

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2014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**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領匯及其附屬公司(「**本集團**」)截至2014年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2014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2014年6月4日批准。

#### 整體財務業績

領匯於本財政年度持續錄得穩健的增長。年內，收益及物業收入淨額按年分別增長10.0%及12.7%至71.55億港元(2013年：65.06億港元)及52.02億港元(2013年：46.16億港元)。本年度每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)按年增加13.2%至165.74港仙(2013年：146.46港仙)，包括中期每基金單位分派80.22港仙(2013年：71.08港仙)及末期每基金單位分派85.52港仙(2013年：75.38港仙)。根據基金單位於2014年3月31日之收市價38.15港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為4.3%。管理人持續執行派發領匯100%之可分派收入之政策。領匯之分派再投資計劃自2013/14年度之中期分派起經已暫停。

投資物業組合之估值持續上升，較2013年3月31日增加15.2%至1,098.99億港元。每基金單位資產淨值按年增長16.8%至41.69港元(2013年3月31日：35.68港元)。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收益分析

受惠於零售市場消費氣氛良好，就業環境理想而帶動家庭收入上升，加上完善之物業管理及資產提升工程令我們的購物商場更具吸引力，以致收益總額增長 10.0% 至 71.55 億港元（2013 年：65.06 億港元），包括零售物業租金收入 53.26 億港元（2013 年：48.72 億港元）、停車場租金收入 14.94 億港元（2013 年：13.15 億港元）及其他物業相關收益 3.35 億港元（2013 年：3.19 億港元）。

	截至 2014 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2013 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至 2014 年 3 月 31 日止 年度之 收益貢獻 百分比 %
<b>零售租金：</b>				
商舖 <sup>(1)</sup>	4,338	3,974	9.2	60.6
街市／熟食檔位	695	640	8.6	9.7
教育／福利、辦事處及配套設施	137	128	7.0	1.9
商場營銷	156	130	20.0	2.2
<b>停車場租金：</b>				
月租	1,108	973	13.9	15.5
時租	386	342	12.9	5.4
<b>營運開支收回及其他雜項收益：</b>				
物業相關收益 <sup>(2)</sup>	335	319	5.0	4.7
<b>總計</b>	<b>7,155</b>	<b>6,506</b>	<b>10.0</b>	<b>100.0</b>

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 3.31 億港元（2013 年：3.16 億港元）及停車場之其他收益 400 萬港元（2013 年：300 萬港元）。

## 開支分析

本年度物業經營開支總額上升3.3%至19.53億港元(2013年：18.90億港元)。儘管年內面對通脹壓力及最低工資水平上調，我們仍能將成本漲幅維持在低水平，故物業收入淨額比率持續上升至72.7%。

	截至2014年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2013年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	截至2014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	543	499	8.8	27.8
員工成本	325	326	(0.3)	16.6
維修及保養	200	205	(2.4)	10.2
公用事業開支	296	305	(3.0)	15.2
地租及差餉	209	187	11.8	10.7
宣傳及市場推廣開支	111	109	1.8	5.7
屋邨公用地方開支	114	116	(1.7)	5.8
其他物業經營開支	155	143	8.4	8.0
<b>物業經營開支總計</b>	<b>1,953</b>	<b>1,890</b>	<b>3.3</b>	<b>100.0</b>

由於香港自2013年5月起上調法定最低工資，以致年內物業管理人費用增加8.8%。

我們致力採取有效的能源管理措施以提升營運效率。雖然電費增加，但由於透過持續實施能源管理計劃，公用事業開支較去年下降3.0%。主要之節能措施為更換空調製冷機、控制電力消耗及改善照明系統。

由於物業狀況有所改善及工程管理更具效率，維修及保養費用亦有所減少。

地租及差餉增加主要是由於年內政府收緊差餉寬減額。另外，應課差餉租值隨租金上漲而增加，亦導致此費用增加。

儘管年內推出更多創新的市場推廣活動以為吸引更多顧客光顧我們的商場，但宣傳及市場推廣開支依然保持穩定。

## 估值回顧

領匯之投資物業估值總額增加15.2%至1,098.99億港元(2013年3月31日：953.66億港元)。於2014年3月31日，零售物業之估值由2013年3月31日的800.90億港元增加13.9%至912.45億港元。停車場之估值則由2013年3月31日的152.76億港元增加22.1%至186.54億港元。

根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)之規定，仲量聯行有限公司於連續服務滿三年後已退任，而世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)已獲委任為領匯之主要估值師，並對領匯於2014年3月31日之物業組合進行估值。

世邦魏理仕採用現金流量折現法及收益還原法評估領匯之物業組合價值。估值上升主要是由於組合內的物業收入淨額增加，及部分物業的資本還原率下調以反映該等物業之資產質素提升及其租金增長前景所致。

## 估值方法

	於2014年 3月31日	於2013年 3月31日
<b>收益還原法－資本還原率</b>		
零售物業	<b>4.40 – 6.60%</b>	4.50 – 6.75%
零售物業：加權平均	<b>5.09%</b>	5.20%
停車場	<b>4.80 – 7.60%</b>	5.00 – 8.25%
停車場：加權平均	<b>6.16%</b>	6.42%
整體加權平均	<b>5.27%</b>	5.39%
<b>現金流量折現法</b>		
折現率	<b>7.50%</b>	7.50%

## 資本管理

我們採取積極的資本管理政策，以應對市況變化。截至2014年3月31日止年度內，債務總額降至125.6億港元(2013年3月31日：133.6億港元)。隨著物業估值增加，資產負債水平降至11.0%(2013年3月31日：13.6%)。

回顧年度內，領匯根據有擔保歐洲中期票據(「中期票據」)計劃，發行了3.5億港元之7年期無抵押票據，固定年利率為3.15%，並新簽訂總額20億港元5年期無抵押雙邊銀行貸款，平均總成本為每年香港銀行同業拆息加1.275%。

為數6.5億港元之雙邊銀行貸款已於2013年9月償還。為進一步提高信貸評級，當所有香港按揭證券有限公司的有抵押債務到期時，我們會以無抵押貸款方式進行再融資。首批10億港元有抵押貸款已於2013年5月償還，第二批20億港元及最後一批10億港元有抵押貸款分別訂於2014年5月及2015年5月償還。因此，由2015年5月起本集團將沒有任何物業遭抵押。

**已承諾債務融資<sup>(1)</sup>(於2014年3月31日)**

(十億港元)	定息 負債 <sup>(2)</sup>	浮息 負債 <sup>(2)</sup>	已動用 融資	未提取 融資	已承諾 融資總額
有抵押貸款	0.75	2.25	3.00	—	3.00
無抵押銀行貸款	1.40	1.81	3.21	4.31	7.52
中期票據	4.32	2.03	6.35	—	6.35
<b>總計</b>	<b>6.47</b>	<b>6.09</b>	<b>12.56</b>	<b>4.31</b>	<b>16.87</b>
<b>百分比</b>	<b>52%</b>	<b>48%</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>

附註：

(1) 所有金額均為面值。

(2) 經利率掉期後。

**資金基礎(於2014年3月31日)**

	十億港元	百分比
中期票據	6.35	37.7%
有抵押貸款	3.00	17.8%
無抵押銀行貸款	3.21	19.0%
未提取融資	4.31	25.5%
<b>總計</b>	<b>16.87</b>	<b>100.0%</b>

為降低再融資風險，本集團債務組合之到期日甚為分散。我們保持於任何財政年度內之到期債務不會超過總債務的30%。本集團於2014年3月31日之已承諾債務融資平均剩餘年期略為縮短至3.7年(2013年3月31日：4.0年)，完全是由於為數20億港元之有抵押貸款訂於2014年5月30日償還所致，而有關之還款資金已全部到位。倘不計算該20億港元有抵押貸款，債務融資平均剩餘年期應為4.2年。

*已承諾融資到期情況<sup>(1)</sup>(於2014年3月31日)*

(十億港元)	有抵押貸款	無抵押 銀行貸款	中期票據	總計
2014/15年度內到期	2.00	0.85	—	<b>2.85</b>
2015/16年度內到期	1.00	0.61	—	<b>1.61</b>
2016/17年度內到期	—	1.25	1.02	<b>2.27</b>
2017/18年度內到期	—	—	0.30	<b>0.30</b>
2018/19年度內到期	—	0.50	1.09	<b>1.59</b>
2018/19年度之後到期	—	—	3.94	<b>3.94</b>
<b>總計</b>	<b>3.00</b>	<b>3.21</b>	<b>6.35</b>	<b>12.56</b>

附註：

(1) 所有金額均為面值。

經過我們過去數年的不斷努力，債務組合的實際利息成本由2010年3月31日的4.30%降至2014年3月31日的2.77%。同時，定息負債對淨負債比率一直維持於約65%至75%。

市場普遍預期美國聯邦儲備局會於2014年底結束債務收購計劃，且會於2015年中起上調利率。我們相信，領匯具備足夠能力以面對週期性利率上升的挑戰。於2014年3月31日，定息負債平均剩餘年期(即平均定息負債利率保障期)增至6.2年。

為配合領匯未來增長策略，我們將備用資金水平增至71.0億港元(2013年3月31日：62.1億港元)，當中包括27.9億港元(2013年3月31日：31.5億港元)現金及存款與43.1億港元(2013年3月31日：30.6億港元)已承諾但未提取融資。

於2014年2月11日，穆迪投資者服務確定領匯的信貸評級為「A2」級，前景為穩定，而標準普爾亦於2014年3月7日確定領匯的信貸評級為「A」級，前景為穩定。

## 業務回顧

### 租賃

我們的租賃策略包括力求租金持續增長，為我們的物業安排最佳的商戶組合，並同時減少長期空置商舖。我們的整體物業組合租用率維持於**94.4%**。

#### 零售物業組合分類

物業 <sup>(1)</sup>	零售物業 估值	零售租金	已出租內部樓面面積 之平均每月租金		租用率	
	於2014年 3月31日 百萬港元	截至 2014年 3月31日止 年度 百萬港元	於2014年 3月31日 每平方呎 港元	於2013年 3月31日 每平方呎 港元	於2014年 3月31日 %	於2013年 3月31日 %
1-10	<b>25,636</b>	<b>1,393</b>	<b>60.5</b>	55.7	<b>98.7</b>	98.4
11-50	<b>42,303</b>	<b>2,417</b>	<b>45.1</b>	41.2	<b>95.6</b>	95.0
51-100	<b>19,267</b>	<b>1,245</b>	<b>32.4</b>	30.0	<b>91.8</b>	91.9
101-153	<b>4,039</b>	<b>271</b>	<b>23.2</b>	20.8	<b>89.3</b>	89.6
總計	<b>91,245</b>	<b>5,326</b>	<b>42.1</b>	38.4	<b>94.4</b>	94.1

附註：

(1) 物業乃根據2014年3月31日之零售物業估值排列。

## 零售物業組合的營運數據

	租用率		綜合續租租金調整率		佔總內部樓面面積 <sup>(1)</sup> 百分比
	於2014年 3月31日 %	於2013年 3月31日 %	截至 2014年 3月31日止 年度 %	截至 2013年 3月31日止 年度 %	於2014年 3月31日 %
商舖	<b>96.6</b>	96.3	<b>25.8</b>	24.7	<b>82.1</b>
街市／熟食檔位	<b>82.4</b>	82.0	<b>25.1</b>	28.0	<b>8.9</b>
教育／福利、辦事處 及配套設施	<b>86.3</b>	86.0	<b>14.1</b>	10.0	<b>9.0</b>
<b>總計</b>	<b>94.4</b>	94.1	<b>25.7</b>	24.6	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處

## 物業組合租約到期情況(於2014年3月31日)

	佔總內部樓面 面積之百分比 %	佔每月基本租金 之百分比 %
2014/15年度	29.7	34.1
2015/16年度	27.4	29.7
2016/17年度及其後	33.1	32.6
短期租約及空置	9.8	3.6
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

我們的租賃團隊積極參與制訂每項資產提升項目的佈局和設計，力求吸引最多客流，增加賣點並善用商場所有樓面和角落。我們更有效分配商舖樓面以容納新商舖，提供更多購物選擇，並設立主題購物區，從而提高租金收益。



新商戶使我們的商戶組合更加豐富，並提供更多品牌選擇，從而提高我們商場的整體吸引力。我們經常與目標商戶洽談，以了解他們的業務或擴展計劃，並分析他們的業務能否為我們現有的商戶組合提供增值作用。

總體而言，我們採取積極的物業管理與租賃策略，使各零售點均大受歡迎，而位列**50**大的物業更特別受追捧。我們日後仍會不時調整及改進該等策略以充分利用現有空間，增加客流及為商戶發掘改善業務的機會。於**2014年3月31日**我們的長期空置商舖(定義為至少**24**個月內未能租出)之面積佔總內部樓面面積的**3.4%**，而處置和減少長期空置商舖將是一大挑戰。我們會繼續對剩餘之長期空置商舖樓面作評估，了解空置的原因，包括實際狀況、監管及技術局限，然後制訂適當策略以減少空置。

*按每月基本租金及已出租內部樓面面積劃分的零售行業組合(於2014年3月31日)*

行業	佔每月基本 租金百分比 %	佔已出租內部 樓面面積百分比 %
飲食	24.9	29.5
超級市場及食品	22.9	19.2
街市／熟食檔位	14.3	7.8
服務	11.1	9.7
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	8.3	5.9
教育／福利、辦事處及配套設施	1.3	8.3
其他 <sup>(1)</sup>	17.2	19.6
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。

於回顧年內，領匯商戶的平均每月每平方呎零售銷售額較去年上升**7.9%**。「飲食」業商戶每平方呎銷售額按年穩步增長**12.1%**，而「一般零售」與「超級市場及食品」的商戶則分別錄得**6.8%**及**5.6%**的升幅。

## 停車場

香港對泊車位的需求與日俱增，加上我們的商場顧客日益增長，以致停車場業務表現亦不斷改善。於2014年3月31日，停車場的使用率從2013年3月31日之83.5%上升至88.1%。

### 主要停車場物業表現指標

	截至2014年 3月31日止年度	截至2013年 3月31日止年度
泊車位使用率(%)	88.1	83.5
每個泊車位每月收入(港元)	1,566	1,378
物業收入淨額比率(%)	69.1	65.5
每個泊車位平均估值(千港元)	235	192

## 物業管理

在物業管理方面，我們注重有效控制物業營運成本及持續為商戶與顧客提供優質服務。

儘管電費有所增加，但經過我們的努力，全年耗電量比去年減少2,000萬千瓦小時，相當於減少7.8%。如撇除電費加價影響，該減省耗電量等同全年節省成本2,300萬港元。節省電費有賴於以下各項措施：更換低效率的製冷機，提升照明效率，安裝變速器調節氣流，並於所有配備冷氣系統之物業安裝大廈綜合管理系統。這些節能措施乃屬於由2010年開始啟動的五年領匯能源管理計劃，旨在提高物業組合的能源效益。

我們已提前於2014年3月達成20/20抱負，其宗旨為於2020年達至全年總耗電量較2010年降低20%。展望未來，預期未來五年內電費將會逐年上升。因此，能源管理仍然是控制營運成本的重要一環，我們正制訂第二個五年能源管理計劃，節能措施包括優化製冷機效能，合理安排大廈照明與溫度控制區域的劃分。為求不斷努力改善，我們定下更進取的新目標，至2020年每年耗電量較2010年降低30%。

於**2013年11月**，一項獨立評估將領匯物業組合的整體能源效益表現排名於香港首五名之內。由於諸如更換製冷機和改善照明系統等較高效率的硬件提升措施均已採用，可以執行的節能增效措施會越來越具挑戰。能源管理策略將轉而至運用大廈管理系統，專注監察和管理個別物業的電力消耗。

在回顧年度內，我們開始進行服務標準化計劃。該計劃著眼於改善客戶服務設施及改良盥洗設備供應，以確保顧客身處我們的任何一個物業均感受到優質服務。預計整個服務標準化計劃將於**2014/15年度**內完成。

我們會繼續推行無障礙通道計劃，確保任何人士光臨我們的物業均可暢通無阻。於**2014年3月31日**，**73**個物業已完成基礎無障礙通道修改工程，而其餘物業之工程已安排於**2014/15年度**或**2015/16年度**內完成，或會隨資產提升工程一併處理。

我們亦精簡了維修與保養項目計劃，確保能及時處理來自商戶、顧客或員工之各項維修工程之要求，為商戶和顧客營造最佳購物環境。在**2013/14年度**內，對於維修工程之要求，我們已做到於一天內完成**78%**。我們**2014/15年度**之目標為提高此百分率至**80%**。

我們會繼續實行神秘顧客計劃以監察及評估我們的服務表現。我們所作的努力可在自身的物業組合內或在其他香港可資比較物業內不斷上升之評分中得以見證。

## 資產提升

領匯的物業組合實力，是在於我們一向成功地發掘機遇，進行資產提升計劃，通過小規模工程以至全面翻新而增加組合價值。我們基於本地消費者喜好、零售環境和社區人口結構的綜合研究和評估而決定進行資產物業提升的先後次序。直至**2014年3月31日**，**35**個已完成之資產提升項目均獲得滿意的投資回報。而自我們首次公開發售以來，對資產提升計劃之總投資額已達**34**億港元。

## 資產提升項目的狀況

	完成日期	目標完成日期					
	於2014年 3月31日或之前	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
自首次公開發售以來 已完成的項目	35個項目 (34.02億港元)						
進行中的項目		7個項目 (11.59億港元) <sup>(1)</sup>					
待相關部門審批的項目			7個項目 (13.62億港元) <sup>(1)</sup>				
其他規劃中的項目				>13個項目 (>16億港元) <sup>(1)</sup>			

附註：

(1) 於2014年3月31日所預計之數據。

回顧年內，我們已完成了五個資產提升項目，令已完成之資產提升項目總數增至35個。五個新完成之項目中包括兩個鮮活街市以及投資組合內第二大之物業頌富廣場的進一步提升工程。五個項目的投資回報均超越所訂之目標。目前有七個項目正在進行，包括本財政年度下半年獲得相關部門批准的兩個項目。另有七個項目正待相關部門審批。

### 截至2014年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2014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 <sup>(3)</sup> %
頌富廣場(二期工程) <sup>(2)</sup>	218	170	16.8
尚德廣場 <sup>(2)</sup>	131	87	23.6
樂富街市 <sup>(1)(2)</sup>	21 <sup>(4)</sup>	120	17.2
彩雲商場	166	222	16.7
沙角商場 <sup>(1)</sup>	92	125	17.0
<b>總計</b>		<b>724</b>	

附註：

(1) 項目包括鮮活街市升級。

(2) 項目估值排名為「10大」之內。

(3) 預計投資回報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，再除以項目之預計資本開支及租金損失計算。

(4) 樂富街市的內部樓面面積僅包括鮮活街市部分。

提升後的頌富廣場鞏固了其作為地區中心之地位，為天水圍區內更廣泛顧客群提供服務。提升後的尚德廣場已提高其於將軍澳區內的競爭力，以把握未來數年該區內大量新住宅供應帶來的機遇。

根據大元街市之模式，樂富街市是我們最近期完成的鮮活街市全面提升工程，以新的佈局和檔位設計、並推出嶄新服務及烹飪示範等活動，為顧客和商戶營造全新體驗。沙角商場進行翻新後，增加了扶手電梯，從而改善了鮮活街市與購物中心之間的連接。自2011/12年度試點提升大元街市以來，我們已完成了五個廣受讚賞的鮮活街市翻新項目，而我們在未來的提升項目中會加入更多鮮活街市翻新項目。

彩雲商場自啟用至今已有34年，因此對其所進行的提升項目是一個大規模的翻新工程，當中包括大幅改善上下層的流通與出入通道，增加新商舖，並保留與活化商場的既有特色，如中央庭院。翻新工程深受商戶及社區歡迎，商場重開前幾乎已全部租出。

### 獲批而進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
海富商場 (2)	39	2014年中
美林商場	87	2014年底
友愛商場 (1)	474	2014年底
安定商場		
元州商場 (2)	66	2014年底
青衣商場 (2)	140	2015年初
龍翔廣場	353	2015年底
<b>總計</b>	<b>1,159</b>	

附註：

(1) 項目包括鮮活街市升級。

(2) 項目估值排名為「50大」以外。

我們的資產提升計劃是吸引商戶和使顧客再次光臨的關鍵。經提升後的物業在商戶及顧客滿意度調查中一直較未提升物業取得更高分數。我們的物業組合中仍存在許多可進行資產提升計劃的機會。友愛商場及安定商場是大規模的改造，完成後兩個商場將會合二為一。該項目亦包括全面提升鮮活街市，這將會是我們第六個翻新之鮮活街市。繼去年華心商場的成功後，我們繼續擴大資產提升項目至**50**大以外之物業。計劃提升之項目包括海富商場、元州商場及青衣商場。聯同美林商場，這些經振興活化後之商場將為各自社區提供更佳日常所需之服務。

龍翔廣場位於黃大仙區，是我們自首次公開發售後首批進行資產提升的物業之一。由於龍翔廣場位處之龍翔道屬九龍交通樞紐，公共交通四通八達，而且鄰近黃大仙祠等主要旅遊景點，此等優勢令龍翔廣場於**2006**年完成資產提升後，在推動當地社區與整個區域發揮重要作用。及後，由於區內湧現大量新住宅發展項目，以及零售物業加入競爭，令黃大仙區的優勢進一步提升，區內擁有更多購物選擇。為保持龍翔廣場的競爭力和持續改善，龍翔廣場將進行第二輪物業資產提升，包括進一步與附近旅遊景點整合，增加店面的可視度，美化外觀及改進物業佈局，以提高顧客流量。

對於近期未有計劃進行資產提升的物業，我們將通過提升既有的「軟件」及進行小型優化工程以增加其價值。連同資產提升工程在內，我們於回顧年度內已投資了共**10.88**億港元於物業及設施提升方面。

按照早前於**2013**年訂下的十年計劃，領匯將繼續積極提升停車場的服務及設施，為使用者提供最佳的泊車環境。改善措施包括於多個停車場內安裝更光亮及更高能源效益的照明系統、提升閉路電視系統、加裝嶄新防止跟車尾系統。在這為數**4**億多港元之十年計劃下將領匯旗下所有停車場翻新。

## 資產投資

通過資產投資為物業組合加入新物業一直是我們為製造資本增值的主要方法。於**2012年7月**，領匯擴大其投資範圍至涵蓋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)之發展項目，但不包括酒店及服務式住宅。於本年度內，領匯進一步加強其把握長遠資產投資機會的能力，在領匯的資產投資授權方面取得兩項重要進展。

於**2013年12月**，我們與中國內地其中最大的房地產開發商之一萬科企業股份有限公司(「萬科」)簽訂戰略合作意向書，共同發掘中國零售物業的合適投資機會。其後於**2014年2月**之基金單位持有人特別大會上，**94%**有投票的基金單位持有人投票批准更改給予領匯的投資授權，容許領匯投資於香港境外物業。

上述兩項進展標誌着策略合作的可能性，將領匯於商業物業的投資、經營及管理專長，結合萬科在中國內地房地產開發方面的專長、經驗及對中國市場的深厚了解，讓領匯有機會在中國內地的「新主流」市場或中產市場的大量優質項目中尋找合適的投資機會。

由於工資與顧客消費能力上升，中國內地市場擁有重大潛力。我們繼續專注於人流集中地區，且有相當增長前景的必需品零售物業中檔市場。我們已開始評估中國內地的投資機遇，而初期重點投資於許多現有商戶已建立業務的珠三角地區。

香港方面，我們會積極物色中檔市場的投資機會，發揮資產管理的專長，亦會繼續檢討及識別缺乏潛力而或須出售的物業，以重新投放資金，為基金單位持有人創造更大價值。

繼本年度完結後，於2014年5月20日，領匯物業有限公司(由領匯全資擁有)已接納由獨立第三方人士就東熹苑之商舖與停車場、興田商場、華貴商場及葵興商場所投交的投標書。每項物業出售之代價均高於該物業於2014年3月31日之估值，所得款項淨額在適當時用於領匯未來之投資與基金單位回購，以及為一般營運提供資金。

物業	獲接納投標書 文件內之代價 百萬港元	於2014年 3月31日之估值 百萬港元
東熹苑之商舖與停車場	72.9	43.0
興田商場	210.0	188.0
華貴商場	518.0	366.0
葵興商場	438.8	299.0
	<hr/>	<hr/>
<b>總計</b>	<b>1,239.7</b>	<b>896.0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 前景及策略

展望未來，我們會不斷評估未來業務之增長及發展的機遇與挑戰。

### 香港境外地區的機遇

交通網絡的不斷發展將會推動香港與中國(尤其是珠三角地區)之間的更緊密融合。正在開發的高速公路及鐵路應會加快城鎮化步伐並完善區內的交通網絡。這些不但可鞏固主要城市的重要地位，同時有助於刺激偏遠地區的經濟增長及業務發展。

過往十年中國的零售消費支出大幅增長，而在城鎮化、經濟轉向倚重消費及中產階層日趨富裕的推動下，零售消費開支仍會繼續保持強勁勢頭。中國家庭收入快速上升及消費模式不斷改變讓零售增長如虎添翼，為我們在中國開拓新的機遇。

我們視中國內地為可以互惠之市場，下一階段發展國內市場可說是順理成章，以擴大未來增長機遇。我們的初步投資重點將側重於許多現有商戶早已立足的珠三角地區。我們認為，日後隨著香港與珠三角地區的整合及日益緊密的連繫，於經濟角度而言兩地之間將越難區分。我們在國內的投資重點依然相同，將著眼於同時提供必需及非必需產品與服務的中檔社區商場。

### 房地產投資信託基金守則之建議變更

證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)已就房地產投資信託基金守則的修訂作出市場諮詢，該等修訂將略為提高房地產投資信託基金投資範圍的靈活性。根據有關建議，房地產投資信託基金可將不超過 10% 的資產總值用作房地產開發，亦可投資於上市證券及海外房地產基金等金融工具。我們已對證監會諮詢提交意見，並正探討該等修訂如何對領匯未來增長與發展提供長遠利益。

允許投資房地產開發有助促進資本增長，創造定價優勢並加強我們對項目的控制，而允許投資金融工具則有助我們靈活為基金單位持有人帶來更高回報，同時讓我們與亞洲其他房地產投資信託基金看齊。

## 本地經濟

儘管我們的僱員流失率大幅降低，但由於整體勞工短缺，令經營開支壓力上升，而近期調整法定最低工資亦進一步加大了這方面的壓力。全球經濟環境不明朗、中國經濟增速可能放緩及香港特別行政區推出遏抑樓市措施等挑戰仍對各階層的勞動力均有相當的影響。

我們認為香港經濟基礎仍然強健，但整體本地消費氣氛或會受本地樓市前景及加息隱憂所打擊，非必需品消費遭受的打擊會較大。

## 利率

於年末，領匯淨負債中有 **64.7** 億港元，即 **66%**，為定息負債，平均剩餘年期為 **6.2** 年。由於僅有 **33** 億港元浮息淨負債，加上積極的資本管理與穩健的信用評級，因此我們的資本結構可充分抵禦利率波動，亦足以掌握增長機遇。

我們深信租金強勁增長，資產質素及相關物業價值的提升，應可抵銷因加息預期而導致資本還原率上升的壓力。

## 資產出售

領匯經常審查組合中的物業，評估其表現，並物色和發掘包括資產出售等為基金單位持有人增值的機會。

## 基礎穩健

過往四年，我們一直致力建立穩健的基礎，並且為發展領匯業務與實現下一階段增長建立所需技能，包括提高我們的物業管理專業知識、改善租賃策略及更主動了解我們的商場周邊社區及業務所涉各個層面的需求與關注。

今年我們的財務表現強勁，再次為基金單位持有人帶來豐碩回報，但這僅是證明我們在不斷創造價值的其中一個指標，而我們的業務尚有無數的例子顯示領匯如何為社區創造價值。

隨著我們向前發展及進一步改善並增強既有的技能及知識，我們面對的挑戰將更複雜，為取得成功需要更為專注和付出更多的努力。市場或會更為波動，但我們相信既有的穩健基礎有助我們克服日益複雜的挑戰。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收益	2	7,155	6,506
物業經營開支		(1,953)	(1,890)
物業收入淨額		5,202	4,616
一般及行政開支		(222)	(223)
投資物業公平值變動		13,445	17,705
營運溢利	4	18,425	22,098
利息收入		28	39
帶息負債之財務成本		(393)	(441)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		18,060	21,696
稅項	5	(755)	(634)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利(附註(i))		17,305	21,062
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2012年末期分派		—	(1,502)
— 2013年中期分派		—	(1,624)
— 2013年末期分派		(1,725)	—
— 2014年中期分派		(1,854)	—
		13,726	17,936
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)		13,851	18,065
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(125)	(129)
		13,726	17,936

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2014年7月3日向基金單位持有人派付。

## 綜合全面收益表

截至2014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
<b>截至2014年3月31日止年度</b>				
年內溢利		17,305	(17,430)	(125)
其他全面收益				
可能日後重新列入綜合收益表之項目				
— 現金流量對沖儲備		125	—	125
年內全面收益總額	(ii)	<u>17,430</u>	<u>(17,430)</u>	<u>—</u>
<b>截至2013年3月31日止年度</b>				
年內溢利		21,062	(21,191)	(129)
其他全面收益				
可能日後重新列入綜合收益表之項目				
— 現金流量對沖儲備		129	—	129
年內全面收益總額	(ii)	<u>21,191</u>	<u>(21,191)</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 35.79 億港元(2013年：31.26 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 138.51 億港元(2013年：180.65 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%。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。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2014年3月31日止年度

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	17,305	21,062
調整：		
— 投資物業公平值變動	(13,445)	(17,705)
— 其他非現金收入	(30)	(8)
可分派收入總額(附註(i))	<u>3,830</u>	<u>3,349</u>
中期分派(已派付)	1,854	1,624
末期分派(將向基金單位持有人派付)	1,976	1,725
年內分派總額(附註(ii))	<u>3,830</u>	<u>3,349</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>2,310,889,561</u>	<u>2,288,061,440</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))	80.22 港仙	71.08 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))	85.52 港仙	75.38 港仙
年內每基金單位分派	<u>165.74 港仙</u>	<u>146.46 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2014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%(2013年：100%)為分派金額。中期分派已於2013年12月10日向基金單位持有人派付。末期分派將於2014年7月3日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2013年9月30日止六個月，每基金單位中期分派80.22港仙乃根據期內中期分派18.54億港元及於2013年9月30日已發行的2,310,889,561個基金單位計算。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。
- (iv) 截至2014年3月31日止年度，每基金單位末期分派85.52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19.76億港元及於2014年3月31日已發行的2,310,889,561個基金單位計算。截至2013年3月31日止年度，每基金單位末期分派75.38港仙乃根據期內末期分派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。

# 綜合財務狀況表

於2014年3月31日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		331	331
投資物業		109,899	95,366
物業、廠房及設備		70	73
衍生金融工具		69	168
		<u>110,369</u>	<u>95,938</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	237	212
按金及預付款項		66	65
衍生金融工具		—	56
短期銀行存款		2,234	1,495
現金及現金等價物		560	1,657
		<u>3,097</u>	<u>3,485</u>
<b>資產總值</b>		<u>113,466</u>	<u>99,423</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,310	1,237
保證金		1,101	994
稅項撥備		209	159
長期獎勵計劃撥備之流動部分		60	87
帶息負債	9	2,825	1,706
衍生金融工具		27	15
		<u>5,532</u>	<u>4,198</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>2,435</u>	<u>713</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>107,934</u>	<u>95,225</u>
<b>非流動負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備		32	52
帶息負債	9	9,699	11,829
衍生金融工具		98	184
遞延稅項負債		1,754	1,518
		<u>11,583</u>	<u>13,583</u>
<b>負債總額</b>		<u>17,115</u>	<u>17,781</u>
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>96,351</u>	<u>81,642</u>
已發行基金單位		<u>2,310,889,561</u>	<u>2,288,061,440</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>41.69 港元</u>	<u>35.68 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2014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2013年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值	-	81,642	81,642
發行基金單位			
— 根據分派再投資計劃	-	779	779
— 根據長期獎勵計劃	-	79	79
截至2014年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利	-	17,305	17,305
已向基金單位持有人派付之分派			
— 2013年末期分派	-	(1,725)	(1,725)
— 2014年中期分派	-	(1,854)	(1,854)
現金流量對沖之公平值變動	13	-	13
轉撥入綜合收益表之金額	112	-	112
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(125)	125	-
截至2014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)	-	13,851	13,851
<b>於2014年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值</b>	<b>-</b>	<b>96,351</b>	<b>96,351</b>
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
<b>於2013年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值</b>	<b>-</b>	<b>81,642</b>	<b>81,642</b>



## 綜合現金流量表

截至2014年3月31日止年度

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>營運活動</b>		
營運活動所得之現金淨額	<b>4,659</b>	4,199
<b>投資活動</b>		
添置投資物業	<b>(1,005)</b>	(871)
添置物業、廠房及設備	<b>(18)</b>	(25)
已收利息收入	<b>26</b>	38
原有到期日超過三個月之短期銀行存款(增加)/減少	<b>(739)</b>	67
用於投資活動之現金淨額	<b>(1,736)</b>	(791)
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	<b>2,233</b>	5,424
償還帶息負債	<b>(3,050)</b>	(4,530)
已支付帶息負債之利息開支	<b>(403)</b>	(451)
已向基金單位持有人派付之分派	<b>(2,800)</b>	(2,344)
用於融資活動之現金淨額	<b>(4,020)</b>	(1,901)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(1,097)</b>	1,507
於4月1日之現金及現金等價物	<b>1,657</b>	150
於3月31日之現金及現金等價物	<b>560</b>	1,657



# 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2014年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產24.35億港元(2013年：7.13億港元)。經計及43.10億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，並就衍生金融工具及投資物業之重新估值作出修訂，衍生金融工具及投資物業乃按公平值列賬。

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2014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。

香港會計準則第1號(經修訂) (修訂本)	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合資項目之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
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
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
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
香港財務報告準則2009年至2011年 周期之年度改進項目	

## 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)

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已報告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**2014年4月1日**或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第19號(2011年) (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計延續 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號、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)	對沖會計及香港會計準則第39號、香港財務 報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 之修訂 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>2</sup>
香港財務報告準則2010年至2012年 周期之年度改進項目 <sup>1</sup>	
香港財務報告準則2011年至2013年 周期之年度改進項目 <sup>1</sup>	

<sup>1</sup> 於**2014年7月1日**或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於**2014年1月1日**或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 尚未訂定強制生效日期，但可予採納

<sup>4</sup> 於**2016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已報告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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
來自零售物業之租金	5,326	4,872
來自停車場之總租金	1,494	1,315
	<u>6,820</u>	<u>6,187</u>
其他收益		
— 空調服務費	318	301
— 其他物業相關收益	17	18
	<u>335</u>	<u>319</u>
總收益	<u>7,155</u>	<u>6,506</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 1.41 億港元(2013年：1.24 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
<b>截至2014年3月31日止年度</b>				
收益	<u>5,657</u>	<u>1,498</u>	<u>-</u>	<u>7,155</u>
分部業績	<b>4,167</b>	<b>1,035</b>	<b>(222)</b>	<b>4,980</b>
投資物業公平值變動	<b>10,183</b>	<b>3,262</b>	<b>-</b>	<b>13,445</b>
利息收入				<b>28</b>
帶息負債之財務成本				<b>(393)</b>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				<b>18,060</b>
稅項				<b>(755)</b>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<b>17,305</b>
資本開支	<b>972</b>	<b>116</b>	<b>17</b>	<b>1,105</b>
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>
<b>於2014年3月31日</b>				
分部資產	<b>91,424</b>	<b>18,709</b>	<b>139</b>	<b>110,272</b>
商譽				<b>331</b>
衍生金融工具				<b>69</b>
短期銀行存款				<b>2,234</b>
現金及現金等價物				<b>560</b>
資產總值				<b>113,466</b>
分部負債	<b>1,927</b>	<b>177</b>	<b>307</b>	<b>2,411</b>
稅項撥備				<b>209</b>
長期獎勵計劃撥備				<b>92</b>
帶息負債				<b>12,524</b>
衍生金融工具				<b>125</b>
遞延稅項負債				<b>1,754</b>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<b>17,115</b>
基金單位持有人應佔資產淨值				<b>96,351</b>

## 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
現金及現金等價物				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)

### 4 營運溢利

	2014年 百萬港元	2013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	452	479
物業、廠房及設備折舊	20	27
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	3
受託人費用	8	6
估值費用	3	3
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	3	2
銀行收費	4	4
經營租約支出	24	19
其他法律及專業費用	9	18
捐款	10	-
	<u>10</u>	<u>-</u>

### 5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及 16.5% (2013年：16.5%) 之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
當期稅項	519	402
遞延稅項		
— 加速稅項折舊	236	232
稅項	<u>755</u>	<u>634</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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>18,060</u>	<u>21,696</u>
按香港利得稅率 16.5% (2013年：16.5%) 計算之預期稅項支出	2,980	3,580
不可扣稅開支之稅務影響	5	12
毋須課稅收入之稅務影響	(2,224)	(2,928)
過往年度作出之調整	(6)	(30)
稅項	<u>755</u>	<u>634</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

	2014年	2013年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	<b>17,305</b> 百萬港元	21,062 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	<b>2,303,298,171</b>	2,277,918,225
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	<b>2,021,485</b>	3,192,105
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	<b>2,305,319,656</b>	2,281,110,330
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	<b>7.51</b> 港元	9.25 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	<b>7.51</b> 港元	9.23 港元

### 7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應收貿易賬款	<b>66</b>	72
減：應收貿易賬款減值撥備	<b>(1)</b>	(1)
應收貿易賬款－淨值	<b>65</b>	71
其他應收款項	<b>172</b>	141
	<b>237</b>	212

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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 7 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之賬齡如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
0至30日	64	70
31至90日	1	1
超過90日	1	1
	<u>66</u>	<u>72</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6,500萬港元(2013年：7,100萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2014年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,300萬港元(2013年：5,000萬港元)及應計按營業額分成租金1,400萬港元(2013年：1,500萬港元)。餘下800萬港元(2013年：600萬港元)經已逾期但未被視為減值。

已逾期但未被視為減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
0至30日	7	5
31至90日	1	1
	<u>8</u>	<u>6</u>

於2014年3月31日，100萬港元(2013年：100萬港元)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如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
超過90日	<u>1</u>	<u>1</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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
於4月1日	1	2
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	(1)	(2)
	<u>1</u>	<u>1</u>
於3月31日	<u>1</u>	<u>1</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之公平值。

### 8 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應付貿易賬款	17	58
預收款項	150	146
應計項目	1,143	1,033
	<u>1,310</u>	<u>1,237</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如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
0至30日	14	47
31至90日	3	10
超過90日	—	1
	<u>17</u>	<u>58</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 9 帶息負債

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
銀行貸款	3,167	3,413
中期票據	6,357	6,122
抵押貸款	3,000	4,000
	<u>12,524</u>	<u>13,535</u>
減：帶息負債之流動部分	(2,825)	(1,706)
帶息負債之非流動部分	<u>9,699</u>	<u>11,829</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
銀行貸款	825	706
抵押貸款	2,000	1,000
	<u>2,825</u>	<u>1,706</u>
<b>第二年內到期</b>		
銀行貸款	613	858
抵押貸款	1,000	2,000
	<u>1,613</u>	<u>2,858</u>
<b>第三年內到期</b>		
銀行貸款	1,243	610
中期票據	988	—
抵押貸款	—	1,000
	<u>2,231</u>	<u>1,610</u>
<b>第四年內到期</b>		
銀行貸款	—	1,239
中期票據	300	1,015
	<u>300</u>	<u>2,254</u>
<b>第五年內到期</b>		
銀行貸款	486	—
中期票據	1,095	300
	<u>1,581</u>	<u>300</u>
<b>第五年後到期</b>		
中期票據	3,974	4,807
	<u>12,524</u>	<u>13,535</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數**2.77**億港元(2013年：3.11億港元)之銀行貸款及另一筆為數**1.78**億港元(2013年：2.01億港元)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實際利率(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)為**2.77%**(2013年：3.07%)。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**2014**年**3**月**31**日，本集團約值**108**億港元(2013年：93億港元)之若干投資物業，已為香港按揭證券有限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 於報告日期後之事項

繼**2014**年**3**月**31**日後，管理人對領匯若干物業進行私人招標。於**2014**年**5**月**20**日，領匯之全資擁有附屬公司領匯物業有限公司接納由獨立第三方人士所遞交之投標書文件，該等投標書文件已構成就出售及購買四項物業之具約束力協議，該四項物業於**2014**年**3**月**31**日之賬面值為**8.960**億港元，現金代價為**12.397**億港元。

## 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，以符合市場趨勢及同業慣例。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、生日假、醫療保險、人壽及個人意外保險以及行業所屬學會／專業協會會籍費用資助等。於**2014年3月31日**，管理人有**930名**(**2013年3月31日**：**882名**)僱員。

過去數年，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。透過企業員工購股計劃(「**企業員工購股計劃**」)，員工現時可分享領匯之成果，而此計劃之參與率及基金單位留存率均保持在高水平。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謹之作息平衡計劃，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。為配合管理人才的可持續性及專業發展，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。

管理人過去數年不斷努力達至成為理想僱主，現在已離目標不遠。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

**Michael Ian ARNOLD**先生(「**Michael ARNOLD**先生」)在服務滿九年任期後已於**2013年9月3日**退任管理人獨立非執行董事之職。董事會謹此對**Michael ARNOLD**先生於其任內對領匯作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。**鄭李錦芬**女士(「**鄭女士**」)於**2014年2月24日**新加入為獨立非執行董事。彼在商界廣受讚賞，並擁有遍及大中華及東南亞地區之豐富經驗。於鄭女士加入後，董事會成員在性別(現時女性董事會成員佔**23%**)、經驗、以及專業知識方面均更趨多元化。

董事會亦謹此感謝管理團隊及全體僱員的工作熱忱及努力不懈，為領匯持續增長及取得成功作出貢獻。對於基金單位持有人於年內一直給予領匯的支持及信心，董事會深表感謝。

## 審核委員會之審閱

本集團截至**2014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**2014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。

## 修訂章程文件

於**2013年11月13日**，管理人更新其規管手冊(「**規管手冊**」)使所載條文與最近期監管規例變更及領匯現行經營慣例維持一致。

於**2014年2月18日**，領匯獲基金單位持有人批准擴大其投資策略之地域範圍至香港境外地區。經基金單位持有人批准，管理人與領匯之受託人於**2014年2月18日**簽訂第十份補充契約，對領匯之信託契約作出有關擴大地域範圍之後續修訂及若干其他修訂(詳情載於領匯**2014年1月17日**之通函內)。於擴大投資地域範圍後，管理人亦於**2014年4月17日**對規管手冊作出相關修訂。

## 企業管治

於截至**2014年3月31日**止年度內，領匯及管理人一直遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、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、經補充契約所修訂之信託契約，及規管手冊所載之各項主要流程、系統及措施以及企業管治政策。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》之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

領匯之認可架構及截至**2014年3月31日**止年度之企業管治報告將載於領匯**2013/2014年度**之年報內。

## 回購、出售或贖回領匯之上市基金單位

於回顧年度內，管理人或領匯之任何附屬公司概無回購、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

## 發行新基金單位

於回顧年度內，領匯發行共**22,828,121**個新基金單位，包括(i)根據領匯長期獎勵計劃於**2013年7月15日**發行**2,055,632**個新基金單位；及(ii)根據截至**2013年3月31日**止年度末期分派之分派再投資計劃於**2013年8月2日**按每基金單位**37.52**港元發行價發行之**20,772,489**個新基金單位。

按於**2014年3月31日**已發行之**2,310,889,561**個基金單位計算，於回顧年度內發行之新基金單位數目約相當於**1.0%**。

## 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

### 末期分派

截至**2014年3月31日**止年度之末期現金分派每基金單位**85.52**港仙，將於**2014年7月3日**(星期四)派付予於**2014年6月23日**(星期一)名列領匯基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期現金分派之權利，領匯將於**2014年6月19日**(星期四)起至**2014年6月23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。為確保合資格可享有末期現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於**2014年6月18日**(星期三)下午**4時30分**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至1716室**，辦理過戶登記手續。

## 基金單位持有人周年大會

為確定基金單位持有人有權出席將於**2014年7月23日(星期三)**舉行之應屆領匯基金單位持有人周年大會，領匯亦將於**2014年7月21日(星期一)**起至**2014年7月23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周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**2014年7月18日(星期五)**下午**4時30分**交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

## 寄發 2013/2014 年度之年報

領匯 2013/2014 年度之年報將於**2014年6月27日(星期五)**寄發予基金單位持有人。

## 基金單位持有人周年大會

領匯將於**2014年7月23日(星期三)**舉行應屆基金單位持有人周年大會。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，2014年6月4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

陳則杖

鄭李錦芬

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG