

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2015年3月31日止年度 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2015年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2015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及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2015年6月10日批准。

成果豐盛的一年

主要成就

2014年

- | | |
|--------|---|
| 7月／12月 | 出售九項非核心物業，總代價為 29.56 億港元 |
| 9月 | 以 13.80 億港元收購現崇山商場 |
| 12月 | 屯門區旗艦商場H.A.N.D.S完成 4.77 億港元的重新定位工程 |
| | 獲納入成為恒生指數成份股之一 |

2015年

- | | |
|----|--|
| 1月 | 擴大投資授權至包括物業發展 |
| | 透過合營方式購入一幅土地用作商業發展用途，作價 58.60 億港元 |
| 3月 | 公布收購首個中國內地項目北京歐美匯購物中心，總代價為人民幣 25 億元 |

管理層討論與分析

自我們首次表明領匯的抱負乃成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素以來，轉瞬已五年。這方針引領我們於穩步提升業務之同時，保持長遠發展方向並以審慎的方式管理及優化我們的物業組合。為配合這方針，我們其中一個優先事項乃提升業務的抗逆力，繼續實現強勁的可持續增長。

我們過往的業務增長只集中於資產管理、資產提升及資產收購。隨著業務發展，我們的各項增長動力均有所改進，並拓展至包括資產出售、物業發展及物業重建。

這些新嘗試都是我們核心增長動力的自然延伸，讓我們能夠在物業的整個生命週期中不斷創造價值。總括而言，我們的增長動力將更為強勁，使我們得以打造極具生產力的優質物業組合。

資產管理

零售物業及停車場設施管理已發展為我們的優勢和專長。過往多年來，在有效的營運成本監控所配合下，我們的收入保持穩定增長。我們將會透過在多方面作出創新改革，務求繼續善用這一項競爭優勢。為支援以上策略，我們一直致力監察及深入了解地區人口及顧客喜好的轉變，並採用主動的宣傳及市場推廣方針以帶動客流、提高品牌知名度及增強顧客忠誠度。

零售租賃

2014/2015年度是我們租賃團隊的另一個豐收年，綜合續租租金調整率為**22.0%**，零售租金按年增長**7.2%**。於**2015年3月31日**，租用率亦高達**94.8%**。

於回顧年內，我們更有效分配商舖樓面以容納新商舖，並設立主題購物區以提供更多購物選擇，從而提高租金收益。本年度，我們致力為顧客提供更豐富的選擇及加強商戶的多元化，並成功為物業組合引入創業者及新商戶組別。在支持現有商戶於我們的物業組合內擴張業務的同時，我們亦努力維持小商戶的百分比以保持各商場的獨特性。

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 ⁽¹⁾ 百分比
	於2015年 3月31日 %	於2014年 3月31日 %	截至 2015年 3月31日止 年度 %	截至 2014年 3月31日止 年度 %	於2015年 3月31日 %
商舖	96.5	96.6	23.3	25.8	82.4
街市／熟食檔位	86.4	82.4	12.0	25.1	8.7
教育／福利、辦事處 及配套設施	87.2	86.3	20.0	14.1	8.9
總計	94.8	94.4	22.0	25.7	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

與此同時，我們亦已進行大量宣傳及市場推廣活動以支持商戶的銷售增長，並加強我們與社區的交流。我們的市場推廣團隊於年內舉辦了60項活動，透過換領計劃及各項獎賞刺激商戶的營業額。

我們的物業組合於本年度之表現亦足以證明我們租賃策略的成功。按零售物業估值排列的物業組合之首10大物業大部分已透過進行資產提升而提高物業質素，為物業組合之總零售租金帶來25.1%之貢獻，而所有物業組別均持續於平均每月租金取得按年增長。

零售物業組合分類

	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 ⁽²⁾		租用率 ⁽²⁾	
物業 ⁽¹⁾	於2015年 3月31日 百萬港元	截至 2015年 3月31日止 年度 百萬港元	於2015年 3月31日 每平方呎 港元	於2014年 3月31日 每平方呎 港元	於2015年 3月31日 %	於2014年 3月31日 %
1-10	28,453	1,433	64.5	60.5	98.4	98.7
11-50	50,892	2,627	49.8	46.1	95.5	95.8
51-100	24,118	1,360	34.6	32.1	92.8	91.7
其餘物業	3,863	233	23.3	22.2	92.1	89.6
已出售物業	—	58	—	—	—	—
總計	107,326	5,711	45.4	42.5	94.8	94.4

附註：

(1) 乃根據2015年3月31日之零售物業估值排列。

(2) 數據不包括於2014年7月及12月所出售之九項物業。

物業組合租約到期情況(於2015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 %
2015/2016 年度	35.7	32.4
2016/2017 年度	23.3	28.2
2017/2018 年度及其後	30.8	34.7
短期租約及空置	10.2	4.7
總計	100.0	100.0

由於我們努力不懈地提升行業組合及改善商戶的營商環境，於回顧年內，商戶的平均每月每平方呎零售銷售額持續增加，較上一個財政年度上升**6.0%**。物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別錄得**8.3%**及**3.9%**的穩健增長，而「一般零售」行業亦錄得**5.8%**的升幅。

停車場

作為全港最大型的停車場業主之一，我們一直受惠於大眾對泊車位的殷切需求，此乃由於登記私家車的數目不斷上升以及政府收緊新屋苑停車場供應之政策所致。隨著泊車位需求上升，加上我們不停優化商場的質素，我們的停車場業務於年內表現十分理想。泊車位使用率由**2014年3月31日**的**88.1%**增加至**2015年3月31日**的**94.1%**，而每個泊車位每月收入亦增加**12.8%**至**1,767**港元。

主要停車場物業表現指標

	截至 2015年 3月31日 止年度	截至 2014年 3月31日 止年度
泊車位使用率(%)	94.1	88.1
每個泊車位每月收入(港元)	1,767	1,566
物業收入淨額比率(%)	70.3	69.1
每個泊車位平均估值(千港元)	330	235

不斷努力提升表現的同時，我們亦在停車場的客戶服務和營運上投放大量資源。我們持續投入資本開支為不同物業的停車場設施進行升級，例如防止跟車尾系統、巡邏保安管理及指向標示牌。已於2013年開始為期10年的停車場翻新計劃亦進展良好，投資總額約為4億港元。

物業管理

我們致力管理物業，已連續五年成功控制經營成本的增幅接近或低於通脹。全面的樓宇管理系統及策略性之領匯能源管理計劃令2014/2015年度的每年耗電量降低1.7%。我們連續五年減少能源消耗，進一步邁向於2020年或以前，達成相比2010年的能源消耗量減少30%的目標。於2014/2015年度內，我們的全年總耗電量維持於2.39億千瓦小時，較2010年下降24.6%。我們已實施及達成多項較為有效的節能目標，節能計劃的餘下目標將有賴利用全面的樓宇管理系統，以密切監察每日及實施過程中的能源消耗水平。

我們完成了為期一年的廢物管理研究，並正擬定一個全面的策略，以配合將推行的都市固體廢物管理政策措施。建基於我們已在46個物業安裝廢物管理設施之前期準備工作，這個新策略包括與商戶、服務供應商、非政府組織和政府緊密合作，尋求最佳的解決方案以盡量減少和管理於我們物業產生的廢物。

我們通過神秘顧客計劃計量及監察顧客對我們物業內的服務及設施質素的滿意度，結果由香港品質保證局進行獨立評估。我們於該項關鍵績效指標的表現正逐年穩步提升。

資產提升

我們的資產提升方針專注於活化及翻新我們的現有物業組合，旨在提升商場表現、把握地區／區域不斷轉變的發展潛力、創造及實施貫徹劃一的品牌形象及充份利用內部樓面面積。

於回顧年內，我們已完成四個資產提升項目，包括海富商場、美林商場、元州商場及H.A.N.D.S（包括商場及鮮活街市）。H.A.N.D.S已被重新定位為屯門之熱點。該等物業各自及共同展現了我們資產提升策略的各個範疇，包括為50大物業、50大以外物業，以及鮮活街市，並進行涵蓋簡約翻新以至大型重新定位的資產提升工程，每一項均帶來理想的投資回報。

截至2015年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2015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 ⁽⁴⁾ %
海富商場 ⁽²⁾	40	39	19.1
美林商場 ⁽¹⁾	75	87	17.8
元州商場 ⁽²⁾	50	64	21.5
H.A.N.D.S. ⁽¹⁾⁽³⁾	193	477	15.3
總計		667	

附註：

(1) 項目估值排名為「50大」之內。

(2) 項目估值排名為「50大」之外。

(3) 項目包括鮮活街市升級。

(4) 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。

我們位於屯門最大規模的旗艦商場H.A.N.D.S，其設計意念在於將友愛商場及安定商場合併，打造出一個加設空調設備、增強商場內上下層流通以及更合適的商舖面積的全新購物環境。

除了在H.A.N.D.S進行硬件升級外，我們亦細心規劃佈局和行業組合，以營造充滿活力和歡樂的客戶體驗。我們為商場的不同區域配置獨特的行業組合及增加特色餐飲選擇，以及把兩個鮮活街市合併為一個經升級改良的街市，提供更多的貨品及食品選擇。這些改變成功吸引更多廣泛顧客群及年輕顧客。顧名思義，「H.A.N.D.S」的目標是為顧客帶來充滿活力的氣氛及愉快的購物體驗，務求讓所有人都能夠在此「Have A Nice Day Shopping」。

元州商場在本財政年度下半年完成資產提升工程。與海富商場及美林商場相似，元州商場乃一個中型商場翻新項目，位於瞬息萬變的九龍深水埗區一條主要街道上。經翻新後，這三個商場的佈局均有大幅改善，可設立更多商舖及街舖，外觀更佳，天花及照明系統亦得以優化。該等工程改善了商場的氣氛及可觀性，有助我們在這些物業內引進餐飲及零售方面的新商戶。

截至2015年3月31日，我們已投資超過40.69億港元以完成39個資產提升項目。貫徹此項策略，我們已批核24.77億港元，在未來5年進行16項資產提升項目。此外，我們亦正為超過13個潛在資產提升項目進行可行性評估。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
已完成的項目	39	4,069
進行中的項目	6	1,277
待相關部門審批的項目	10	1,200
其他規劃中的項目	> 13	> 1,600
總計	> 68	> 8,146

進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
青衣商場 ⁽²⁾	105	2015年年中
龍翔廣場 ⁽¹⁾	353	2015年年底
朗屏商場 ⁽²⁾	196	2015年年底
天盛商場 ⁽¹⁾⁽³⁾	212	2016年年初
蝴蝶廣場 ⁽¹⁾⁽³⁾	329	2016年年中
利東商場 ⁽²⁾	82	2016年年中
總計	1,277	

附註：

(1) 項目估值排名為「50大」之內。

(2) 項目估值排名為「50大」之外。

(3) 項目包括鮮活街市升級。

資產收購

我們的業務議程是在於持有及管理一個服務中高檔零售市場的物業組合，讓這些物業的商戶為普羅大眾的日常需要提供多元化的選擇。這個審慎的管理方針能夠有效保障物業組合的表現免受經濟波動的影響，為基金單位持有人締造穩定增長的投資回報。

於**2014/2015**年度內，我們為香港物業組合增添一項資產，而於本財政年度結束後，我們完成首項位於香港境外的物業收購。

於**2014**年**9**月，我們以**13.80**億港元收購位於黃大仙區的現崇山商場。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，共同創造一連串協同效應，使我們能服務更廣泛的顧客以及為當地社區創造更高價值。

年度結束後，於**2015**年**4**月**1**日，我們以議定之物業價格人民幣**25**億元收購了位處中國北京的歐美匯購物中心。這項優質物業樓齡僅五年，所處位置交通便利、四通八達，是我們就進駐新地域市場邁出的第一步。我們的長遠策略為投資於可持續發展並帶來收入的房地產資產，而歐美匯購物中心將有助這項策略的推進。該項收購標誌著我們業務邁向多元化發展的一個重大里程碑，我們對此項收購感到非常興奮。

資產出售

提升物業組合的質素亦意味著出售非核心物業。出售資產為基金單位持有人締造不少創造價值的機遇，例如提供靈活資本，以回購基金單位及投資其他更具潛力的資產，及提升經營效率。

於回顧年度內，我們分別於**2014**年**7**月及**12**月完成出售九項物業。出售該九項物業的總代價為**29.56**億港元，較於**2014**年**3**月**31**日該等物業的估值總額溢價**32.8%**。領匯正透過不同方式處理出售資產所得款項，包括為有潛力的收購提供資金，用作一般營運資金，以及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。

物業發展

隨著房地產投資信託基金守則於近期放寬及我們擴大了投資授權以允許物業發展及相關活動後，我們成功投得一項政府招標，收購一幅位於政府「起動九龍東」策略計劃核心地帶的土地，作商業物業發展用途。這是我們由**2012年7月**獲得基金單位持有人同意後的首個辦公室投資項目。這與我們現有的物業組合相輔相成，使我們的業務更趨多元化。

該地盤佔地約**74,000**平方呎，最高總樓面面積約**884,000**平方呎。我們目前打算將土地發展成甲級寫字樓商業綜合體，當中包兩棟含寫字樓、零售商舖和停車場，估計總開發成本約為**105.41**億港元。按領匯在此發展項目佔**60%**的權益計算，領匯的應佔開發成本約為**63.25**億港元，約為領匯於**2015年3月31日**的資產總值(並就應付之末期分派及收購北京歐美匯購物中心之影響作出調整後)之**4.6%**(在**10%**上限之內)。有關此物業發展項目之進一步資料更新載於領匯**2014/2015**年度之年報內。

重建物業

重建物業尤其專注為我們現有物業組合內的物業，提供一個透過包括設計及結構變動的重建工程去創造進一步價值的機會。此項增長動力對一些未能透過資產提升而令其大幅增值的物業而言尤其重要。我們將認真檢討現有物業組合，探討重建物業這項增長動力是否能夠帶來任何潛在機遇，為此我們將需要向各持份者進行廣泛諮詢。

財務回顧

擴展一系列增長動力令我們渡過了業務繁忙但成果豐盛的一年，實現強勁的財務業績。年內，收益及物業收入淨額按年分別增長**7.9%**及**9.0%**至**77.23**億港元(2014年：**71.55**億港元)及**56.69**億港元(2014年：**52.02**億港元)。本年度每基金單位分派按年增**10.3%**至**182.84**港仙(2014年：**165.81**港仙)，包括中期每基金單位分派**89.56**港仙(2014年：**80.22**港仙)及末期每基金單位分派**93.28**港仙(2014年：**85.59**港仙)。中期每基金單位分派包括就年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。根據基金單位於**2015年3月31日**之收市價**47.80**港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為**3.8%**。

投資物業組合之估值持續改善，達到**1,383.83**億港元，較**2014年3月31日**增加**25.9%**。每基金單位資產淨值按年增長**23.6%**至**51.53**港元(2014年3月31日：**41.69**港元)。

收益分析

儘管部分經濟指標顯示經濟出現放緩跡象，但由於我們的物業組合主要針對大眾及中檔市場的必需品行業，故此我們仍能於本年度維持穩定的收益增長。收益總額增加**7.9%**至**77.23**億港元(2014年：**71.55**億港元)，包括零售物業租金收入**57.11**億港元(2014年：**53.26**億港元)、停車場租金收入**16.56**億港元(2014年：**14.94**億港元)及其他物業相關收益**3.56**億港元(2014年：**3.35**億港元)。

	截至2015年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2014年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,638	4,338	6.9
街市／熟食檔位	767	695	10.4
教育／福利、辦事處及配套設施	145	137	5.8
商場營銷	161	156	3.2
停車場租金：			
月租	1,224	1,108	10.5
時租	432	386	11.9
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	356	335	6.3
總計	7,723	7,155	7.9

附註：

- (1) 商舖租金包括**44.69**億港元(2014年：**41.97**億港元)之基本租金和**1.69**億港元(2014年：**1.41**億港元)之按營業額分成租金。
- (2) 包括來自零售物業之其他收益**3.53**億港元(2014年：**3.31**億港元)及停車場之其他收益**300**萬港元(2014年：**400**萬港元)。

開支分析

本年度物業經營開支總額上升 5.2% 至 20.54 億港元 (2014 年：19.53 億港元)。物業收入淨額比率持續上升至 73.4%。(2014 年：72.7%)

	截至 2015 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2014 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	554	543	2.0
員工成本	381	325	17.2
維修及保養	201	200	0.5
公用事業開支	300	296	1.4
地租及差餉	236	209	12.9
宣傳及市場推廣開支	108	111	(2.7)
屋邨公用地方開支	113	114	(0.9)
其他物業經營開支	161	155	3.9
物業經營開支總計	2,054	1,953	5.2

本財政年度員工成本上升主要由於基金單位收市價由 2014 年 3 月 31 日之 38.15 港元增加至 2015 年 3 月 31 日之 47.80 港元，令長期獎勵計劃之撥備有所增加所致。

2014 年夏季極為酷熱，令能源消耗水平高於預期。然而，我們不斷努力節約能源，已有助減低消耗及電費之增長，讓公用事業開支保持低於通脹。

地租及差餉增加主要反映物業組合的應課差餉租值上升，與物業收益增長保持一致。本年度差餉寬減額較去年減少亦導致開支增加。

估值分析

於2015年3月31日，領匯之投資物業(包括發展中物業)估值總額增加25.9%至1,383.83億港元(2014年3月31日：1,098.99億港元)。儘管於年內出售九項物業，零售物業之估值仍然由2014年3月31日的912.45億港元增加17.6%至1,073.26億港元，停車場之估值則由2014年3月31日的186.54億港元增加35.0%至251.77億港元。估值增加主要是由於物業組合的表現提升，及近期市場交易反映停車場和部分較小規模物業的資本還原率的下調所致。於2015年3月31日，九龍東商業物業發展項目之估值為58.80億港元。

領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司主要採用收益還原法及現金流量折現法以評估領匯已落成物業於2015年3月31日之價值。對發展中物業的估值則採用餘值法。於各情況下，估值師亦以市場交易作參考評估。

估值方法

	於2015年 3月31日	於2014年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	3.40 – 5.20%	4.40 – 6.60%
零售物業：加權平均	4.57%	5.09%
停車場	3.80 – 6.00%	4.80 – 7.60%
停車場：加權平均	4.78%	6.16%
整體加權平均	4.61%	5.27%
現金流量折現法		
折現率	7.50%	7.50%

資本管理

要維持我們業務的長遠增長，我們需要有強健的財務狀況，低的融資成本，以及慎重的財務風險管理。我們的現有策略結合了過去數年所使用的資本管理常規，令我們確信這些常規在日後仍會持續發展。我們的審慎資本管理策略專注於優化長遠資本架構；維持穩健的信用評級，以具競爭力的價格取得信貸融資；透過延長債務到期日減低再融資的風險；及限制利率波動的風險水平。

截至2015年3月31日止年度，受歐洲及日本央行擴大量化寬鬆規模、美元走強及市場對通縮的憂慮影響，美國長期國債孳息率再度下調。另一方面，美國經濟持續緩和增長，失業率跌至2008年以來的新低，預期美國聯邦儲備局將於2015年較後時間開始調高聯邦基金目標利率。

領匯把握長期利率及信貸息差同時處於低位的情況，根據中期票據計劃發行了5億美元之10年期票據、7.4億港元之15年期票據及6.5億港元之7年期票據，固定年利率分別為3.60%、3.00%及2.40%。該等票據不僅延長了領匯的平均債務到期日，亦加強了本集團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的抵押貸款及10億港元之雙邊銀行貸款已於年內償還。為補充本集團的流動資金及盡量提高靈活性，管理人已安排15億港元之3年期循環信貸融資，利息成本為每年香港銀行同業拆息加1.10%。

已承諾債務融資⁽¹⁾ (於2015年3月31日)

(十億港元)	定息 負債 ⁽²⁾	浮息 負債 ⁽²⁾	已動用 融資	未提取 融資	已承諾 融資總額
有抵押貸款	0.75	0.25	1.00	—	1.00
無抵押銀行貸款	1.20	3.24	4.44	2.99	7.43
中期票據	8.04	3.57	11.61	—	11.61
總額	9.99	7.06	17.05	2.99	20.04
百分比	59%	41%	85%	15%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

於本財政年度以作價29.56億港元出售九項物業後，管理人動用其中9.56億港元以每基金單位45.78港元之平均價格回購約2,100萬個領匯基金單位，餘下所得款項則保留作為一般企業資金。我們於2014年9月以13.80億港元收購現崇山商場及於2015年1月以58.60億港元收購九龍東一幅土地（其中領匯擁有60%權益），兩者均以本集團之現有備用資金撥付。

於2015年3月31日，本集團備用資金輕微下降至64.4億港元(2014年3月31日：71.0億港元)，當中包括現金及存款34.5億港元(2014年3月31日：27.9億港元)及未提取之已承諾融資額29.9億港元(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2015年3月31日，債務總額增加至170.5億港元(2014年3月31日：125.6億港元)，但資產負債水平僅微升至11.9%(2014年3月31日：11.0%)，主要是由於物業估值上升所致。定息負債佔債務總額之百分比於2015年3月31日增加至58.6%(2014年3月31日：51.5%)。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7.2年(2014年3月31日：6.2年)。儘管對沖更多定息負債，但本集團於2015年3月31日之債務組合的實際利息成本進一步減少至2.66%(2014年3月31日：2.77%)。

已承諾融資到期情況⁽¹⁾(於2015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	未提取融資	總額
2015/2016年度內到期	1.00	0.94	—	0.49	2.43
2016/2017年度內到期	—	2.50	1.01	—	3.51
2017/2018年度內到期	—	—	0.30	1.50	1.80
2018/2019年度內到期	—	1.00	1.09	1.00	3.09
2019/2020年度內到期	—	—	1.30	—	1.30
2020年度及其後	—	—	7.91	—	7.91
總額	1.00	4.44	11.61	2.99	20.04

附註：

(1) 所有金額為面值。

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。

非財務表現貢獻

在衡量領匯的業務價值時，除考慮財務表現外，我們亦會考慮非財務方面的貢獻。我們的表現指標是以可持續發展框架為本，並以與商戶、顧客、僱員、本地社區和投資者進行的廣泛交流以及環保管理方面為基礎。因此，我們已實施多項節約資源的策略，確保我們成為負責任的僱主，並對建立繁盛的社區出一分力，從而達致可持續回報。

我們的商戶、顧客和本地社區

支持商戶發展、為顧客創造生活方式體驗及參與建設繁榮社區，是我們為業務持續成功投資的方式。

我們慎選超過 **12,000** 個商戶及品牌，提供充滿活力的商戶組合，滿足周邊社區的需要之餘，亦能夠吸引鄰近地區的顧客。我們協助商戶成長的方式乃建基於與現有及潛在商戶發展深厚關係，再配合區域層面的廣泛分析及商戶意見調查，尋找可作改善的機會。

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行業組合提供增值作用。新商戶有潛力使我們的行業組合更加豐富，並提供更多品牌選擇，從而提高我們商場的整體吸引力。我們均衡的行業及商戶組合就是這些表現的有力證明。

我們的商戶情報及擴展計劃旨在物色新商戶及現有商戶在我們物業組合內開展及擴展業務。我們根據多項因素為該等商戶進行評估，包括定價、行業、營運準則及與現有商戶的協同效益。年內，我們與若干小型而表現較好的零售商戶合作，協助他們在我們物業組合內選擇新地區擴展分店，並給予他們一些對其商舖的規劃佈局、外觀設計的建議，充份體現該計劃的成功之處。

為進一步支援及提升我們商戶的業務增長，我們設立領匯商戶學堂，建立一個正式的平台與商戶進行雙向溝通，讓他們發表意見；分享零售業的最佳常規，提高商戶的營運效率；及加深商戶對本地最新零售趨勢的認識，迎合不同區域消費者的喜好。於本年度內，領匯商戶學堂舉辦了 **12** 項活動及培訓，參加者達 **3,000** 人。商戶學堂的主題包括管理新興環保議題、商品展示管理、於業務營運中推行數碼媒體及改善客戶服務。

我們的物業是當地社區居民生活空間的延伸，在社區生活中佔據著重要的位置。「愛•匯聚計劃」是我們的旗艦社區參與計劃。該計劃旨在鼓勵商戶及我們的員工支持在我們商場內舉辦的非政府組織活動，培養更強的社區歸屬感。年內，「愛•匯聚計劃」為九個社區項目提供贊助，贊助總額達到**750**萬港元，致力提升青少年及長者的福祉。

我們的員工

人才是領匯成功的一大要素。我們致力營造一個公平、合理及具透明度的工作環境，著重生活與工作平衡及領袖發展，且提供富競爭力之薪酬待遇，包括基本工資、酌情花紅、及其他如年假、產假／陪產假、生日假、及行業所屬學會／專業協會之會藉費用資助等福利，以吸納及挽留表現優秀的人員。

於**2015年3月31日**，領匯的員工數目維持為**930**人。我們的員工流失率由**2013/2014**年度的**17.3%**下降至**16.6%**，這有助我們建立更為穩定可靠的員工團隊。旨在作為世界級的房地產投資及管理機構，我們相信多元化乃業務範疇中擁有極高價值的一環，能為我們經營業務的方式注入新觀點。為體現這一點，我們為亞洲首間公開支持《賦權予婦女原則》（由聯合國婦女署及聯合國全球契約合作推廣）的房地產投資信託基金，並致力把這些原則推行到業務各個層面。

我們會繼續推行企業員工購股計劃，令員工所付出的努力與業務的成功有著實質連繫。該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。

有效的領袖發展對企業策略取得成功攸關重要。我們繼續投放資源，為員工開辦商場管理行政文憑課程。首批參加該兩年期課程的員工已於**2014/2015**年度畢業，而另外有**60**名員工已參加了第二期的課程。這課程自第二期開始已接受公開報名，對象包括在我們香港以外地區的合作夥伴。

前景及策略

理想的就業環境，帶動家庭收入日漸上升，反映香港的經濟基礎穩健。只是未來一年，鑒於亞洲貨幣轉弱而導致旅客的旅遊及消費模式有所轉變，我們預期香港經濟將會錄得溫和增長，但訪港旅客人次則可能持續向下，令零售增長走向常規化。然而，由於必需品消費乃我們物業組合收入之根本，加上我們擁有穩定而優質商戶的基礎，令我們的香港物業組合具備防禦力，較為不會受到經濟增長放緩的影響。我們預期，本地消費穩定增長，將會令我們位於城市周邊和住宅區內主要提供日常必需品的香港物業組合受惠。

儘管多個已發達經濟體系表現向好，但經濟復甦的速度仍然未見穩定。美國加息幅度預料將大致溫和，而且預期不會在**2015**年年底發生。中國內地方面，在整體經濟放緩的情況下，政府更為着重經濟增長的質素，預期刺激經濟措施將會持續推動內需消費，繼而帶動零售增長。我們視不斷上升的家庭財富以及日漸壯大的中產消費者（尤其在一線城市）為把握未來機遇的增長動力，支持領匯於中國內地一線城市尋找投資機遇的策略。

踏入新的財政年度，我們仍然充滿信心。領匯的穩健狀況將可繼續達成我們對自身要求的超卓表現，並達到社區及基金單位持有人對我們的期望。我們不斷努力透過資產管理及資產提升項目持續改善購物環境，預期將會繼續帶動香港業務的內部增長。我們亦會致力把握新的增長動力所帶來的額外靈活性，從而在物業生命週期的不同階段增添新的物業，提升我們物業組合的質素及多元化。

展望未來，憑藉已擴展的業務模式及強健的資本架構，我們具備足夠能力把握各種增長機遇，將有助推動未來數年每基金單位分派在不同階段的增長。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2015年3月31日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收益	2	7,723	7,155
物業經營開支		(2,054)	(1,953)
物業收入淨額		5,669	5,202
一般及行政開支		(437)	(222)
投資物業公平值變動		22,699	13,445
營運溢利	4	27,931	18,425
利息收入		32	28
帶息負債之財務成本		(359)	(393)
出售投資物業之收益		445	—
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		28,049	18,060
稅項	5	(819)	(755)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		27,230	17,305
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2014年末期分派		(1,976)	—
— 2015年中期分派		(2,054)	—
— 2013年末期分派		—	(1,725)
— 2014年中期分派		—	(1,854)
		23,200	13,726
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)		23,217	13,851
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(17)	(125)
		23,200	13,726
扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之年內溢利(附註(i))	6	27,230	17,305

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基金單位持有人應佔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2015年7月7日向基金單位持有人派付。

綜合全面收益表

截至2015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2015年3月31日止年度				
年內溢利		27,230	(27,247)	(17)
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		17	—	17
年內全面收益總額	(ii)	<u>27,247</u>	<u>(27,247)</u>	<u>—</u>

截至2014年3月31日止年度

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>

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40.30億港元(2014年：35.79億港元)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232.17億港元(2014年：138.51億港元)。
- (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2015年3月31日止年度

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之年內溢利	27,230	17,305
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(22,699)	(13,445)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(421)	—
— 其他非現金收入	(46)	(30)
可分派收入總額(附註(i))	4,064	3,830
酌情分派(附註(ii))	128	—
可分派總額	4,192	3,830
中期分派(已派付)	2,054	1,854
末期分派(將向基金單位持有人派付)	2,138	1,976
年內分派總額(附註(iii))	4,192	3,830
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	103%	100%
於3月31日已發行基金單位	2,291,770,269	2,310,889,561
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(iv))	89.56 港仙	80.22 港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付) (附註(v))	93.28 港仙	85.59 港仙
年內每基金單位分派	182.84 港仙	165.81 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。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(合共為可分派總額)。截至2015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%(2014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。作為中期分派之部分，管理人已建議就年內收購投資物業所產生之交易成本作出酌情分派。
- (iii) 中期分派已於2014年12月9日向基金單位持有人派付，末期分派將於2015年7月7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。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。
- (v) 截至2015年3月31日止年度，每基金單位末期分派93.28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21.38億港元及於2015年3月31日已發行的2,291,770,269個基金單位計算，而於綜合財務報表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2014年3月31日止年度，每基金單位末期分派85.59港仙乃根據期內末期分派19.76億港元及於2014年6月23日(即截至2014年3月31日止年度末期分派之記錄日期)已發行的2,308,962,561個基金單位計算。

綜合財務狀況表
於2015年3月31日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產			
商譽		384	331
投資物業		138,383	109,899
物業、器材及設備		72	70
衍生金融工具		162	69
按金		316	—
		139,317	110,369
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	312	237
按金及預付款項		67	66
短期銀行存款		1,215	2,234
現金及現金等價物		2,233	560
		3,827	3,097
資產總值		143,144	113,466
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,433	1,310
保證金		1,173	1,101
稅項撥備		240	209
長期獎勵計劃撥備之流動部分		77	60
帶息負債	9	1,940	2,825
衍生金融工具		17	27
		4,880	5,532
流動負債淨額		1,053	2,435
資產總值減流動負債		138,264	107,934
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		43	32
帶息負債	9	15,130	9,699
衍生金融工具		96	98
遞延稅項負債		1,957	1,754
其他非流動負債		2,932	—
		20,158	11,583
負債總額			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		25,038	17,115
基金單位持有人應佔資產淨值		118,106	96,351
已發行基金單位		2,291,770,269	2,310,889,561
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		51.53 港元	41.69 港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2015年3月31日止年度

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	儲備總額 百萬港元	總計 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
非控制性權益認沽權債項	(580)	580	—
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	(956)	—	(956)
截至2015年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利	27,230	—	27,230
已向基金單位持有人派付之分派	(1,976)	—	(1,976)
—2014年末期分派	(2,054)	—	(2,054)
—2015年中期分派			
現金流量對沖之公平值變動	—	(35)	(35)
轉撥入綜合收益表之金額	—	52	52
現金流量對沖儲備變動產生之金額	17	(17)	—
截至2015年3月31日止年度基金單位持有人應佔 資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)	23,217	—	23,217
於2015年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值	<u>118,106</u>	<u>580</u>	<u>118,686</u>
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	(1,725)	—	(1,725)
—2013年末期分派	(1,854)	—	(1,854)
—2014年中期分派			
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
於2014年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值	<u>96,351</u>	<u>—</u>	<u>96,351</u>

綜合現金流量表

截至2015年3月31日止年度

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	4,853	4,659
投資活動		
收購現崇山商場	(1,380)	—
收購發展中投資物業	(5,860)	—
收購歐美匯購物中心之按金	(316)	—
添置投資物業	(1,038)	(1,005)
出售投資物業所得款項	2,956	—
添置物業、器材及設備	(25)	(18)
已收利息收入	34	26
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少／(增加)	1,019	(739)
用於投資活動之現金淨額	(4,610)	(1,736)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	10,217	2,233
償還帶息負債	(5,780)	(3,050)
非控制性權益之借貸	2,344	—
已支付帶息負債之利息開支	(365)	(403)
已向基金單位持有人派付之分派	(4,030)	(2,800)
回購基金單位予以註銷	(956)	—
來自／(用於)融資活動之現金淨額	1,430	(4,020)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,673	(1,097)
於4月1日之現金及現金等價物	560	1,657
於3月31日之現金及現金等價物	2,233	560

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2015年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產10.53億港元(2014年：24.35億港元)。經計及29.85億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、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，衍生金融工具、投資物業及非控制性權益認沽權債項乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

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

截至2015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修訂本及詮釋。

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之互相抵銷
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之延續
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、準則修訂本及詮釋於本集團2015年4月1日或之後開始之會計期間生效。

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)

香港會計準則第1號(修訂本)	披露倡議 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及	對可接納的折舊及攤銷方式之澄清 ⁽¹⁾
香港會計準則第38號(修訂本)	
香港會計準則第16號及	農業：量產植物 ⁽¹⁾
香港會計準則第41號(修訂本)	
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(2011年)及	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售
香港財務報告準則第10號(修訂本)	資產或注資 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)、	投資實體：應用綜合豁免之規定 ⁽¹⁾
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)	
香港財務報告準則第7號及香港財務	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡
報告準則第9號(修訂本)	安排之披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：對沖會計及香港財務報告準則
	第9號、香港財務報告準則第7號及
	香港會計準則第39號之修訂 ⁽³⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽³⁾
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計處理 ⁽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	來自客戶合約之收益 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則2010年至2012年	
周期之年度改進項目 ⁽⁵⁾	
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

⁽⁵⁾ 於2014年7月1日或之後開始的會計期間生效(有限例外情況除外)

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已報告之經營業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
來自零售物業之租金	5,711	5,326
來自停車場之總租金	1,656	1,494
	<u>7,367</u>	<u>6,820</u>
其他收益		
— 空調服務收費	337	318
— 其他物業相關收益	19	17
	<u>356</u>	<u>335</u>
總收益	<u><u>7,723</u></u>	<u><u>7,155</u></u>

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金 1.69 億港元(2014 年：1.41 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	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至 2015 年 3 月 31 日止年度				
收益	6,064	1,659	—	7,723
分部業績	4,502	1,167	(437)	5,232
投資物業公平值變動	15,443	7,256	—	22,699
利息收入				32
帶息負債之財務成本				(359)
出售投資物業之收益				445
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				28,049
稅項				(819)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				27,230
資本開支	2,197	212	5,907	8,316
折舊	—	—	(23)	(23)

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	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於 2015 年 3 月 31 日				
分部資產	107,584	25,237	6,329	139,150
商譽				384
衍生金融工具				162
短期銀行存款				1,215
現金及現金等價物				2,233
資產總值				143,144
分部負債	2,070	183	353	2,606
稅項撥備				240
長期獎勵計劃撥備				120
帶息負債				17,070
衍生金融工具				113
遞延稅項負債				1,957
其他非流動負債				2,932
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				25,038
基金單位持有人應佔資產淨值				118,106

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	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2014年3月31日止年度				
收益	<u>5,657</u>	<u>1,498</u>	<u>—</u>	<u>7,155</u>
分部業績	4,167	1,035	(222)	4,980
投資物業公平值變動	10,183	3,262	—	13,445
利息收入				28
帶息負債之財務成本				(393)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				18,060
稅項				(755)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>17,305</u>
資本開支	972	116	17	1,105
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2014年3月31日				
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				113,466
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)				17,115
基金單位持有人應佔資產淨值				96,351

綜合財務報表附註(續)

4 營運溢利

	2015年 百萬港元	2014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	546	452
物業、器材及設備折舊	23	20
撇銷物業、器材及設備之虧損	2	—
受託人費用	9	8
估值費用	3	3
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	8	3
銀行收費	5	4
經營租約支出	26	24
其他法律及專業費用	22	9
物業代理佣金	28	—
捐款	7	10
	<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註(續)

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及 16.5% (2014 年 : 16.5%) 之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
當期稅項	616	519
遞延稅項		
— 加速稅項折舊	203	236
稅項	<u>819</u>	<u>755</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：

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>28,049</u>	<u>18,060</u>
按香港利得稅率 16.5% (2014 年 : 16.5%) 計算之預期稅項支出	4,628	2,980
不可扣稅開支之稅務影響	33	5
毋須課稅收入之稅務影響	(3,824)	(2,224)
過往年度作出之調整	(18)	(6)
稅項	<u>819</u>	<u>755</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基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位盈利

	2015 年	2014 年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前 基金單位持有人應佔溢利	27,230 百萬港元	17,305 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	2,301,106,036	2,303,298,171
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	2,541,450	2,021,485
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,303,647,486	2,305,319,656
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔溢利計算之每基金單位基本盈利	11.83 港元	7.51 港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	11.82 港元	7.51 港元

綜合財務報表附註(續)

7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應收貿易賬款	98	66
減：應收貿易賬款減值撥備	(3)	(1)
應收貿易賬款－淨值	95	65
其他應收款項	217	172
	312	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：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
0至30日	90	64
31至90日	5	1
超過90日	3	1
	98	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。以上呈列之9,500萬港元(2014年：6,500萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2015年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,600萬港元(2014年：4,300萬港元)及應計按營業額分成租金3,100萬港元(2014年：1,400萬港元)。餘下1,800萬港元(2014年：800萬港元)經已逾期但未被視為減值。

綜合財務報表附註(續)

7 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

已逾期但未被視為減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
0至30日	13	7
31至90日	5	1
	<u>18</u>	<u>8</u>

於2015年3月31日，300萬港元(2014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：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
超過90日	<u>3</u>	<u>1</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
於4月1日	1	1
應收貿易賬款減值撥備	5	1
年內撇銷不可收回之應收款項	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>
於3月31日	<u>3</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)

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

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應付貿易賬款	28	17
預收款項	183	150
應計項目	1,222	1,143
	<u>1,433</u>	<u>1,310</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：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
0至30日	27	14
31至90日	1	3
	<u>28</u>	<u>17</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
銀行貸款	4,425	3,167
中期票據	11,645	6,357
抵押貸款	1,000	3,000
	<u>17,070</u>	<u>12,524</u>
減：帶息負債之流動部分	(1,940)	(2,825)
帶息負債之非流動部分	<u>15,130</u>	<u>9,699</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	940	825
抵押貸款	1,000	2,000
	<u>1,940</u>	<u>2,825</u>
第二年內到期		
銀行貸款	2,496	613
中期票據	958	—
抵押貸款	—	1,000
	<u>3,454</u>	<u>1,613</u>
第三年內到期		
銀行貸款	—	1,243
中期票據	300	988
	<u>300</u>	<u>2,231</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
第四年內到期		
銀行貸款	989	—
中期票據	1,103	300
	<u>2,092</u>	<u>300</u>
第五年內到期		
銀行貸款	—	486
中期票據	1,375	1,095
	<u>1,375</u>	<u>1,581</u>
第五年後到期		
中期票據	7,909	3,974
	<u>17,070</u>	<u>12,524</u>

附註：

- (i) 除一筆為數 1.46 億港元(2014 年：1.78 億港元)以澳元計值及另一筆為數 39.05 億港元(2014 年：零)以美元計值之中期票據外，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 2.66%(2014 年：2.77%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註(續)

10 本集團貸款融資之抵押

於2015年3月31日，本集團約值129.86億港元(2014年：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。

11 於報告日期後之事項

於2015年3月24日，領匯透過一間全資擁有附屬公司以3.05億美元(等同23.62億港元)之現金代價(經最終調整後)訂立買賣協議收購僑東投資有限公司之全部已發行股本及股東貸款，該項交易已於2015年4月1日完成。

僑東投資有限公司擁有益颯美置業(天津)有限公司之全部註冊資本，益颯美置業(天津)有限公司乃位處中國北京市海淀區丹棱街甲1號名為歐美匯購物中心之物業唯一擁有人。

鳴謝

於回顧年度內及年末後，高鑑泉先生、馮鈺斌博士及周永健先生各自於完成其九年任期後退任獨立非執行董事一職，而鄭李錦芬女士則於年內辭任獨立非執行董事一職。董事會衷心感謝彼等每位於任內所表現出之專業、熱誠及積極態度，以推動領匯之業務發展。董事會亦欣然歡迎謝伯榮先生及謝秀玲女士於年內加入為獨立非執行董事。憑藉彼等擁有之不同背景和經驗，令董事會成員更趨多元化。

董事會亦謹此感謝管理團隊及全體僱員於年內一直秉持的專業態度、工作熱忱及努力不懈，為領匯業績作出貢獻，亦感謝基金單位持有人長久以來給予領匯的支持和信心。

審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至**2015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及風險管理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**2015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。

領匯組成文件之修訂

信託契約

於**2015年1月15日**獲基金單位持有人以特別決議案批准擴大領匯之投資策略至涵蓋物業發展及相關活動後，管理人與受託人已於**2015年1月15日**簽訂第十一份補充契約以對信託契約作出相關修訂。

於回顧年度內，管理人對其合規手冊(「合規手冊」)作出以下更新：(i)於2014年4月17日更新內容以符合房地產投資信託基金守則與證券及期貨事務監察委員會對海外投資及營運之規定；(ii)於2014年11月12日更新內容以修改提名委員會之成員規定；及(iii)於2015年6月10日更新內容以涵蓋物業發展及相關活動之管治與風險管理措施、將審核委員會重新定名為審核及風險管理委員會並就風險管理對其職權範圍作出相關修改，以及反映薪酬委員會與人力資源及薪酬委員會之合併並對職權範圍作出後續修訂。有關上述更新之進一步詳情載於2014/2015年度之年報內。

企業管治

於截至2015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、經補充契約修訂之信託契約，及載有領匯企業管治政策之合規手冊。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2015年3月31日止年度之企業管治報告載於2014/2015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，管理人代表領匯於香港聯合交易所有限公司回購合共20,883,500個基金單位，總代價(不包括開支)約為9.56億港元，有關詳情如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		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
2014年12月	1,472,000	48.00	47.60	70

回購之基金單位於年末前已經全數註銷。

除上文所披露者外，管理人或領匯之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、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，根據領匯之長期獎勵計劃，領匯發行 1,764,208 個新基金單位。按於 2015 年 3 月 31 日已發行之 2,291,770,269 個基金單位計算，於年內發行之新基金單位數目約相當於 0.08%。

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 2015 年 3 月 31 日止年度之末期分派每基金單位 93.28 港仙，將於 2015 年 7 月 7 日(星期二)以現金派付予於 2015 年 6 月 29 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分派之權利，領匯將於 2015 年 6 月 25 日(星期四)起至 2015 年 6 月 29 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分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於 2015 年 6 月 24 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 2015 年 7 月 22 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 2015 年 7 月 20 日(星期一)起至 2015 年 7 月 22 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 2015 年 7 月 17 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 2014/2015 年度之年報

領匯 2014/2015 年度之年報將於 2015 年 6 月 22 日（星期一）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 2015 年 7 月 22 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，2015 年 6 月 10 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

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG