領匯 The Link

領匯房地產投資信託基金

股份代號：823

持續發展
建好明天

中期報告

2013/2014

領匯·連繫

可持續發展

與

每個業務環節

- 我們深信可持續發展既有益於社區，
  也能帶動業務發展

目錄

2	企業簡介
4	抱負、使命及信念
5	截至2013年9月30日止六個月之摘要
8	主席報告書
12	行政總裁報告書
	我們的管治
28	企業管治
31	長期獎勵計劃
34	權益披露
37	關連人士交易
39	投資者關係
40	核數師審閱報告
	簡明綜合中期財務資料
41	簡明綜合收益表
42	簡明綜合全面收益表
43	綜合分派報表
44	簡明綜合財務狀況表
45	簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
46	簡明綜合現金流量表
47	簡明綜合中期財務資料附註
68	五年表現概要
71	投資者資料
封底內頁	公司資料

企業簡介

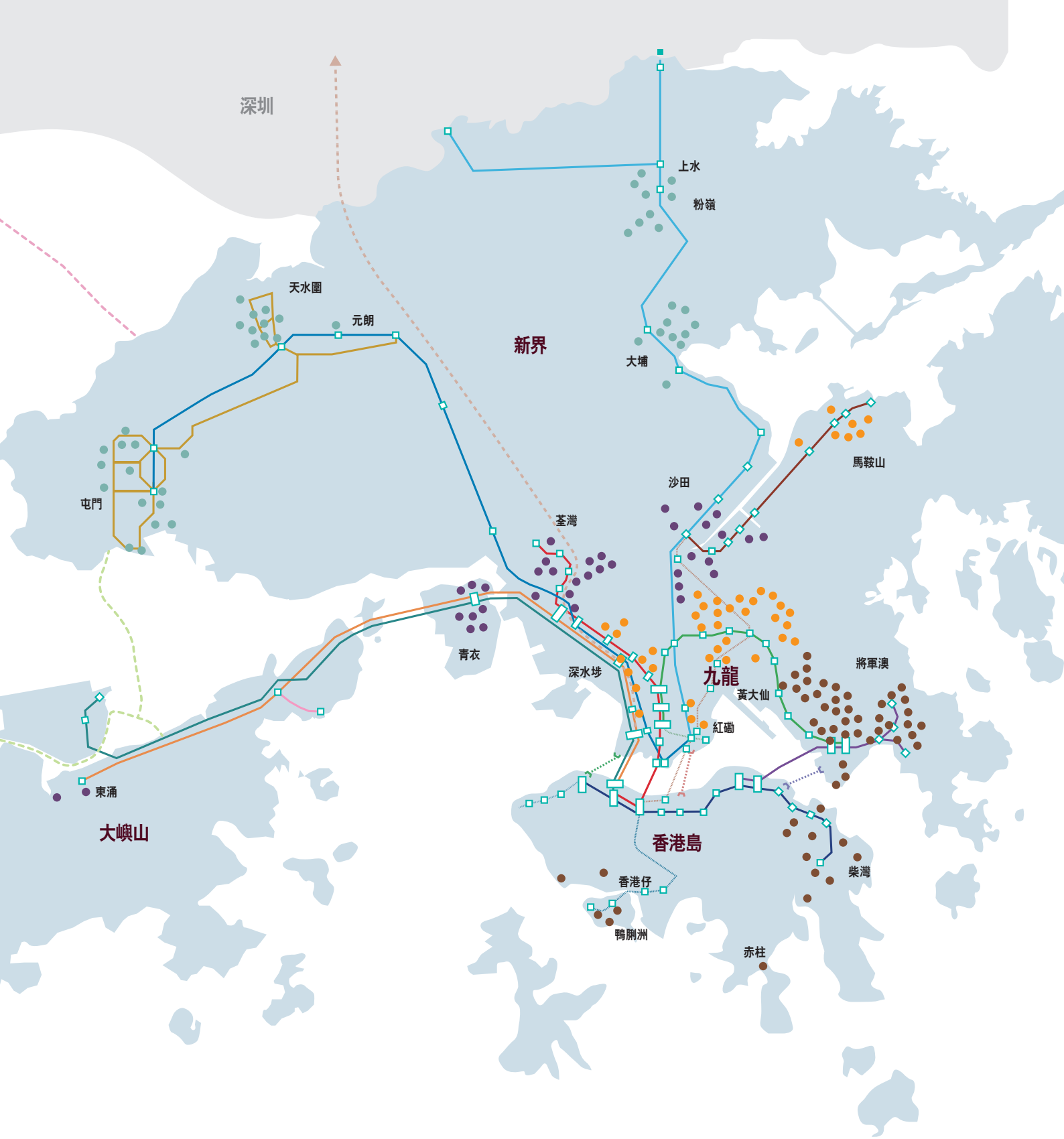
領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)是首家香港上市及以市值計亞洲地區最大型房地產投資信託基金，亦是全球以零售為主最大的房地產投資信託基金之一。自2005年11月25日於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市，並全數由私人和機構投資者持有，公眾持股量達100%。

於2013年9月30日，領匯旗下擁有的物業組合包括內部樓面面積約1,100萬平方呎零售物業及約80,000個泊車位。

物業組合的零售設施主要為我們的顧客提供日常所需，而停車場設施則主要為使用零售設施的租戶、顧客及鄰近居民提供服務。

領匯採納內部管理架構，旗下擁有的物業組合由領匯管理有限公司(「**管理人**」)管理。管理人領有證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)所發牌照，以進行有關資產管理的受規管活動。在內部管理架構下，管理人為領匯的一部分。

領匯現行的投資策略為投資於可獲取持續回報的香港非住宅用途物業(以零售為主，不包括酒店及服務式住宅)和停車場物業，並透過優化商戶組合、提升顧客服務水平及舉行宣傳推廣活動等資產管理工作以增加旗下物業的價值。資產管理由持續的資產提升工程支持，當中包括改善物業結構、間隔及設備。隨著這些項目的進展，領匯旗下的投資組合為顧客提供更佳的購物體驗及更多元化的選擇，同時為領匯基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來更理想的回報。



地鐵路綫

- 機場快綫
- 迪士尼綫
- 東鐵綫
- 港島綫
- 觀塘綫
- 輕鐵
- 馬鞍山綫
- 將軍澳綫
- 荃灣綫
- 東涌綫
- 西鐵綫

興建中的新鐵路

- 西港島綫
- 沙田至中環綫
- 觀塘綫延綫
- 南港島綫（東段）
- 高鐵香港段

隧道及連接內地及澳門的橋樑

- 紅磡海底隧道
- 東區海底隧道
- 西區海底隧道
- 深圳灣公路大橋
- 興建中的港珠澳大橋相關項目

抱負

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

使命

履行下列承諾，與持份者共建關係

- **優質服務、物有所值**
- **結伴社區、合作無間**
- **共同創造、持續發展**

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務

- **互相尊重**
- **追求卓越**
- **恪守誠信**
- **團隊精神**

截至2013年9月30日止六個月之摘要

財務業績亮麗		
收益總額	**34.93億港元**	**+ 9.3%**
物業收入淨額	**25.17億港元**	**+ 11.6%**
每基金單位中期分派（分派比率為100%）	**80.22港仙**	**+ 12.9%**

可持續績效指標		
平均每月租金（每平方呎）[1]	**40.2港元**	**+ 4.7%**
租用率		**94.1%**
續租租金調整率（平均三年租約）		**23.6%**
續租率		**76.2%**
商戶之銷售額（每平方呎）		**+ 9.3%**
物業收入淨額比率		**72.1%**
耗電減省量		**1,370萬千瓦小時**

穩健增長基礎		
每基金單位資產淨值[1]	**38.04港元**	**+ 6.6%**
資產負債比率		**- 至11.6%**
穩健的信貸評級		**A（標普）／A2（穆迪）**
可動用流動資金		**63.6億港元**

附註：

(1) 這數據比較是以2013年3月31日之數字為基礎，其他數據比較則以截至2012年9月30日止期間之數字為基礎。

領匯·連繫

社區

與

關懷

愛 • 匯聚計劃

- 「愛 • 匯聚計劃」是領匯最具代表性的慈善及社區參與項目，主要目的是支援領匯所服務社區的長者、兒童及青少年
- 深化領匯協助其營運所在社區長遠欣盛發展的構想

本年度的計劃

- 收到近150份合資格申請，反應熱烈
- 選出10個服務全港14區的社區服務項目，捐助合共1,040萬港元
- 估計受惠人數合共約100,000人

地圖展示10個項目的服務地區及項目主辦機構

領匯的參與

- 我們不但提供資助，還會
  - 提供免費場地
  - 邀請租戶支持
  - 讓我們的員工參與，成為各項目的員工贊助人

主席報告書

「透過成立及開展『愛 • 匯聚計劃』，我們與社區各界建立更緊密的關係。」

本人謹代表領匯管理有限公司董事會（「**董事會**」）欣然呈報領匯截至2013年9月30日止六個月的中期報告。

資產管理帶動持續增長

截至2013年9月30日止六個月，領匯業務持續增長。收益較上一年度同期增長9.3%至34.93億港元，物業收入淨額則增加11.6%至25.17億港元。董事會已批准中期分派每基金單位80.22港仙，按年增長12.9%。

領匯上市至今已八年，透過調整商戶組合、改善客戶服務及舉辦宣傳活動，不斷提升資產價值，此策略方針一直成效顯著。上述策略再配合物業設施的提升工程，為領匯帶來穩定增長。我們會適時審視及調整有關策略，以確保業務增長得以持續。

慈善及社區參與計劃

成功的企業會為社區創造價值，為此我們致力與商場鄰近的社群建立更穩固關係。於2013年1月，我們加強及擴展社區參與的工作，推出「愛 • 匯聚計劃」，藉著關顧長者、弱勢社群及年青人的福祉，推動社區發展。截至2013年9月，我們挑選了10個社區項目，並將全力支持及贊助該等計劃。

我們的員工一直參與整個遴選過程，並會繼續為推行這些項目出一分力；各項目均有一支員工團隊作為贊助人，負責監察項目的進度，並致力協助項目的推展，以致能圓滿完成。我們期望這些項目能對社區帶來正面影響。

企業管治

於2013年2月，董事會增添了兩名新成員，令董事會成員的專業背景更多元化，而且碰巧兩位均為女性，亦使董事會成員組合更形豐富。有關我們的「董事會成員多元化政策」已上載於公司網站。自領匯上市以來，我們已定期對董事會的效率進行自我評核。本年度，我們委聘外部顧問協助進行評估，以為此內部程序定下基準。我們亦接納外界建議，以評估給予董事及高級管理層的報酬（包括長期獎勵計劃）是否合適。本人會於下一期年報與各位分享此等事宜的結論。

展望

即使錄得八年持續增長，我們現有物業組合仍有很多未開發的潛力。我們將會繼續致力提升環境及服務質素、優化顧客購物體驗以釋放物業的潛力，並藉此為社區和投資者增值。

香港環境不斷轉變，隨著近年來自中國內地的消費者持續增加，為我們的業務帶來增長的商機，並為我們提供了香港以至其他地區新市場的新機遇。 為了更有效抓緊商機， 我們正積極進行評估及調查以深入瞭解這些新消費者的喜好和購物模式，結合我們的專業知識和營運經驗，從而制訂一套最有效的執行策略。

鳴謝

最後，本人謹藉此機會對全體員工、管理團隊和董事會成員的付出和努力表示謝意。Michael ARNOLD先生已於2013年9月3日從董事會退任， 本人對彼於過去九年的服務和對業務作出的重大貢獻謹致謝忱。Michael為服務年期最長的董事之一，其任內對領匯的發展舉足輕重。本人謹此祝願他前程錦繡。

憑藉基金單位持有人、董事會和盡心盡力的員工的支持，本人深信領匯在未來的發展將可更上一層樓。

主席
蘇兆明
領匯管理有限公司
領匯房地產投資信託基金的管理人

2013年11月13日

領匯·連繫

國際標準

與

本地措施

我們的目標

- 肩負推廣及採納業務可持續發展常規的重任
- 調整我們的業務可持續發展策略以符合國際最佳常規，成為世界級的房地產投資者及管理人

與可持續發展的全球領袖攜手合作

- 領匯與其他主要組織合作，如能源效益等範疇，制定可持續發展的關鍵績效指標、匯報制度及企業管治
- 領匯分享資訊及最佳常規，確保可持續發展與業務融合

wbcsd	我們與World Business Council for Sustainable Development攜手合作，確保採納解決方案，以提高物業組合的建築物能源效益
UNEP Finance Initiative Innovative financing for sustainability	我們與國際同業深入協作，以建立公司財務表現與可持續發展表現的關係
THE GLOBAL COMPACT WE SUPPORT	我們於可持續發展報告方面支持並依循國際最佳常規

可持續發展的成果廣受認同

- 領匯在可持續發展方面的領先地位，一直受到全球可持續發展標準的認同
- 領匯獲納入這些標準，確認了我們在可持續發展的方向是正確的，並鼓勵我們再接再厲達致可持續發展

MEMBER OF Dow Jones Sustainability Indices In Collaboration with RobecoSAM	於2013年9月首次獲納入「道瓊斯可持續發展亞太區指數」成分股
GRESB Green Star 2013	於Global Real Estate Sustainability Benchmark之2013年評核中獲「綠星」殊榮
FTSE4Good	自2013年3月起入選富時社會責任指數的成分股

行政總裁報告書

「地方社區參與可確保我們了解其需要。」

本人欣然報告領匯及其附屬公司(「**本集團**」)截至2013年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

財務回顧

財務表現

於回顧的六個月內，領匯錄得穩健增長。期內，在低失業率、家庭收入持續上升、以及訪港旅客(尤其是內地旅客)增加的帶動下，香港零售市場維持平穩增長。零售市場持續增長，惠及香港整體零售租賃活動，讓領匯的租金收入保持增長。

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%。

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%**

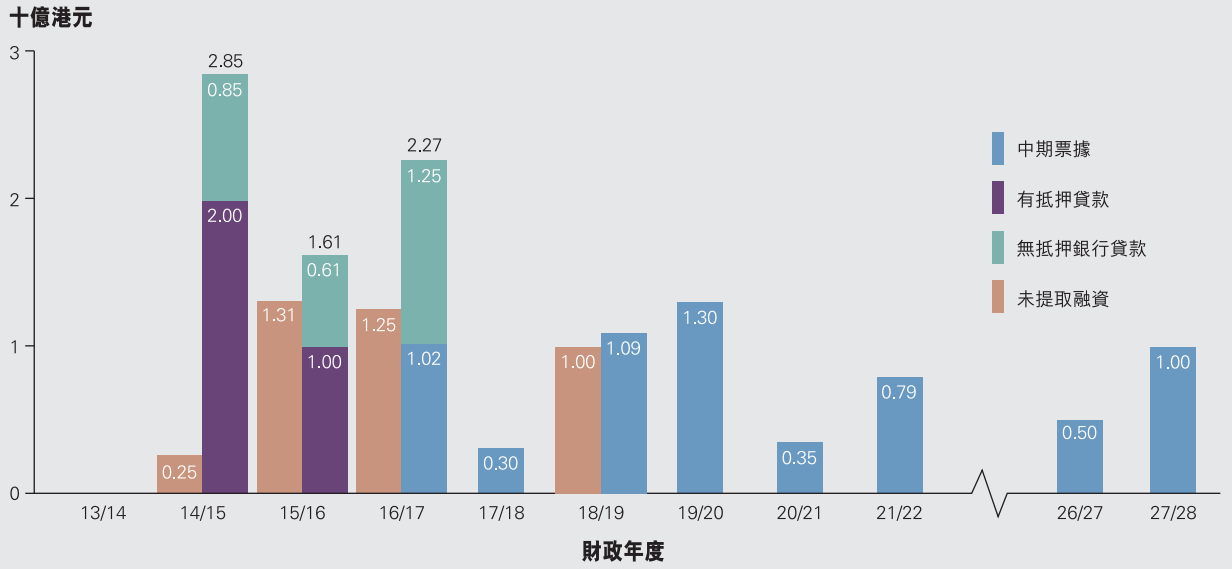
附註:

(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。

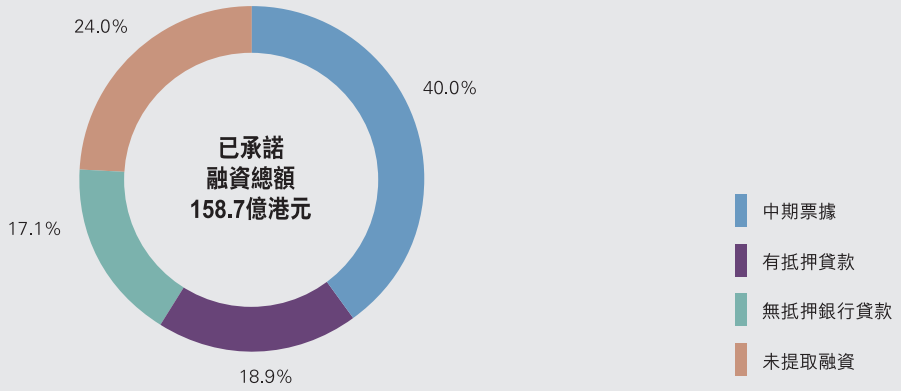
融資到期情況[1]
(於2013年9月30日)



附註:

(1) 所有金額均為面值。

資金基礎
（於2013年9月30日）



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	**於2013年9月30日 %**
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)。

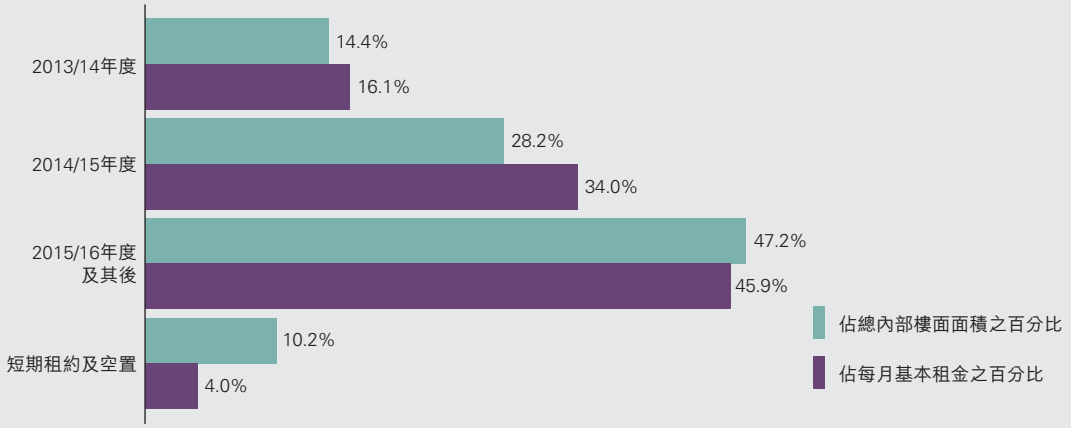
零售物業組合分類

物業[1]	零售物業估值	零售租金	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	**截至2013年9月30日止六個月百萬港元**	**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。

物業組合租約到期情況
(於2013年9月30日)



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計劃，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

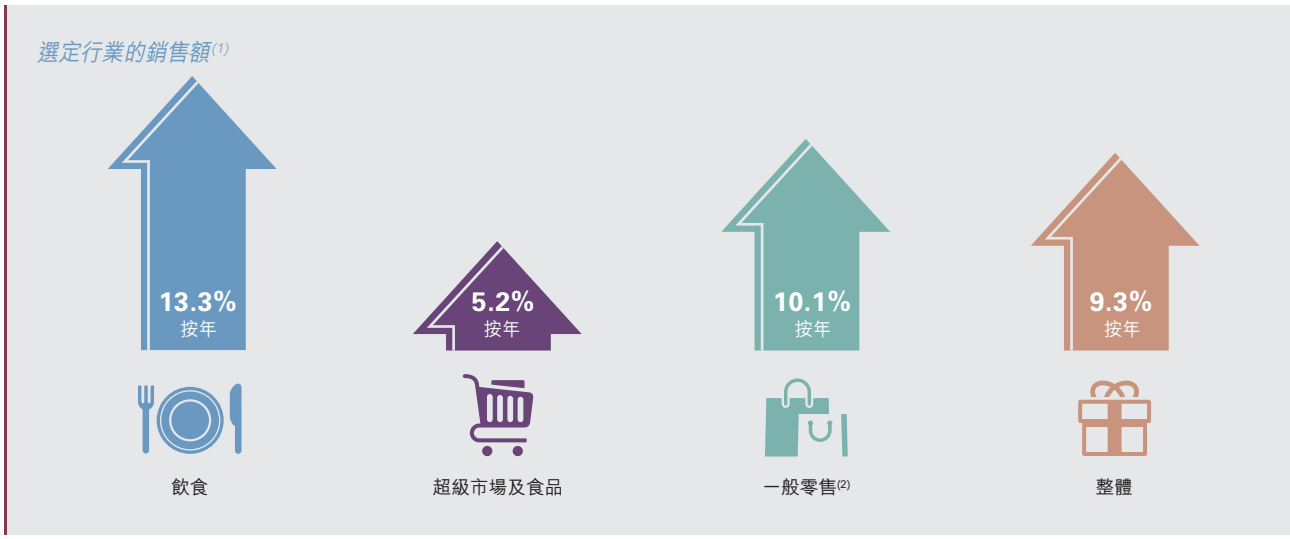
	截至2013年9月30日止六個月	截至2012年9月30日止六個月
泊車位使用率(%)	**86.4**	81.1
每個泊車位每月收入(港元)	**1,529**	1,338
物業收入淨額比率(%)	**68.8**	64.5
每個泊車位平均估值(千港元)	**208**	160

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，而定位清晰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。

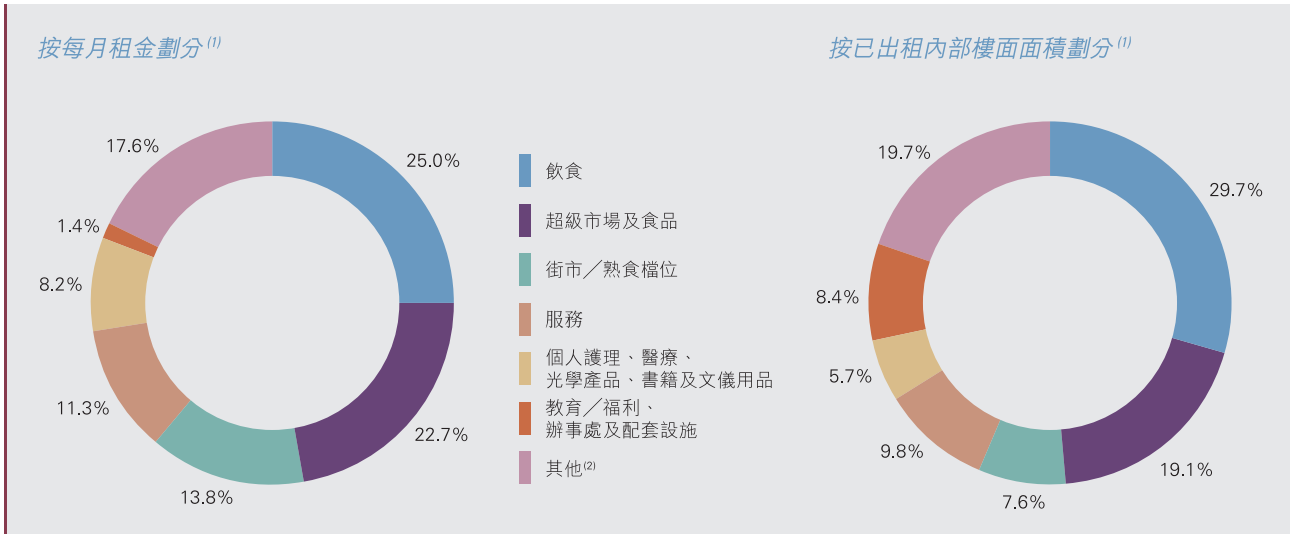


附註：

(1) 百份比數字為截至2013年9月30日止六個月商戶之平均每月每平方呎零售銷售額之按年變動。

(2) 包括服務、個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品及其他。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%。



附註：

(1) 於2013年9月30日的數據。

(2) 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。

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。與去年同期比較，領匯於本六個月期間節省用電量約達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，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自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
進行中之項目	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**

獲批並進行中之資產提升項目

	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分股，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。 領匯亦於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。這榮譽反映領匯乃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，確保可持續發展繼續成為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廣受歡迎，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。

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。

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，以重新投放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。猶如香港的策略，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）持續增加所支持，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。

行政總裁
王國龍
領匯管理有限公司
領匯房地產投資信託基金的管理人

2013年11月13日

領匯·連繫

策略分析

與

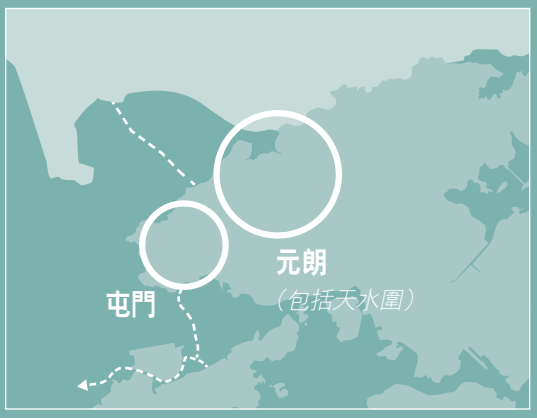
創造價值

我們的地區策略

- 透過宏觀檢視個別地區的人口及經濟基本因素，從而物色項目
- 把握潛力最佳的項目，以支持長期增長

新界西

- 領匯已於元朗（包括天水圍）及屯門佔有顯著的位置
- 已完成五個資產提升項目，並將繼續作出投資，以回應消費者的需求



物業組合	元朗及屯門[1]
估值	16.9%
現時淨收入	16.5%
零售內部樓面面積	16.2%

附註：
(1) 佔總物業組合的百分比

最新發展

- 位於天水圍中心的頌富廣場經已升級，重新定位為地區商場，以服務更廣泛人口
- 友愛商場及安定商場之重新定位為領匯自2005年上市以來的最大型項目，兩個商場將會整合成大型綜合購物商場，從而成為領匯於屯門的地區旗艦商場

持續的資產提升投資

天水圍

2008/09財政年度
天耀廣場

2011/12財政年度
天瑞商場

2013/14財政年度
頌富廣場

屯門

2009/10財政年度
蝴蝶廣場

2012/13財政年度
良景廣場

2014年底
友愛商場及安定商場

我們的管治

企業管治

我們的董事會深信，領匯在業務上取得成功及達到可持續發展乃建基於良好的企業管治架構上。

採用內部化管理架構之房地產投資信託基金

領匯採用內部化管理架構，管理人及領匯之資產均由受託人（「**受託人**」）以信託方式統一為所有基金單位持有人持有；受託人現為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。此舉使基金單位持有人與管理人之利益維持一致。

認可架構

領匯為根據證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第104條獲證監會認可之集體投資計劃，而管理人則根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌以進行資產管理受規管活動。受託人為根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則可保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。

受託人與管理人均純粹以基金單位持有人之利益為前題分別擔任領匯資產的託管人及對領匯所有資產提供專業管理。受託人與管理人各自獨立營運，彼等之權責受就設立領匯而簽訂並經九份補充契約修訂之信託契約（「**信託契約**」）規管。

管理人按收回成本基準收取回報。管理人不會就收購／撤資收取費用，亦不會按所管理資產之某一百分比收取費用或按其他表現收費。此舉使利益衝突減至最低。管理人遵守規管手冊（「**規管手冊**」）所載之各項主要流程、系統、政策及程序以監督領匯之營運，旨在維持高水平之企業管治。

企業管治政策及常規

管理人已採納一項《董事會成員多元化政策》，該政策有助確保董事會成員在專業知識及經驗方面均更趨多元化，藉以提高董事會的整體效率，及對領匯持續長遠成功發揮作用。該政策已登載於領匯之公司網站(www.thelinkreit.com)。

除上文所披露者外， 於2013年9月30日止六個月內領匯所採納之企業管治政策及常規與於領匯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。

董事資料之變更

- 由2013年8月1日起，陳秀梅女士成為渣打銀行（香港）有限公司之非執行董事（前為執行董事）。
- Michael Ian ARNOLD先生在服務滿九年任期後已由2013年9月3日起退任獨立非執行董事以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。
- 由2013年9月3日起，王于漸教授獲委任為管理人提名委員會之成員。

規管事宜

於截至2013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、信託契約及規管手冊；
- 領匯及管理人一直應用上市規則附錄14《企業管治守則》所載之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文；
- 經向管理人之每位董事（「**董事**」）作出特定查詢後，所有董事均確認彼等一直遵守由管理人採納的《規管董事進行領匯證券交易之守則》，該守則條款不遜於上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款；及
- 管理人繼續執行嚴緊程序以維護及監控內幕消息（定義見證券及期貨條例第XIVA部）的保密性。董事或有關高級僱員倘有意買賣領匯證券應先注意證券及期貨條例第XIII部及第XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等條文適用於領匯。再者，倘彼等知悉與領匯之證券有關的內幕資料，則在作出適當披露前，彼等不可買賣該等證券。此外，管理人適時依照證券及期貨條例及上市規則所要求之嚴緊方式實施「禁售期」。

審核委員會及核數師之審閱

領匯截至2013年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已由管理人之審核委員會及領匯之核數師審閱。

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。

企業員工購股計劃

於回顧期內， 參與企業員工購股計劃之管理人合資格員工共377名， 彼等透過獨立第三者中介人（ 目前為中國銀行（ 香港 ）有限公司 ）於香港聯交所購買共173,840個基金單位， 總代價為6,371,802.55港元， 當中由管理人支付之補貼金額為843,426港元。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。

慈善及社區參與計劃

於回顧期內，董事會參照遴選委員會之推薦意見，根據慈善及社區參與計劃（「**慈善及社區參與計劃**」）「愛 • 匯聚計劃」向10個慈善項目批出約共10.4百萬港元之慈善捐款及贊助。該等項目之主題均符合慈善及社區參與計劃之重點領域。

基金單位持有人統計數據

於2013年9月30日， 根據領匯之登記冊所示， 已發行之2,310,889,561個基金單位由25,590位登記基金單位持有人所持有。香港中央結算（代理人）有限公司為最大之登記基金單位持有人，其基金單位持有量約為96.0%，而大部分持有人均透過該公司名義持有彼等之基金單位。

按2013年9月30日之收市價每基金單位38.05港元計算，領匯之市值約為879億港元。進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註20。

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%。該等已發行基金單位全部在香港聯交所自由買賣。

收購或出售房地產

領匯或其任何附屬公司於期內概無收購或出售任何房地產。

長期獎勵計劃

根據2007年7月23日採納之一項長期獎勵計劃(「**長期獎勵計劃**」)，董事及其他合資格僱員可獲授股權獎勵(形式為透過授出有條件限制下有權收取基金單位之受限制基金單位獎勵(「**受限制基金單位獎勵**」))、基金單位認購權(「**基金單位認購權**」)(即附有可認購基金單位之權利)，及現金獎勵(形式為透過授出有條件現金獎勵(「**有條件現金獎勵**」))。長期獎勵計劃之概要載於領匯2013年度年報第86頁至第87頁內。自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

於截至2013年9月30日止六個月內，根據長期獎勵計劃連同有條件現金獎勵[4]授出之受限制基金單位獎勵之變動以及於期初及期末之結餘如下：

姓名(*職位*)	授出日期	歸屬期	於2013年4月1日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵[1]	期內授出	期內歸屬[2],[4]	期內註銷	期內失效[3]	於2013年9月30日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵[1]
現任董事								
蘇兆明 (*獨立非執行董事*)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	70,500	–	(68,385)	–	(2,115)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	52,500	–	(52,500)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	52,500	–	–	–	–	52,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	44,500	–	–	–	–	44,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	44,500	–	–	–	–	44,500
王國龍 (*執行董事*)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	177,500	–	(172,175)	–	(5,325)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	154,000	–	(154,000)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	154,000	–	–	–	–	154,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	189,500	–	–	–	–	189,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	189,500	–	–	–	–	189,500
張利民 (*執行董事*)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	84,000	–	(81,480)	–	(2,520)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	64,500	–	(64,500)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	64,500	–	–	–	–	64,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	55,500	–	–	–	–	55,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	55,500	–	–	–	–	55,500
紀達夫 (*非執行董事*)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	19,500	–	(18,915)	–	(585)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	14,500	–	(14,500)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	14,500	–	–	–	–	14,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	12,500	–	–	–	–	12,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	12,500	–	–	–	–	12,500
陳則杖 (*獨立非執行董事*)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	–	(25,220)	–	(780)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	19,500	–	(19,500)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	–	–	–	–	19,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	16,500	–	–	–	–	16,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	–	–	–	–	16,500

姓名（職位）	授出日期	歸屬期	於2013年4月1日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵[1]	期內授出	期內歸屬[2],[4]	期內註銷	期內失效[3]	於2013年9月30日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵[1]
周永健（獨立非執行董事）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	–	(25,220)	–	(780)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	19,500	–	(19,500)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	–	–	–	–	19,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	16,500	–	–	–	–	16,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	–	–	–	–	16,500
馮鈺斌（獨立非執行董事）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	20,500	–	(19,885)	–	(615)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	15,000	–	(15,000)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	15,000	–	–	–	–	15,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	13,000	–	–	–	–	13,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	13,000	–	–	–	–	13,000
高鑑泉（獨立非執行董事）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	–	(23,280)	–	(720)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,000	–	(18,000)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	–	–	–	–	18,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500
陳秀梅（獨立非執行董事）	–	–	–	–	–	–	–	–
韋達維（獨立非執行董事）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	21,500	–	(20,855)	–	(645)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	16,000	–	(16,000)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	16,000	–	–	–	–	16,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	13,500	–	–	–	–	13,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	13,500	–	–	–	–	13,500
王于漸（獨立非執行董事）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	–	(23,280)	–	(720)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,000	–	(18,000)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	–	–	–	–	18,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500
Elaine Carole YOUNG（獨立非執行董事）	–	–	–	–	–	–	–	–
前任董事								
Michael Ian ARNOLD（前獨立非執行董事）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	25,000	–	(24,250)	–	(750)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,500	–	(18,500)	–	–	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,500	–	–	–	–	18,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500

姓名（職位）	授出日期	歸屬期	於2013年4月1日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵[1]	期內授出	期內歸屬[2],[4]	期內註銷	期內失效[3]	於2013年9月30日尚未歸屬之受限制基金單位獎勵[1]
其他參與者								
（合計）	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	501,116[5]	–	(486,083)[5]	–	(15,033)[5]	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	698,104	–	(656,604)	(32,500)	(9,000)	–
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	695,362	–	–	–	(23,842)	671,520
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	669,500	–	–	–	(2,266)	667,234
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	669,500	–	–	–	(3,190)	666,310
總計			**5,388,082**	**–**	**(2,055,632)**	**(32,500)**	**(68,886)**	**3,231,064**

附註：

(1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可予發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予各承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達到相關歸屬條件及達標程度。

(2) 於緊接期內受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日，基金單位之收市價為每基金單位38.15港元。

(3) 該等數字為期內失效之受限制基金單位獎勵所涉及之最高基金單位數目，與有關受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦告同時失效。

(4) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出，而期內就有關受限制基金單位獎勵一同歸屬之有條件現金獎勵所支付之金額合共6,855,208港元。

(5) 該等數字包括過往授予盛智文博士（前獨立非執行董事）之受限制基金單位獎勵所涉及最高之基金單位5,580個，而該等受限制基金單位獎勵於期初仍然存續。於期內，就該等受限制基金單位獎勵歸屬而向盛智文博士發行5,413個基金單位，而剩餘涉及167個基金單位之受限制基金單位獎勵則已告失效。於期末，盛智文博士再無根據長期獎勵計劃擁有其他仍然存續且尚未歸屬之受限制基金單位獎勵。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期內在領匯之綜合收益表內支銷。長期獎勵計劃之進一步詳情載於本中期報告之簡明綜合中期財務資料附註17。

權益披露

重大基金單位持有人及其他基金單位持有人之權益

就房地產投資信託基金守則而言，於2013年9月30日，下列人士為領匯之重大基金單位持有人，並於該日持有下述之領匯基金單位權益：

名稱	身份	好倉之基金單位數目	佔全部已發行基金單位之概約百分比[2] %
The Capital Group Companies, Inc.[1]	受控法團權益	280,036,454	12.11

除上文所披露之重大基金單位持有人外，於2013年9月30日，擁有領匯基金單位5%或以上權益之其他人士如下：

名稱	身份	好倉(L)／淡倉(S)之基金單位數目	佔全部已發行基金單位之概約百分比[2] %
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 151,977,145	6.57
		(S) 4,085,247	0.17

附註：

(1) The Capital Group Companies, Inc.被視作擁有之12.11%基金單位權益乃透過其兩間附屬公司持有，包括Capital Research and Management Company（11.43%或264,215,444個基金單位）及Capital Group International, Inc.（0.68%或15,821,010個基金單位）。Capital Group International, Inc.之0.68%基金單位權益再透過其四間附屬公司持有，包括Capital Guardian Trust Company（0.38%或8,721,902個基金單位）、Capital International, Inc.（0.14%或3,325,031個基金單位）、Capital International Limited（0.07%或1,529,302個基金單位）及Capital International Sàrl（0.09%或2,244,775個基金單位）。

(2) 概約百分比乃根據於2013年9月30日已發行之2,310,889,561個基金單位計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外， 根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，於2013年9月30日概無其他人士於基金單位擁有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2013年9月30日擁有領匯基金單位及相關基金單位之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益[2]	於2013年9月30日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比[4] %	於2013年3月31日持有之權益總額
	個人權益[1]	家族權益	公司權益	其他權益				
現任董事								
主席（亦為獨立非執行董事）								
蘇兆明	624,146	–	–	–	141,500	765,646	0.033	757,850
執行董事								
王國龍	963,811	–	–	–	533,000	1,496,811	0.065	1,469,972
張利民	233,132	–	–	–	175,500	408, 632	0.018	409,436
非執行董事								
紀達夫	150,388	–	–	–	39,500	189,888	0.008	188,169
獨立非執行董事								
陳則杖	71,696	–	–	–	52,500	124,196	0.005	124,444
周永健	473,427	–	–	–	52,500	525,927	0.023	473,452
馮鈺斌	270,672	–	–	–	41,000	311,672	0.013	307,644
高鑑泉	199,169	–	–	–	49,000	248,169	0.011	245,780
陳秀梅	–	–	–	–	–	–	–	–
韋達維	37,222	–	–	–	43,000	80,222	0.003	102,367
王于漸	195,243	–	–	–	49,000	244,243	0.011	241,931
Elaine Carole YOUNG	–	–	–	–	–	–	–	–
前獨立非執行董事								
Michael Ian ARNOLD[3]	212,874	–	–	–	49,500	262,374	0.011	263,124

附註：

(1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。

(2) 該等於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃授予各董事（及上述前獨立非執行董事）之受限制基金單位獎勵於歸屬時可發行予彼等之最高基金單位數目。

(3) 該等於基金單位及相關基金單位（此乃尚未歸屬之受限制基金單位獎勵）之權益為Michael Ian ARNOLD先生於2013年9月2日（即緊接其退任前）之概況，其尚未歸屬之受限制基金單位獎勵由2013年9月3日起至2013年9月30日止並無變動。

(4) 概約百分比乃根據於2013年9月30日已發行之2,310,889,561個基金單位計算。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2013年9月30日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於基金單位或相關基金單位擁有任何權益。

關連人士於基金單位之權益

於作出合理查詢後及根據管理人所得資料，於2013年9月30日，下列人士（重大基金單位持有人[5]以及董事及任何彼等各自之聯繫人[6]除外）為領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），並擁有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2013年9月30日持有之基金單位數目	佔全部已發行基金單位之概約百分比[4] %	於2013年3月31日持有之基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司（「**滙豐**」）及其附屬公司[1]	2,387,415	0.103	2,581,914
永亨銀行有限公司（「**永亨銀行**」）[2]	100,000	0.004	100,000
英傑華人壽保險有限公司（「**英傑華**」）[3]	175,000	0.008	199,500

附註：

(1) 受託人為滙豐之間接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領匯之關連人士。除上表所披露之2,387,415個基金單位外，滙豐之一間同集團附屬公司於2013年9月30日亦持有430,514個基金單位。

(2) 馮鈺斌博士為永亨銀行之主席，因此永亨銀行為領匯之關連人士。

(3) 蘇兆明先生為英傑華之非執行董事，因此英傑華為領匯之關連人士。

(4) 概約百分比乃根據於2013年9月30日已發行之2,310,889,561個基金單位計算。

(5) 一名重大基金單位持有人（就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士）之權益於上文「重大基金單位持有人及其他基金單位持有人之權益」一節內披露。

(6) 董事（就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士）之權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。管理人之公司秘書及其有聯繫者（定義見房地產投資信託基金守則）於2013年9月30日擁有142,985個基金單位之權益。

關連人士交易

關連人士及關連人士交易

下表載列領匯及／或其附屬公司與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）於期內訂立之關連人士交易：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領匯管理有限公司	領匯之管理人	管理費[1]	不適用	(257.5)
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司	領匯之受託人	受託人費用[2]	不適用	(3.9)
仲量聯行有限公司（「**仲量聯行**」）[8]	領匯之主要估值師	估值費用	不適用	(0.7)
仲量聯行物業管理有限公司	主要估值師之有聯繫者	提供維修技工支援服務	不適用	(9.4)
滙豐及其附屬公司（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	租賃／租約[3]	12.6[4]	不適用
		利息收入	0.4	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(16.1)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.8)
中國工商銀行（亞洲）有限公司（「**工銀亞洲**」）	王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約[3]	3.6[4]	不適用
		利息收入	1.4	不適用
		銀行費用	不適用	—[5]
永亨銀行	馮鈺斌博士之有聯繫者	利息收入	0.8	不適用
渣打銀行（香港）有限公司（「**渣打香港**」）	陳秀梅女士之有聯繫者	租賃／租約[3]	4.3[4]	不適用
		利息收入	0.9	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.6)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.2)
凱達環球有限公司（「**凱達環球**」）[6]	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務費用	不適用	(1.1)
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	蘇兆明先生之有聯繫者	於兩個商場籌辦文化活動之費用	不適用	(0.2)
香港上市公司商會（「**香港上市公司商會**」）	張利民先生之有聯繫者	公司管治卓越獎項及持續發展卓越獎項之申請費用	不適用	—[7]

附註：

(1) 管理人作為領匯之內部管理公司，按成本收回基準向領匯收回其開支。

(2) 受託人有權根據主要估值師最近期之年度估值報告內釐定之最近期物業估值按年率0.008%收取費用，惟每月不低於15萬港元。

(3) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。

(4) 該等金額不包括已收按金。

(5) 向工銀亞洲支付之銀行費用約為5,000港元。

(6) 於期內與凱達環球訂立價值2,880萬港元之新合約。

(7) 向香港上市公司商會支付之申請費用約為4,000港元。

(8) 仲量聯行將於2013年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領匯主要估值師一職，而世邦魏理仕有限公司將由2013年11月17日起接任該職位。

與關連人士之租賃交易

除於2011年度之年報第91頁、2012年度之年報第103頁及2013年度之年報第96頁所載列之租約（該等租約除下列附註（1）所述之租金變動外，其條款於期末仍然存續）外，領匯及／或其附屬公司於期內與關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）重續年租總額逾100萬港元之租約如下：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租[2] 百萬港元	於2013年9月30日已收取之租金按金 百萬港元
工銀亞洲	大興商場21–23號商舖之租約	租期為3年至2016年7月31日屆滿	1.4	0.4
渣打香港	天耀廣場L105號商舖之租約	租期為3年至2016年5月31日屆滿	1.6	0.5[3]

附註：

(1) 有關與恒生銀行有限公司就樂富廣場G202號商舖訂立租期為3年至2013年10月31日屆滿之租約，其年租[2]更改為220萬港元。

(2) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

(3) 以銀行擔保形式提供。

關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於期內聘用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港提供一般銀行及財務服務。滙豐集團亦為領匯之附屬公司提供強制性公積金賬戶、一般保險，以及付款及收款安排服務。領匯亦於滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港開立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。進一步詳情載於本中期報告之簡明綜合中期財務資料附註23。

其他交易

於期內，領匯之全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited根據中期票據計劃發行一筆本金為3.5億港元之定息私人票據，並由滙豐擔當交易商。該交易乃根據與滙豐集團訂立關連人士交易所獲授之豁免，經公平磋商後按一般商業條款進行。就該交易並無向滙豐支付費用或佣金。為確保發行新票據之實際利息成本具競爭力，管理人不時監察市場利率及對多個交易商之報價進行比較。

豁免嚴格遵守

於期內，領匯一直遵守由證監會就領匯與其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）訂立之若干關連人士交易而授出之各項豁免所載條款及條件，領匯據此獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下有關披露及尋求基金單位持有人批准之規定。

投資者關係

於回顧期內，管理人與投資者繼續保持溝通，以確保適當知會社區利益團體有關領匯之業務目標、活動及未來方向並收集彼等的意見。自2013年4月1日起，管理人參與84次投資者會議，包括出席11次投資者會議／企業日，以及2次遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國的路演。管理人亦為利益相關方安排19次實地觀察。

事件	次數
會議及電話會議	84
投資者會議／企業日	11
業績公布後路演／非交易路演	2
實地觀察	19

核數師審閱報告

pwc 羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告
致領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之「管理人」)
董事會

引言

本核數師(以下簡稱「**我們**」)已審閱列載於第41至第67頁的中期財務資料，此中期財務資料包括領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)及其附屬公司(合稱「**貴集團**」)於2013年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、綜合分派報表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人的董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2013年11月13日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

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

第47頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

(i) 每基金單位盈利（按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利及已發行基金單位加權平均數計算）已載於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（於設立領匯房地產投資信託基金之信託契約內所界定）於綜合分派報表中釐定。有關本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				
– 現金流量對沖儲備		**62**	**–**	**62**
期內全面收益總額	(ii)	**7,137**	**(7,137)**	**–**
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				
– 現金流量對沖儲備		56	–	56
期內全面收益總額	(ii)	8,472	(8,472)	–

第47頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

(i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派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，領匯房地產投資信託基金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)）		**1,854**	1,624
期內中期分派（將向基金單位持有人派付）（附註(ii)）		**1,854**	1,624
佔可分派收入總額之百分比		**100%**	100%
於9月30日已發行基金單位	20	**2,310,889,561**	2,284,402,553
期內向基金單位持有人每基金單位分派（附註(iii)）		**80.22港仙**	71.08港仙

第47頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

(i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利），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，領匯房地產投資信託基金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
		101,471	95,938
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
		2,823	3,485
資產總值		**104,294**	99,423
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
		4,511	4,198
流動負債淨額		**1,688**	713
資產總值減流動負債		**99,783**	95,225
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
		11,871	13,583
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		**16,382**	17,781
基金單位持有人應佔資產淨值		**87,912**	81,642
已發行基金單位	20	**2,310,889,561**	2,288,061,440
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		**38.04港元**	35.68港元

第47頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表董事會
領匯管理有限公司(作為管理人)

主席
蘇兆明
2013年11月13日

行政總裁
王國龍
2013年11月13日

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

第47頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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	**2,328**	2,115
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	**(932)**	(1,038)
用於投資活動之現金淨額	**(1,405)**	(1,435)
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	**(946)**	(873)
用於融資活動之現金淨額	**(2,454)**	(712)
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	**1,657**	150
於9月30日之現金及等同現金項目	**126**	118

第47頁至67頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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

領匯及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資位於香港之非住宅用途物業(以零售為主,但不包括酒店及服務式住宅)及停車場營運業務。管理人領匯管理有限公司及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

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。

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)
香港會計準則第19號(2011年)
香港會計準則第27號(2011年)
香港會計準則第28號(2011年)
香港會計準則第39號(修訂本)
香港財務報告準則第1號(修訂本)
香港財務報告準則第7號(修訂本)
香港財務報告準則第10號
香港財務報告準則第11號
香港財務報告準則第12號
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)
香港財務報告準則第13號
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)–詮釋第20號
香港財務報告準則2009年至2011年周期之年度改進項目
其他全面收益項目之呈報
僱員福利
獨立財務報表
於聯營公司及合資項目之投資
衍生工具之更替協議與對沖會計延續
政府貸款
披露 – 金融資產與金融負債互相抵銷
綜合財務報表
合營安排
披露於其他實體之權益
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
公平價值計量
露天礦場生產階段之剝採成本

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)
香港會計準則第32號(修訂本)
香港會計準則第36號(修訂本)
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
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)–詮釋第21號
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]
金融資產與金融負債互相抵銷[1]
非金融資產可收回金額之披露[1]
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]
金融工具[2]
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。

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	**729**	639
	3,331	3,039
其他收益		
– 空調服務費用	**154**	149
– 其他物業相關收益	**8**	9
	162	158
總收益	**3,493**	3,197

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。

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	2,762	731	–	3,493
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				7,075
資本開支	375	35	5	415
折舊	–	–	(10)	(10)
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				104,294
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)				16,382
基金單位持有人應佔資產淨值				87,912

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	2,557	640	–	3,197
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				(228)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				8,733
稅項				(317)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				8,416
資本開支	371	28	10	409
折舊	–	–	(14)	(14)
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				1,657
資產總值				99,423
分部負債	1,794	147	290	2,231
稅項撥備				159
長期獎勵計劃撥備				139
帶息負債				13,535
衍生金融工具				199
遞延稅項負債				1,518
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				17,781
基金單位持有人應佔資產淨值				81,642

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
	976	941

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

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
	201	239
減：撥歸投資物業下作資產化（附註(ii)）	**(8)**	(11)
	193	228

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
	250	257
減：撥歸投資物業下作資產化	**(27)**	(24)
	223	233

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	**64**	77
	223	233

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	**98**	98
稅項	**368**	317

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	**7,075百萬港元**	8,416百萬港元
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	**1,658,939**	2,527,006
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	**2,297,407,202**	2,272,396,823
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	**3.08港元**	3.71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	**3.08港元**	3.70港元

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	3,995	1,216	5,211
於2013年9月30日	**84,460**	**16,527**	**100,987**

(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）。

(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，除非獲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	**17**	**2**	**49**	**68**
於2013年9月30日				
成本	**70**	**5**	**119**	**194**
累計折舊	**(53)**	**(3)**	**(70)**	**(126)**
賬面淨值	**17**	**2**	**49**	**68**

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
	202	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。

14 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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
	63	72

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。

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	**92**	1,628
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	**2,427**	1,495
	2,553	3,152

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	**936**	1,033
	1,084	1,237

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	**–**	1
	31	58

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	**18**	52

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，則須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。

17 長期獎勵計劃撥備(續)

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悦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)。

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		2,694,041	–	(2,055,632)	(16,250)	(19,149)	1,615,532	3,231,064

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%。

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
	12,055	13,535
減：帶息負債之流動部分	**(2,000)**	(1,706)
帶息負債之非流動部分	**10,055**	11,829

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
	2,000	1,706
第二年內到期		
銀行貸款	**1,437**	858
抵押貸款	**1,000**	2,000
	2,437	2,858
第三年內到期		
銀行貸款	**1,240**	610
中期票據	**179**	–
抵押貸款	**–**	1,000
	1,419	1,610
第四年內到期		
銀行貸款	**–**	1,239
中期票據	**1,111**	1,015
	1,111	2,254
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
	12,055	13,535

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
	85	168
	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)
	(182)	(184)
	(182)	(199)
	(97)	25

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，實際上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	2,055,632
於2013年9月30日	**2,310,889,561**

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）。

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

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。*

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。

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
	46	62

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。

五年表現概要

財務數據

	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	截至2011年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2010年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元	截至2009年9月30日止六個月（未經審核）百萬港元
簡明綜合收益表					
收益	**3,493**	3,197	2,887	2,621	2,438
物業經營開支	**(976)**	(941)	(846)	(856)	(821)
物業收入淨額	**2,517**	2,256	2,041	1,765	1,617
一般及行政開支	**(106)**	(104)	(147)	(80)	(50)
投資物業公平值變動	**5,211**	6,787	3,272	3,259	3,946
營運溢利	**7,622**	8,939	5,166	4,944	5,513
利息收入	**14**	22	11	1	4
帶息負債之財務成本	**(193)**	(228)	(197)	(271)	(266)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	**7,443**	8,733	4,980	4,674	5,251
稅項	**(368)**	(317)	(288)	(236)	(220)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	**7,075**	8,416	4,692	4,438	5,031
已向基金單位持有人派付之分派	**(1,725)**	(1,502)	(1,286)	(1,079)	(935)
	5,350	6,914	3,406	3,359	4,096
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	3,373	3,317	4,231
現金流量對沖儲備變動產生之金額	**(62)**	(56)	33	42	(135)
	5,350	6,914	3,406	3,359	4,096
綜合分派報表					
期內溢利	**7,075**	8,416	4,692	4,438	5,031
調整：					
– 投資物業公平值變動	**(5,211)**	(6,787)	(3,272)	(3,259)	(3,946)
– 其他非現金收入	**(10)**	(5)	–	(7)	(30)
可分派收入總額	**1,854**	1,624	1,420	1,172	1,055
每基金單位分派（港仙）					
中期每基金單位分派	**80.22**	71.08	63.11	52.86	48.35

財務數據(續)

		於2013年9月30日(未經審核)	於2013年3月31日(經審核)	於2012年3月31日(經審核)	於2011年3月31日(經審核)	於2010年3月31日(經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	**100,987**	95,366	76,672	67,318	53,781
其他非流動資產	百萬港元	**484**	572	598	391	367
流動資產	百萬港元	**2,823**	3,485	1,955	1,045	1,076
資產總值	百萬港元	**104,294**	99,423	79,225	68,754	55,224
流動負債	百萬港元	**4,511**	4,198	2,245	4,577	1,807
非流動負債	百萬港元	**11,871**	13,583	14,245	9,202	12,272
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	**16,382**	17,781	16,490	13,779	14,079
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	**87,912**	81,642	62,735	54,975	41,145
帶息負債對資產總值	%	**11.6**	13.6	15.9	15.1	19.7
負債總額對資產總值	%	**15.7**	17.9	20.8	20.0	25.5
投資物業估值	百萬港元	**100,987**	95,366	76,672	67,318	53,781
估值加權平均資本還原率	%	**5.39**	5.39	6.11	6.16	6.73
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	**38.04**	35.68	27.73	24.63	18.68
每基金單位收市價	港元	**38.05**	42.30	28.90	24.35	19.14
市值	百萬港元	**87,929**	96,785	65,383	54,356	42,147
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之溢價／(折讓)	%	**–**	18.6	4.2	(1.1)	2.5
已發行基金單位		**2,310,889,561**	2,288,061,440	2,262,372,930	2,232,284,540	2,202,043,479

物業組合數據

		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)	截至2011年9月30日止六個月(未經審核)	截至2010年9月30日止六個月(未經審核)	截至2009年9月30日止六個月(未經審核)
營運數據						
期末平均每月租金	每平方呎港元	**40.2**	37.2	34.2	31.7	29.7
期末平均每月租金(不包括自用辦事處、教育/福利、辦事處及配套設施)	每平方呎港元	**43.2**	40.0	36.9	34.1	32.1
綜合續租租金調整率						
– 商舖	%	**22.6**	27.9	22.7	22.2	25.3
– 整體	%	**23.6**	25.9	21.5	22.7	22.0
期末租用率	%	**94.1**	93.2	92.1	90.9	90.6
物業收入淨額比率	%	**72.1**	70.6	70.7	67.3	66.3
續租率	%	**76.2**	80.3	79.3	74.6	69.5
期末按營業額分成租金的租約數目(不包括配套設施)		**5,082**	4,896	4,590	3,794	2,754
每個泊車位每月收入	港元	**1,529**	1,338	1,193	1,067	1,042
期末停車場使用率	%	**86.4**	81.1	78.3	72.6	72.4
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	**87,912**	70,394	58,807	44,766	34,749
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	**38.04**	30.82	26.14	20.19	15.93
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(i))	港元	**8.36**	6.13	2.06	3.36	2.47
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(i))	港元	**(4.74)**	(2.27)	(2.34)	(1.65)	(1.85)
期末每基金單位收市價	港元	**38.05**	36.75	24.70	23.00	17.06
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	**2.1**	1.9	2.6	2.3	2.8
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)(附註(ii))	%	**4.2**	3.9	5.1	4.6	5.7
按每基金單位上市價10.30港元計算之每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	**15.6**	13.8	12.3	10.3	9.4

附註:

(i) 最高溢價及折讓乃分別按於該期間內香港聯合交易所有限公司之最高成交價46.40港元(2012年:36.95港元)及最低成交價33.30港元(2012年:28.55港元)計算。

(ii) 每基金單位淨回報率乃按截至2013年9月30日止期間之每基金單位持有人分派80.22港仙(2012年:71.08港仙),除以於2013年9月30日之收市價38.05港元(2012年:36.75港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領匯之基金單位於香港聯交所主板上市（股份代號：823），買賣單位為每手500個基金單位。

於2013年9月30日之已發行基金單位為2,310,889,561個。有關該等已發行基金單位之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註20。

財務日誌

截至2013年9月30日止六個月之中期業績公布	2013年11月13日
分派除權日期	2013年11月26日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2013年11月28日至12月2日（包括首尾兩天）
中期現金分派之記錄日期 **（並無提供新基金單位之選擇）**	2013年12月2日
中期現金分派之派付日期	2013年12月10日
截至2014年3月31日止財政年度之末期業績公布	2014年6月

為確保合資格享有中期現金分派，基金單位持有人務請將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。

領匯之財務報告、公布、通函、通告、公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領匯之公司網站www.thelinkreit.com。

投資者關係聯絡資料

投資者關係部門

地址： 香港九龍觀塘巧明街100號
Landmark East安盛金融大廈33樓
電話： (852) 2175 1800
傳真： (852) 2175 1900
電郵： ir@thelinkreit.com

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部門

地址： 香港九龍觀塘巧明街100號
Landmark East安盛金融大廈33樓
電話： (852) 2175 1800
傳真： (852) 2175 1938
電郵： mediaenquiries@thelinkreit.com

顧客服務熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com （公司網址）
www.thelink.com.hk （顧客及商戶網址）
www.lokfuplaza.com （樂富廣場網址）
www.stanleyplaza.com （赤柱廣場網址）
www.taiyuenmarket.com （大元街市網址）

納入指數

領匯已被納入下列之指數成為其成分股之一：

道瓊斯全球指數
道瓊斯亞太指數
道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數
富時亞洲房地產業指數
富時環球指數
富時EPRA[1]／NAREIT[2]全球指數
富時EPRA[1]／NAREIT[2]亞太指數
富時EPRA[1]／NAREIT[2]發達市場指數
富時EPRA[1]／NAREIT[2]發達市場亞洲指數
富時香港指數

GPR[3]250指數
GPR[3]250亞太指數
GPR[3]250香港指數
GPR[3]250全球房地產投資信託指數
GPR[3]250亞太房地產投資信託指數
GPR[3]250香港房地產投資信託指數

恒生房地產基金指數

MSCI[4]所有國家世界指數
MSCI[4]所有國家亞太(日本除外)指數
MSCI[4]世界房地產投資信託指數
MSCI[4]香港指數

S&P[5]全球房地產投資信託指數
S&P[5]發達市場房地產指數
S&P[5]亞洲房地產40指數

TR[6]／GPR[3]／APREA[7]綜合指數
TR[6]／GPR[3]／APREA[7]綜合香港指數
TR[6]／GPR[3]／APREA[7]綜合房地產投資信託指數
TR[6]／GPR[3]／APREA[7]綜合香港房地產投資信託指數
TR[6]／GPR[3]／APREA[7]可投資100指數
TR[6]／GPR[3]／APREA[7]可投資100房地產投資信託指數

附註：

(1) 歐洲公共房地產協會
(2) 美國不動產投資信託協會
(3) 全球地產研究院
(4) 摩根士丹利資本國際公司
(5) 標準普爾
(6) 湯姆森路透
(7) 亞太房地產協會

公司資料

管理人之董事會

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

管理人之負責人員

王國龍
張利民
翟廸強
丘兆祺

管理人之公司秘書

陳明德

授權代表

張利民
陳明德

受託人

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

仲量聯行有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司香港分行
中國銀行（香港）有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
加拿大豐業銀行（香港）有限公司
渣打銀行（香港）有限公司
東亞銀行有限公司
三菱東京UFJ銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Landmark East安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港
皇后大道中9號
30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716室
電話：(852) 2862 8555

TdA – Concept, design and production www.tda.com.hk

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com