

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9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2014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2014年11月12日批准。

整體財務業績

於回顧的六個月內，收益總額增加9.6%至38.30億港元(截至2013年9月30日止六個月：34.93億港元)，物業收入淨額則增加10.6%至27.83億港元(截至2013年9月30日止六個月：25.17億港元)。期內每基金單位中期分派為89.56港仙(截至2013年9月30日止六個月：80.22港仙)，當中包括就期內收購投資物業所產生之交易成本而作出之酌情分派5.56港仙(截至2013年9月30日止六個月：零)。每基金單位中期分派按年增長11.6%。

投資物業組合之估值持續增加至1,254.86億港元(2014年3月31日：1,098.99億港元)，較2014年3月31日上升14.2%。每基金單位資產淨值增加至48.23港元(2014年3月31日：41.69港元)。

營運回顧

為了以負責任及可持續的方式經營領匯的業務，管理人須採用一系列財務及非財務指標以評估業務表現。領匯於編製2013／2014年度之年報時，首次嘗試遵循綜合報告框架。建基我們在此方面的努力，為維持報告的一致性並讓讀者全面了解領匯的營運，管理人已選擇採納類似的報告方式呈列以下業務回顧，內容涵蓋與我們業務有關的財務、製造、智力、自然、社會與關係以及人力等各項資本。

財務資本

收益分析

儘管部分經濟指標顯示經濟可能出現放緩跡象，但由於我們的零售物業組合主要針對日常必需品與服務市場，具備抗逆能力，令我們的收益維持穩定增長。收益總額增至**38.30**億港元(截至2013年9月30日止六個月：**34.93**億港元)，包括零售物業租金收入**28.31**億港元(截至2013年9月30日止六個月：**26.02**億港元)、停車場租金收入**8.25**億港元(截至2013年9月30日止六個月：**7.29**億港元)及其他物業相關收益**1.74**億港元(截至2013年9月30日止六個月：**1.62**億港元)。

	截至2014年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,294	2,122	8.1
街市／熟食檔位	379	335	13.1
教育／福利、辦事處及配套設施	73	67	9.0
商場營銷	85	78	9.0
停車場租金：			
月租	609	544	11.9
時租	216	185	16.8
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	174	162	7.4
總計	3,830	3,493	9.6

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**1.72**億港元(截至2013年9月30日止六個月：**1.60**億港元)及停車場之其他收益**200**萬港元(截至2013年9月30日止六個月：**200**萬港元)。

開支分析

儘管於回顧期內之物業經營開支總額上升7.3%，我們仍能將物業收入淨額比率維持在72.7%之穩定水平。

員工成本上升主要由於2014年9月30日之基金單位收市價較2014年3月31日者為高，令長期獎勵計劃之撥備有所增加所致。

管理人持續監察及管理能源消耗。儘管本年度夏季的酷熱日子增加，能源消耗仍能維持與去年相若之水平。這有助紓緩我們於九龍及新界物業之能源收費增幅。

地租及差餉增加大致符合我們旗下物業之收益增長。

	截至2014年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2013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	276	267	3.4
員工成本	196	159	23.3
維修及保養	102	99	3.0
公用事業開支	181	175	3.4
地租及差餉	119	107	11.2
宣傳及市場推廣開支	41	45	(8.9)
屋邨公用地方開支	57	57	-
其他物業經營開支	75	67	11.9
	<hr/>	<hr/>	
物業經營開支總計	1,047	976	7.3

資本管理

管理人一直採取積極的資本管理政策，以支持領匯的穩健信用評級、降低融資成本及減低利率波動帶來的影響。於回顧期內，美國長期國債息率維持在歷史低位。同時，受市場避險情緒影響，高信用評級企業債券的信貸息差收窄。領匯把握長期利率及信貸息差同時處於低位的情況，發行了5億美元之10年期中期票據（「中期票據」），固定年利率為3.60%，定價為10年期美國國債息率加1.30%。此首批發行的美元票據不僅擴闊了領匯的資金來源，並鞏固集團的流動資金狀況，以及加強對潛在加息風險的保障。

為數20億港元之香港按揭證券有限公司（「按揭證券公司」）的抵押貸款及5.5億港元之雙邊銀行貸款已於期內償還。最後一批10億港元之按揭證券公司的抵押貸款亦將於2015年5月償還，其後，本集團將沒有物業遭抵押。

已承諾債務融資⁽¹⁾

（於2014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	已承諾 融資總額
抵押貸款	0.75	0.25	1.00	—	1.00
無抵押銀行貸款	1.20	1.96	3.16	3.56	6.72
中期票據	6.65	3.58	10.23	—	10.23
總計	8.60	5.79	14.39	3.56	17.95
百分比	60%	40%	80%	20%	100%

附註：

(1) 所有金額均為面值。

(2) 經利率掉期後。

於2014年7月出售首批物業套現12.40億港元(未扣除交易成本)後，管理人以8.88億港元回購約1,940萬個領匯基金單位，以抵銷因出售物業而對未來每基金單位分派造成之負面影響，平均回購價格為每基金單位45.63港元。餘下之3.39億港元已保留作一般企業資金。現崇山商場之收購已於2014年9月完成，代價為13.80億港元，連同約1.28億港元之交易成本，均以集團之備用資金撥付。

於2014年9月30日，本集團備用資金微升至71.4億港元(2014年3月31日：71.0億港元)，當中包括現金及存款35.8億港元(2014年3月31日：27.9億港元)及未提取之已承諾融資額35.6億港元(2014年3月31日：43.1億港元)。與此同時，本集團之已承諾債務融資平均年期延長至5.2年(2014年3月31日：3.7年)。

於2014年9月30日，債務總額增加至143.9億港元(2014年3月31日：125.6億港元)，但由於投資物業估值上升，資產負債水平仍維持於11.0%。定息負債佔債務淨額之百分比增加至79.6%(2014年3月31日：66.2%)。定息負債平均年期(代表平均定息負債利率保障期)亦進一步延長至7.0年(2014年3月31日：6.2年)。儘管集團對沖更多定息負債，於2014年9月30日之債務組合的實際利息成本僅稍為增加至2.85%(2014年3月31日：2.77%)。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2014年9月30日)

(十億港元)	抵押貸款	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取融資	總計
第一年內到期	1.00	0.91	—	1.31	3.22
第二年內到期	—	1.25	0.21	1.25	2.71
第三年內到期	—	—	1.11	—	1.11
第四年內到期	—	0.50	1.09	0.50	2.09
第五年內到期	—	0.50	0.70	0.50	1.70
第五年後到期	—	—	7.12	—	7.12
總計	1.00	3.16	10.23	3.56	17.95

附註：

(1) 所有金額均為面值。

於2014年7月30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2014年9月29日確定領匯的信貸評級為「A2」級，前景為穩定。

製造資本

估值分析

領匯之投資物業估值總額由2014年3月31日的1,098.99億港元增加14.2%至2014年9月30日的1,254.86億港元。儘管於回顧期內完成出售了四項物業，零售物業之估值仍增加12.3%至2014年9月30日的1,024.92億港元(2014年3月31日：912.45億港元)，而停車場之估值則增加23.3%至229.94億港元(2014年3月31日：186.54億港元)。估值上升主要是由於組合內的物業收入淨額增加，及停車場和部分較小規模物業的資本還原率受壓以反映近期市場交易所致。

領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司採用現金流量折現法(「現金流量折現法」)及收益還原法，並經參考市場交易及比較數字後，以評估領匯於2014年9月30日之物業組合價值。

估值方法

	於2014年 9月30日	於2014年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	3.40 – 5.80 %	4.40 – 6.60 %
零售物業：加權平均	4.76 %	5.09 %
停車場	3.80 – 6.60 %	4.80 – 7.60 %
停車場：加權平均	5.09 %	6.16 %
整體加權平均	4.82 %	5.27 %
現金流量折現法		
折現率	7.50 %	7.50 %

資產提升

於2014年9月30日，海富商場及美林商場之資產提升項目已經竣工，分別帶來19.1%及17.8%之理想投資回報。已完成之資產提升項目總數因此增至37個。

海富商場及美林商場為組合內最近完成提升工程的較小規模物業。該兩個物業的翻新工程包括重新規劃佈局以設立更多商舖及街舖、美化外觀，以及優化天花及照明系統。該等工程改善了商場的氣氛及視野，有助我們引進餐飲及零售方面的新商戶。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
自上市以來已完成的項目	37	3,528
進行中的項目	7	1,444
待相關部門審批的項目	8	1,155
其他規劃中的項目	>13	>1,600
	<hr/>	<hr/>
總計	>65	>7,727
	<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
友愛商場 ⁽¹⁾ } 安定商場 }	477	2014年年底
元州商場 ⁽²⁾	66	2014年年底
青衣商場 ⁽²⁾	140	2015年年中
龍翔廣場 ⁽³⁾	353	2015年年底
朗屏商場 ⁽²⁾	196	2015年年底
天盛商場	212	2016年年初
	<hr/>	
總計	1,444	
	<hr/> <hr/>	

附註：

- (1) 項目包括鮮活街市升級。
- (2) 物業估值排名為「50大」以外。
- (3) 物業估值排名為「10大」之內。

我們迄今已完成之資產提升項目大部分為翻新工程，以將老化的物業組合進行現代化。翻新工程涵蓋優化照明系統、改善店面設計，並確保所有物業符合最新的建築守則及規例。

香港社會充滿活力和動感，人口狀況不斷變化。為配合日益轉變的社區、購物需求、人口增長及家庭收入上升等因素，我們亦致力投放更多資本，將部分商場重新定位。資產的重新定位旨在透過重大的提升工程，包括更改結構以改善物業佈局、美化物業外觀，以及將我們的資產與鄰近地標及景點整合，從而為商戶及顧客提供更理想的購物環境。資產的重新定位能確保我們的物業繼續保持競爭力，吸引並保留多元化的商戶組合，令本地社區得以受惠。

管理人持續檢討領匯的物業組合。人口及顧客需求的轉變、更高質素的商戶群及嶄新的基建和發展將使若干地區的增長潛力有所變動。鑒於動態環境出現有關因素，一些過往曾進行小規模翻新工程的物業，如被認為具有更高增長潛力，則可能被挑選進行第二輪資產提升工程，將有關物業重新定位。

龍翔廣場曾於**2008**年完成小規模翻新工程，提升了物業的小部分範圍，現時正進行重新定位工程，並計劃於**2015**年完成。該項目將重新規劃零售區域以引進更多類別的商戶，將不同行業的商戶分類，以及拓展行業組合。該重新定位工程最終將更能把握區內的增長潛力，吸引更多潛在顧客及商戶。

領匯對進行資產提升項目之規劃已延伸至**2020**年。相比餘下物業組合，經提升的資產繼續錄得較優越成績，而進行資產提升項目乃可持續發展且行之有效的增長策略，為我們全港商場、鮮活街市、熟食檔位及停車場帶來協同效應。

資產投資

於截至**2014**年**9**月**30**日止六個月，領匯的製造資本出現多項重大變動。領匯以**13.80**億港元收購黃大仙區的物業現崇山商場。現崇山商場連同我們另外兩項鄰近物業－黃大仙中心及龍翔廣場，創造一連串協同效應，有助我們服務更廣泛的顧客。

經檢討我們的物業組合後，領匯於**2014**年**7**月完成出售四項物業，並於**2014**年**9**月公布出售另外五項物業，該等物業將於**2014**年**12**月完成出售。於**2014**年**7**月出售四項物業的總代價為**12.40**億港元，較於**2014**年**3**月**31**日該等物業的估值總額溢價**38%**。我們於完成出售第二批的五項物業後將收取**17.16**億港元，較於**2014**年**3**月**31**日該等物業的估值總額溢價**29%**。領匯將出售所得款項用於不同用途，包括回購基金單位以抵銷因出售物業而對未來每基金單位分派造成的負面影響，為潛在投資機會提供資金，以及用作一般營運資金。

我們將繼續檢視旗下香港物業組合的表現，識別可供出售的資產以優化物業組合及改善營運效率，並物色可供收購的優質資產。這些措施不但能提升物業組合，更可使資金得以循環投資以進一步創造價值。

除於香港的投資機會外，自**2014年2月**領匯的投資授權獲批准更改至容許我們在香港境外地區進行投資後，我們已開始發掘及評估國內的新物業投資機會。珠江三角洲的基建設施及發展已有所改善，並受惠於不斷擴大的中產階層顧客。我們的大型商戶在國內的中檔市場零售物業發掘商機，並已於珠江三角洲地區開展業務。由於香港境外地區的潛在投資機遇多不勝數，我們會盡力審視各項投資機遇，考慮地點、成本、價格、商戶組合及長遠發展潛力等所有因素，確保為基金單位持有人帶來穩步增長。

於**2014年11月10日**，管理人與萬科企業股份有限公司就擬收購屬於位處深圳市龍崗區龍城街道一項大型綜合用途發展項目之商場連同若干臨街商舖及停車位之**80%**權益而簽訂無約束力意向書。詳情請參閱領匯於**2014年11月10日**之公布。

智力資本

我們穩健的財務及製造資本已為增長奠定堅實的基礎。為推動業務向前邁進，我們致力增進資產管理方面的專業知識(包括物業管理與租賃)，以持續優化領匯的行業組合，制定配合商戶的措施，建立更穩定的資產組合，並有效控制營運成本。

隨著有關策略的實施，領匯把握香港零售業銷售環境復甦所帶來的機遇。我們因消費氣氛暢旺、必需品穩定的銷售增長、家庭收入穩步上升、社會的就業環境良好及帶動本地消費的法定最低工資增加而受惠。

零售物業組合

於**2014年9月30日**，零售物業組合之整體租用率維持於**94.4%**(**2014年3月31日**：**94.4%**)。商戶之銷售表現持續改善，綜合續租租金調整率(平均三年租期之租約)於回顧期內維持於**23.6%**之穩健水平(截至**2013年9月30日**止六個月：**23.6%**)。平均每月租金由**2014年3月31日**之每平方呎**42.1**港元上升至**2014年9月30日**之每平方呎**43.6**港元。

零售物業組合的營運數據

類別	租用率		綜合續租 租金調整率		佔總內部 樓面面積 百分比 ⁽¹⁾
	於2014年 9月30日	於2014年 3月31日	截至2014年 9月30日止 六個月	截至2013年 9月30日止 六個月	於2014年 9月30日
	%	%	%	%	%
商舖	96.4	96.6	24.1	22.6	81.9
街市／熟食檔位	84.2	82.4	21.8	27.7	9.1
教育／福利、辦事處 及配套设施	87.0	86.3	20.6	13.1	9.0
總計	94.4	94.4	23.6	23.6	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

管理人繼續提升領匯零售物業組合內不同規模物業的表現。於2014年9月30日，按估值排名首10大物業及第11位至第50位之物業的零售部分，分別佔領匯物業組合內零售租金的25.3%及45.9%，平均每月租金分別為每平方呎62.9港元及47.6港元(2014年3月31日：分別為每平方呎60.5港元及每平方呎45.1港元)。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業 估值	零售物業 租金	已出租內部樓面面積之 平均每月租金		租用率	
	於2014年 9月30日	截至2014年 9月30日止 六個月	於2014年 9月30日	於2014年 3月31日	於2014年 9月30日	於2014年 3月31日
	百萬港元	百萬港元	每平方呎 港元	每平方呎 港元	%	%
1-10	27,696	717	62.9	60.5	97.7	98.7
11-50	47,761	1,300	47.6	45.1	95.5	95.6
51-100	22,777	667	33.2	32.4	93.4	91.8
餘下	4,258	134	22.9	23.2	87.8	89.3
已出售物業	不適用	13				
總計	102,492	2,831	43.6	42.1	94.4	94.4

附註：

(1) 物業乃根據於2014年9月30日之零售物業估值排列。

我們商戶的平均每月每平方呎零售銷售額較去年同期上升6.2%。「飲食」之每平方呎銷售額按年錄得8.3%之高單位數增長，而「一般零售」與「超級市場及食品」則分別錄得6.0%及4.3%的升幅。

按每月租金及已出租內部樓面面積劃分的零售行業組合 (於2014年9月30日)

行業	佔已出租 內部樓面面積 百分比	佔已出租 每月租金 百分比
飲食	29.4%	24.8%
超級市場及食品	18.8%	22.6%
街市／熟食檔位	8.1%	14.6%
服務	9.7%	11.3%
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	5.9%	8.3%
教育／福利、辦事處及配套設施	8.3%	1.3%
其他 ⁽¹⁾	19.8%	17.1%
總計	100.0%	100.0%

附註：

(1) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。

於2014年9月30日，領匯物業組合內為應付社區日常需要之「飲食」、「超級市場及食品」及「街市／熟食檔位」行業，約佔整體月租之62.0%。

停車場物業組合

由於來自鄰近住宅用戶之需求日增及零售設施之惠顧人流更加暢旺，因此對物業組合內泊車位之需求持續上升。隨著收益上升，加上採取嚴格的成本監控措施，回顧期內六個月之收入淨額比率改善至70.7%（截至2013年9月30日止六個月：68.8%）。

停車場物業表現主要指標

	截至2014年 9月30日止 六個月	截至2013年 9月30日止 六個月
泊車位使用率(%)	91.7	86.4
每個泊車位每月收入(港元)	1,738	1,529
物業收入淨額比率(%)	70.7	68.8
每個泊車位平均估值(千港元)	294	208

自然資本

透過控制公用事業開支、採取能源管理及廢物管理措施，我們繼續致力將業務對環境的影響減至最低。於2014年4月，我們推出廢物管理試點計劃，以評估旗下物業每日處理的總廢物量。該計劃原先在10個試點推行，現已擴展至47個物業，佔領匯的總內部樓面面積45%。我們將採用試點計劃所得的數據制定長期廢物管理策略，其中包括盡量減少棄置於堆填區的廢物量、增加廢物回收量及提高商戶和顧客的環保意識。

有效的能源管理措施帶動毛利率持續改善，不但令領匯因而受惠，亦有利商戶、社區及環境的發展。我們將繼續在節能、減廢及減碳方面投放資源，以提升我們的自然資本。

社會與關係資本

領匯已舉辦多項社區參與計劃。樂富廣場的萬聖節鬼屋、海濱寵物嘉年華及低碳三十等年度旗艦營銷活動一直廣受歡迎，持續吸引本地社區參與。我們的社區關係經理團隊致力融入本地社區，加深了解市民的關注事項及需要。

領匯的旗艦慈善及社區參與計劃「愛·匯聚計劃」專注於青年及老年人的福利，其首年活動最近已圓滿結束。於2013/14年度，我們資助了10個計劃，直接惠及超過80,000人。我們亦挑選了九個社區計劃為2014/15年度獲資助項目，總資助額約為750萬港元。2014/15年度的資助計劃增設了創意服務類別，計劃撥出高達50萬港元以支持及鼓勵開發具嶄新概念的社區慈善項目。領匯除提供金錢上的資助外，亦作出其他方面的支援，如委派項目贊助人協助推行社區項目、借出我們的物業及設施供各個獲選的項目使用，務求成功透過「愛·匯聚計劃」，讓更多社區人士受惠。

人力資本

我們的卓越成就，實在有賴僱員的努力不懈。為吸納、鼓勵及挽留表現優秀的員工，我們矢志為僱員提供合理、富激勵性及具競爭力的薪酬待遇，包括酌情花紅、產假／侍產假及生日假等多項福利。我們亦繼續將資源投放在多項培訓計劃、人才管理系統及工作與生活平衡之措施。企業員工購股計劃及與香港理工大學合辦之商場管理行政文憑課程等計劃，是證明我們提升人力資本的實例，讓員工了解其工作所創造的價值，並認同我們的企業成就。

於2014年9月30日，管理人有956名僱員（2014年3月31日：930名）。

前景

過去數年以來，領匯一直受惠於香港穩定、利好的零售環境，按年錄得強勁的零售增長。然而，香港各零售環境指數一致顯示本年度的零售增長呈放緩跡象，其中包括中國內地旅客人數的增長率下跌，且可能因香港特別行政區持續政治不穩的前景而進一步惡化。此外，由於富經驗的勞工短缺，造成建造業成本受壓。

由於領匯的零售物業組合針對普羅大眾及日常必需品市場，加上我們穩健的財務狀況，香港零售增長放緩的前景對領匯的影響相對較低。儘管如此，為提高我們應對未來挑戰的能力，我們現透過管理營運成本、挽留人才及與主要服務供應商和承包商發展夥伴關係，致力減輕有關因素對我們的潛在影響。

領匯在經營業務的各方面，均在顧及社區可持續發展的基礎上對資產進行提升及管理，力求透過龐大的物業組合帶來穩定收入。與此同時，我們採納審慎的資本管理以應對可能出現的加息情況，並實行嚴謹的增長策略。領匯將繼續提高旗下物業周邊社區人士的生活質素，向商戶提供穩固的零售平台，為商界締造重大利益，並為不同的持份者創造價值。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2014年9月30日止六個月

	附註	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	3,830	3,493
物業經營開支	6	(1,047)	(976)
物業收入淨額		2,783	2,517
一般及行政開支		(286)	(106)
投資物業公平值變動		14,761	5,211
營運溢利	7	17,258	7,622
利息收入		14	14
帶息負債之財務成本	8	(169)	(193)
出售投資物業之收益		340	—
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		17,443	7,443
稅項	10	(411)	(368)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利 (附註(i))	11	17,032	7,075
已向基金單位持有人派付之分派(附註(ii))		(1,976)	(1,725)
		<u>15,056</u>	<u>5,350</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		15,071	5,412
現金流量對沖儲備變動產生之金額	22	(15)	(62)
		<u>15,056</u>	<u>5,350</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附註11。
- (ii) 期內已派付截至2014年3月31日止年度末期分派之19.76億港元(2013年：17.25億港元)。
- (iii) 截至2014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2014年12月9日向基金單位持有人派付。

簡明綜合全面收益表

截至2014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2014年9月30日止六個月				
期內溢利		17,032	(17,047)	(15)
其他全面收益				
可能日後重新列入簡明綜合收益表 之項目				
— 現金流量對沖儲備		15	—	15
期內全面收益總額	(ii)	17,047	(17,047)	—

截至2013年9月30日止六個月

期內溢利		7,075	(7,137)	(62)
其他全面收益				
可能日後重新列入簡明綜合收益表 之項目				
— 現金流量對沖儲備		62	—	62
期內全面收益總額	(ii)	7,137	(7,137)	—

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 19.76 億港元 (2013 年：17.25 億港元) 及基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位) 之 150.71 億港元 (2013 年：54.12 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%。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 (不包括新發行及回購之基金單位) 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9月30日止六個月

	附註	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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		17,032	7,075
調整：			
— 投資物業公平值變動		(14,761)	(5,211)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益		(327)	—
— 其他非現金收入		(18)	(10)
可分派收入總額(附註(i))		1,926	1,854
酌情分派(附註(ii))		128	—
可分派總額		2,054	1,854
期內中期分派(將向基金單位持有人派付) (附註(iii))		2,054	1,854
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		107%	100%
於9月30日已發行基金單位	21	2,293,242,269	2,310,889,561
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iv))		89.56 港仙	80.22 港仙

- 附註：
- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利)，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。
- 領匯須確保每個財政期間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(合共為可分派總額)。截至2014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%(2013年：100%)為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。管理人已建議就期內收購投資物業所產生之交易成本作出酌情分派。
- (iii) 該中期分派將於2014年12月9日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2014年9月30日止六個月，每基金單位中期分派89.56港仙乃根據期內中期分派20.54億港元及於2014年9月30日已發行的2,293,242,269個基金單位計算，而於簡明綜合中期財務資料獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。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。

簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日

	附註	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	388	331
投資物業	13	123,882	109,899
物業、廠房及設備	14	73	70
衍生金融工具	20	80	69
		<u>124,423</u>	<u>110,369</u>
流動資產			
持作出售之投資物業	13	1,604	—
應收貿易賬款及其他應收款項	15	262	237
按金及預付款項		62	66
短期銀行存款	16	1,614	2,234
現金及現金等價物	16	1,967	560
		<u>5,509</u>	<u>3,097</u>
資產總值		<u>129,932</u>	<u>113,466</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	1,319	1,310
保證金		1,231	1,101
稅項撥備		421	209
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	48	60
帶息負債	19	1,876	2,825
衍生金融工具	20	42	27
		<u>4,937</u>	<u>5,532</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>572</u>	<u>(2,435)</u>
資產總值減流動負債		<u>124,995</u>	<u>107,934</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	18	18	32
帶息負債	19	12,417	9,699
衍生金融工具	20	103	98
遞延稅項負債		1,847	1,754
		<u>14,385</u>	<u>11,583</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>19,322</u>	<u>17,115</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>110,610</u>	<u>96,351</u>
已發行基金單位	21	<u>2,293,242,269</u>	<u>2,310,889,561</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>48.23 港元</u>	<u>41.69 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2014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2014年4月1日基金單位持有人 應佔資產淨值		-	96,351	96,351
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		-	74	74
回購基金單位予以註銷	21	-	(886)	(886)
截至2014年9月30日止期間扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		-	17,032	17,032
已向基金單位持有人派付之分派 —2014年末期分派		-	(1,976)	(1,976)
現金流量對沖之公平值變動	22	(13)	-	(13)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	22	28	-	28
現金流量對沖儲備變動產生之金額	22	(15)	15	-
截至2014年9月30日止期間 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		-	15,071	15,071
於2014年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值		-	110,610	110,610
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		-	779	779
—根據分派再投資計劃		-	79	79
—根據長期獎勵計劃		-		
截至2013年9月30日止期間 扣除與基金單位持有人交易前之溢利		-	7,075	7,075
已向基金單位持有人派付之分派 —2013年末期分派		-	(1,725)	(1,725)
現金流量對沖之公平值變動		12	-	12
轉撥入簡明綜合收益表之金額		50	-	50
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(62)	62	-
截至2013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)		-	5,412	5,412
於2013年9月30日基金單位持有人 應佔資產淨值		-	87,912	87,912

簡明綜合現金流量表

截至2014年9月30日止六個月

	附註	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額		2,542	2,328
投資活動			
收購現崇山商場	23	(1,380)	—
出售投資物業所得款項		1,240	—
出售投資物業所得訂金		83	—
添置投資物業		(464)	(483)
添置物業、廠房及設備		(15)	(8)
已收利息收入		23	18
原有到期日超過三個月之短期銀行存款 減少／(增加)		620	(932)
來自／(用於)投資活動之現金淨額		107	(1,405)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		4,585	341
償還帶息負債		(2,800)	(1,650)
已支付帶息負債之利息開支		(165)	(199)
已向基金單位持有人派付之分派		(1,976)	(946)
回購基金單位予以註銷		(886)	—
用於融資活動之現金淨額		(1,242)	(2,454)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,407	(1,531)
於4月1日之現金及現金等價物		560	1,657
於9月30日之現金及現金等價物		1,967	126

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、於2012年7月25日訂立之第九份補充契約及於2014年2月18日訂立之第10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於非住宅用途物業(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

截至2014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2014年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

3 會計政策

截至2014年9月30日止六個月,以下由香港會計師公會頒布之新準則、準則修訂本及詮釋已經生效。除因採納該等新準則、準則修訂本及詮釋以外,簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2014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
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
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
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
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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2015年4月1日或之後開始之會計期間生效。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷方式 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：量產植物 ¹
香港會計準則第19號(2011年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第27號(修訂本)	於獨立財務報表中應用權益法 ¹
香港會計準則第28號及香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間注入或出售資產 ¹
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 ³
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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	取得共同經營中權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁴
香港財務報告準則2010年至2012年周期之年度改進項目 ²	
香港財務報告準則2011年至2013年周期之年度改進項目 ²	
香港財務報告準則2012年至2014年周期之年度改進項目 ¹	

¹ 於2016年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2017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已報告之經營業績及財務狀況造成重大影響。

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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	2,831	2,602
來自停車場之總租金	825	729
	<u>3,656</u>	<u>3,331</u>
其他收益		
— 空調服務收費	164	154
— 其他物業相關收益	10	8
	<u>174</u>	<u>162</u>
總收益	<u>3,830</u>	<u>3,493</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8,400萬港元(2013年：6,800萬港元)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2014年9月30日止六個月				
(未經審核)				
收益	3,003	827	-	3,830
分部業績	2,198	585	(286)	2,497
投資物業公平值變動	10,207	4,554	-	14,761
利息收入				14
帶息負債之財務成本				(169)
出售投資物業之收益				340
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				17,443
稅項				(411)
扣除與基金單位持有人交易前之 期內溢利				17,032
資本開支	1,603	120	15	1,738
折舊	-	-	(10)	(10)
於2014年9月30日(未經審核)				
分部資產	102,712	23,052	119	125,883
商譽				388
衍生金融工具				80
短期銀行存款				1,614
現金及現金等價物				1,967
資產總值				129,932
分部負債	2,024	147	379	2,550
稅項撥備				421
長期獎勵計劃撥備				66
帶息負債				14,293
衍生金融工具				145
遞延稅項負債				1,847
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				19,322
基金單位持有人應佔資產淨值				110,610

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2013年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	<u>2,762</u>	<u>731</u>	<u>-</u>	<u>3,493</u>
分部業績	2,014	503	(106)	2,411
投資物業公平值變動	3,995	1,216	-	5,211
利息收入				14
帶息負債之財務成本				(193)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利 稅項				<u>7,443</u> (368)
扣除與基金單位持有人交易前之 期內溢利				<u>7,075</u>
資本開支	375	35	5	415
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>
於2014年3月31日(經審核)				
分部資產	91,424	18,709	139	110,272
商譽				331
衍生金融工具				69
短期銀行存款				2,234
現金及現金等價物				560
資產總值				<u>113,466</u>
分部負債	1,927	177	307	2,411
稅項撥備				209
長期獎勵計劃撥備				92
帶息負債				12,524
衍生金融工具				125
遞延稅項負債				1,754
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>17,115</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>96,351</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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	276	267
員工成本(附註9)	196	159
地租及差餉	119	107
維修及保養	102	99
公用事業開支	181	175
宣傳及市場推廣開支	41	45
屋邨公用地方開支	57	57
其他物業經營開支	75	67
	1,047	976

7 營運溢利

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
期內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註9)	278	223
物業、廠房及設備折舊	10	10
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2	—
受託人費用	4	4
估值費用	1	1
核數師酬金	1	1
銀行收費	2	2
經營租約支出	13	11
其他法律及專業費用	5	4
捐款	7	10

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2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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利息開支	99	103
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	68	70
其他借貸成本(附註(i))	10	28
	<u>177</u>	<u>201</u>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(8)	(8)
	<u>169</u>	<u>193</u>

附註：

- (i) 其他借貸成本包括2,800萬港元(2013年：5,000萬港元)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(2013年：3,100萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率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2.89%(2013年：3.14%)撥歸投資物業下作資產化。

9 員工成本

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	243	231
強制性公積金計劃供款	6	6
長期獎勵計劃之獎勵(附註18)	57	13
	<u>306</u>	<u>250</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(28)	(27)
員工成本(附註7)	<u>278</u>	<u>223</u>

員工成本可進一步分析如下：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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)	196	159
計入一般及行政開支	82	64
	<u>278</u>	<u>223</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 稅項

期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。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至 2014 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2013 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	318	270
遞延稅項	93	98
稅項	<u>411</u>	<u>368</u>

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 2014 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2013 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(百萬港元)	<u>17,032</u>	<u>7,075</u>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,309,562,285	2,295,748,263
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	<u>1,937,476</u>	<u>1,658,939</u>
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	<u>2,311,499,761</u>	<u>2,297,407,202</u>
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，基本及已攤薄	<u>7.37 港元</u>	<u>3.08 港元</u>

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於 2014 年 4 月 1 日	331
收購現崇山商場(附註 23)	60
出售投資物業	(3)
於 2014 年 9 月 30 日	<u>388</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 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2014年4月1日	91,245	18,654	109,899
收購現崇山商場(附註23)	1,244	76	1,320
添置	359	44	403
出售	(563)	(334)	(897)
公平值變動	10,207	4,554	14,761
	<u>102,492</u>	<u>22,994</u>	<u>125,486</u>
重新列為「持作出售之投資物業」 (見下文附註13(g))	(993)	(611)	(1,604)
	<u>101,499</u>	<u>22,383</u>	<u>123,882</u>

(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2014年9月30日，餘下租約期介乎29年至46年(2014年3月31日：29年至46年)。

(c) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領匯之主要估值師，世邦魏理仕有限公司按公開市值基準於2014年3月31日及於2014年9月30日為投資物業進行重估。

管理人與主要估值師商討並檢視主要估值師所使用之所有重大輸入數據。管理人與主要估值師會就報告日期之估值過程和結果進行討論。

(d) 估值技術

估值師依賴收益還原法及現金流量折現分析為主要估值方法，並以市場比較法作參考評估。

收益還原法指將現時收入及潛在未來收入以適當的資本還原率進行資本化，以達致資本價值。所採用的資本還原率反映該等物業的特徵、位置及租賃情況和目前的市場投資標準，並由市場證據支持。通過分析該等物業及物業所在地區的其他相若物業的近期出租情況及可實現租金達致當前的普遍市租，並根據租賃和物業之特定因素而作出調整。

現金流量折現法允許投資者或擁有人對能產生收入又有資本增長的物業在假設投資期內可能產生的長期回報作出評估。在現金流量折現分析時，需要作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業的相關成本和投資期結束後出售物業的成本。

投資物業被歸類於第三層(2014年3月31日：第三層)公平值架構之內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續)

(e) 房地產投資信託基金守則之限制

於2014年9月18日，領匯購入現崇山商場。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，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2014年9月30日，本集團約值122.49億港元(2014年3月31日：107.72億港元)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。

(g) 持作出售之投資物業

期內，管理人對領匯若干物業進行私人招標。於2014年9月29日，領匯之全資擁有附屬公司領匯物業有限公司接納由若干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五項物業之具約束力協議，現金代價為17.16億港元。

14 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2014年4月1日	15	1	54	70
添置	9	2	4	15
撤銷	(2)	—	—	(2)
期內折舊開支	(3)	—	(7)	(10)
於2014年9月30日	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>51</u>	<u>73</u>
於2014年9月30日				
成本	75	6	135	216
累計折舊	(56)	(3)	(84)	(143)
賬面淨值	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>51</u>	<u>73</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	86	66
減：應收貿易賬款減值撥備	(5)	(1)
應收貿易賬款－淨值	81	65
其他應收款項	181	172
	262	237

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如下：

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	80	64
31至90日	1	1
超過90日	5	1
	86	66

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)

16 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	—
銀行現金	96	42
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	1,870	518
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物	1,967	560
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,614	2,234
	<hr/>	<hr/>
	3,581	2,794
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	46	17
預收款項	205	150
應計項目	1,068	1,143
	<hr/>	<hr/>
	1,319	1,310
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	35	14
31至90日	11	3
	<hr/>	<hr/>
	46	17
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 長期獎勵計劃撥備

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	66	92
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(48)	(60)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>18</u>	<u>32</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周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，則須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，視乎領匯按基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件(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價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價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。尚未歸屬獎勵之價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1,764,208個基金單位(2013年：2,055,632個基金單位)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 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2014年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內註銷	期內失效	於2014年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	529,760	-	(507,259) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(16,250)	(6,251)	-	-
2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	527,117	-	(511,104) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(12,750)	(3,263)	-	-
	2012年7月16日至 2015年6月30日	526,655	-	-	-	(4,309)	522,346	1,044,692
2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	515,500	-	-	-	(3,125)	512,375	952,000
	2014年1月20日至 2016年6月30日	515,500	-	-	-	(4,169)	511,331	949,912
2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	499,750	-	-	-	499,750	944,500
	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	499,750	-	-	-	499,750	944,500
小計		2,614,532	999,500	(1,018,363)	(29,000)	(21,117)	2,545,552	4,835,604
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%		-	-	(745,845) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		<u>2,614,532</u>	<u>999,500</u>	<u>(1,764,208)</u>	<u>(29,000)</u>	<u>(21,117)</u>	<u>2,545,552</u>	<u>4,835,604</u>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎146%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)

19 帶息負債

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	3,108	3,167
中期票據	10,185	6,357
抵押貸款	1,000	3,000
	<u>14,293</u>	<u>12,524</u>
減：帶息負債之流動部分	(1,876)	(2,825)
帶息負債之非流動部分	<u>12,417</u>	<u>9,699</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	876	825
抵押貸款	1,000	2,000
	<u>1,876</u>	<u>2,825</u>
第二年內到期		
銀行貸款	1,244	613
中期票據	169	-
抵押貸款	-	1,000
	<u>1,413</u>	<u>1,613</u>
第三年內到期		
銀行貸款	-	1,243
中期票據	1,111	988
	<u>1,111</u>	<u>2,231</u>
第四年內到期		
銀行貸款	494	-
中期票據	1,096	300
	<u>1,590</u>	<u>300</u>
第五年內到期		
銀行貸款	494	486
中期票據	738	1,095
	<u>1,232</u>	<u>1,581</u>
第五年後到期		
中期票據	7,071	3,974
	<u>14,293</u>	<u>12,524</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數2.62億港元(2014年3月31日：2.77億港元)之銀行貸款與為數1.69億港元(2014年3月31日：1.78億港元)之中期票據以澳元計值及另一筆為數38.33億港元(2014年3月31日：零)之中期票據以美元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領匯所有外幣借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為2.85%(2014年3月31日：2.77%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

20 衍生金融工具

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	2	5
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	11	—
－利率掉期合約	67	64
	<u>80</u>	<u>69</u>
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	4	4
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	38	23
	<u>42</u>	<u>27</u>
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	51	69
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	52	29
	<u>103</u>	<u>98</u>
	<u>145</u>	<u>125</u>
	<u>65</u>	<u>56</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 衍生金融工具(續)

並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。

參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲綫及遠期滙率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2014年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2013年9月30日止期內及截至2014年9月30日止期內，於公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

附註：

- (i) 本集團採用貨幣掉期合約及利率掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之滙率及利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，該等貨幣掉期合約及利率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1,500萬港元(2013年：6,200萬港元)，詳情見附註22。
- (ii) 於2014年9月30日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就21.50億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2.2年(2014年3月31日：21.50億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2014年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為21.50億港元(2014年3月31日：21.50億港元)及2.95%(2014年3月31日：2.95%)。
- (iii) 於2014年9月30日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之貨幣掉期合約及利率掉期合約於2014年9月30日之名義本金金額分別為43.83億港元(2014年3月31日：5.07億港元)及18.20億港元(2014年3月31日：18.20億港元)。
- (iv) 於2014年9月30日對沖儲備(附註22)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2014年4月1日	2,310,889,561
回購基金單位予以註銷	(19,411,500)
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,764,208
	<hr/>
於2014年9月30日	2,293,242,269
	<hr/> <hr/>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領匯)合共回購19,411,500個基金單位(2013年：零)，總價值為8.86億港元(2013年：零)。期內回購基金單位之詳情如下：

月份	回購 基金單位	每基金單位之價格		總代價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2014年6月	1,927,000	42.20	41.45	81
2014年8月	1,773,500	46.30	45.35	81
2014年9月	15,711,000	47.30	44.50	724
	<hr/>			<hr/>
總計	19,411,500			886
	<hr/> <hr/>			<hr/> <hr/>
回購基金單位開支				2
				<hr/>
				888
				<hr/> <hr/>

所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2014年9月30日基金單位之收市價為每基金單位44.75港元(2014年3月31日：38.15港元)。按於2014年9月30日已發行之2,293,242,269個基金單位(2014年3月31日：2,310,889,561個基金單位)計算，市值為1,026.23億港元(2014年3月31日：881.60億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 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2014年4月1日	(68)	68	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(13)	—	(13)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	28	—	28
	15	—	15
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	—	(15)	(15)
於2014年9月30日	(53)	53	—

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 收購現崇山商場

於2014年8月18日，領匯透過一間全資擁有附屬公司與Bethan Company Limited(為嘉里建設有限公司之一間全資擁有附屬公司)訂立買賣協議，以13.80億港元之現金代價收購現崇山商場，該項交易已於2014年9月18日完成。預期收購可為領匯之物業組合增添價值，並具有進一步達至租金增長以及資產增值的潛力。

自收購日期起計，現崇山商場為本集團帶來200萬港元之收益及100萬港元之物業收入淨額，而收購日期前之相關資料並未為領匯所知悉。

購買投資物業之公平值及收購所致之商譽如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
購買投資物業(附註13)(附註)	1,320
商譽(附註12)	60
用於收購之現金支出	<u>1,380</u>
收購相關的費用(已計入截至2014年9月30日止六個月 簡明綜合收益表「一般及行政開支」內)	<u>128</u>

附註：投資物業於2014年8月13日由領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司估值。此金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

24 資本承擔

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014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	1,781	2,064
— 已訂約但未撥備	683	483
	<u>2,464</u>	<u>2,547</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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2014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#
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
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#
Asia Pacific Real Estate Association Limited (「亞太房地產協會」)(附註(i))	董事之有聯繫者#
Contender Limited(附註(ii))	董事之有聯繫者#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	董事之有聯繫者#
香港青年藝術協會	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」)	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
永亨銀行有限公司(現時名稱為華僑永亨銀行有限公司) (「永亨銀行」)*(附註(ii))	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：

- (i) 亞太房地產協會為王國龍先生之有聯繫者，王國龍先生於2014年8月不再出任亞太房地產協會董事一職，故亞太房地產協會亦不再被視作領匯之關連人士。
- (ii) 永亨銀行及Contender Limited為馮鈺斌博士之有聯繫者，馮鈺斌博士於2014年8月1日退任董事一職，故永亨銀行及Contender Limited亦不再被視作領匯之關連人士。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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))	(4)	(4)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約 支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(5)	(17)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	14	13
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(iv))	(1)	(1)
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))	(6)	(1)
已付及應付香港青年藝術協會項目費用(附註(iii))	(1)	—
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	4	4
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	1
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就帶息負債支付渣打香港之利息開支及各項融資費用	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	5	4
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	1
與永亨銀行之交易(附註(v))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	1	1

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利率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。
- (iv) 世邦魏理仕有限公司自2013年11月17日起獲委任為領匯之主要估值師。領匯之前任主要估值師為仲量聯行有限公司，並負責截至2013年9月30日止期間之領匯物業估值。截至2014年9月30日止期間為數100萬港元之估值費用應付予世邦魏理仕有限公司，而截至2013年9月30日止期間為數100萬港元之估值費用已付予仲量聯行有限公司。

與主要估值師之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)

25 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(續)

附註(續)：

- (v) 永亨銀行為馮鈺斌博士之有聯繫者，馮鈺斌博士於2014年8月1日退任董事一職，故永亨銀行亦不再被視作領匯之關連人士。

與永亨銀行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(1,150)	(650)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
來自滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	26	18
於滙豐集團之銀行存款	222	171

(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2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013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	45	38
長期獎勵計劃之獎勵	34	4

26 批准簡明綜合中期財務資料

於2014年11月12日，簡明綜合中期財務資料獲管理人之董事會授權刊發。

鳴謝

於回顧期內，高鑑泉先生(「高先生」)及馮鈺斌博士(「馮博士」)已退任管理人獨立非執行董事之職，而謝伯榮先生(「謝先生」)及謝秀玲女士(「謝女士」)則獲委任為管理人之獨立非執行董事。高先生及馮博士均自2005年起已服務於董事會，並在推動領匯的發展上擔當著重要角色。董事會謹此對彼等於過往九年內所作出的寶貴貢獻衷心致謝。同時，董事會謹此歡迎謝先生及謝女士，彼等具備的豐富知識、廣泛經驗及專業技能將對領匯有所貢獻。

此外，董事會謹此感謝所有僱員及管理團隊整體於期內一直秉持的專業態度、工作熱忱和努力不懈，亦感謝基金單位持有人長久以來給予領匯的支持和信心。

審核委員會及核數師之審閱

本集團截至2014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。簡明綜合中期財務資料亦已由領匯之核數師羅兵咸永道會計師事務所，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2014年9月30日止六個月內，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、領匯之信託契約(經補充契約修訂)、以及管理人之合規手冊(其內載列領匯之各項主要流程、系統及措施以及企業管治政策)。領匯及管理人於期內亦一直應用上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

於截至2014年9月30日止六個月內所採納之領匯認可架構以及企業管治政策及常規均與於2013/2014年度年報之企業管治報告內所披露有關截至2014年3月31日止年度所採納者大致相若。進一步詳情將載於領匯2014/2015年度之中期報告內。

發行新基金單位

期內根據領匯長期獎勵計劃發行新基金單位共 1,764,208 個。

回購、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至 2014 年 9 月 30 日止六個月內，管理人代表領匯於香港聯合交易所有限公司回購合共 19,411,500 個基金單位，總代價(不包括開支)約為 8.86 億港元，詳情如下：

月份	基金單位回購數目	每基金單位之購買價格		已付總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2014 年 6 月	1,927,000	42.20	41.45	81
2014 年 8 月	1,773,500	46.30	45.35	81
2014 年 9 月	15,711,000	47.30	44.50	724

回購之基金單位於期末前已經全數註銷。

除上文所披露者外，管理人或領匯之任何附屬公司於回顧期內概無回購、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

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%。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至 2014 年 9 月 30 日止六個月之中期現金分派(包括酌情分派)每基金單位 89.56 港仙，將於 2014 年 12 月 9 日(星期二)向該等於 2014 年 12 月 1 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派付。為確定基金單位持有人享有中期現金分派之權利，領匯將於 2014 年 11 月 27 日(星期四)起至 2014 年 12 月 1 日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格享有中期現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於 2014 年 11 月 26 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，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。

寄發 2014/2015 年度之中期報告

領匯 2014/2015 年度之中期報告將於 2014 年 11 月 27 日(星期四)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，2014 年 11 月 12 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

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG