

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

截至2013年9月30日止六個月 之中期業績公布

領匯管理有限公司(「**管理人**」)(作為領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然公布領匯及其附屬公司(「**本集團**」)截至2013年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2013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**管理人**之審核委員會(「**審核委員會**」)審閱，並由董事會於2013年11月13日批准。

整體財務回顧

截至2013年9月30日止六個月，收益及物業收入淨額分別按年增長9.3%及11.6%至34.93億港元(截至2012年9月30日止六個月：31.97億港元)及25.17億港元(截至2012年9月30日止六個月：22.56億港元)。截至2013年9月30日止六個月之每基金單位中期分派按年增長12.9%至80.22港仙(截至2012年9月30日止六個月：71.08港仙)。

投資物業組合之估值持續增加至1,009.87億港元，較2013年3月31日上升5.9%，主要是由於收入增長所致。每基金單位資產淨值較2013年3月31日增加6.6%至38.04港元。投資物業組合估值及每基金單位資產淨值較2012年9月30日分別增加20.4%及23.4%。

財務回顧

收益分析

商戶銷售蓬勃增長及零售市場向好，帶動期內租金繼續強勁增長。於回顧的六個月內，收益總額上升至34.93億港元(截至2012年9月30日止六個月：31.97億港元)，包括來自零售物業之租金收入26.02億港元(截至2012年9月30日止六個月：24.00億港元)、停車場之租金收入7.29億港元(截至2012年9月30日止六個月：6.39億港元)及其他物業相關收益1.62億港元(截至2012年9月30日止六個月：1.58億港元)。

	截至2013年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至2013年 9月30日止 六個月之 收益貢獻 百分比 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	2,122	1,950	8.8	60.8
街市／熟食檔位	335	317	5.7	9.6
教育／福利、辦事處及配套設施	67	64	4.7	1.9
商場營銷	78	69	13.0	2.2
停車場租金：				
月租	544	476	14.3	15.6
時租	185	163	13.5	5.3
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	162	158	2.5	4.6
總計	3,493	3,197	9.3	100.0

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金及按營業額分成租金。

(2) 包括來自零售物業之其他收益1.60億港元(截至2012年9月30日止六個月：1.57億港元)及來自停車場之其他收益200萬港元(截至2012年9月30日止六個月：100萬港元)。

開支分析

於回顧期內之物業經營開支總額保持穩定，增加3.7%至9.76億港元（截至2012年9月30日止六個月：9.41億港元）。物業收入淨額比率進一步改善至72.1%。

期內物業管理人費用有所增加，主要由於2011年已開始實施之法定最低工資於2013年5月起上調所致。

公用事業開支較2012年同期下降4.4%。透過實施能源管理方案而達至之節能減耗，持續抵銷電費增加所帶來的影響。

由於管理人進一步改善領匯物業組合之物業狀況，在更好的工程規劃下，維修及保養費用有所下降。地租及差餉因差餉寬減收緊及租金收入增加而上升。

我們致力推出更多主題推廣活動以增加商場吸引力，以致宣傳及市場推廣開支上升。

	截至2013年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至2013年 9月30日止 六個月之 開支貢獻 百分比 %
物業管理人費用、保安及清潔	267	244	9.4	27.4
員工成本	159	156	1.9	16.3
維修及保養	99	103	(3.9)	10.1
公用事業開支	175	183	(4.4)	17.9
地租及差餉	107	92	16.3	11.0
宣傳及市場推廣開支	45	42	7.1	4.6
屋邨公用地方開支	57	57	0.0	5.8
其他物業經營開支	67	64	4.7	6.9
物業經營開支總計	976	941	3.7	100.0

估值回顧

領匯投資物業之估值總額由2013年3月31日之953.66億港元上升5.9%至2013年9月30日之1,009.87億港元。估值上升主要是由物業收入淨額上升所帶動，而物業組合之資本還原率則維持穩定。投資物業之估值較2012年9月30日增加20.4%。

零售物業之估值由2013年3月31日之800.90億港元增加5.5%至2013年9月30日之844.60億港元，而停車場之估值則由2013年3月31日之152.76億港元增加8.2%至2013年9月30日之165.27億港元。零售物業及停車場之估值分別較2012年9月30日增加18.8%及29.7%。

領匯之主要估值師仲量聯行有限公司採用現金流量折現法及收益還原法對領匯於2013年9月30日之物業組合進行估值。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，仲量聯行有限公司在連續三年任期期滿後即將退任，而世邦魏理仕有限公司將接任為領匯之新主要估值師。

估值方法

	於2013年 9月30日	於2013年 3月31日
收益還原法 — 資本還原率		
零售物業	4.50–6.75%	4.50–6.75%
零售物業：加權平均	5.20%	5.20%
停車場	5.00–8.25%	5.00–8.25%
停車場：加權平均	6.41%	6.42%
整體加權平均	5.39%	5.39%
現金流量折現法		
折現率	7.50%	7.50%

資本管理

於回顧期內，領匯根據有擔保歐洲中期票據(「中期票據」)計劃發行了3.5億港元之七年期無抵押票據，固定年利率為3.15厘，並新簽訂總額共10億港元之五年期無抵押銀行雙邊貸款融資，其整體成本為每年香港銀行同業拆息加1.30%。同期，為數10億港元之香港按揭證券有限公司有抵押貸款及6.5億港元之銀行雙邊貸款已被償還。於2013年9月30日，可動用流動資金微升至63.6億港元(2013年3月31日：62.1億港元)，包括現金及存款25.5億港元(2013年3月31日：31.5億港元)及未提取已承諾融資額38.1億港元(2013年3月31日：30.6億港元)。本集團於2013年9月30日之已承諾債務融資之平均剩餘年期稍為增加至4.1年(2013年3月31日：4.0年)。

已承諾債務融資⁽¹⁾
(於2013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
有抵押貸款	1.25	1.75	3.00	–	3.00
無抵押銀行貸款	0.90	1.81	2.71	3.81	6.52
中期票據	4.32	2.03	6.35	–	6.35
總計	6.47	5.59	12.06	3.81	15.87
百分比	54%	46%	76%	24%	100%

附註：

(1) 所有金額均為面值。

(2) 經利率掉期後。

於2013年9月30日，定息負債佔債務總額之百分比微升至54% (2013年3月31日：53%)。經調整現金及存款後，於2013年9月30日，定息負債佔淨負債之百分比維持在68% (2013年3月31日：70%)。定息負債之平均年期較2013年3月31日之6.0年進一步增加至於2013年9月30日之6.5年。

融資到期情況⁽¹⁾
(於2013年9月30日)

(十億港元)	有抵押 貸款	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取融資	總計
2013/2014財政年度內到期	–	–	–	–	–
2014/2015財政年度內到期	2.00	0.85	–	0.25	3.10
2015/2016財政年度內到期	1.00	0.61	–	1.31	2.92
2016/2017財政年度內到期	–	1.25	1.02	1.25	3.52
2017/2018財政年度內到期	–	–	0.30	–	0.30
2017/2018財政年度後到期	–	–	5.03	1.00	6.03
總計	3.00	2.71	6.35	3.81	15.87

附註：

(1) 所有金額均為面值。

債務總額減至120.6億港元(2013年3月31日：133.6億港元)，資產負債水平(債務總額除以資產總值)亦進一步減低至11.6%(2013年3月31日：13.6%)。經計及利率對沖後，債務組合之整體實際利率由2013年3月31日之3.07%下降至2013年9月30日之2.93%。於2013年6月28日，標準普爾確定領匯之信貸評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2013年8月5日確定領匯之信貸評級為「A2」級，前景為穩定。

業務回顧

零售物業組合

於2013年9月30日，物業組合及商舖之整體租用率分別穩定於94.1%(2013年3月31日：94.1%)及96.3%(2013年3月31日：96.3%)。商戶之銷售表現持續改善，平均三年租期之綜合續租租金調整率於回顧期內維持於23.6%之穩健水平(截至2012年9月30日止六個月：25.9%)。平均每月租金由2013年3月31日之每平方呎38.4港元上升至2013年9月30日之每平方呎40.2港元。期內，商戶之續租率為76.2%(截至2012年9月30日止六個月：80.3%)。

類別	租用率		綜合續租 租金調整率		已出租內部樓面面積 之平均每月租金		佔總內部 樓面面積 百分比 ⁽¹⁾
	於2013年 9月30日 %	於2013年 3月31日 %	截至2013年 9月30日止 六個月 %	截至2012年 9月30日止 六個月 %	於2013年 9月30日 每平方呎港元	於2013年 3月31日 每平方呎港元	
商舖	96.3	96.3	22.6	27.9	40.5	38.7	82.1
街市／熟食檔位	81.9	82.0	27.7	16.6	73.3	70.0	8.7
教育／福利、辦事處及 配套設施	85.9	86.0	13.1	12.0	6.7	6.4	9.2
總計	94.1	94.1	23.6	25.9	40.2	38.4	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合分類

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2013年9月30日，按估值排名之首10大物業及第11至第50位之物業的零售部分，分別佔領匯物業組合內的零售租金26.0%及45.2%，及其平均每月租金分別為每平方呎57.8港元及43.2港元(2013年3月31日：分別為55.7港元及41.2港元)。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業 估值	零售租金 截至2013年 9月30日止 六個月 百萬港元	已出租內部樓面面積 之平均每月租金		租用率	
	於2013年 9月30日 百萬港元		於2013年 9月30日 每平方呎港元	於2013年 3月31日 每平方呎港元	於2013年 9月30日 %	於2013年 3月31日 %
1-10	24,219	677	57.8	55.7	98.6	98.4
11-50	38,813	1,177	43.2	41.2	95.5	95.0
51-100	17,784	614	31.0	30.0	91.9	91.9
101-153	3,644	134	22.2	20.8	87.7	89.6
總計	84,460	2,602	40.2	38.4	94.1	94.1

附註：

(1) 物業乃根據於2013年9月30日之零售物業估值排列。

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。期內，停車場收益按年增長14.1%至7.29億港元（截至2012年9月30日止六個月：6.39億港元）。自2013年5月起生效之停車場租金調整及各種大受歡迎的停車場優惠劃，亦有助於帶動強勁增長。回顧期內六個月之收入淨額比率為68.8%（截至2012年9月30日止六個月：64.5%）。

停車場物業表現主要指標

	截至2013年 9月30日止 六個月	截至2012年 9月30日止 六個月
泊車位使用率(%)	86.4	81.1
每個泊車位每月收入(港元)	1,529	1,338
物業收入淨額比率(%)	68.8	64.5
每個泊車位平均估值(千港元)	208	160

資產管理

資產管理對領匯之長期可持續增長起關鍵推動作用。管理人繼續集中於透過在物業組合中引入新商戶及協助現有商戶改善業務，從而提升物業組合之購物環境。

管理人已成功為物業組合引入多名新商戶，包括新進入香港市場之若干品牌。該等新商戶所提供之產品及服務，讓管理人更能滿足社區內消費者之需要，增加惠臨零售設施之人流，亦吸引其同業考慮於領匯之物業組合內開設商舖。在現有商戶方面，商戶銷售額持續上升及高企的續租率均為令人鼓舞之業績表現。現有知名品牌商戶一直錄得肯定的業績表現，而當中部分商戶已開始推出其新品牌，主力針對領匯物業組合內中檔市場之消費者，而目標明確的推廣活動亦吸引了鄰近社區更多消費者惠臨，有助將領匯購物商場提升至更高水平。

期內，領匯商戶之平均每月每平方呎零售銷售額較去年同期上升9.3%。「飲食」及「超級市場及食品」之每平方呎銷售額按年分別錄得13.3%及5.2%之穩健增長，而「一般零售」行業則錄得10.1%之升幅。

按每月租金及按已出租內部樓面面積劃分之零售行業組合
(於2013年9月30日)

行業	按每月 租金劃分	按已出租 內部樓面 面積劃分
飲食	25.0%	29.7%
超級市場及食品	22.7%	19.1%
街市／熟食檔位	13.8%	7.6%
服務	11.3%	9.8%
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	8.2%	5.7%
教育／福利、辦事處及配套設施	1.4%	8.4%
其他 ⁽¹⁾	17.6%	19.7%
總計	100.0%	100.0%

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2013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61.5%。

除推動收益增長外，管理人透過嚴格之成本控制措施致力提升營運效率。雖然面對通脹壓力，持續推行之更新空調機組及照明系統改善計劃，讓領匯得以減少能源消耗。於本六個月期間內，領匯節省用電量約達1,370萬千瓦小時(截至2012年9月30日止六個月：970萬千瓦小時)。

管理人致力採取一系列提升服務質素之措施，包括透過神秘顧客計劃以監察服務及提升服務標準。物業管理費用經已自2013年10月起作出調整，以反映有關服務標準之提升。物業管理費用之調整及營運效能之提升將紓緩成本持續上漲之壓力，使利潤得以持續上升。

資產提升

頌富廣場及尚德廣場的資產提升項目已於回顧期內完成，投資回報分別為令人滿意之16.8%及23.6%，使完成項目總數增至32個。提升後的頌富廣場更能鞏固其作為地區中心之地位，為天水圍區內核心地段之廣泛顧客群提供服務。改善後的尚德廣場已提高其於將軍澳區內之競爭力，而該地區在未來數年有相對較多之新住宅供應。

作為新界西策略重點之一部分，管理人已擴大友愛商場（「友愛」）及安定商場（「安定」）項目之規模，以捕捉市場脈搏變動為區內所帶來之市場商機。這將會是領匯上市以來最大型之項目，此兩個購物商場將會整合成「一個商場」，並將作出顯著改善，使人流更為暢順，交通更為便利，並以重塑的全新品牌形象為顧客提供更優質的購物體驗，目標顧客為中檔消費者、年青家庭及內地消費者，其竣工後將重新定位為領匯於屯門之旗艦商場。友愛及安定提供大量泊車位，為區內最大停車場，在重新定位後亦將吸引更多來往荃灣及屯門的顧客惠臨購物。

就按估值計首50大以外之商場而言，管理人已開始對海富商場進行提升工程，有關工程將採用華心商場成功提升計劃之類同方法，以翻新該物業，從而更有效地滿足當地社區之需要。

資產提升項目之狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
自上市以來已完成之項目	32	2,935
進行之項目	8	1,399
待相關部門審批之項目	6	1,128
其他規劃中之項目	>13	>1,500
總計	>59	>6,962

獲批並進行之資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標 完成日期
樂富鮮活街市 ⁽¹⁾	120	2013年底
彩雲商場	222	2013年底
沙角商場 ⁽¹⁾	125	2014年中
海富商場 ⁽²⁾	39	2014年中
友愛商場 ⁽¹⁾ 安定商場 } }	474	2014年底
元州商場 ⁽²⁾	66	2014年底
龍翔廣場 ⁽³⁾	353	2015年底
總計	1,399	

附註：

- (1) 項目包括街市升級。
- (2) 物業估值排名為「50大以外」。
- (3) 物業估值排名為「10大以內」。

可持續發展框架

領匯在推行企業可持續發展方面不斷加大力度。於2013年9月，領匯首次獲納入道瓊斯可持續發展亞太區指數之成份股，100分中得61分，較2012年上升13%。這是繼本年初獲納入富時社會責任指數後，領匯對可持續發展所作出之努力再一次受到全球認同。獲納入該指數全賴領匯長期致力於確保將可持續發展融合於業務之中。領匯亦在Global Real Estate Sustainability Benchmark中獲頒「綠星」級的殊榮，這是全球房地產可持續發展基準之最高榮譽。這榮譽反映領匯是最佳的房地產業可持續發展經營者之一。這些殊榮確認領匯之可持續發展策略正朝正確方向發展，並提醒領匯須努力不懈，確保可持續發展是業務不可或缺之一部分。

領匯繼續將聯合國全球契約（「聯合國全球契約」）之10項原則納入其策略及營運方針內。於2013年9月，領匯因其於聯合國全球進展情況通報中提供更多詳情及更高之透明度，故獲認可為聯合國全球契約高級報告員。

社區參與可確保管理人明白當地社區之需要，並持續為領匯物業鄰近之社區生活增添價值。領匯社區體育學院繼續是受歡迎之項目，在12個物業內提供六種不同類型的運動項目。於過去六個月，作為社區參與策略之一部分，領匯已擴大社區關係經理團隊，以專門了解地區層面的社區需要。此舉有助確保領匯可滿足當地社區之需要。於期內，慈善及社區參與計劃「愛•匯聚計劃」已確認贊助10個剛開展之項目，贊助金額達1,040萬港元。管理人之僱員積極參與整個甄選過程，並將以贊助人僱員的身份繼續參與並協助推行該等項目。

策略及前景

資產管理及資產提升是推動內部增長相互依存之元素。在資產管理方面，領匯於執行業務策略時將繼續善用其於房地產之專業知識、所擁有的財務實力及優良的企業管治。在資產提升方面，作為推動可靠及可持續內部增長行之有效的方法，管理人將繼續開展資產提升項目，並推行其有策略性選擇地區的方針。管理人亦將繼續檢討及監察物業組合之表現，以提高營運效率，並將考慮出售潛力較低之資產，以收回資金及為領匯之基金單位持有人締造更高價值。

此外，管理人將繼續把握內地旅客所帶來的商機。於過去五年，自由行計劃之推行令中國內地訪港旅客人次持續上升，從而帶動增長及為本地零售業帶來新局面。隨著內地消費者增加以及本地家庭收入穩定增長，管理人計劃透過在中檔必需消費品市場進行收購以擴大領匯之物業組合，從而取得增長。

不少領匯的主要商戶已意識到快速增長的中產階級所存在之潛力，並已於中國拓展業務，尤其是在珠三角地區。管理人亦正考慮多個方案使領匯可緊握此增長機遇，作為推動其區內業務增長潛力之長遠策略性企劃之一部分。對於香港的策略，管理人將積極研究擴大領匯物業組合之可能性，尤其是中檔必需消費品市場，以把握當中之增長商機。

展望未來，受本地需求上升及訪港旅客(尤其是內地旅客)持續增長所支持，管理人深信香港零售市場將維持穩健。現時，超過一半訪港內地旅客為即日往返旅客。這些常客為香港零售業提供一個穩固之基礎。

在市場氣氛向好之支持下，管理人預期租金於本財政年度下半年將會繼續穩定增長。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2013年9月30日止六個月

	附註	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	3,493	3,197
物業經營開支	6	(976)	(941)
物業收入淨額		2,517	2,256
一般及行政開支		(106)	(104)
投資物業公平值變動		5,211	6,787
營運溢利	7	7,622	8,939
利息收入		14	22
帶息負債之財務成本	8	(193)	(228)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		7,443	8,733
稅項	10	(368)	(317)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利 (附註(i))	11	7,075	8,416
已向基金單位持有人派付之分派 (附註(ii))		(1,725)	(1,502)
		5,350	6,914
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)		5,412	6,970
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(62)	(56)
		5,350	6,914

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於簡明綜合中期財務資料內之附註11。
- (ii) 期內已派付截至2013年3月31日止年度末期分派之17.25億港元(2012年：15.02億港元)。
- (iii) 截至2013年9月30日止六個月之可分派收入總額(於設立領匯之信託契約內所界定)於綜合分派報表中釐定。有關本財政期間宣派之中期分派已載於綜合分派報表，並將於2013年12月10日向基金單位持有人派付。

簡明綜合全面收益表

截至2013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 可能日後重列入簡明綜合收益表 之項目				
一 現金流量對沖儲備		<u>62</u>	<u>-</u>	<u>62</u>
期內全面收益總額	(ii)	<u>7,137</u>	<u>(7,137)</u>	<u>-</u>

截至2012年9月30日止六個月

期內溢利		8,416	(8,472)	(56)
其他全面收益 可能日後重列入簡明綜合收益表 之項目				
一 現金流量對沖儲備		<u>56</u>	<u>-</u>	<u>56</u>
期內全面收益總額	(ii)	<u>8,472</u>	<u>(8,472)</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17.25億港元(2012年：15.02億港元)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54.12億港元(2012年：69.70億港元)。
- (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(不包括新發行基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2013年9月30日止六個月

	附註	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012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		7,075	8,416
調整：			
— 投資物業公平值變動		(5,211)	(6,787)
— 其他非現金收入		(10)	(5)
可分派收入總額 (附註(i))		<u>1,854</u>	<u>1,624</u>
期內中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(ii))		<u>1,854</u>	<u>1,624</u>
佔可分派收入總額之百分比		<u>100%</u>	<u>100%</u>
於9月30日已發行基金單位	20	<u>2,310,889,561</u>	<u>2,284,402,553</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iii))		<u>80.22港仙</u>	<u>71.08港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利 (相等於扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利)，並作出調整以撇除有關期間之簡明綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。
- (ii) 根據信託契約，領匯須確保每個財政期間向基金單位持有人分派之總額不少於可分派收入總額之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2013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% (2012年：100%) 為分派金額。該中期分派將於2013年12月10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。

簡明綜合財務狀況表

於2013年9月30日

	附註	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	331
投資物業	12	100,987	95,366
物業、廠房及設備	13	68	73
衍生金融工具	19	85	168
		<u>101,471</u>	<u>95,938</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	202	212
按金及預付款項		68	65
衍生金融工具	19	-	56
短期銀行存款	15	2,427	1,495
現金及等同現金項目	15	126	1,657
		<u>2,823</u>	<u>3,485</u>
資產總值		<u>104,294</u>	<u>99,423</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	1,084	1,237
保證金		1,044	994
稅項撥備		336	159
長期獎勵計劃撥備之流動部分	17	47	87
帶息負債	18	2,000	1,706
衍生金融工具	19	-	15
		<u>4,511</u>	<u>4,198</u>
流動負債淨額		<u>1,688</u>	<u>713</u>
資產總值減流動負債		<u>99,783</u>	<u>95,225</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	17	18	52
帶息負債	18	10,055	11,829
衍生金融工具	19	182	184
遞延稅項負債		1,616	1,518
		<u>11,871</u>	<u>13,583</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>16,382</u>	<u>17,781</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>87,912</u>	<u>81,642</u>
已發行基金單位	20	<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>38.04 港元</u>	<u>35.68 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2013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	21	12	-	12
轉撥入簡明綜合收益表之金額	21	50	-	50
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(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
於2012年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		-	62,735	62,735
發行基金單位				
— 根據分派再投資計劃		-	629	629
— 根據長期獎勵計劃		-	60	60
截至2012年9月30日止期間 扣除與基金單位持有人交易前之溢利		-	8,416	8,416
已向基金單位持有人派付之分派 — 2012年末期分派		-	(1,502)	(1,502)
現金流量對沖之公平值變動		(34)	-	(34)
轉撥入簡明綜合收益表之金額		90	-	90
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(56)	56	-
截至2012年9月30日止期間 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		-	6,970	6,970
於2012年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		-	70,394	70,394

簡明綜合現金流量表

截至2013年9月30日止六個月

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
經營活動		
來自經營活動之現金淨額	<u>2,328</u>	<u>2,115</u>
投資活動		
添置投資物業	(483)	(407)
添置物業、廠房及設備	(8)	(12)
已收利息收入	18	22
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加	<u>(932)</u>	<u>(1,038)</u>
用於投資活動之現金淨額	<u>(1,405)</u>	<u>(1,435)</u>
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	341	4,127
償還帶息負債	(1,650)	(3,730)
已支付帶息負債之利息開支	(199)	(236)
已向基金單位持有人派付之分派	<u>(946)</u>	<u>(873)</u>
用於融資活動之現金淨額	<u>(2,454)</u>	<u>(712)</u>
現金及等同現金項目減少淨額	(1,531)	(32)
於4月1日之現金及等同現金項目	<u>1,657</u>	<u>150</u>
於9月30日之現金及等同現金項目	<u><u>126</u></u>	<u><u>118</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領匯由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約、於2007年7月23日訂立之第六份補充契約、於2009年10月5日訂立之第七份補充契約、於2010年7月23日訂立之第八份補充契約及於2012年7月25日訂立之第九份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)規管。

領匯及其附屬公司之主要業務為投資位於香港之非住宅用途物業(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2013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2013年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2013年9月30日,本集團之流動負債超逾其流動資產16.88億港元(2013年3月31日:7.13億港元)。經計及38.10億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簡明綜合中期財務資料。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策

截至2013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2013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)	披露一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	

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 ¹
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 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回之金額披露 ¹
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2015年1月1日或之後開始的會計期間生效

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012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	2,602	2,400
來自停車場之總租金	<u>729</u>	<u>639</u>
	<u>3,331</u>	<u>3,039</u>
其他收益		
— 空調服務費用	154	149
— 其他物業相關收益	<u>8</u>	<u>9</u>
	<u>162</u>	<u>158</u>
總收益	<u><u>3,493</u></u>	<u><u>3,197</u></u>

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金6,800萬港元(2012年：5,800萬港元)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				7,443
稅項				(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2013年9月30日(未經審核)				
分部資產	84,625	16,578	122	101,325
商譽				331
衍生金融工具				85
短期銀行存款				2,427
現金及等同現金項目				126
資產總值				<u>104,294</u>
分部負債	1,747	127	254	2,128
稅項撥備				336
長期獎勵計劃撥備				65
帶息負債				12,055
衍生金融工具				182
遞延稅項負債				1,616
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>16,382</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>87,912</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2012年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	<u>2,557</u>	<u>640</u>	<u>-</u>	<u>3,197</u>
分部業績	1,843	413	(104)	2,152
投資物業公平值變動	5,429	1,358	-	6,787
利息收入				22
帶息負債之財務成本				<u>(228)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				8,733
稅項				<u>(317)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>8,416</u>
資本開支	371	28	10	409
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14)</u>	<u>(14)</u>
於2013年3月31日(經審核)				
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				<u>1,657</u>
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				<u>1,518</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>17,781</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>81,642</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012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	267	244
員工成本(附註9)	159	156
地租及差餉	107	92
維修及保養	99	103
公用事業開支	175	183
宣傳及市場推廣開支	45	42
屋邨公用地方開支	57	57
其他物業經營開支	67	64
	<u>976</u>	<u>941</u>

7 營運溢利

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
該期間營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註9)	223	233
物業、廠房及設備折舊	10	14
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	2
受託人費用	4	3
估值費用	1	1
核數師酬金	1	1
銀行收費	2	2
經營租約開支	11	8
其他法律及專業費用	4	8
	<u>4</u>	<u>8</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 帶息負債之財務成本

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債之利息開支	103	103
須於五年後全數償還之帶息負債之利息開支	70	72
其他借貸成本(附註(i))	28	64
	<u>201</u>	<u>239</u>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(8)	(11)
	<u>193</u>	<u>228</u>

附註：

- (i) 其他借貸成本包括5,000萬港元(2012年：9,000萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,100萬港元(2012年：3,300萬港元)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3.14%(2012年：3.57%)撥歸投資物業下作資產化。

9 員工成本

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	231	196
強制性公積金計劃供款	6	5
長期獎勵計劃之獎勵(附註17)	13	56
	<u>250</u>	<u>257</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(27)	(24)
	<u>223</u>	<u>233</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本(續)

員工成本可進一步分析如下：

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012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)	159	156
計入一般及行政開支	<u>64</u>	<u>77</u>
	<u>223</u>	<u>233</u>

10 稅項

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

自簡明綜合收益表扣除之稅額指：

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項	270	219
遞延稅項 — 加速稅項折舊	<u>98</u>	<u>98</u>
稅項	<u>368</u>	<u>317</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之每基金單位盈利

	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2012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	<u>7,075百萬港元</u>	<u>8,416百萬港元</u>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,295,748,263	2,269,869,817
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	<u>1,658,939</u>	<u>2,527,006</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>2,297,407,202</u>	<u>2,272,396,823</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 每基金單位基本盈利	<u>3.08港元</u>	<u>3.71港元</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 每基金單位已攤薄盈利	<u>3.08港元</u>	<u>3.70港元</u>

12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 (未經審核) 百萬港元	停車場 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2013年4月1日	80,090	15,276	95,366
添置	375	35	410
公平值變動	<u>3,995</u>	<u>1,216</u>	<u>5,211</u>
於2013年9月30日	<u>84,460</u>	<u>16,527</u>	<u>100,987</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2013年9月30日，餘下租約期介乎30至47年(2013年3月31日：30至47年)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 投資物業(續)

(c) 公平值

作為獨立專業合資格估值行及領匯之主要估值師，仲量聯行有限公司按公開市值基準於2013年3月31日及9月30日為投資物業進行重估。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2012年1月16日，領匯購入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9月30日，本集團約值99億港元(2013年3月31日：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。

13 物業、廠房及設備

	租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2013年4月1日	21	2	50	73
添置	-	-	5	5
期內折舊開支	(4)	-	(6)	(10)
於2013年9月30日	<u>17</u>	<u>2</u>	<u>49</u>	<u>68</u>
於2013年9月30日				
成本	70	5	119	194
累計折舊	<u>(53)</u>	<u>(3)</u>	<u>(70)</u>	<u>(126)</u>
賬面淨值	<u>17</u>	<u>2</u>	<u>49</u>	<u>68</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	63	72
減：應收貿易賬款減值撥備	(2)	(1)
應收貿易賬款－淨值	61	71
其他應收款項	141	141
	<u>202</u>	<u>212</u>

應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金／銀行擔保全數收回。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	60	70
31至90日	3	1
超過90日	—	1
	<u>63</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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	34	29
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	<u>92</u>	<u>1,628</u>
現金及等同現金項目	126	1,657
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	<u>2,427</u>	<u>1,495</u>
	<u><u>2,553</u></u>	<u><u>3,152</u></u>

16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	31	58
預收款項	117	146
應計項目	<u>936</u>	<u>1,033</u>
	<u><u>1,084</u></u>	<u><u>1,237</u></u>

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	26	47
31至90日	5	10
超過90日	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u><u>31</u></u>	<u><u>58</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	65	139
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(47)	(87)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>18</u>	<u>52</u>

長期獎勵計劃(「該計劃」)已於2007年7月23日舉行之基金單位持有人週年大會上獲基金單位持有人以普通決議案批准及採納。該計劃由採納日期起計10年內有效。

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

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及/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韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之公平值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期內，本集團根據該計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共2,055,632個基金單位(2012年：1,834,701個基金單位)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備(續)

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

授出日期	歸屬期	於2013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2013年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2010年11月12日	2010年11月12日 至2013年6月30日	509,808	-	(509,808) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2011年9月23日	2011年9月23日 至2013年6月30日	554,052	-	(533,302) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(16,250)	(4,500)	-	-
	2011年9月23日 至2014年6月30日	552,681	-	-	-	(11,921)	540,760	1,081,520
2012年7月16日	2012年7月16日 至2014年6月30日	538,750	-	-	-	(1,133)	537,617	1,075,234
	2012年7月16日 至2015年6月30日	538,750	-	-	-	(1,595)	537,155	1,074,310
小計		2,694,041	-	(1,043,110)	(16,250)	(19,149)	1,615,532	3,231,064
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%		-	-	(1,012,522) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		<u>2,694,041</u>	<u>-</u>	<u>(2,055,632)</u>	<u>(16,250)</u>	<u>(19,149)</u>	<u>1,615,532</u>	<u>3,231,064</u>

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎188%至200%。
- (ii) 如能符合若干歸屬條件。
- (iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目之100%。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	2,677	3,413
中期票據	6,378	6,122
抵押貸款	3,000	4,000
	<u>12,055</u>	<u>13,535</u>
減：帶息負債之流動部分	(2,000)	(1,706)
帶息負債之非流動部分	<u>10,055</u>	<u>11,829</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	-	706
抵押貸款	2,000	1,000
	<u>2,000</u>	<u>1,706</u>
第二年內到期		
銀行貸款	1,437	858
抵押貸款	1,000	2,000
	<u>2,437</u>	<u>2,858</u>
第三年內到期		
銀行貸款	1,240	610
中期票據	179	-
抵押貸款	-	1,000
	<u>1,419</u>	<u>1,610</u>
第四年內到期		
銀行貸款	-	1,239
中期票據	1,111	1,015
	<u>1,111</u>	<u>2,254</u>
第五年內到期		
中期票據	1,100	300
第五年後到期		
中期票據	3,988	4,807
	<u>12,055</u>	<u>13,535</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數2.77億港元(2013年3月31日：3.11億港元)之銀行貸款及另一筆為數1.79億港元(2013年3月31日：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(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)實際利率為2.93%(2013年3月31日：3.07%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

19 衍生金融工具

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 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
— 利率掉期合約	85	157
	<u>85</u>	<u>168</u>
	85	224
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	(131)	(178)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(51)	(6)
	<u>(182)</u>	<u>(184)</u>
	(182)	(199)
	<u>(97)</u>	<u>25</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 本集團採用利率掉期合約及貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之利率及匯率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備撥回之淨金額為6,200萬港元(2012年：5,600萬港元)，詳情見附註21。
- (ii) 於2013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21.5億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2.4年(2013年3月31日：31.5億港元借貸之平均固定利率期2.1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9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為21.5億港元(2013年3月31日：31.5億港元)及3.56%(2013年3月31日：3.76%)。
- (iii) 於2013年9月30日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將本集團之部分借貸轉為港元浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之利率掉期合約及貨幣掉期合約於2013年9月30日之名義本金金額分別為18.2億港元(2013年3月31日：18.2億港元)及5.07億港元(2013年3月31日：9.07億港元)。
- (iv) 於2013年9月30日對沖儲備(附註21)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

20 已發行基金單位

	基金單位數目
於2013年4月1日	2,288,061,440
根據分派再投資計劃發行之基金單位	20,772,489
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	<u>2,055,632</u>
於2013年9月30日	<u>2,310,889,561</u>

基金單位於2013年9月30日之收市價為每基金單位38.05港元(2013年3月31日：42.30港元)。按於2013年9月30日已發行之2,310,889,561個基金單位(2013年3月31日：2,288,061,440個基金單位)計算，市值為879.29億港元(2013年3月31日：967.85億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 儲備

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2013年4月1日	(193)	193	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	12	—	12
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	50	—	50
	62	—	62
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	—	(62)	(62)
於2013年9月30日	(131)	131	—

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

22 資本承擔

	2013年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013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	1,474	1,346
— 已訂約但未撥備	717	544
	2,191	1,890

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2013年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
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#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	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(「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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(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2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012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)	(3)
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	(17)	(48)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	13	11
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(1)	(1)
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))	(9)	—
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))	(1)	(2)
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	3
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)	—
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	4	—
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	1	2

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 關連人士交易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 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2013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	(400)	(400)
來自滙豐集團之利率掉期合約淨額	(13)	(17)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
應付滙豐集團之利息淨額	(1)	(3)
於滙豐集團之銀行存款	27	24
於永亨銀行之銀行存款	100	80

(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2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012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	38	26
長期獎勵計劃之獎勵	4	32

24 批准簡明綜合中期財務資料

於2013年11月13日，本簡明綜合中期財務資料獲管理人之董事會授權刊發。

人力資源

管理人之薪酬政策及常規為確保薪酬待遇符合市場趨勢以保持競爭力，以吸引及挽留表現優秀的僱員。薪酬政策及常規將在獨立顧問的協助下定期作出檢討。全職及長期僱員的薪酬待遇包括基本薪金及酌情花紅，酌情花紅將根據個人表現及領匯之整體業績表現而發放。於2013年9月30日，管理人有902名(2013年3月31日：882名)僱員。

符合既定準則之全職僱員可享有參與企業員工購股計劃(「**企業員工購股計劃**」)的資格，由管理人提供補貼下透過獨立第三方中介人在市場上購買領匯基金單位。每名合資格參與人士所獲之補貼金額乃根據企業員工購股計劃之規則按服務年資及表現評級釐定。

獎項及嘉許

領匯致力以可持續發展之方式營運業務及為利益相關者締造價值，多年來屢獲殊榮，備受聲譽昭著之本地及國際機構所嘉許。領匯繼於2013年初獲納入富時社會責任指數系列(FTSE4Good Index Series)之成份股後，於截至2013年9月30日止6個月內再獲選為道瓊斯可持續發展指數亞太指數之成份股，足證領匯實踐可持續發展之成就受到國際肯定。領匯亦於享譽國際之財經雜誌《Euromoney》所舉辦之2013年房地產調查中，榮獲「香港最佳投資管理人」之殊榮，並榮獲《機構投資者》舉辦之「2013亞洲區公司管理團隊調查」中物業組別之三個獎項。

鳴謝

董事會謹此感謝管理團隊及全體僱員的工作熱忱及努力不懈。此外，董事會謹此向Michael Ian ARNOLD先生衷心致謝，彼在九年任期屆滿後已於2013年9月3日起退任獨立非執行董事及管理人提名委員會成員、人力資源及薪酬委員會成員、以及財務及投資委員會成員等職位。

審核委員會及核數師之審閱

本集團截至2013年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核委員會審閱。中期財務資料亦已由領匯之核數師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2013年9月30日止六個月內，領匯及管理人一直遵守證券及期貨條例之適用規定、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、就設立領匯而訂立並經補充契約修訂之信託契約、及管理人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。領匯及管理人於期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。

管理人已採納一項《董事會成員多元化政策》，並已將該政策登載於領匯之公司網站(www.thelinkreit.com)內。除已披露者外，於截至2013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年度年報之企業管治報告內披露有關2013年3月31日止財政年度所實施者相若。進一步詳情將載於領匯2013/2014年度之中期報告內。

發行新基金單位

領匯於期內發行共22,828,121個新基金單位，包括(i)於2013年8月2日根據截至2013年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃按每基金單位37.52港元發行價發行之20,772,489個新基金單位；及(ii)根據領匯長期獎勵計劃發行之2,055,632個新基金單位。

按2013年9月30日已發行之2,310,889,561個基金單位計算，期內發行之新基金單位數目約相當於1.0%。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2013年9月30日止六個月內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

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2013年9月30日止六個月之中期分派每基金單位80.22港仙，將於2013年12月10日(星期二)全數以現金(並無提供新基金單位之選擇)向於2013年12月2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可享有中期現金分派之權利，領匯將於2013年11月28日(星期四)起至2013年12月2日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。為確保合資格享有中期現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2013年11月27日(星期三)下午4時30分前交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。

寄發2013/2014年度之中期報告

領匯2013/2014年度之中期報告將於2013年11月28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，2013年11月13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

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG