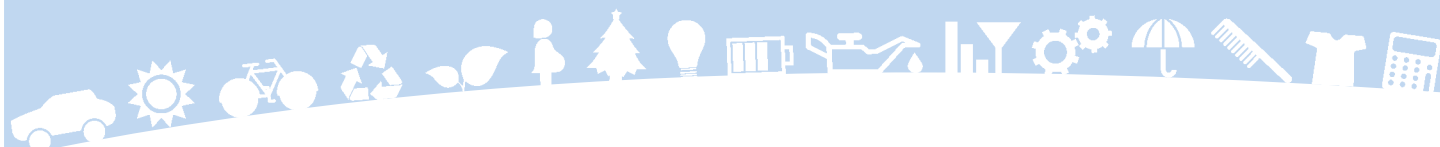
綜合財務報表

綜合現金流量表

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
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	25(a)	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

第113頁至第150頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。



綜合財務報表

綜合財務報表附註

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)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(「本集團」)之主要業務為投資位於香港之非住宅用途物業(以零售為主，但不包括酒店及服務式住宅)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

(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，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，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。



2 編製基準(續)

(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。

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

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。除於附註2另有指明外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司於2013年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領匯有權規管其財務及經營政策，並一般擁有過半數投票權之持股量之所有實體。目前可行使或兌換之潛在投票權之存在及影響於評估本集團於另一實體是否有控制權時予以考慮。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日期起作全面綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

本集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓之資產、向被收購者的前擁有人所承擔之負債及本集團所發行之基金單位的公平值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公平值確認。收購相關的費用於當期綜合收益表內列作開支。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務(營運分部)或於特定經濟環境從事提供服務(地區分部)之可區分部分，而該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團向管理人，即主要營運決策者，就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，營運分部之分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。由於在所呈列之年度所有物業均位於香港，故並無提供地區分部資料。



3 重要會計政策摘要(續)

(c) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼有為目的而持有之物業被歸類為投資物業。

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(即具充分資訊之自願人士在公平交易之原則下將資產交換之金額)列賬。

投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可於有關資產之賬面值內資產化。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

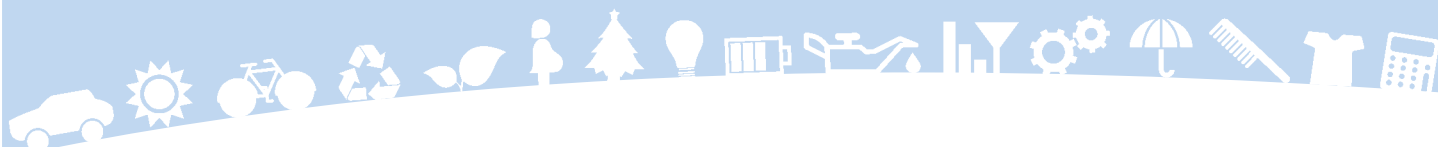
物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可用年限或租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

租賃改善	五年
設備	三至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。



3 重要會計政策摘要(續)

(e) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則須就應收貿易賬款及其他應收款項之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)兩者間之差額。撥備數額在綜合收益表內確認。

(f) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。業務合併產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽被分配至現金產生單位以作出減值測試。

(h) 基金單位持有人之資金作為金融負債

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本集團不少於90%之可分派收入總額。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，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。此負債於綜合財務狀況表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合收益表確認。

(i) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任很有可能消耗資源，並於能夠可靠估算責任金額之情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。



3 重要會計政策摘要(續)

(i) 應付貿易賬款及撥備(續)

(ii) 撥備(續)

撥備採用稅前利率(須反映現時市場對資金之時間價值及該責任特定風險之評估)，按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

(j) 經營租約

凡資產擁有權之大部分風險及回報仍歸出租公司所有之租約，均列作經營租約。有關確認經營租約租金收入之詳情載於下文附註3(n)(i)。

(k) 當期及遞延稅項

年內稅項包括當期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，除非該稅項涉及之項目已於其他全面收益或直接於權益當中確認。在該情況下相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益當中確認。

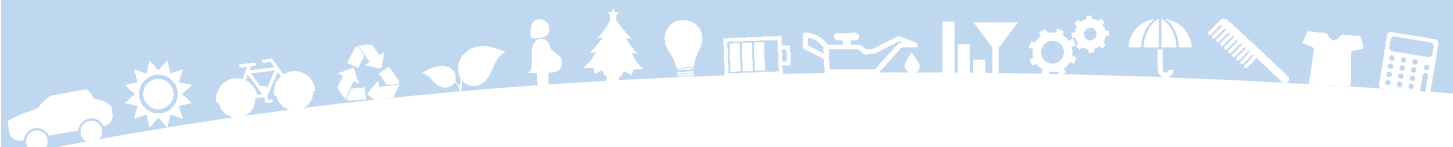
當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之國家內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒布或實質上已頒布並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產根據假設投資物業的賬面值將可透過出售並應用相應之適用稅率收回而釐定。



3 重要會計政策摘要(續)

(l) 帶息負債

扣除所產生交易成本後之帶息負債初步乃按公平值確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

(m) 非金融資產之減值

每年及當資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時，資產將被檢討其減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減除銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。除商譽外，已出現減值之非金融資產於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

(n) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金收入

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

(ii) 來自停車場業務之總收入

來自停車場業務之總收入按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(p) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。就截至報告日期止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任已作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。僱主為僱員就強制性公積金所作供款於作出供款時支銷。



3 重要會計政策摘要(續)

(q) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

授出長期獎勵計劃的獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時按公平值確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的公平值於各報告日期及償付日期重新計算，而任何公平值變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合收益表確認。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

(r) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

(i) 現金流量對沖

倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係被歸類為現金流量對沖。

本集團在訂立對沖交易時記錄了對沖工具與被對沖項目間之關係、其風險管理目標，以及進行各項對沖交易之策略。本集團並會在對沖交易訂立之時及之後持續地評估用於對沖交易之衍生工具能否有效地抵銷被對沖項目之現金流量之變動，並記錄評估結果。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動於其他全面收益中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在綜合收益表內確認。

當被對沖項目影響盈利，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖的極可能發生之預期交易，導致一項非金融資產或非金融負債的確認時，之前列入現金流量對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。



3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計法之規定時，其保留在現金流量對沖儲備內之任何累計收益或虧損將待預期交易最終在綜合收益表確認時，同時計入綜合收益表內。若預期交易預計不會落實進行，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合收益表內。

(ii) 公平值對沖

衍生工具被指定為某項已確認資產或負債之公平值變動之對沖工具，則有資格成為公平值對沖。

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

本集團以貨幣掉期合約對沖因匯率及市場利率變動而引致確認外幣負債公平值波動之風險，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

該等衍生工具合約之公平值變動，再加上被對沖負債應佔對沖風險之公平值變動乃於綜合收益表內確認為帶息負債之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就公平值變動而作出調整。

(s) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如利率掉期合約及貨幣掉期合約，以管理金融風險。



4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險

(A) 利率風險

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約管理其公平值利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

於2013年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升／下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少／增加2,100萬港元(2012年：2,800萬港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2013年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少6,300／6,500萬港元(2012年：1.07／1.12億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。本集團之部分銀行貸款及中期票據以澳元及新西蘭元計值，並以貨幣掉期合約對沖澳元及新西蘭元匯率變動之風險，故此管理層認為相對於澳元及新西蘭元並無重大貨幣風險。於2013年3月31日，該等澳元銀行貸款及中期票據與新西蘭元銀行貸款之港元等值分別為5.12億港元(2012年：5.08億港元)與4.56億港元(2012年：4.45億港元)。



4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之現金及等同現金項目及存款、衍生金融工具、應收貿易賬款以及其他應收款項面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2013年3月31日，所有存款皆存放於外界信貸評級不低於「A-」級之金融機構。

就因租戶而面對之信貸風險而言，信貸風險管理乃透過與大量租戶交易及對準租戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金保證金，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項應收貿易賬款之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為7,100萬港元(2012年：5,300萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為31.52億港元(2012年：17.11億港元)，載於附註17。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為2.24億港元(2012年：1.91億港元)，載於附註21。

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2013年3月31日，本集團的現金及等同現金項目及短期銀行存款為31.52億港元(2012年：17.12億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為164.2億港元(2012年：154.2億港元)，其中133.6億港元(2012年：124.6億港元)於2013年3月31日已提取。於2013年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承諾融資總額為30.6億港元(2012年：29.6億港元)。

於2013年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產7.13億港元(2012年：2.90億港元)。本集團將繼續注視市況，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。



4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

下表按於報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年內 百萬港元	第一年後 至第二年內 百萬港元	第二年後 至第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2013年3月31日				
帶息負債	1,922	3,124	4,780	5,347
應付貿易賬款及應計項目	1,091	–	–	–
保證金	379	293	296	26
基金單位持有人資金	–	–	–	81,642
衍生金融工具(淨額結算)	73	65	51	12
於2012年3月31日				
帶息負債	279	1,959	7,452	4,463
應付貿易賬款及應計項目	991	–	–	–
保證金	312	244	305	36
基金單位持有人資金	–	–	–	62,735
衍生金融工具(淨額結算)	130	99	108	20

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為45%之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之總借貸(包括流動及非流動借貸)除以資產總值計算。

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
帶息負債(附註20)	13,535	12,595
資產總值	99,423	79,225
負債比率	13.6%	15.9%



4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

就公平值計量之金融工具而言，香港財務報告準則第7號要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量：

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(不做任何調整)而得出的公平值計量。

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引申)獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據(不可觀察輸入數據)而得出的公平值計量。

利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值參考估計日後現金流量之現值，並以從市場觀察所得之現時利率及滙率計算。本集團之利率掉期合約及貨幣掉期合約被歸類於第二層(2012年：第二層)架構之內。

(ii) 公平值披露

因其屬短期屆滿期，故應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值減去減值撥備，以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款及短期帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約。

長期帶息負債之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。



5 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

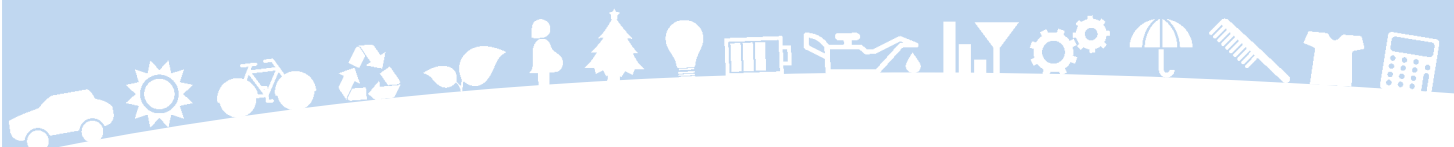
每項投資物業於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值以現有用途獨立評估。估值師依賴現金流量折現分析及收益還原法為主要估值方法，並以市場比較法作參考評估。此等方法採用日後業績估計及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。就現金流量折現及收益還原法分析，所採用之折現率為7.50%（2012年：8.00%），而收益資本還原率則介乎4.53%至8.25%（2012年：5.00%至8.50%）。每項投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值亦按類似基準反映任何預期有關物業之現金流出。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用估值技巧，例如交易商報價及現金流量折現分析。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

(c) 長期獎勵計劃估值

所授出獎勵之公平值根據估值技術而估計。估值根據對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設而進行，管理層認為該等假設為對該等獎勵於報告日期之負債公平值之最佳估計。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。



5 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2012年及2013年3月31日進行測試，結果顯示無須作出減值撥備。

為進行減值測試，商譽之可收回金額乃根據主要估值師進行投資物業估值的現金流量預測而釐定。釐定主要假設以用於現金流量預測涉及判斷，例如收入及開支增長率、折現率、收益資本還原率等。收入及開支增長率由預測租用率、續租租金調整率、資產提升項目進度和通脹帶動。進行現金流量預測時，於附註5(a)所列之折現率及收益資本還原率會被應用。此等主要假設的變動，對預測現金流量有重大影響，繼而影響減值測試結果。

6 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
	6,187	5,617
其他收益		
— 空調服務費	301	291
— 其他物業相關收益	18	24
	319	315
總收益	6,506	5,932

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。



7 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	5,188	1,318	–	6,506
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				21,062
資本開支	912	77	27	1,016
折舊	–	–	(27)	(27)
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				99,423
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)				17,781
基金單位持有人應佔資產淨值				81,642



7 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	4,763	1,169	–	5,932
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				9,602
資本開支	2,612	62	25	2,699
折舊	–	–	(25)	(25)
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				79,225
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)				16,490
基金單位持有人應佔資產淨值				62,735

8 物業經營開支

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	499	494
員工成本(附註11)	326	277
地租及差餉	187	172
維修及保養	205	216
公用事業開支	305	307
宣傳及市場推廣開支	109	95
屋邨公用地方開支	116	105
其他物業經營開支	143	81
	1,890	1,747

9 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(附註11)	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



10 帶息負債之財務成本

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	201	171
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	149	108
其他借貸成本(附註(i))	111	179
	461	458
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(20)	(27)
	441	431

附註：

(i) 其他借貸成本包括1.31億港元(2012年：1.91億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、2,900萬港元(2012年：2,900萬港元)因提早終止利率掉期合約而由現金流量對沖儲備轉撥入之虧損、6,500萬港元(2012年：5,600萬港元)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3.48%(2012年：3.70%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
工資及薪金	395	373
強制性公積金計劃供款	10	9
長期獎勵計劃之獎勵(附註19)	119	65
	524	447
減：撥歸投資物業下作資產化	(45)	(42)
	479	405

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	326	277
計入一般及行政開支	153	128
	479	405



11 員工成本(續)

(b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	現金及其他福利-年內實收				2013年 現金薪酬 總計 千港元	2012年 現金薪酬 總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i)) 千港元	退休金計劃 供款 千港元	與表現相關 之非固定薪酬 (附註(ii)) 千港元		
蘇兆明先生	1,975	-	-	-	1,975	1,975
王國龍先生	-	6,018	15	8,120	14,153	11,224
張利民先生	-	3,209	15	3,850	7,074	5,202
紀達夫先生	543	-	-	-	543	542
Michael Ian ARNOLD先生	686	-	-	-	686	693
陳則杖先生	725	-	-	-	725	725
周永健先生	725	-	-	-	725	725
馮鈺斌博士	565	-	-	-	565	565
高鑑泉先生	675	-	-	-	675	675
陳秀梅女士(附註(iv))	107	-	-	-	107	-
韋達維先生	603	-	-	-	603	602
王于漸教授	681	-	-	-	681	675
Elaine Carole YOUNG女士(附註(iv))	97	-	-	-	97	-
盛智文博士(附註(v))	-	-	-	-	-	175
	7,382	9,227	30	11,970	28,609	23,778

董事姓名	長期獎勵計劃之獎勵-撥備以公平值於歸屬期內入賬(附註(iii))				酬金總計-現金及撥備	
	本年度之授出 千港元	過往年度 之授出 千港元	2013年 長期獎勵計劃 之獎勵撥備 總計 千港元	2012年 長期獎勵計劃 之獎勵撥備 總計 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
蘇兆明先生	1,049	5,450	6,499	4,687	8,474	6,662
王國龍先生	4,465	14,334	18,799	11,289	32,952	22,513
張利民先生	1,308	5,981	7,289	3,272	14,363	8,474
紀達夫先生	295	1,502	1,797	1,279	2,340	1,821
Michael Ian ARNOLD先生	365	1,928	2,293	1,664	2,979	2,357
陳則杖先生	389	1,829	2,218	1,006	2,943	1,731
周永健先生	389	1,996	2,385	1,651	3,110	2,376
馮鈺斌博士	306	1,605	1,911	1,486	2,476	2,051
高鑑泉先生	365	1,855	2,220	1,574	2,895	2,249
陳秀梅女士(附註(iv))	-	-	-	-	107	-
韋達維先生	318	1,506	1,824	830	2,427	1,432
王于漸教授	365	1,855	2,220	1,574	2,901	2,249
Elaine Carole YOUNG女士(附註(iv))	-	-	-	-	97	-
盛智文博士(附註(v))	-	-	-	694	-	869
	9,614	39,841	49,455	31,006	78,064	54,784



11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 根據財務及非財務重要表現指標，年中支付之非固定薪酬與截至2012年3月31日止年度之表現及服務相關。
- (iii) 長期獎勵計劃獎勵之公平值乃根據估值技術對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。概無承諾以公平值撥備之金額支付。最終支付金額視乎能否達致若干表現指標及服務歸屬條件而定。對於在歸屬日期並無歸屬之部分獎勵，以前於綜合收益表扣除之金額將予撥回。本集團長期獎勵計劃之詳情載於附註19。
截至2013年3月31日止年度，若干長期獎勵計劃之獎勵經已歸屬，亦按計劃發行若干領匯基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(q)所載確認的撥備。
- (iv) 於2013年2月1日獲委任。
- (v) 於2011年7月13日退任。

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2012年：三名)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付予其餘兩名(2012年：兩名)人士之酬金如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	5	6
酌情花紅	2	3
離職賠償之合約款項	-	2
長期獎勵計劃之獎勵	10	2
總計	17	13

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2013年 人數	2012年 人數
酬金範圍		
5,500,001 港元－6,000,000 港元	-	1
6,500,001 港元－7,000,000 港元	-	2
7,500,001 港元－8,000,000 港元	1	-
8,000,001 港元－8,500,000 港元	1	1
9,000,001 港元－9,500,000 港元	1	-
14,000,001 港元－14,500,000 港元	1	-
22,500,001 港元－23,000,000 港元	-	1
32,500,001 港元－33,000,000 港元	1	-

(d) 退休金－界定供款計劃

本集團營辦一項退休金計劃－強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之界定供款計劃。界定供款計劃為僱主向一獨立基金實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團即無進一步供款之責任。



12 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	634	596

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	21,696	10,198
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	634	596



13 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

14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2012年4月1日	65,311	11,361	76,672
添置	912	77	989
公平值變動	13,867	3,838	17,705
於2013年3月31日	80,090	15,276	95,366
於2011年4月1日	57,510	9,808	67,318
收購業務	1,710	–	1,710
添置	902	62	964
公平值變動	5,189	1,491	6,680
於2012年3月31日	65,311	11,361	76,672

(b) 政府租契

於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2013年3月31日,餘下租約期介乎30年至47年(2012年:31年至48年)。



14 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年及2013年3月31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。

15 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2012年4月1日	25	3	48	76
添置	13	-	14	27
撇銷	(3)	-	-	(3)
年內折舊開支	(14)	(1)	(12)	(27)
於2013年3月31日	21	2	50	73
於2013年3月31日				
成本	70	5	114	189
累計折舊	(49)	(3)	(64)	(116)
賬面淨值	21	2	50	73
於2011年4月1日	35	4	37	76
添置	6	-	19	25
年內折舊開支	(16)	(1)	(8)	(25)
於2012年3月31日	25	3	48	76
於2012年3月31日				
成本	67	5	101	173
累計折舊	(42)	(2)	(53)	(97)
賬面淨值	25	3	48	76



16 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。

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
	72	55

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。



16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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
	6	11

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	1	2

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)
於3月31日	1	2

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。



17 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
手頭現金	-	1
銀行現金	29	38
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	1,628	111
現金及等同現金項目	1,657	150
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,495	1,562
	3,152	1,712

18 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
	1,237	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：

	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
	58	74



19 長期獎勵計劃撥備

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	139	86
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(87)	(51)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	52	35

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，管理人可向其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。

年內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價獲授予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，視乎領匯按基金單位持有人總回報或物業收入淨額(如適用)衡量之表現而定，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%。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韋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。

年內，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(2012年：1,569,293個基金單位)。



19 長期獎勵計劃撥備(續)

年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	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內失效	於2013年 3月31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	-	-	(44,482)	509,808	1,019,616
2011年9月23日	2011年9月23日至 2013年6月30日	587,500	-	-	(33,448)	554,052	1,108,104
	2011年9月23日至 2014年6月30日	587,500	-	-	(34,819)	552,681	1,105,362
2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	-	563,000	-	(24,250)	538,750	1,077,500
	2012年7月16日至 2015年6月30日	-	563,000	-	(24,250)	538,750	1,077,500
小計		2,698,433	1,126,000	(961,643)	(168,749)	2,694,041	5,388,082
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		2,698,433	1,126,000	(1,834,701)	(168,749)	2,694,041	5,388,082

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%。



20 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
	13,535	12,595
減：帶息負債之流動部分	(1,706)	—
帶息負債之非流動部分	11,829	12,595

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	—
	1,706	—
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
	2,858	1,694
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
	1,610	2,854
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	—
	2,254	1,708
第五年內到期		
銀行貸款	—	1,235
中期票據	300	1,011
	300	2,246
第五年後到期		
中期票據	4,807	4,093
	13,535	12,595

20 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。

21 衍生金融工具

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	56	—
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	11	54
— 利率掉期合約	157	137
	168	191
	224	191
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(15)	—
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(178)	(322)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(6)	(7)
	(184)	(329)
	(199)	(329)
	25	(138)

21 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綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為1.29億港元(2012年：4,700萬港元)，詳情見附註24。
- (ii) 於2013年3月31日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就31.5億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.1年(2012年：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2013年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為31.5億港元(2012年：41.5億港元)及3.76%(2012年：3.88%)。
- (iii) 於2013年3月31日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將部分本集團之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2013年3月31日之名義本金金額分別為18.2億港元(2012年：18.2億港元)及9.07億港元(2012年：9.07億港元)。
- (iv) 於2013年3月31日對沖儲備(附註24)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合收益表。

22 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按稅率16.5%(2012年：16.5%)就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項負債變動如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
暫時差異		
於4月1日	1,286	1,059
收購業務	—	1
綜合收益表內確認：		
— 已申報加速折舊免稅額	232	226
於3月31日	1,518	1,286

遞延稅項負債全數為已申報加速折舊免稅額所致。



23 已發行基金單位

	2013年 基金單位數目	2012年 基金單位數目
於4月1日	2,262,372,930	2,232,284,540
根據分派再投資計劃發行之基金單位	23,853,809	28,519,097
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,834,701	1,569,293
於3月31日	2,288,061,440	2,262,372,930

於2013年3月31日基金單位之收市價為每基金單位42.30港元(2012年：28.90港元)。按於2013年3月31日已發行之2,288,061,440個基金單位(2012年：2,262,372,930個基金單位)計算，市值為967.85億港元(2012年：653.83億港元)。

24 儲備

	對沖儲備 百萬港元	現金流量對沖調整 之保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2012年4月1日	(322)	322	-
現金流量對沖：			
—公平值變動	(31)	-	(31)
—轉撥入綜合收益表之金額(附註)	160	-	160
	129	-	129
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	-	(129)	(129)
於2013年3月31日	(193)	193	-
於2011年4月1日	(369)	369	-
現金流量對沖：			
—公平值變動	(173)	-	(173)
—轉撥入綜合收益表之金額(附註)	220	-	220
	47	-	47
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	-	(47)	(47)
於2012年3月31日	(322)	322	-

附註：就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」(附註10)。



25 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	21,696	10,198
撤銷物業、廠房及設備之虧損	3	—
長期獎勵計劃之獎勵	119	65
折舊開支	27	25
利息收入	(39)	(33)
帶息負債之財務成本	441	431
投資物業公平值變動	(17,705)	(6,680)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(33)	(18)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加/(減少)	21	(30)
保證金增加	97	150
已付長期獎勵計劃款項	(6)	(4)
已付香港利得稅	(422)	(334)
營運活動所得之現金淨額	4,199	3,770

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為7.82億港元(2012年：7.74億港元)。另外，根據長期獎勵計劃向基金單位持有人發行之額外基金單位金額為6,000萬港元(2012年：4,300萬港元)。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
— 已授權但未訂約	1,346	932
— 已訂約但未撥備	544	427
	1,890	1,359



26 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於2013年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應付之最低租金支出如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
第一年內	18	10
第一年後至第五年內	27	10
	45	20

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，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2013年3月31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
仲量聯行物業管理有限公司	主要估值師之有聯繫者#
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#
亞太房地產協會	董事之有聯繫者#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	董事之有聯繫者#
香港地產行政師學會	董事之有聯繫者#
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)	董事之有聯繫者#
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打香港」)(附註)	董事之有聯繫者#
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)*	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。

附註：由2013年2月1日起，渣打香港被視作本集團之關連人士。



27 關連人士交易與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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(6)	(6)
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	(66)	(109)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	24	21
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	—
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(3)	(4)
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之提供維修技工支援服務費用(附註(iii))	(8)	—
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))	(3)	(7)
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	6	5
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	5
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	1	—
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	—
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	3	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。



27 關連人士交易與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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	–
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	(17)	(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)
於滙豐集團之銀行存款	24	30
於永亨銀行之銀行存款	80	234
應收永亨銀行之利息	–	1

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
袍金	7	7
基本薪金、津貼及其他福利	37	36
長期獎勵計劃之獎勵	68	39
	112	82

28 日後應收之最低租金

於2013年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
第一年內	3,421	3,220
第一年後至第五年內	3,400	3,579
第五年後	76	90
	6,897	6,889

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2012年：三年)。



29 附屬公司

於2013年3月31日，領匯持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質/ 營運地點	主要活動	已發行股本詳情	所持權益
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司/ 香港	投資控股	1美元	100%
領匯管理有限公司	香港，有限公司/香港	資產管理	5,000,001港元	100%
間接持有：				
匡倫(香港)有限公司	香港，有限公司/香港	物業持有及租務	1,000,000港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司/ 香港	無經營業務	1美元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司/ 香港	融資	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限公司/香港	融資	1港元	100%
領匯物業有限公司	開曼群島，有限責任公司/ 香港	物業持有及租務	1美元	100%

30 批准綜合財務報表

於2013年6月5日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

