

2014/2015 中期報告

擴展領域 開拓商機

領匯
The Link

領匯房地產投資信託基金
股份代號：823

擴展領域 開拓商機

我們是首家在香港聯交所上市的房地產投資信託基金，自成立以來擁有並管理香港相當比例的零售樓面面積，包括購物商場、鮮活街市、熟食檔位及停車場。

審慎管理及可持續發展乃領匯所秉持的核心價值。我們力求資產管理、提升及投資項目與資本管理保持均衡，旨在向商戶、顧客及社區提供朝氣蓬勃的商場薈萃點，滿足現代生活需求，從而促進業務審慎發展，為基金單位持有人締造穩定增長的總投資回報。

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：

投資及翻新物業之同時，我們亦培育公司人才發展，推動福利措施的實行

結伴社區、合作無間：

幫助我們物業所在周邊社區得以長期蓬勃發展

共同創造、持續發展：

持續改善基礎設施、財務機制及內部程序，以採取達致長遠發展的審慎策略

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務
互相尊重，追求卓越，恪守誠信及團隊精神

綜合中期報告

隨著開始採用綜合報告模式，我們可根據財務、製造、智力、自然、社會與關係，以及人力等各項資本作出報告。我們深信，透過周全縝密地營運有關資本組合，方可為社區增長奠定穩固基礎。

我們不但著眼於基金單位持有人的分派，亦專注於如何創造價值並把價值作更廣泛的分享，這正正是綜合報告形式的核心價值所在。

 若想了解更多有關綜合報告的詳情，請參閱第8頁的「我們的報告方針」

主要發展

更改投資授權

我們繼續專注於發揮香港物業組合的增長潛力之同時，隨著近期投資授權之轉變，我們將衡量此舉如何影響我們長遠發展的投資策略。

 詳情請參閱第14頁

資本管理

我們具備足夠的資本管理能力以減輕潛在的加息風險，配合嚴謹審慎、動力多元化的業務增長策略。

 詳情請參閱第18頁

出售及收購

我們的出售及收購項目為增長奠定穩固的基礎，亦有助我們提升物業間的協同效應，進而惠及顧客、商戶及周邊社會。

 詳情請參閱第22頁

目錄

業務概覽

物業組合簡介	2
中期摘要	4

我們的方針／策略

我們的報告方針	8
經營環境	9
創造價值及項目優次	10

業績

主席報告書	14
行政總裁報告書	16

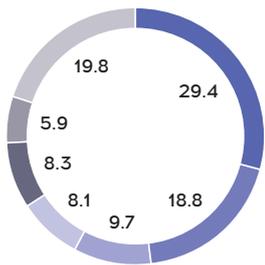
管治及財務

企業管治	30
披露	34
核數師審閱報告	45
簡明綜合中期財務資料	46
五年表現概要	73
釋義及詞彙	76
投資者資料	79
公司資料	封底內頁

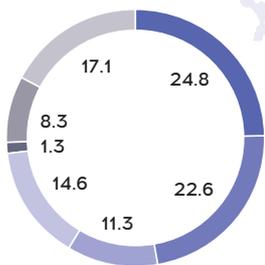
物業組合簡介

我們的物業組合包括分佈全港之購物商場、鮮活街市、熟食檔位及停車場。

行業組合
(按已出租內部樓面面積劃分百分比)



行業組合
(按每月基本租金劃分百分比)

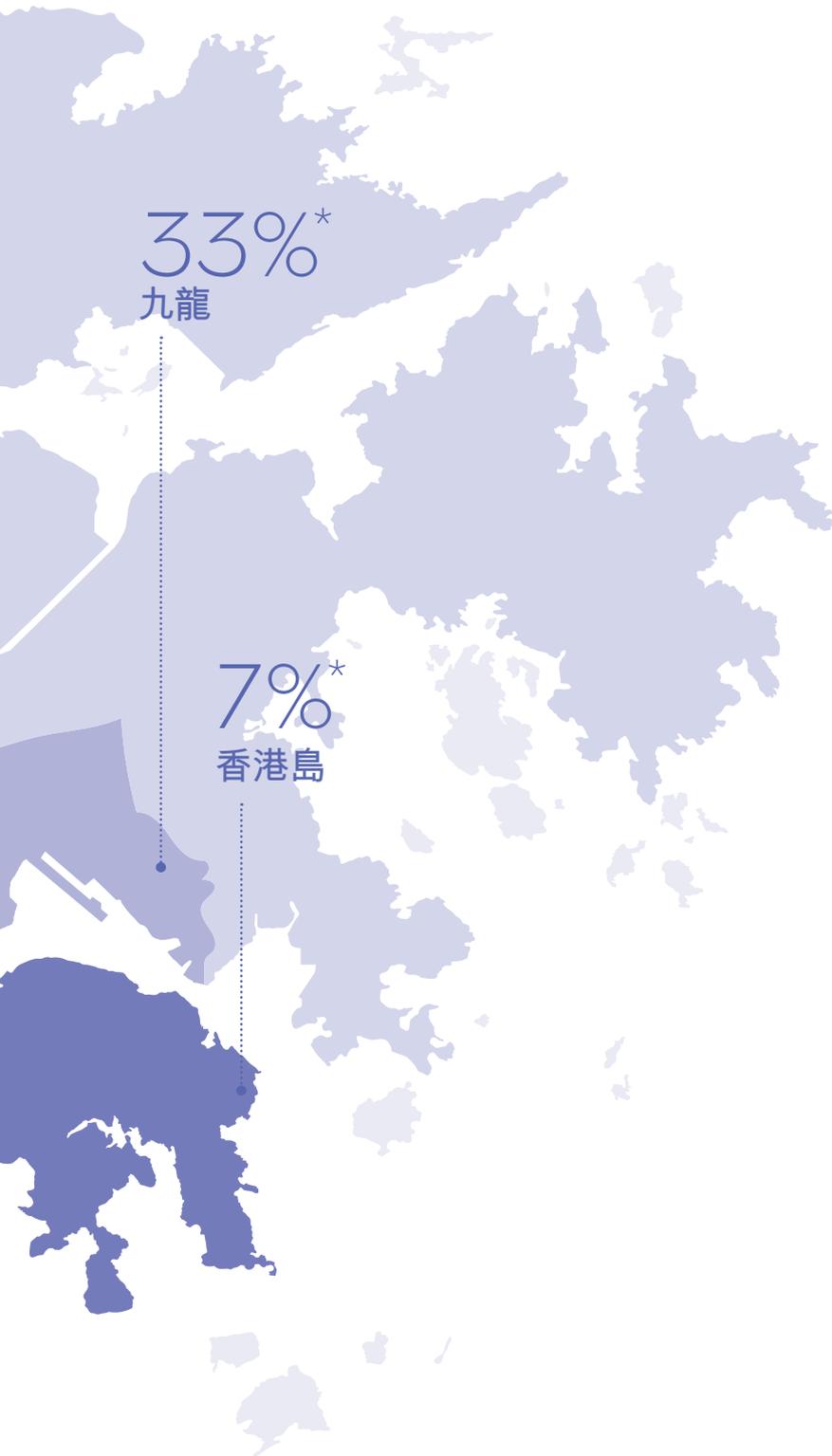


- 飲食
- 超級市場及食品
- 服務
- 街市/熟食檔位
- 教育/福利、辦事處及配套设施
- 個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品
- 其他**

60%*
新界

* 於2014年9月30日之約數

** 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品



1,100萬平方呎*

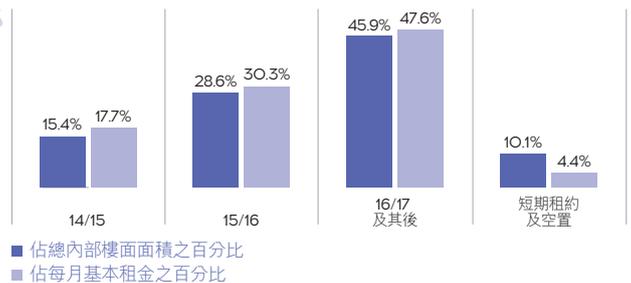
總內部樓面面積



78,000*

停車場泊車位

物業組合租約到期情況
(於2014年9月30日)



購物商場

於2014年9月30日：

租用率 94.4%
平均每月租金(每平方呎港元) 43.6
估值(百萬港元) 102,492

截至2014年9月30日止六個月：

收益(百萬港元) 3,003

停車場

於2014年9月30日：

使用率 91.7%
估值(百萬港元) 22,994

截至2014年9月30日止六個月：

每個泊車位每月收入(港元) 1,738
收益(百萬港元) 827

我們主要的財務數據不但反映我們的業務表現，亦對本地社區、居民以至整個社會帶來深遠的經濟影響。

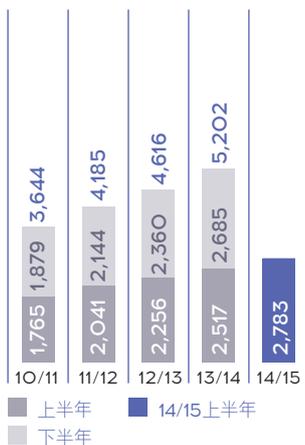
收益
(百萬港元)

3,830
+9.6%



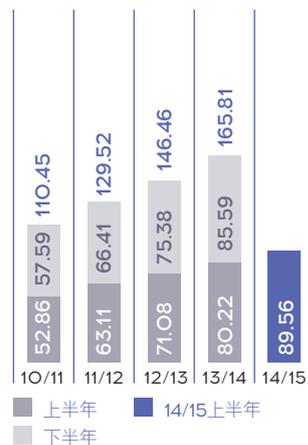
物業收入淨額
(百萬港元)

2,783
+10.6%



每基金單位分派
(港仙)

89.56⁽¹⁾
+11.6%



附註：

- (1) 包括就期內收購投資物業所產生之交易成本而作出之酌情分派 5.56 港仙
- (2) 這數據比較是以 2014 年 3 月 31 日之數字為基礎，其他數據比較則以截至 2013 年 9 月 30 日止期間之數字為基礎

社區

透過「愛·匯聚計劃」資助慈善之總資助額



由「愛·匯聚計劃」資助的項目，為青少年提供了發揮及分享他們創意的渠道

750萬港元

環境影響

能源消耗



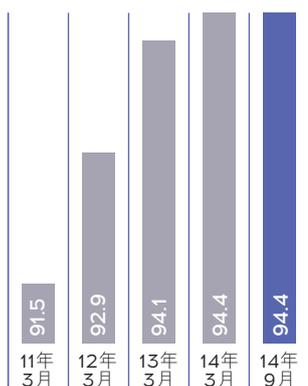
利用自然採光的天窗減少了能源消耗

1.75億港元

與商戶有關的財務業績在我們的基建設施及社區投資所支持下，締造安全、高效及具吸引力的環境，從而招徠更多顧客並提升商戶營業額。

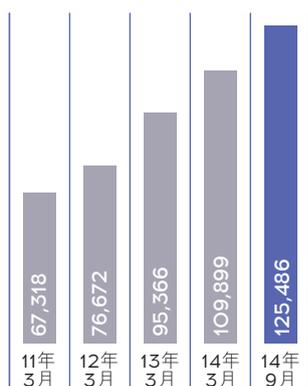
租用率
(%)

94.4
穩定⁽²⁾



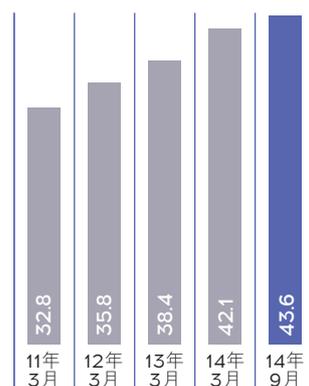
估值
(百萬港元)

125,486
+14.2%⁽²⁾



平均每月租金
(每平方呎港元)

43.6
+3.6%⁽²⁾



資產提升項目
迄今完成

37



神秘顧客
評分

86/100

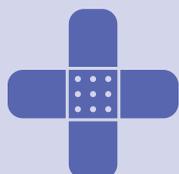


溫室氣體排放
期內公噸

86,022



僱員工傷率
期內



0.5%

商戶銷售額
較去年同期



+6.2%

參與企業員工購股計劃
僱員人數



365

鞏固實力

領匯堅持專注於資產提升及投資項目，配合審慎的資產管理，以優化我們旗下物業的生命周期。相關專業知識有助我們為同區的物業彼此帶來協同效益。

領匯已於新界西投資一系列資產提升項目，以提升其物業質素。有關項目的資產提升包括重新定位及改造友愛商場，將該商場與安定商場合二為一。此乃領匯自上市以來最大型的資產提升項目，有助提高當地居民及顧客的流量，改善往來商場的便利程度，並把握具吸引力的市場機遇。

- 此綜合商場將成為領匯在屯門的旗艦商場，透過四通八達的公共交通網絡連繫鄰近地區，以迎合該區的人口發展及市場趨勢。
- 新增的設施包括一個配以活動空間及兒童遊樂場的天台花園、無障礙通道設施及經美化的戶外公共空間。
- 該提升項目改進物業佈局，增加店舖數目，並優化空調及 LED 照明設備。
- 該項目增設配以全新設計及佈局的空調鮮活街市。

4.77 億港元

現代化項目投資

>40

新增的店舖數目

目錄

我們的報告方針	8
經營環境	9
創造價值及項目優次	10



我們的報告方針

綜合報告是什麼？

綜合報告透過審視外在營商環境，融滙闡述公司的策略、管治、表現及前景。

領匯為何採用綜合報告模式？

我們每個業務環節均與可持續發展連繫，以確保為基金單位持有人及社區創造長遠價值。我們的增長有賴於經營所在社區的繁榮昌盛。

綜合報告將如何幫助業務發展？

我們以負責任及可持續的方式經營業務，力求在營運過程中採用全球的最佳常規。我們以六項資本所制定的框架評估我們的表現，對我們不斷改進財務及非財務指標至為關鍵。

綜合報告

對我們業務的全面了解

策略重點及未來發展方向

行政總裁報告書概述領匯的抱負和策略，重點說明我們的行動和方法，以及我們如何為利益相關群體創造價值。

資訊流通

我們選擇遵循IIRC<IR>框架，認為其表述最能有效地展示我們如何提升周邊社區及坊眾之生活質素，同時為基金單位持有人創造穩健的財務業績。除本報告之外，有興趣的人士可以隨時在我們的網站(www.thelinkreit.com)、企業通訊「823頻道」和其他刊物查閱更多我們的資料。

與持份者之關係

我們通過直接對話、調查和公司刊物(電子檔和印刷本)等各種方法與各方公開交代我們的價值創造策略。有意見的人士可通過電郵、公司熱線、調查和郵件向我們表達意見。

可靠性及完整性

為確保資料的可靠性與完整性，我們綜合中期報告內的簡明綜合中期財務資料已經由羅兵咸永道會計師事務所審閱。

重要性及簡潔

我們著重向基金單位持有人及其他讀者提供有關業務重大事項的簡明細節。重大事項的優先次序，是基於與投資者、員工、商戶、顧客、公眾和利益團體、政府官員及媒體等輿論界進行的廣泛交流而決定。

一致性及可比性

資料的一致性及其可比性對追蹤業績尤為重要，亦方便持份者作出跨界別業績比較。我們提供數據的方式是盡可能讓基金單位持有人將我們的表現與往年的表現比較。每年之進度將詳列於年報內。

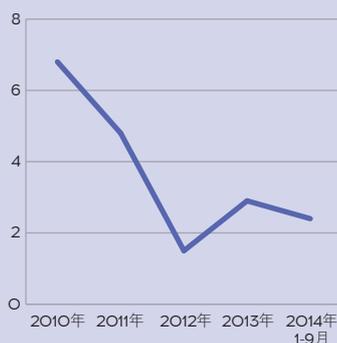
在經營業務方面，領匯會因應大市經濟狀況而採取審慎的策略，實現可持續增長的願景。

本地狀況

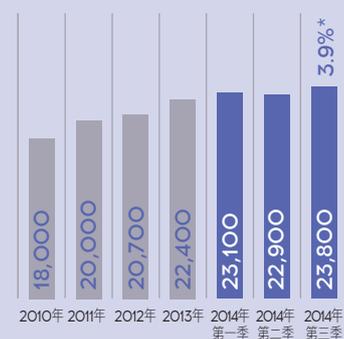
本地生產總值增長由2010年跌至低位後反彈，並於2013年反彈後輕微下降。然而，隨著家庭收入有所增長，就我們所見，本地生產總值下跌並無產生重大影響。

失業率跌至歷史低位，由2010年的4.3%跌至2014年第三季的3.3%。

本地生產總值增長（按年變動%）



家庭月收入中位數（包括花紅）（港元）



* 按年增長

零售趨勢

必需品行業的零售銷售於本年度首九個月持續穩定增長。

零售業銷貨額趨勢（按年變動%）



* 必需品行業包括超級市場及食品

旅客趨勢

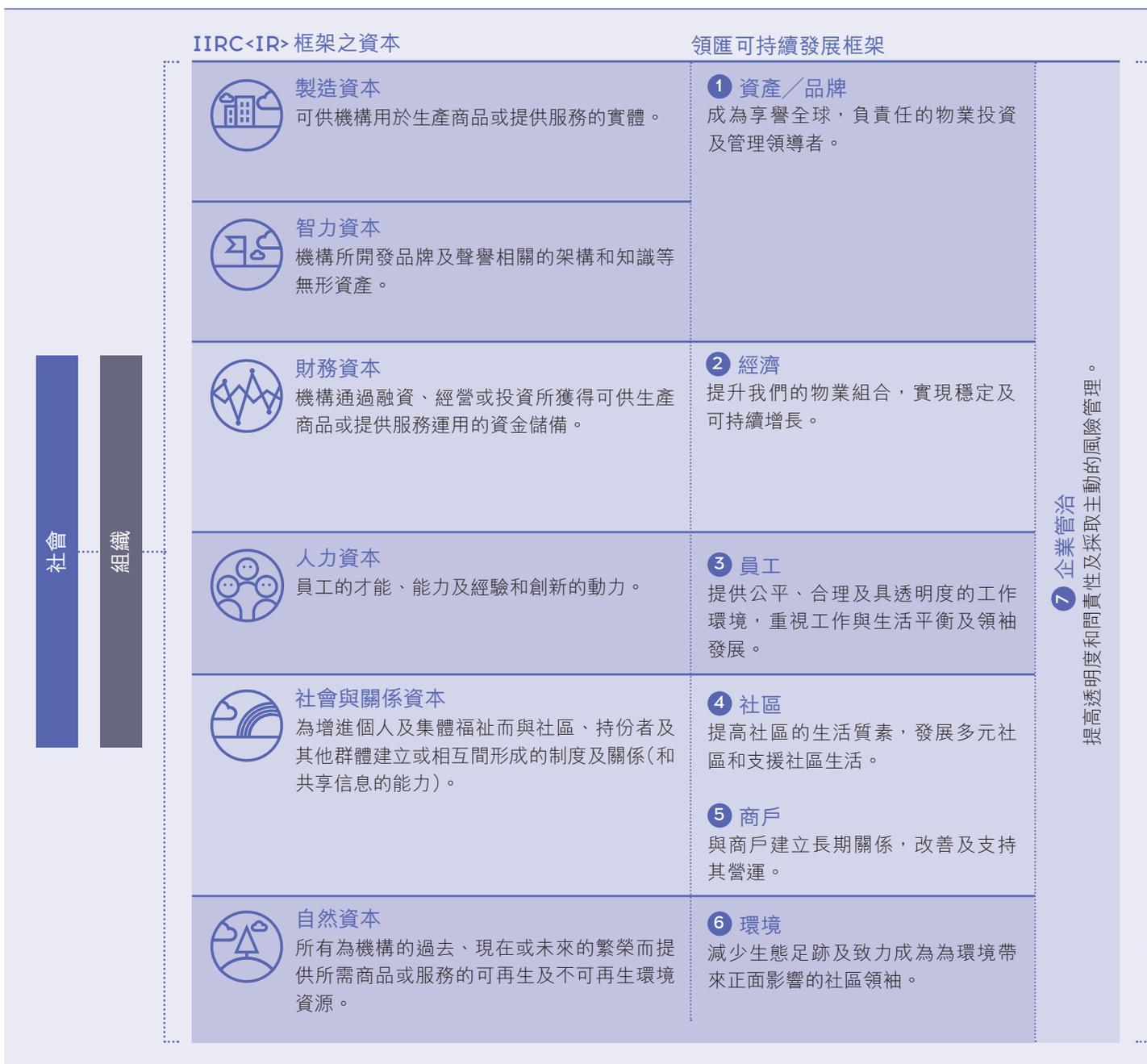
去年中國內地及海外訪港旅客人數有所上升，並於本年度持續有關升勢。訪港旅客人數自2010年大幅上升後，於2014年年底的人數增長呈略為放緩跡象。

訪港旅客（百萬）



創造價值及項目優次

我們在香港及境外地區物色新商機，推動營運效益，審慎管理旗下資產，並謹慎地為物業組合謀求可持續增長的同時，香港仍然是領匯的主要優先發展區域。





2014/2015 年度的優先項目

- 我們致力擴展業務之同時，香港仍然是我們的業務核心及主要優先投資地區。
- 審慎的資產管理以繼續推動毛利率增長及帶來成本效益，同時改善可持續發展能力。
- 我們的資產提升策略旨在改善物業狀況及商戶組合，讓商戶、顧客及社區因而受惠。
- 謹慎的增長策略為資產投資的方針制定框架，並適用於現有物業組合的審慎資產管理及資產提升項目。
- 領匯致力於可持續發展及為資本管理不斷增值，從而向基金單位持有人帶來多元化的增長動力。我們相信，該策略同時亦令社區、商戶及顧客受惠。

 詳情請參閱第16頁之行政總裁報告書

增長投資總回報

領匯維持穩健的信用評級，開拓多元化的資金來源，並延長融資到期日以支持未來增長潛力，同時保持靈活以適應市場變化。因此，我們為基金單位持有人、商戶及顧客創造價值，造福社區。

我們近期於龍翔廣場進行的資產提升項目及最近收購項目現崇山商場均位於黃大仙區。

- 龍翔廣場曾於2008年完成小規模翻新工程，現時正進行重新定位工程，並計劃於2015年年底完成。
- 該重新定位工程最終將更能把握黃大仙區的增長潛力，吸引潛在顧客及商戶。
- 有關工程包括將服務空間改為零售空間，以重新規劃商場間隔，增加多元化的商戶，從而拓展行業組合。
- 最近收購的現崇山商場，與鄰近的龍翔廣場及黃大仙中心互補優勢，產生協同效應。

13.80 億港元

資產收購

66,654 平方呎

額外內部樓面空間

目錄

主席報告書	14
行政總裁報告書	16

現崇山
商場

LIONS
RISE
mall

品味 · 新生活

Superm

現崇山
商場

LIONS
RISE
mall

zakkay

iEAT

iEAT

急凍海鮮
產地直送

iEAT.com.hk

Tel: 2414 2944

本人謹代表領匯管理有限公司 董事會欣然呈報領匯 截至2014年9月30日 六個月的中期報告。



蘇兆明
主席

「在日常營運中，我們致力為所服務的社區創造價值並提升居民的生活質素」

過去半年，領匯繼續專注改善旗下香港物業組合的質素及表現。每項改善皆致力為我們所服務的社區及基金單位持有人增值。

在專注核心業務之餘，隨著投資授權及香港房地產投資信託基金守則有所修訂，我們盈利能力增長的基礎在將來亦得以擴闊。為支持拓展業務發展的地域及新增的發展項目，我們開拓了更多融資來源，以提升資金的流動性，並加強對利率上升的抗逆力。

我們能否為業務營運所在社區提升價值？財務表現是一項重要指標。我們的商戶產品及服務是否備受顧客青睞？商戶的銷售額是否增加，使我們的收入可同時上升？本人欣然宣布，截至2014年9月30日的六個月內，領匯收益持續增長9.6%至38.30億港元。物業收入淨額較去年同期上升10.6%至27.83億港元。董事會已批准中期分派(包括酌情分派)每基金單位89.56港仙，增長11.6%。

過去兩份年報中，本人均在主席報告書中闡述領匯在社區的角色及目標。本人不擬在此重述有關觀點，非因此等內容不再重要，而是有關之業務目的聲明已上載於公司網站內。如閣下尚未閱讀有關資料，懇請垂注瀏覽。

於本報告書以下部分，我希望為大家評估一下，領匯於修訂投資授權後其長遠策略發展獲得拓展的基礎上，我們近期的業務表現及發展情況。

擴闊視野提升長遠增長潛力

過去六個月以來，我們繼續專注改善香港物業組合表現，並且取得進一步增長。只要持續優化旗下舊有的資產，收入則可保持上升的軌跡，這是我們對基金單位持有人的主要責任所在，也是我們必須貫徹執行的工作。我們旗下大部分零售物業紮根於社區，這使我們累積了營運此類資產的專有知識，我們懂得如何為這個獨特的零售市場板塊創造價值，而這個板塊

「我們致力提升物業組合質素，以發揮其最佳潛力，為基金單位持有人不斷增值」

對經濟波動往往更具抗逆力。同時，必須令管理的資產類別更多元化，才可降低基金單位持有人的風險，並為收入增長創造更佳前景。因此，積極管理旗下物業組合至為重要。過去三年內，特別是最近六個月，我們已完成多項收購及出售，旨在優化我們物業組合，使之更多元化。

我們固然要持續發揮香港物業組合的增長潛力，惟鑑於領匯投資授權及香港房地產投資信託基金守則的最新修訂，我們的資產基礎可望得到更多元化的發展。首先，在承受適度發展風險的情況下，考慮嘗試以往未獲許可的物業發展領域(包括重建旗下物業)；其次亦可於國內物色切合我們風險胃納以及管理團隊能力及經驗的資產。

以全球最佳典範作基準

作為一家香港企業，我們致力在各工作領域躋身市場領導地位，亦慶幸所付出的努力備受肯定。我們不但獲頒多個國際獎項，更獲納入全球和本地多個重要指數，亦涵蓋企業管治、環保以及僱員關係等重要範疇。

我們十分重視這些獎項，因為藉著參考這些全球性的評核基準，有助我們更加了解自身的表現，並且能夠精益求精。更重要的是，領匯由開始時以經營本地業務為依歸，故以本地標準衡量自身表現，發展至今，已緊隨國際標準及業務守則作為營運的基準。

優秀人才

本人謹向本年度退任董事會的高鑑泉先生及馮鈺斌博士致以謝忱。彼等於2005年獲委任為獨立非執行董事，自領匯成立至今九年以來，對董事會及公司業務發展貢獻良多，其豐富專業知識實在難以取代。本公司謹此祝願彼等生活愉快。

同時，本人欣然歡迎謝伯榮先生及謝秀玲女士加入成為管理人的獨立非執行董事。彼等經驗豐富，我們熱烈歡迎彼等於領匯的重要發展階段加盟董事會。

最後，本人謹藉此機會向全體員工、管理團隊和董事會成員表示謝意。他們專業能幹，克盡己任，努力不懈，是我們成功的基石。營運如此規模龐大及複雜的資產組合，總有未盡完善之處，有關工作亦因我們追求力臻完美而更具挑戰性。相信在基金單位持有人、董事會及員工的全面支持下，領匯將以最佳狀態，迎接新的機遇，攜手邁步向前。

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

2014年11月12日

本人欣然報告領匯及其附屬公司截至2014年9月30日止六個月之未經審核中期業績。



王國龍
行政總裁

「我們專注為價值鏈的各個環節創造價值，並確保可惠及所有持份者」

為了以負責任及可持續的方式經營領匯的業務，我們須採用一系列財務及非財務指標以採用評估業務表現。隨著開始採用綜合報告模式，我們可根據財務、製造、智力、自然、社會與關係，以及人力等各項資本作出報告。我們深信，只有透過周全縝密地營運有關資本組合，方可奠定穩固基礎為社區及基金單位持有人持續創造價值。我們於編製2013/2014年度之年報時，首次嘗試遵循IIRC<IR>框架。建基我們在此方面的努力，為維持報告的一致

性並讓讀者全面了解領匯的營運，我們已選擇於本綜合中期報告內採納類似的報告方式呈列以下業績回顧。

我們做甚麼

領匯的核心業務為擁有及管理旗下之零售物業及停車場，透過在資產管理、資產提升及資產投資保持均衡，再配合實施有效的資本管理等策略，以取得卓越成績。精心平衡這些增長動力要素亦有助我們為基金單位持有人帶來穩定增長的投資總回報。

財務資本

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

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

收益分析

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

（截至2013年9月30日止六個月：26.02億港元）、停車場租金收入8.25億港元（截至2013年9月30日止六個月：7.29億港元）及其他物業相關收益1.74億港元（截至2013年9月30日止六個月：1.62億港元）。

收益分類

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

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金和按營業額分成租金。

(2) 包括來自零售物業之其他收益1.72億港元（截至2013年9月30日止六個月：1.60億港元）及停車場之其他收益200萬港元（截至2013年9月30日止六個月：200萬港元）。

開支分析

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

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

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

地租及差餉增加大致符合我們旗下物業之收益增長。

「我們每個業務環節均連繫於可持續發展，以確保為基金單位持有人及社區創造長遠價值」

物業經營開支分類

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

資本管理

我們一直採取積極的資本管理政策，以支持領匯的穩健信用評級、降低融資成本及減低利率波動帶來的影響。於回顧期內，美國長期國債息率維持在歷史低位。同時，受市場避險情緒影響，高信用評級企業債券的信貸息差收窄。領匯把握長期利率及信貸息差同時處於低位的情況，發行了5億美元之10年期中期票據，固定年利率為3.60%，定價為10年期美國國債息率加1.30%。此首批發行的美元票據不僅擴闊了領匯的資金來源，並鞏固集團的流動資金狀況，以及加強對潛在加息風險的保障。

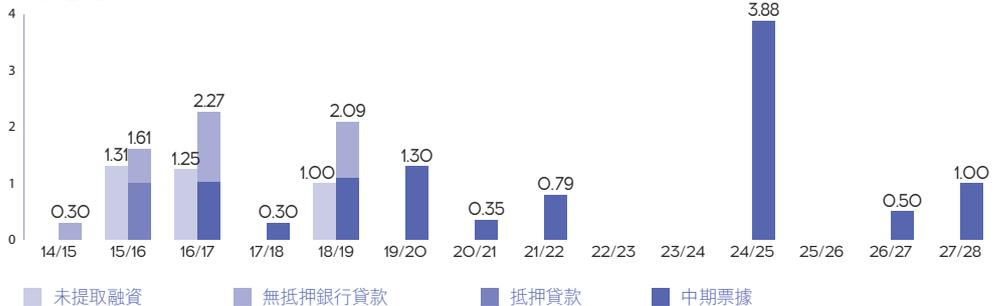
為數20億港元之按揭證券公司的抵押貸款及5.5億港元之雙邊銀行貸款已於期內償還。最後一批10億港元之按揭證券公司的抵押貸款亦將於2015年5月償還，其後，本集團將沒有物業遭抵押。

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

已承諾融資到期情況⁽¹⁾

(於2014年9月30日)

十億港元



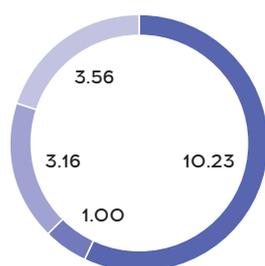
附註：

(1) 所有金額均為面值。

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

資金來源

(於2014年9月30日)
十億港元



已承諾融資總額
為179.5億港元

- 中期票據
- 抵押貸款
- 無抵押銀行貸款
- 未提取融資

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

估值方法

「已完成提升的資產，
估值表現優於其餘之
物業組合」

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

於2014年7月30日，標準普爾確定領匯的信用評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2014年9月29日確定領匯的信用評級為「A2」級，前景為穩定。

製造資本

估值分析

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

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

資產提升

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

括重新規劃佈局以設立更多商舖及街舖、美化外觀，以及優化天花及照明系統。該等工程改善了商場的氣氛及視野，有助我們引進餐飲及零售方面的新商戶。

海富商場及美林商場為組合內最近完成提升工程的較小規模物業。該兩個物業的翻新工程包

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
自上市以來已完成的項目	37	3,528
進行中的項目	7	1,444
待相關部門審批的項目	8	1,155
其他規劃中的項目	>13	>1,600
總計	>65	>7,727

進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
友愛商場 ⁽¹⁾ } 安定商場 }	477	2014年年底
元州商場 ⁽²⁾	66	2014年年底
青衣商場 ⁽²⁾	140	2015年年中
龍翔廣場 ⁽³⁾	353	2015年年底
朗屏商場 ⁽²⁾	196	2015年年底
天盛商場	212	2016年年初
總計	1,444	

附註：

(1) 項目包括鮮活街市升級。

(2) 物業估值排名為「50大」以外。

(3) 物業估值排名為「10大」之內。

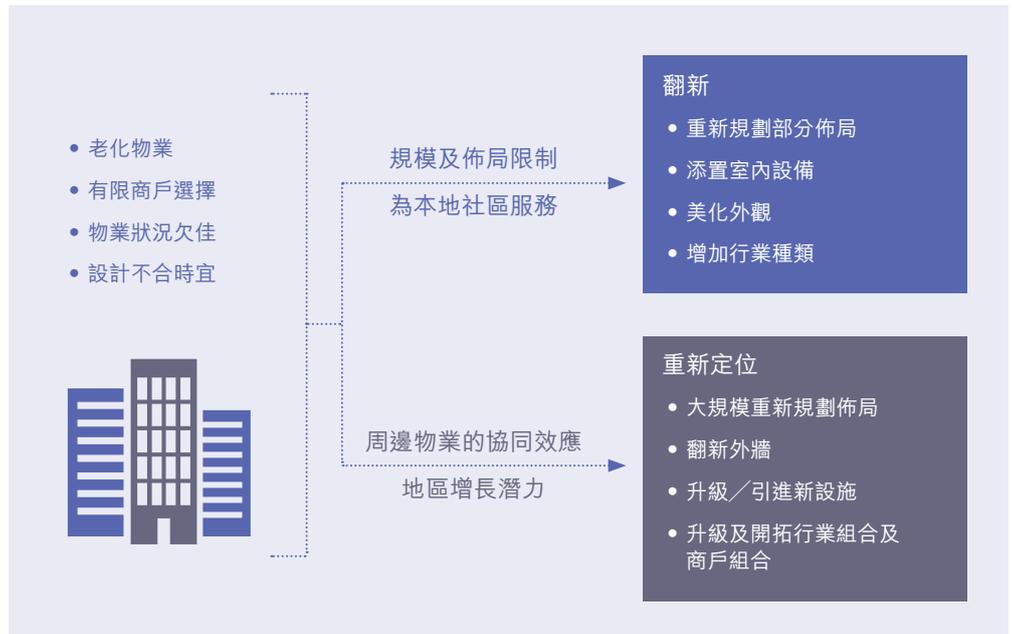
我們迄今已完成之資產提升項目大部分為翻新工程，以將老化的物業組合進行現代化。翻新工程涵蓋優化照明系統、改善店面設計，並確保所有物業符合最新的建築守則及規例。

香港社會充滿活力和動感，人口狀況不斷變化。為配合日益轉變的社區、購物需求、人口增長及家庭收入上升等因素，我們亦致力投放

更多資本，將部分商場重新定位。資產的重新定位旨在透過重大的提升工程，包括更改結構以改善物業佈局、美化物業外觀，以及將我們的資產與鄰近地標及景點整合，從而為商戶及顧客提供更理想的購物環境。資產的重新定位能確保我們的物業繼續保持競爭力，吸引並保留多元化的商戶組合，令本地社區得以受惠。

「領匯堅持，以高瞻遠矚的視野、穩健及可持續的增長、高度透明的程序及穩健的管治方針去營運業務」

翻新及重新定位



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

持續改善及締造價值

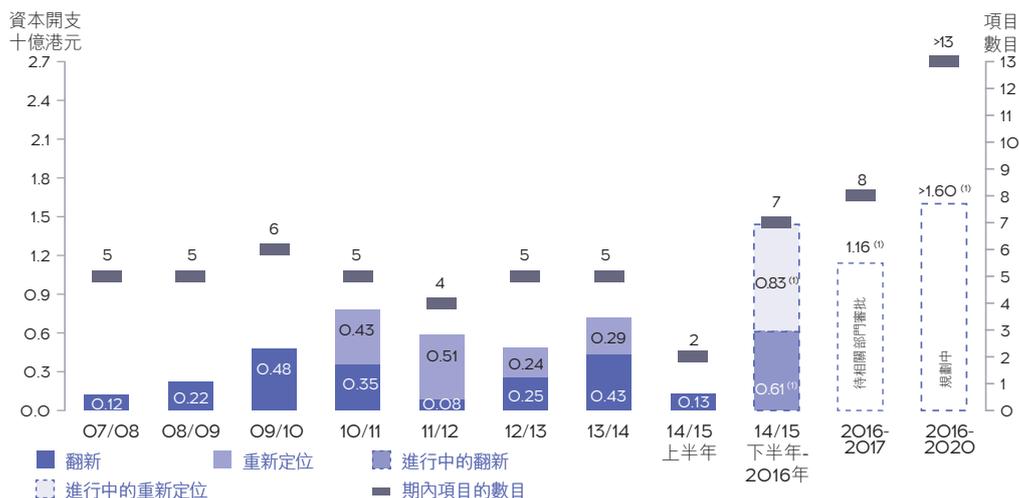


「領匯致力擴闊商戶行業種類、優化環境及促進社區健康發展」

龍翔廣場曾於2008年完成小規模翻新工程，提升了物業的小部分範圍，現時正進行重新定位工程，並計劃於2015年完成。該項目將重新規劃零售區域以引進更多類別的商戶，將不

同行業的商戶分類，以及拓展行業組合。該重新定位工程最終將更能把握區內的增長潛力，吸引更多潛在顧客及商戶。

資產提升項目規劃



附註：

(1) 於2014年9月30日的估計數據。

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

資產投資

於截至2014年9月30日止六個月，領匯的製造資本出現多項重大變動。領匯以13.80億港元收購黃大仙區的物業現崇山商場。現崇山商

場連同我們另外兩項鄰近物業—黃大仙中心及龍翔廣場，創造一連串協同效應，有助我們服務更廣泛的顧客。

經檢討我們的物業組合後，領匯於2014年7月完成出售四項物業，並於2014年9月公布出售另外五項物業，該等物業將於2014年12月完成出售。於2014年7月出售四項物業的總代價為12.40億港元，較於2014年3月31日該等物業的估值總額溢價38%。我們於完成出售第二批的五項物業後將收取17.16億港元，較

「領匯深信，讓參與業務的每個人都了解其崗位所創造的價值，並能分享我們的成就，至為重要」

於2014年3月31日該等物業的估值總額溢價29%。領匯將出售所得款項用於不同用途，包括回購基金單位以抵銷因出售物業而對未來每基金單位分派造成的負面影響，為潛在投資機會提供資金，以及用作一般營運資金。

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

除於香港的投資機會外，自2014年2月領匯的投資授權獲批准更改至容許我們在香港境外地區進行投資後，我們已開始發掘及評估國內的新物業投資機會。珠江三角洲的基建設施及發展已有所改善，並受惠於不斷擴大的中產階層顧客。我們的大型商戶在國內的中檔市場零售物業發掘商機，並已於珠江三角洲地區開展業務。

由於香港境外地區的潛在投資機遇多不勝數，我們會盡力審視各項投資機遇，考慮地點、成本、價格、商戶組合及長遠發展潛力等所有因素，確保為基金單位持有人帶來穩步增長。

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

智力資本

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

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

零售物業組合

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

零售物業組合的營運數據

類別	租用率		綜合續租租金調整率		佔總內部樓面面積百分比 ⁽¹⁾
	於2014年9月30日 %	於2014年3月31日 %	截至2014年9月30日止六個月 %	截至2013年9月30日止六個月 %	於2014年9月30日 %
商舖	96.4	96.6	24.1	22.6	81.9
街市/熟食檔位	84.2	82.4	21.8	27.7	9.1
教育/福利、辦事處及配套设施	87.0	86.3	20.6	13.1	9.0
總計	94.4	94.4	23.6	23.6	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

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

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業估值	零售物業租金	已出租內部樓面面積之平均每月租金		租用率	
	於2014年9月30日 百萬港元	截至2014年9月30日止六個月 百萬港元	於2014年9月30日 每平方呎 港元	於2014年3月31日 每平方呎 港元	於2014年9月30日 %	於2014年3月31日 %
1-10	27,696	717	62.9	60.5	97.7	98.7
11-50	47,761	1,300	47.6	45.1	95.5	95.6
51-100	22,777	667	33.2	32.4	93.4	91.8
餘下	4,258	134	22.9	23.2	87.8	89.3
已出售物業	不適用	13				
總計	102,492	2,831	43.6	42.1	94.4	94.4

附註：

(1) 物業乃根據於2014年9月30日之零售物業估值排列。

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

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

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

行業	佔每月基本租金百分比	佔已出租內部樓面面積百分比
飲食	24.8%	29.4%
超級市場及食品	22.6%	18.8%
街市／熟食檔位	14.6%	8.1%
服務	11.3%	9.7%
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	8.3%	5.9%
教育／福利、辦事處及配套設施	1.3%	8.3%
其他 ⁽¹⁾	17.1%	19.8%
總計	100.0%	100.0%

附註：

(1) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。

停車場物業組合

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

停車場物業表現主要指標

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

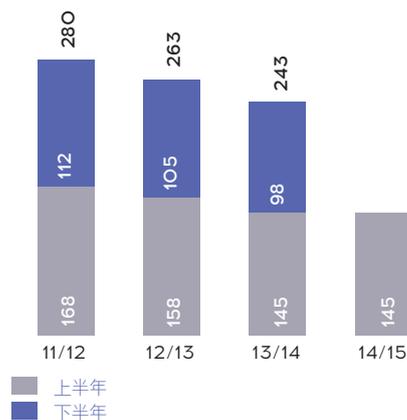
自然資本

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

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

能源消耗

百萬千瓦小時



社會與關係資本

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

領匯的旗艦慈善及社區參與計劃「愛•匯聚計劃」專注於青年及老年人的福利，其首年活動最近已圓滿結束。於2013/14年度，我們資助了10個計劃，直接惠及超過80,000人。我們亦挑選九個社區計劃為2014/15年度獲資助項目，總資助額約為750萬港元。2014/15年度的資助計劃增設了創意服務類別，計劃撥出高達50萬港元以支持及鼓勵開發具嶄新概念的社區慈善項目。領匯除提供金錢上的資助外，亦作出其他方面的支援，如委派項目贊助人協助推行社區項目、借出我們的物業及設施供各個獲選的項目使用，務求成功透過「愛•匯聚計劃」，讓更多社區人士受惠。

有關每個項目的詳細資料，請參考我們的網站。

「我們繼續投放資源於各類培訓計劃、人才管理系統及工作與生活平衡之措施」

人力資本

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

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

前景

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

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

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

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

2014年11月12日

制定高標準

領匯的公司管治及財務方針乃創新解決方案的基石，讓社區、商戶及顧客受惠。企業管治方面，我們是首家簽訂聯合國全球契約的香港房地產投資信託基金，積極採用風險管控表管理風險，並致力確保符合同類國際標準。財務管理方面，領匯透過增加物業收入淨額及基金單位分派，專注於可持續發展及投資總回報的增長。

當我們在資產投資、資產提升及資產管理方面力求創新之際，此方針正好為我們的發展給予有力支援。

我們採取的鮮活街市策略是這方面的最佳範例，透過將老化及破舊的街市提升至現代化的鮮活街市，可帶來新商戶組合並提高與鄰近商場的協同效應。與此同時，我們將香港文化的標誌性元素傳承下去。

樂富街市是我們最近獲獎的鮮活街市，其資產提升項目讓社區獲益良多：

- 改用半腰檔設計，為商戶提升街市的流通度，令視野更開闊
- 多元化的商戶營造更理想的購物環境，專為迎合不同顧客群的需求而設
- 安裝無障礙通道設施及加闊走廊，方便顧客往來商場
- 提升營運效益，包括安裝環保照明系統、重新設計樓宇後勤通道及全面檢修排水系統

1.20 億港元

現代化項目投資

17.2%

投資回報率

目錄

認可架構	30	綜合分派報表	48
企業管治報告	31	簡明綜合財務狀況表	49
基金單位之權益披露	34	簡明綜合權益及基金單位	
長期獎勵計劃	37	持有人應佔資產淨值變動表	50
關連人士交易	42	簡明綜合現金流量表	51
投資者關係	44	簡明綜合中期財務資料附註	52
核數師審閱報告	45		
簡明綜合收益表	46		
簡明綜合全面收益表	47		



認可架構

採用內部化管理之房地產投資信託基金

領匯為根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃，其活動和管理人之活動均受證監會根據房地產投資信託基金守則與證券及期貨條例規管。領匯採用內部化管理架構，管理人與領匯之資產均由受託人(即滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)以信託方式統一代所有基金單位持有人持有。此舉使管理人與基金單位持有人之利益維持一致。

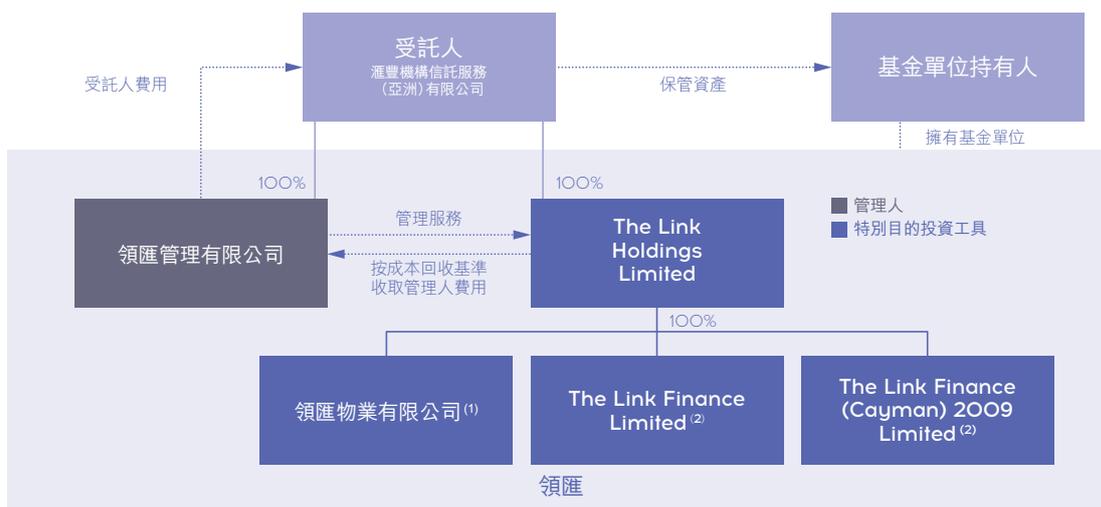
於回顧期內，領匯新成立兩間全資擁有特別目的投資工具，名為Metro Pilot Limited及Link (LRM) Limited，而有關持股架構已獲證監會批准。進一步詳情載於本中期報告第33頁。

管理人與受託人

管理人乃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之受規管活動(第9類)。管理人由受託人全資擁有，並單純以基金單位持有人之利益對所有領匯資產提供專業管理。於本中期報告日期，管理人擁有五名證券及期貨條例所指之負責人員(包括兩名執行董事)，彼等之姓名載列於「公司資料」一節。受託人單純以基金單位持有人之利益出任為保管人，並持有領匯之所有資產。受託人與管理人各自獨立營運，彼等之權利和義務均受信託契約所規管。

根據信託契約之授權，管理人獲償付之管理費乃按成本回收基準釐定。管理人不會就收購／撤資收取費用，亦不會按所管理資產之百分比收取費用或按其他相關表現收費。此舉將利益衝突減至最低。

於截至2014年9月30日止六個月內，管理人在所有重要層面已根據信託契約之條文以及載有關於領匯營運各項主要流程、系統及措施之管理人合規手冊(「合規手冊」)管理領匯。合規手冊(i)曾於2014年4月17日作出更新，主要為與房地產投資信託基金守則及證監會有關房地產投資信託基金於海外投資及營運之規定維持一致以及規管領匯於國內可能進行之活動；及(ii)再於2014年11月12日作出更新，主要為修訂董事會轄下之提名委員會之成員規定。提名委員會職權範圍之最新版本已登載於領匯之公司網站(www.thelinkreit.com)。



附註：

(1) 領匯物業有限公司為一間持有領匯所有物業之特別目的投資工具，其全資直接持有另外兩間名為匡倫(香港)有限公司及Metro Pilot Limited之特別目的投資工具，及透過Metro Pilot Limited全資間接持有另一間名為Link (LRM) Limited之特別目的投資工具。

(2) 為融資而成立之特別目的投資工具。

企業管治報告

我們的董事會相信穩健之企業管治是取得商業成功和長遠可持續增長的基石。領匯之企業管治充份展現以下特質：董事會成員多元化和擁有高度獨立性、各董事克盡己任和熱忱投入、以及董事會程序具效率和透明度。

高效之董事會有利於領匯取得長遠成功。因此，董事會秉持對其本身及對董事委員會工作成效作出定期評估的原則，亦視繼任規劃為一項重要職責。

董事及董事委員會成員變動

於回顧之六個月內，董事及董事委員會成員之變動如下：

- 於2014年基金單位持有人周年大會結束時：
 - 高鑑泉先生退任獨立非執行董事、審核委員會成員、以及人力資源及薪酬委員會成員之職
- 由2014年7月24日起：
 - 謝伯榮先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員以及薪酬委員會成員
 - 謝秀玲女士獲委任為獨立非執行董事以及薪酬委員會成員
 - 陳則杖先生獲委任為提名委員會成員
 - 張利民先生獲委任為人力資源及薪酬委員會成員
 - 鄭李錦芬女士獲委任為財務及投資委員會成員
- 由2014年8月1日起：
 - 馮鈺斌博士退任獨立非執行董事及薪酬委員會主席之職
 - 周永健先生接替馮鈺斌博士出任為薪酬委員會主席

董事資料更新

- 王國龍先生於2014年8月獲委任為盈富基金(其基金單位於香港聯交所主板上市)之監督委員會主席。
- 陳秀梅女士由2014年7月1日起出任為渣打銀行(香港)有限公司之執行董事(前為非執行董事)及行政總裁。

企業管治政策及常規

除本文所披露者外，領匯於截至2014年9月30日止六個月內採納之企業管治政策及常規與於領匯2013/2014年度年報之企業管治報告內披露有關截至2014年3月31日止年度所實行者維持一致，包括對於硬性實行上市規則附錄十四《企業管治守則》之守則條文第A.4.2條作出修改，致使兩名執行董事毋須輪值退任以確保業務之持續性，有關詳情已於2013/2014年度年報第62頁闡述。

規管事宜

於截至2014年9月30日止六個月內：

- 領匯及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊；
- 領匯及管理人一直應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文；

企業管治(續)

- 經向每位董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等一直遵守《董事及高層管理人員進行領匯證券交易之守則》(「證券交易守則」)所訂標準。證券交易守則是為規管董事及若干高層管理人員進行領匯證券交易而採納。管理人會定期作出檢討並於有需要時更新證券交易守則之條款，以確保其不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款。該等受證券交易守則規管之相關高層管理人員亦已確認彼等已遵守所訂標準；及
- 管理人繼續執行嚴謹之內部程序(包括一項上報政策)以維護及監控內幕消息之保密性，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定。根據證券交易守則，有意買賣領匯證券之董事或相關高層管理人員須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領匯。再者，倘彼等知悉與領匯證券有關之未公布內幕資料，則在對內幕資料作出適當披露前，彼等不可買賣領匯證券。此外，管理人會適時根據上市規則及證券及期貨條例之內幕資料條文所規定之嚴緊方式對相關僱員頒令及實施「禁售期」。

其他資料

審核委員會及核數師之審閱

領匯截至2014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。

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365名，彼等透過獨立第三方中介人(即中國銀行(香港)有限公司)於香港聯交所購買共145,733個基金單位，總代價為6,466,079.80港元，當中由管理人支付之補貼金額為906,805港元。每名合資格員工所獲之補貼金額乃根據企業員工購股計劃之規則按其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，董事會根據稱為「愛·匯聚計劃」之慈善及社區參與計劃批准約750萬港元之慈善捐款及贊助，該等款項已支付予及將付予由遴選委員會推薦之九個項目。該九個項目之主題均符合慈善及社區參與計劃所支持的兩大重點領域。

發行新基金單位

領匯於期內根據長期獎勵計劃發行共1,764,208個新基金單位。

回購、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2014年9月30日止六個月內，管理人代表領匯於香港聯交所回購合共19,411,500個基金單位，總代價(不包括開支)約為8.86億港元，進一步詳情如下：

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

回購之基金單位於期末前已經全數註銷。管理人於期內作出之所有基金單位回購均根據基金單位持有人於2014年基金單位持有人周年大會上授予的一般授權進行。

除上文所披露者外，管理人或領匯之任何附屬公司於截至2014年9月30日止六個月內概無回購、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

基金單位持有人統計數據

於2014年4月1日，已發行基金單位為2,310,889,561個。於回顧期內，發行之新基金單位為1,764,208個及註銷回購之基金單位為19,411,500個。於2014年9月30日，已發行基金單位總數變更為2,293,242,269個；根據領匯基金單位持有人登記冊所載，該等已發行基金單位由25,111名登記基金單位持有人持有。於2014年9月30日，香港中央結算(代理人)有限公司(大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位)為最大單一登記基金單位持有人，持有2,201,644,234個基金單位(約佔96.01%)。

按收市價每基金單位44.75港元及已發行基金單位數目計算，領匯於2014年9月30日之市值約為1,026億港元。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21。

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%。

收購及出售房地產

於2014年3月31日，領匯之物業組合擁有共182項物業，有關該等物業之完整清單請參閱領匯2013/2014年度年報第171頁至第172頁。

於回顧期內進行之物業收購及出售如下：

- 於2014年5月20日，領匯(透過領匯物業有限公司)接納投標書以出售四項物業，包括：(i)興田商場、(ii)葵興商場、(iii)東熹苑之商舖與停車場、及(iv)華貴商場，總代價為1,239,738,800港元。該等出售之進一步詳情載於2014年5月20日之公布內。該等出售已於2014年7月31日成交。
- 於2014年8月18日，領匯(透過Link (LRM) Limited)與賣方Bethan Company Limited(為嘉里建設有限公司之一間全資附屬公司)簽訂一份日期為2014年8月18日之買賣協議，據此以代價1,380,000,000港元收購現崇山商場。該收購之進一步詳情載於2014年8月18日之公布內。該收購已於2014年9月18日成交。
- 於2014年9月29日，領匯(透過領匯物業有限公司)接納投標書以出售另外五項物業，包括：(i)彩輝邨之商舖與停車場、(ii)彩霞邨之商舖與停車場、(iii)兆麟商場、(iv)天平商場、及(v)翠林商場，總代價為1,716,160,000港元。該等出售之進一步詳情載於2014年9月29日之公布內。該等出售已訂於2014年12月1日成交。

於2014年9月30日，領匯之物業組合擁有共179項物業(當中包括上述已於2014年9月29日以招標方式出售但尚待成交之五項物業)。除上文所披露者外，領匯或其任何附屬公司於回顧期內概無收購或出售任何房地產。

新增特別目的投資工具

為收購現崇山商場，領匯新成立兩間名為Metro Pilot Limited及Link (LRM) Limited之全資擁有特別目的投資工具。Link (LRM) Limited乃一間於香港註冊成立之公司，並由Metro Pilot Limited直接全資擁有。Metro Pilot Limited則為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由領匯物業有限公司(一間於開曼群島註冊成立之全資擁有特別目的投資工具，並持有領匯之所有物業)直接全資擁有。管理人已根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)段附註向證監會提交申請，並已獲批准領匯可透過多於兩層特別目的投資工具持有現崇山商場，惟條件是現用之四層特別目的投資工具上限須維持不變。進一步詳情請見2014年8月18日之公布。

海外帳戶稅收合規法案

於回顧期內，管理人經依照取得的專業意見，就海外帳戶稅收合規法案於美國國家稅務局登記為一間海外金融機構。

財政期間結束後之變動

本中期報告已納入由2014年9月30日止六個月期間結束後起至2014年11月12日董事會批准本中期報告止期間所發生之變動。

香港，2014年11月12日

基金單位之權益披露

重大基金單位持有人及其他基金單位持有人之權益

於2014年9月30日，下列人士被視為領匯之重大基金單位持有人(按房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)段下「重大持有人」之涵義)，並於該日持有以下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	243,911,355 ⁽¹⁾	10.63 ⁽¹⁾
Capital Research and Management Company ⁽¹⁾	實益擁有人及受控法團權益	243,911,355 ⁽¹⁾	10.63 ⁽¹⁾

除上文所披露之重大基金單位持有人外，根據按證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及管理人作出之權益披露以及管理人存置之登記冊，於2014年9月30日，擁有領匯基金單位5%或以上權益之另一位人士如下：

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) 161,922,361 (S) 1,340,500	7.06 0.05

附註：

(1) The Capital Group Companies, Inc.為Capital Research and Management Company之母公司及彼等於2014年9月30日在上述同一批243,911,355個基金單位中擁有權益。於2014年9月30日，Capital Research and Management Company直接持有231,737,444個基金單位(10.10%)之權益，亦被視為於12,173,911個基金單位(0.53%)中擁有權益；而該等其被視為擁有之基金單位權益為進一步透過其四間附屬公司持有，包括Capital Guardian Trust Company(佔6,168,449個基金單位或0.27%)、Capital International, Inc.(佔2,879,126個基金單位或0.12%)、Capital International Limited(佔1,106,302個基金單位或0.05%)及Capital International Sarl(佔2,020,034個基金單位或0.09%)。

(2) 概約百分比乃根據於2014年9月30日已發行之2,293,242,269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，根據按證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及管理人作出之權益披露以及管理人存置之登記冊，於2014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

根據按證券及期貨條例第 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 2014 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 2014 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 2014 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	708,438	-	-	-	114,500	822,938	0.0359	802,146
執行董事								
王國龍	1,335,239	-	-	-	926,500	2,261,739	0.0986	1,871,811
張利民	337,381	-	-	-	259,500	596,881	0.0260	513,632
非執行董事								
紀達夫	23,456	-	-	-	32,000	55,456	0.0024	199,888
獨立非執行董事								
陳則杖	102,981	-	-	-	42,500	145,481	0.0063	137,696
鄭李錦芬	-	-	-	-	9,000	9,000	0.0004	-
周永健	544,712	-	-	-	30,000	574,712	0.0251	579,427
陳秀梅	-	-	-	-	24,000	24,000	0.0010	12,500
謝伯榮 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
謝秀玲 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
韋達維	62,860	-	-	-	35,500	98,360	0.0043	91,722
王于漸	224,346	-	-	-	42,000	266,346	0.0116	257,743
Elaine Carole YOUNG	2,500	-	-	-	22,000	24,500	0.0011	14,000
前獨立非執行董事								
馮鈺斌 ⁽⁵⁾	294,994	-	-	-	23,500	318,494	0.0139	322,172
高鑑泉 ⁽⁶⁾	228,272	-	-	-	28,000	256,272	0.0112	260,669

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(及上述之前獨立非執行董事)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。請同時參閱下文附註 5 及 6。
- (3) 謝伯榮先生及謝秀玲女士均於 2014 年 7 月 24 日獲委任為獨立非執行董事。彼等尚未有根據長期獎勵計劃獲授受限制基金單位獎勵。
- (4) 概約百分比乃根據於 2014 年 9 月 30 日已發行之 2,293,242,269 個基金單位計算。
- (5) 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)之權益為馮鈺斌博士於 2014 年 7 月 31 日(即緊接其退任前當日)之概況，其尚未歸屬之受限制基金單位獎勵由彼退任起至 2014 年 9 月 30 日止並無變動。進一步詳情請參閱第 41 頁附註 7。
- (6) 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)之權益為高鑑泉先生於 2014 年 7 月 23 日在 2014 年基金單位持有人周年大會退任時之概況，其尚未歸屬之受限制基金單位獎勵由彼退任起至 2014 年 9 月 30 日止並無變動。進一步詳情請參閱第 41 頁附註 8。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於 2014 年 9 月 30 日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於領匯及/或其附屬公司之基金單位或相關基金單位或債券擁有任何根據證券及期貨條例第 XV 部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位之權益

經作出合理查詢並根據管理人所得資料，於2014年9月30日，下列人士(重大基金單位持有人⁽⁴⁾以及董事及任何彼等各自之聯繫人⁽⁵⁾除外)為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並擁有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2014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 ⁽³⁾ %	於2014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⁾	5,883,961	0.257	2,473,461
英傑華人壽保險有限公司(「英傑華」) ⁽²⁾	191,000	0.008	189,000

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5,883,961個基金單位外，滙豐之一間同集團附屬公司於2014年9月30日亦持有3,454,770個基金單位之權益。
- (2) 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。
- (3) 概約百分比乃根據於2014年9月30日已發行之2,293,242,269個基金單位計算。
- (4) 重大基金單位持有人(根據房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)段下「重大持有人」之涵義並因此為領匯之關連人士)於2014年9月30日持有基金單位之權益於上文「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。
- (5) 董事(就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士)於2014年9月30日持有基金單位之權益於上文「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2014年9月30日擁有207,417個基金單位之權益。
- (6) 領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士。世邦魏理仕有限公司之一間同集團附屬公司於2014年9月30日持有15,787,308個基金單位之權益。
- (7) 永亨銀行有限公司(現稱華僑永亨銀行有限公司)作為前獨立非執行董事馮鈺斌博士之有聯繫者，已於2014年8月1日不再為領匯之關連人士。

長期獎勵計劃

根據2007年7月23日採納之長期獎勵計劃，董事及管理人之其他合資格僱員可獲授股權獎勵，形式可為有權利在有條件限制下收取基金單位之受限制基金單位獎勵、有權利認購基金單位之認購權，及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵。長期獎勵計劃之概要載於領匯2013/2014年度年報第106頁至第108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。

受限制基金單位獎勵

於截至2014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⁽⁵⁾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2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
蘇兆明								
(獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	52,500	-	(47,184)	-	(5,316)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	44,500	-	(37,108)	-	(7,392)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	44,500	-	-	-	-	44,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	18,250	-	-	-	-	18,250
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	18,250	-	-	-	-	18,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	16,750	-	-	-	16,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	16,750	-	-	-	16,750
王國龍								
(執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	154,000	-	(138,408)	-	(15,592)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	189,500	-	(158,020)	-	(31,480)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	189,500	-	-	-	-	189,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	187,500	-	-	-	-	187,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	187,500	-	-	-	-	187,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	181,000	-	-	-	181,000
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	181,000	-	-	-	181,000

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
張利民 (執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	64,500	-	(57,969)	-	(6,531)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	55,500	-	(46,280)	-	(9,220)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	55,500	-	-	-	-	55,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	49,500	-	-	-	49,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	49,500	-	-	-	49,500
紀達夫 (非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	14,500	-	(13,032)	-	(1,468)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	12,500	-	(10,424)	-	(2,076)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	12,500	-	-	-	-	12,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	4,750	-	-	-	4,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	4,750	-	-	-	4,750
陳則杖 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	19,500	-	(17,526)	-	(1,974)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	16,500	-	(13,759)	-	(2,741)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
鄭李錦芬 (獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	4,500	-	-	-	4,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	4,500	-	-	-	4,500
周永健 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	19,500	-	(17,526)	-	(1,974)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	16,500	-	(13,759)	-	(2,741)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750
謝伯榮 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	
謝秀玲 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	
韋達維 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	16,000	-	(14,380)	-	(1,620)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	13,500	-	(11,258)	-	(2,242)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	13,500	-	-	-	-	13,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
王于漸 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	18,000	-	(16,178)	-	(1,822)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	15,500	-	(12,925)	-	(2,575)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	6,500	-	-	-	6,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	6,500	-	-	-	6,500
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
前任董事 ⁽⁶⁾								
馮鈺斌 (前獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	15,000	-	(13,481)	-	(1,519)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	13,000	-	(10,841)	-	(2,159)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	13,000	-	-	-	-	13,000 ⁽⁷⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250 ⁽⁷⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250 ⁽⁷⁾
高鑑泉 (前獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	18,000	-	(16,178)	-	(1,822)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	15,500	-	(12,925)	-	(2,575)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500 ⁽⁸⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250 ⁽⁸⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250 ⁽⁸⁾

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
其他參與者								
合計	2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	668,020 ⁽⁹⁾	-	(559,944) ⁽⁹⁾	(29,209)	(78,867) ⁽⁹⁾	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	661,734 ⁽⁹⁾	-	(525,103) ⁽⁹⁾	(21,264)	(115,367) ⁽⁹⁾	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	660,810 ⁽⁹⁾	-	-	-	(8,618)	652,192 ⁽⁹⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	645,500	-	-	-	(6,250)	639,250
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	645,500	-	-	-	(8,338)	637,162
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	-	659,000	-	-	-	659,000
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	-	659,000	-	-	-	659,000
總計			5,083,564	1,889,000	(1,764,208)	(50,473)	(322,279)	4,835,604

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，取決於是否達成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授出日期前之營業日，基金單位之收市價為每基金單位42.60港元。假設期內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，則根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2014年9月30日之估計價值約為7,300萬港元。
- (3) 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41.95港元。
- (4) 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。與該等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。
- (5) 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。於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支付合共6,885,507港元。
- (6) 根據現行政策，退任董事所持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵將根據其退任前之實際在任日數按比例歸屬。
- (7) 按比例計算(見附註6)，馮鈺斌博士(彼已於2014年8月1日退任)將獲發行之最高基金單位數目應分別為8,980個、2,848個及1,897個(而非上表所列之13,000個、5,250個及5,250個)。餘下部分將不獲歸屬並將於相關歸屬日期失效。
- (8) 按比例計算(見附註6)，高鑑泉先生(彼已於2014年7月23日舉行之2014年基金單位持有人周年大會結束時退任)將獲發行之最高基金單位數目分別為10,592個、3,322個及2,213個(而非上表所述之15,500個、6,250個及6,250個)。餘下部分將不獲歸屬並將於相關歸屬日期失效。
- (9) 該等數字包括由Michael Ian ARNOLD先生(前獨立非執行董事)持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵(進一步詳情請參閱2013/2014年度年報第111頁)。於期初，涉及最高49,500個基金單位之受限制基金單位獎勵尚未歸屬，及於期內受限制基金單位獎勵所涉及之19,167個基金單位已予歸屬，而所涉及14,833個基金單位則已失效。於期末，涉及最高15,500個基金單位之受限制基金單位獎勵尚未歸屬，並將於相關歸屬日期按比例(見附註6)歸屬予Michael Ian ARNOLD先生。

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18。

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	(314.6)
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	(4.4)
世邦魏理仕有限公司 (「世邦魏理仕」) ⁽³⁾	領匯之主要估值師	估值費用 土地諮詢服務	不適用 不適用	(1.3) (0.2)
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 ⁽⁴⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	14.2 ⁽⁵⁾ 0.7 不適用 不適用	不適用 不適用 (3.2) (2.0)
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 ⁽⁴⁾ 利息收入 銀行費用	4.0 ⁽⁵⁾ 0.9 不適用	不適用 不適用 — ⁽⁶⁾
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 ⁽⁴⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	5.4 ⁽⁵⁾ 0.7 不適用 不適用	不適用 不適用 (0.6) (0.2)
凱達環球有限公司 (「凱達環球」) ⁽⁷⁾	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(6.0)
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	蘇兆明先生之有聯繫者	籌辦文化活動	不適用	(0.2)
香港青年藝術協會	蘇兆明先生之有聯繫者	籌辦文化活動	不適用	(0.5)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助費用	不適用	(0.1)

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
Asia Pacific Real Estate Association Limited (「亞太房地產協會」) ⁽⁸⁾	王國龍先生之有聯繫者	公司會籍年費及 僱員培訓費用	不適用	(0.1)
Contender Limited ⁽⁹⁾	前獨立非執行董事馮鈺斌博士之 有聯繫者	酒店商務會議套餐	不適用	(0.3) ⁽⁹⁾
永亨銀行有限公司 (「永亨銀行」) ⁽⁹⁾	前獨立非執行董事馮鈺斌博士之 有聯繫者	利息收入	0.7 ⁽⁹⁾	不適用

附註：

- (1) 管理人作為領匯之內部管理公司，按成本回收基準向領匯收回其開支。
- (2) 受託人費用乃根據主要估值師最近期之年度估值報告所釐定領匯物業之最近期估值按年率0.008%計算，及每月不低於15萬港元。
- (3) 期內與世邦魏理仕簽訂兩份土地諮詢服務合約：一份金額為16萬港元，而另一份則按每小時收費但於12個月服務期內受限於14萬港元之費用上限。
- (4) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (5) 該等金額不包括已收按金。
- (6) 期內向工銀亞洲支付之銀行費用約為6,000港元。
- (7) 期內向凱達環球批出一份金額為180萬港元之建築及裝修諮詢服務合約及一份金額為50萬港元之設計及項目顧問服務合約。
- (8) 在王國龍先生於2014年8月辭任亞太房地產協會董事一職後，亞太房地產協會不再為領匯之關連人士。
- (9) 在馮鈺斌博士於2014年8月1日退任管理人獨立非執行董事一職後，作為其有聯繫者之永亨銀行(現稱華僑永亨銀行有限公司)及Contender Limited兩者均自同日起不再為領匯之關連人士。上表所披露之金額計算至2014年7月31日止。

與關連人士之租賃交易

除於2012年度年報第103頁、2013年度年報第96頁及2013/2014年度年報第114頁所載列之租約(而該等租約之年期於期末時仍然存續)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)訂立或重續年租逾100萬港元之租約如下：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2014年 9月30日已收取 之租金按金 百萬港元
滙豐	樂富廣場L201-L206號 商舖之租約	租期為3年 至2017年8月21日	4.8	13 ⁽²⁾
渣打香港	厚德商場G37-G40號 商舖之租約	租期為3年 至2016年7月2日	3.4	10 ⁽²⁾

附註：

- (1) 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。
- (2) 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／或其附屬公司於期內聘用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行(於2014年8月1日起不再為領匯之關連人士)及渣打香港提供一般銀行及財務服務，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25。滙豐集團亦向領匯之附屬公司提供強制性公積金賬戶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。

其他交易

於2014年9月3日，The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(「發行人」)根據中期票據計劃發行一筆本金為5億美元並於2024年到期之美元面值定息票據(「美元票據」)。美元票據於香港聯交所掛牌(債券代號：5794)。是次發行之交易商為澳新銀行集團有限公司、星展銀行有限公司及滙豐(領匯之關連人士)(統稱「該等交易商」)，而根據由(其中包括)發行人、管理人與該等交易商於2014年8月26日簽訂之包銷協議，滙豐因與其他兩位交易商共同包銷美元票據而獲支付管理及包銷佣金。該佣金數額逾100萬港元。此項交易屬於證監會就與滙豐集團進行關連交易所授之豁免範圍內，及已經公平磋商並按一般商業條款訂立。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。除已披露者外，期內再無根據中期票據計劃發行其他票據。

於期內，The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2014年9月30日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值總額為18.5億港元。

豁免嚴格遵守

於截至2014年9月30日止六個月內，領匯一直遵守由證監會就有關關連人士交易授出之豁免所載條款及條件，包括(其中包括)(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師及審核委員會審閱並由董事會批准有關交易。

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者獲得適當的通知，並收集彼等對領匯業務目標、活動及未來發展方向的意見。目前有合共17名股票研究分析員覆蓋領匯。自2014年4月1日以來，管理人已與逾190名個別投資經理和分析員舉行會議或電話會議，包括出席3次投資者會議／企業日和8次路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國，亦為關注領匯的投資界團體安排8次參觀活動。

事件	次數
個別面見及電話會議	>190
投資者會議／企業日	3
業績發布後／非交易路演	8
參觀活動	8



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46至第72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2014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，2014年11月12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

簡明綜合收益表

截至2014年9月30日止六個月

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

第52頁至第72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附註11。
- (ii) 期內已派付截至2014年3月31日止年度末期分派之19.76億港元(2013年：17.25億港元)。
- (iii) 截至2014年9月30日止六個月之可分派收入總額(於設立領匯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2014年12月9日向基金單位持有人派付。

簡明綜合全面收益表

截至2014年9月30日止六個月

	附註	與基金單位 持有人交易前 (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (未經審核) 百萬港元
截至2014年9月30日止六個月				
期內溢利		17,032	(17,047)	(15)
其他全面收益				
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目				
—現金流量對沖儲備		15	-	15
期內全面收益總額	(ii)	17,047	(17,047)	-
截至2013年9月30日止六個月				
期內溢利		7,075	(7,137)	(62)
其他全面收益				
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目				
—現金流量對沖儲備		62	-	62
期內全面收益總額	(ii)	7,137	(7,137)	-

第52頁至第72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19.76億港元(2013年：17.25億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之150.71億港元(2013年：54.12億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領匯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(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2014年9月30日止六個月

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

第52頁至第72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。
- 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派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項(合共為可分派總額)。截至2014年9月30日止六個月，管理人已決定派發可分派收入總額之100%(2013年：100%)為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。管理人已建議就期內收購投資物業所產生之交易成本作出酌情分派。
- (iii) 該中期分派將於2014年12月9日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2014年9月30日止六個月，每基金單位中期分派89.56港仙乃根據期內中期分派20.54億港元及於2014年9月30日已發行的2,293,242,269個基金單位計算，而於簡明綜合中期財務資料獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。截至2013年9月30日止六個月，每基金單位中期分派80.22港仙乃根據期內中期分派18.54億港元及於2013年9月30日已發行的2,310,889,561個基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日

	附註	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	388	331
投資物業	13	123,882	109,899
物業、廠房及設備	14	73	70
衍生金融工具	20	80	69
		124,423	110,369
流動資產			
持作出售之投資物業	13	1,604	-
應收貿易賬款及其他應收款項	15	262	237
按金及預付款項		62	66
短期銀行存款	16	1,614	2,234
現金及現金等價物	16	1,967	560
		5,509	3,097
資產總值		129,932	113,466
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	1,319	1,310
保證金		1,231	1,101
稅項撥備		421	209
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	48	60
帶息負債	19	1,876	2,825
衍生金融工具	20	42	27
		4,937	5,532
流動資產淨值／(負債淨額)		572	(2,435)
資產總值減流動負債		124,995	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	18	18	32
帶息負債	19	12,417	9,699
衍生金融工具	20	103	98
遞延稅項負債		1,847	1,754
		14,385	11,583
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		19,322	17,115
基金單位持有人應佔資產淨值		110,610	96,351
已發行基金單位	21	2,293,242,269	2,310,889,561
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		48.23 港元	41.69 港元

第52頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)董事會

主席
蘇兆明
2014年11月12日

行政總裁
王國龍
2014年11月12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2014年9月30日止六個月

	附註	權益總額 (未經審核) 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2014年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		-	96,351	96,351
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		-	74	74
回購基金單位予以註銷	21	-	(886)	(886)
截至2014年9月30日止期間扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		-	17,032	17,032
已向基金單位持有人派付之分派 —2014年末期分派		-	(1,976)	(1,976)
現金流量對沖之公平值變動	22	(13)	-	(13)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	22	28	-	28
現金流量對沖儲備變動產生之金額	22	(15)	15	-
截至2014年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		-	15,071	15,071
於2014年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		-	110,610	110,610
於2013年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		-	81,642	81,642
發行基金單位		-		
—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		12	-	12
轉撥入簡明綜合收益表之金額		50	-	50
現金流量對沖儲備變動產生之金額		(62)	62	-
截至2013年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		-	5,412	5,412
於2013年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		-	87,912	87,912

第52頁至第72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2014年9月30日止六個月

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

第52頁至第72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、於2012年7月25日訂立之第九份補充契約及於2014年2月18日訂立之第十份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)規管。

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

2 編製基準

截至2014年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2014年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

3 會計政策

截至2014年9月30日止六個月，以下由香港會計師公會頒布之新準則、準則修訂本及詮釋已經生效。除因採納該等新準則、準則修訂本及詮釋以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2014年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

香港會計準則第27號(2011年)、香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	獨立財務報表、綜合財務報表及披露於其他實體之權益：投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債互相抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計延續
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策或已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2015年4月1日或之後開始之會計期間生效。

3 會計政策(續)

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)
 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)
 香港會計準則第19號(2011年)(修訂本)
 香港會計準則第27號(修訂本)
 香港會計準則第28號及香港財務報告準則第10號(修訂本)
 香港會計準則第39號、香港財務報告準則
 第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)
 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
 香港財務報告準則第11號(修訂本)
 香港財務報告準則第14號
 香港財務報告準則第15號
 香港財務報告準則2010年至2012年周期之年度改進項目⁽²⁾
 香港財務報告準則2011年至2013年周期之年度改進項目⁽²⁾
 香港財務報告準則2012年至2014年周期之年度改進項目⁽¹⁾

- ⁽¹⁾ 於2016年1月1日或之後開始的會計期間生效
⁽²⁾ 於2014年7月1日或之後開始的會計期間生效
⁽³⁾ 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效
⁽⁴⁾ 於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效

澄清可接納的折舊及攤銷方式⁽¹⁾
 農業：量產植物⁽¹⁾
 界定福利計劃：僱員供款⁽²⁾
 於獨立財務報表中應用權益法⁽¹⁾
 投資者與其聯營公司或合資企業之間注入或出售資產⁽¹⁾
 對沖會計及香港會計準則第39號、香港財務報告準則
 第7號及香港財務報告準則第9號之修訂⁽³⁾
 香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡安排之披露⁽³⁾
 金融工具⁽³⁾
 取得共同經營中權益的會計處理⁽¹⁾
 監管遞延賬戶⁽¹⁾
 來自客戶合約的收益⁽⁴⁾

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

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
來自零售物業之租金	2,831	2,602
來自停車場之總租金	825	729
	3,656	3,331
其他收益		
— 空調服務收費	164	154
— 其他物業相關收益	10	8
	174	162
總收益	3,830	3,493

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金8,400萬港元(2013年：6,800萬港元)已計入租金收入內。

5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2014年9月30日止六個月(未經審核)				
收益	3,003	827	-	3,830
分部業績	2,198	585	(286)	2,497
投資物業公平值變動	10,207	4,554	-	14,761
利息收入				14
帶息負債之財務成本				(169)
出售投資物業之收益				340
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				17,443
稅項				(411)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				17,032
資本開支	1,603	120	15	1,738
折舊	-	-	(10)	(10)
於2014年9月30日(未經審核)				
分部資產	102,712	23,052	119	125,883
商譽				388
衍生金融工具				80
短期銀行存款				1,614
現金及現金等價物				1,967
資產總值				129,932
分部負債	2,024	147	379	2,550
稅項撥備				421
長期獎勵計劃撥備				66
帶息負債				14,293
衍生金融工具				145
遞延稅項負債				1,847
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				19,322
基金單位持有人應佔資產淨值				110,610

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2013年9月30日止六個月(未經審核)				
收益	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2014年3月31日(經審核)				
分部資產	91,424	18,709	139	110,272
商譽				331
衍生金融工具				69
短期銀行存款				2,234
現金及現金等價物				560
資產總值				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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

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

7 營運溢利

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

8 帶息負債之財務成本

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

附註：

- (i) 其他借貸成本包括2,800萬港元(2013年：5,000萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、2,900萬港元(2013年：3,100萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率2.89%(2013年：3.14%)撥歸投資物業下作資產化。

9 員工成本

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

員工成本可進一步分析如下：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
計入物業經營開支(附註6)	196	159
計入一般及行政開支	82	64
	278	223

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 稅項

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

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

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

11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之每基金單位盈利

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	17,032 百萬港元	7,075 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	2,309,562,285	2,295,748,263
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	1,937,476	1,658,939
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,311,499,761	2,297,407,202
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之 每基金單位盈利，基本及已攤薄	7.37 港元	3.08 港元

12 商譽

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

13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 (未經審核) 百萬港元	停車場 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2014年4月1日	91,245	18,654	109,899
收購現崇山商場(附註23)	1,244	76	1,320
添置	359	44	403
出售	(563)	(334)	(897)
公平值變動	10,207	4,554	14,761
	102,492	22,994	125,486
重新列為「持作出售之投資物業」(見下文附註13(g))	(993)	(611)	(1,604)
於2014年9月30日	101,499	22,383	123,882

(b) 政府租契

於簡明綜合財務狀況表列為投資物業之物業乃本集團按照政府租契在固定年期(其中一個具有續約權)內擁有法定業權之物業。於2014年9月30日，餘下租約期介乎29年至46年(2014年3月31日：29年至46年)。

(c) 估值過程

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

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

(d) 估值技術

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

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

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

投資物業被歸類於第三層(2014年3月31日：第三層)公平值架構之內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續)

(e) 房地產投資信託基金守則之限制

於2014年9月18日，領匯購入現崇山商場。根據房地產投資信託基金守則，領匯於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2014年9月30日，本集團約值122.49億港元(2014年3月31日：107.72億港元)之若干投資物業，已為香港按揭證券有限公司之貸款作出抵押。概無物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。

(g) 持作出售之投資物業

期內，管理人對領匯若干物業進行私人招標。於2014年9月29日，領匯之全資擁有附屬公司領匯物業有限公司接納由若干獨立第三方人士所遞交之投標書文件，該等投標書文件已構成就出售及購買五項物業之具約束力協議，現金代價為17.16億港元。

14 物業、廠房及設備

	租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2014年4月1日	15	1	54	70
添置	9	2	4	15
撇銷	(2)	-	-	(2)
期內折舊開支	(3)	-	(7)	(10)
於2014年9月30日	19	3	51	73
於2014年9月30日				
成本	75	6	135	216
累計折舊	(56)	(3)	(84)	(143)
賬面淨值	19	3	51	73

15 應收貿易賬款及其他應收款項

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

應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

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

應收貿易賬款之賬齡如下：

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

零售物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 現金及現金等價物及短期銀行存款

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

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

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

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

應付貿易賬款之賬齡如下：

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

18 長期獎勵計劃撥備

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	66	92
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(48)	(60)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	18	32

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

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

於受限制基金單位獎勵歸屬時，基金單位將視乎基金單位持有人總回報或物業收入淨額(如適用)之表現，按遞進比例發行予承授人，惟須達到人力資源及薪酬委員會就評估表現所釐定之最低標準。

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價獲授受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據該計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，視乎領匯按基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件(如適用)衡量之表現而定，最終將予發行之基金單位數目將介乎所授出受限制基金單位獎勵之0%至200%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，給予承授人一項有條件權利收取現金，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人派發之每基金單位分派乘以根據受限制基金單位獎勵歸屬而最終將向承授人發行之基金單位數目之總額。

於歸屬期內，確認之負債乃根據於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期內，本集團根據該計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,764,208個基金單位(2013年：2,055,632個基金單位)。

18 長期獎勵計劃撥備(續)

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

授出日期	歸屬期	於2014年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內註銷	期內失效	於2014年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2011年9月23日	2011年9月23日 至2014年6月30日	529,760	-	(507,259) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(16,250)	(6,251)	-	-
2012年7月16日	2012年7月16日 至2014年6月30日	527,117	-	(511,104) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(12,750)	(3,263)	-	-
	2012年7月16日 至2015年6月30日	526,655	-	-	-	(4,309)	522,346	1,044,692
2014年1月20日	2014年1月20日 至2015年6月30日	515,500	-	-	-	(3,125)	512,375	952,000
	2014年1月20日 至2016年6月30日	515,500	-	-	-	(4,169)	511,331	949,912
2014年7月17日	2014年7月17日 至2016年6月30日	-	499,750	-	-	-	499,750	944,500
	2014年7月17日 至2017年6月30日	-	499,750	-	-	-	499,750	944,500
小計		2,614,532	999,500	(1,018,363)	(29,000)	(21,117)	2,545,552	4,835,604
	已歸屬之額外基金單位超過授出之 受限制基金單位獎勵數目之100%	-	-	(745,845) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		2,614,532	999,500	(1,764,208)	(29,000)	(21,117)	2,545,552	4,835,604

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎146%至200%。

(ii) 如能符合若干歸屬條件。

(iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目之100%。

19 帶息負債

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	3,108	3,167
中期票據	10,185	6,357
抵押貸款	1,000	3,000
	14,293	12,524
減：帶息負債之流動部分	(1,876)	(2,825)
帶息負債之非流動部分	12,417	9,699

帶息負債須按以下年期償還：

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	876	825
抵押貸款	1,000	2,000
	1,876	2,825
第二年內到期		
銀行貸款	1,244	613
中期票據	169	-
抵押貸款	-	1,000
	1,413	1,613
第三年內到期		
銀行貸款	-	1,243
中期票據	1,111	988
	1,111	2,231
第四年內到期		
銀行貸款	494	-
中期票據	1,096	300
	1,590	300
第五年內到期		
銀行貸款	494	486
中期票據	738	1,095
	1,232	1,581
第五年後到期		
中期票據	7,071	3,974
	14,293	12,524

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債(續)

附註：

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

20 衍生金融工具

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

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

20 衍生金融工具(續)

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

附註：

- (i) 本集團採用貨幣掉期合約及利率掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備撥回之淨金額為1,500萬港元(2013年：6,200萬港元)，詳情見附註22。
- (ii) 於2014年9月30日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就21.50億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.2年(2014年3月31日：21.50億港元借貸之平均固定利率期2.7年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2014年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為21.50億港元(2014年3月31日：21.50億港元)及2.95%(2014年3月31日：2.95%)。
- (iii) 於2014年9月30日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之貨幣掉期合約及利率掉期合約於2014年9月30日之名義本金金額分別為43.83億港元(2014年3月31日：5.07億港元)及18.20億港元(2014年3月31日：18.20億港元)。
- (iv) 於2014年9月30日對沖儲備(附註22)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

21 已發行基金單位

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 已發行基金單位(續)

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

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

所有回購之基金單位已於期內註銷。

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

22 儲備

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2014年4月1日	(68)	68	-
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(13)	-	(13)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	28	-	28
	15	-	15
基金單位持有人應佔資產淨值：			
— 現金流量對沖儲備變動產生之金額	-	(15)	(15)
於2014年9月30日	(53)	53	-

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

23收購現崇山商場

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

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

購買投資物業之公平值及收購所致之商譽如下：

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

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

24資本承擔

	2014年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2014年 3月31日 (經審核) 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
— 已授權但未訂約	1,781	2,064
— 已訂約但未撥備	683	483
	2,464	2,547

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

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

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2014年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)*	受託人之有聯繫者#
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)*	董事之有聯繫者#
Asia Pacific Real Estate Association Limited (「亞太房地產協會」)(附註(i))	董事之有聯繫者#
Contender Limited (附註(ii))	董事之有聯繫者#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	董事之有聯繫者#
香港青年藝術協會	董事之有聯繫者#
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)	董事之有聯繫者#
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打香港」)	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
永亨銀行有限公司(現時名稱為華僑永亨銀行有限公司)(「永亨銀行」)* (附註(ii))	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：

(i) 亞太房地產協會為王國龍先生之有聯繫者，王國龍先生於2014年8月不再出任亞太房地產協會董事一職，故亞太房地產協會亦不再被視作領匯之關連人士。

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

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘 (續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(4)	(4)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約 支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(5)	(17)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	14	13
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	-
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iv))	(1)	(1)
已付及應付凱達環球集團之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii))	(6)	(1)
已付及應付香港青年藝術協會項目費用(附註(iii))	(1)	-
與工銀亞洲之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	4	4
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	1
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就帶息負債支付渣打香港之利息開支及各項融資費用	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	5	4
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	1
與永亨銀行之交易(附註(v))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	1	1

附註：

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(續)

附註(續)：

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

與主要估值師之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

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

與永亨銀行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

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

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	4	4
基本薪金、津貼及其他福利	45	38
長期獎勵計劃之獎勵	34	4
	83	46

26 批准簡明綜合中期財務資料

於2014年11月12日，簡明綜合中期財務資料獲管理人之董事會授權刊發。

五年表現概要

財務數據

	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	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
簡明綜合收益表					
收益	3,830	3,493	3,197	2,887	2,621
物業經營開支	(1,047)	(976)	(941)	(846)	(856)
物業收入淨額	2,783	2,517	2,256	2,041	1,765
一般及行政開支	(286)	(106)	(104)	(147)	(80)
投資物業公平值變動	14,761	5,211	6,787	3,272	3,259
營運溢利	17,258	7,622	8,939	5,166	4,944
利息收入	14	14	22	11	1
帶息負債之財務成本	(169)	(193)	(228)	(197)	(271)
出售投資物業之收益	340	-	-	-	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	17,443	7,443	8,733	4,980	4,674
稅項	(411)	(368)	(317)	(288)	(236)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	17,032	7,075	8,416	4,692	4,438
已向基金單位持有人派付之分派	(1,976)	(1,725)	(1,502)	(1,286)	(1,079)
	15,056	5,350	6,914	3,406	3,359
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	15,071	5,412	6,970	3,373	3,317
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(15)	(62)	(56)	33	42
	15,056	5,350	6,914	3,406	3,359
綜合分派報表					
期內溢利	17,032	7,075	8,416	4,692	4,438
調整：					
— 投資物業公平值變動	(14,761)	(5,211)	(6,787)	(3,272)	(3,259)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(327)	-	-	-	-
— 其他非現金收入	(18)	(10)	(5)	-	(7)
可分派收入總額	1,926	1,854	1,624	1,420	1,172
酌情分派	128	-	-	-	-
可分派總額	2,054	1,854	1,624	1,420	1,172
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	89.56	80.22	71.08	63.11	52.86

五年表現概要(續)

財務數據(續)

		於2014年 9月30日 (未經審核)	於2014年 3月31日 (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)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	125,486	109,899	95,366	76,672	67,318
其他非流動資產	百萬港元	541	470	572	598	391
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	3,905	3,097	3,485	1,955	1,045
資產總值	百萬港元	129,932	113,466	99,423	79,225	68,754
流動負債	百萬港元	4,937	5,532	4,198	2,245	4,577
非流動負債	百萬港元	14,385	11,583	13,583	14,245	9,202
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	19,322	17,115	17,781	16,490	13,779
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	110,610	96,351	81,642	62,735	54,975
帶息負債對資產總值	%	11.0	11.0	13.6	15.9	15.1
負債總額對資產總值	%	14.9	15.1	17.9	20.8	20.0
投資物業估值	百萬港元	125,486	109,899	95,366	76,672	67,318
估值加權平均資本還原率	%	4.82	5.27	5.39	6.11	6.16
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	48.23	41.69	35.68	27.73	24.63
每基金單位收市價	港元	44.75	38.15	42.30	28.90	24.35
市值	百萬港元	102,623	88,160	96,785	65,383	54,356
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(折讓)/溢價	%	(7.2)	(8.5)	18.6	4.2	(1.1)
已發行基金單位		2,293,242,269	2,310,889,561	2,288,061,440	2,262,372,930	2,232,284,540

物業組合數據

		截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核)	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)
營運數據						
期末平均每月租金	每平方呎港元	43.6	40.2	37.2	34.2	31.7
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	46.9	43.2	40.0	36.9	34.1
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	24.1	22.6	27.9	22.7	22.2
— 整體	%	23.6	23.6	25.9	21.5	22.7
期末租用率	%	94.4	94.1	93.2	92.1	90.9
物業收入淨額比率	%	72.7	72.1	70.6	70.7	67.3
續租率	%	71.2	76.2	80.3	79.3	74.6
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,187	5,082	4,896	4,590	3,794
每個泊車位每月收入	港元	1,738	1,529	1,338	1,193	1,067
期末停車場使用率	%	91.7	86.4	81.1	78.3	72.6
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	110,610	87,912	70,394	58,807	44,766
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	48.23	38.04	30.82	26.14	20.19
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	不適用	8.36	6.13	2.06	3.36
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	(10.83)	(4.74)	(2.27)	(2.34)	(1.65)
期末每基金單位收市價	港元	44.75	38.05	36.75	24.70	23.00
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	2.0	2.1	1.9	2.6	2.3
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算) (附註(ii))	%	4.0	4.2	3.9	5.1	4.6
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)	%	17.4	15.6	13.8	12.3	10.3

附註：

- (i) 最高溢價及折讓乃分別按於期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價47.30港元(2013年：46.40港元)及最低成交價37.40港元(2013年：33.30港元)計算。基於期內之最高成交價低於期末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無於2014年9月30日呈列期末之成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之溢價。
- (ii) 每基金單位淨回報率乃按截至2014年9月30日止期間之每基金單位持有人分派89.56港仙(2013年：80.22港仙)，除以於2014年9月30日之收市價44.75港元(2013年：38.05港元)計算。

釋義及詞彙

2014年基金單位持有人周年大會	於2014年7月23日舉行之基金單位持有人周年大會
平均每月租金	平均每月每平方呎已出租內部樓面面積之基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費或償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自由董事會批准之書面職權範圍內載列之職責，而現時包括審核委員會、提名委員會、薪酬委員會、人力資源及薪酬委員會、以及財務及投資委員會
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
慈善及社區參與計劃	由領匯設立名為「愛·匯聚計劃」之慈善及社區參與計劃，旨在資助合資格之慈善組織開展可造福領匯物業周邊社區之相關服務項目
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方呎平均租金之變動百分比
董事	管理人之董事
現金流量折現法	現金流量折現法
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領匯之可分派總額計算之每基金單位分派
企業員工購股計劃	供符合指定條件之合資格員工參與之企業員工購股計劃，據此合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據企業員工購股計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領匯之基金單位
本集團	領匯及其附屬公司
按揭證券公司	香港按揭證券有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區

香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
內部樓面面積	位於圍封間內及供建築物佔用人專用之內部面積(不包括公共地方及所有外牆之厚度)
IIRC	國際綜合報告委員會
內部化管理之房地產投資信託基金	管理房地產投資信託基金之管理人本身亦由房地產投資信託基金實益擁有，而非由外界人士擁有
租約	就零售物業向商戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或許可證(僅授權進行若干事宜)
已出租內部樓面面積	根據租約已出租之內部樓面面積
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
長期獎勵計劃	領匯之長期獎勵計劃
管理人	領匯管理有限公司，並為領匯之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以香港聯交所現時所報之每基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
中期票據計劃	領匯全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃，及「中期票據」指根據中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
物業收入淨額	總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比
每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之房地產投資信託基金守則

釋義及詞彙(續)

零售業務	商場內之業務，包括商舖、街市、熟食檔位、教育及福利、辦事處、配套設施及商場營銷
續租率	租約屆滿後留在同一商場內之商戶之百分比
投資回報	項目完成後之預期物業收入淨額，減項目實施前之物業收入淨額，除以項目之預計資本開支金額及租金損失計算
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
商戶(或稱租戶)	租約項下之承租人、商戶或持牌人(視情況而定)
領匯	領匯房地產投資信託基金
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約(經十份補充契約修訂及補充)
受託人	領匯之受託人
按營業額分成租金	按商戶銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
基金單位	領匯之基金單位(文義另有所指則除外)
基金單位持有人	基金單位之持有人
空置率	空置總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

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2014年9月30日之已發行基金單位為2,293,242,269個。有關該等已發行基金單位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21。

財務日誌

截至2014年9月30日止六個月之中期業績公布	2014年11月12日
中期分派之除權日期	2014年11月25日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2014年11月27日至12月1日 (包括首尾兩天)
中期現金分派之記錄日期	2014年12月1日
中期現金分派之派付日期	2014年12月9日
截至2015年3月31日止財政年度之末期業績公布	2015年6月

為確保合資格享有中期現金分派(包括酌情分派)，基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2014年11月26日下午4時30分交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。

投資者資料(續)

領匯之財務報告、公布、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領匯之公司網站 www.thelinkreit.com。為提倡環保，我們鼓勵閣下於我們的公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

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

顧客服務聯絡方法

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)

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

恒生指數⁽⁴⁾
恒生房地產基金指數

MSCI⁽⁵⁾ 所有國家世界指數
MSCI⁽⁵⁾ 所有國家亞太(日本除外)指數
MSCI⁽⁵⁾ 世界房地產投資信託指數
MSCI⁽⁵⁾ 香港指數

S&P⁽⁶⁾ 全球房地產投資信託指數
S&P⁽⁶⁾ 全球內在價值指數
S&P⁽⁶⁾ 亞洲房地產40指數

TR⁽⁷⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁸⁾ 綜合指數
TR⁽⁷⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁸⁾ 綜合香港指數
TR⁽⁷⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁸⁾ 綜合房地產投資信託指數
TR⁽⁷⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁸⁾ 綜合香港房地產投資信託指數
TR⁽⁷⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁸⁾ 可投資100指數
TR⁽⁷⁾/GPR⁽³⁾/APREA⁽⁸⁾ 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) 領匯將於2014年12月8日正式被納入為恒生指數成分股
- (5) 摩根士丹利資本國際公司
- (6) 標準普爾
- (7) 湯姆森路透
- (8) 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

鄭李錦芬

周永健

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

管理人之公司秘書

陳明德

授權代表⁽²⁾

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

世邦魏理仕有限公司

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

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com

