



連繫好生活

2015/2016 中期報告

領展
LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

連繫好生活

領展房地產投資信託基金是首家在聯交所上市的房地產投資信託基金，亦為恒生指數成份股。按市值計算，我們為亞洲最大及全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一。擁有一個包括位於香港、北京和上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，我們致力為基金單位持有人提供持續增長和締造長遠價值。

在本報告中，我們將會討論過往年度在推進計劃發展的路上所取得的進展。我們遵循明確的發展方針，使各員工團結一致，繼續努力成為世界級的房地產投資及管理機構，實現服務社群並提升其生活質素的抱負。

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

為何選用綜合中期報告

領展截至2015年9月30日止的綜合中期報告是一份涵蓋了我們在香港和中國內地的營運的綜合報告。自2013/2014年度起，領展採用了全球報告倡議組織的〈IR〉框架，作為一個更清晰展現我們整體業務的溝通方式。我們重點說明財務、環境因素、社會因素及管治之間如何互相配合、以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。此報告方式對於我們如何為不同持份者創造價值，提供全面而精簡的概覽。

企業可持續發展是我們業務的核心價值，促使我們專注於為基金單位持有人帶來回報以及不斷為更廣泛的社區創造價值。有關我們如何把企業可持續發展融入業務的進一步詳情，請參閱本報告第10-11頁的「我們如何創造價值」。

我們的報告方針

我們第二份綜合中期報告繼續著重於展示我們如何透過加強推動增長的動力從而提升各項策略重點業務，並以公司資源和核心能力作支撐長遠的持續增長。本綜合報告的方針，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，並把價值更廣泛的分享。



可透過使用公司網站瀏覽

目錄

業務概覽

引言	封面內頁
物業組合簡介	2
中期摘要	4
經營環境	8
我們如何創造價值	10

策略及業績

主席報告書	12
行政總裁報告書	16
財務回顧	20

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	
– 簡明綜合收益表	46
– 簡明綜合全面收益表	47
– 綜合分派報表	48
– 簡明綜合財務狀況表	49
– 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	50
– 簡明綜合現金流量表	51
– 簡明綜合中期財務資料附註	52
五年表現概要	73
投資者資料	76
釋義及詞彙	78
公司資料	封底內頁

物業組合簡介

我們的物業組合包括分布香港、北京和上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業。

175

物業遍布香港

1,100萬

 平方呎

總內部樓面面積

76,000

停車場泊車位

884,000

 平方呎

發展中之總樓面面積上限

98

物業

新界

63

物業

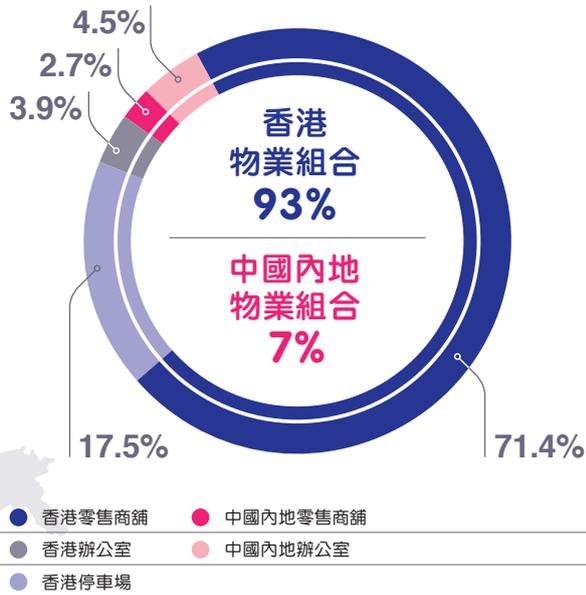
九龍

香港島

14

物業

物業組合
按價值



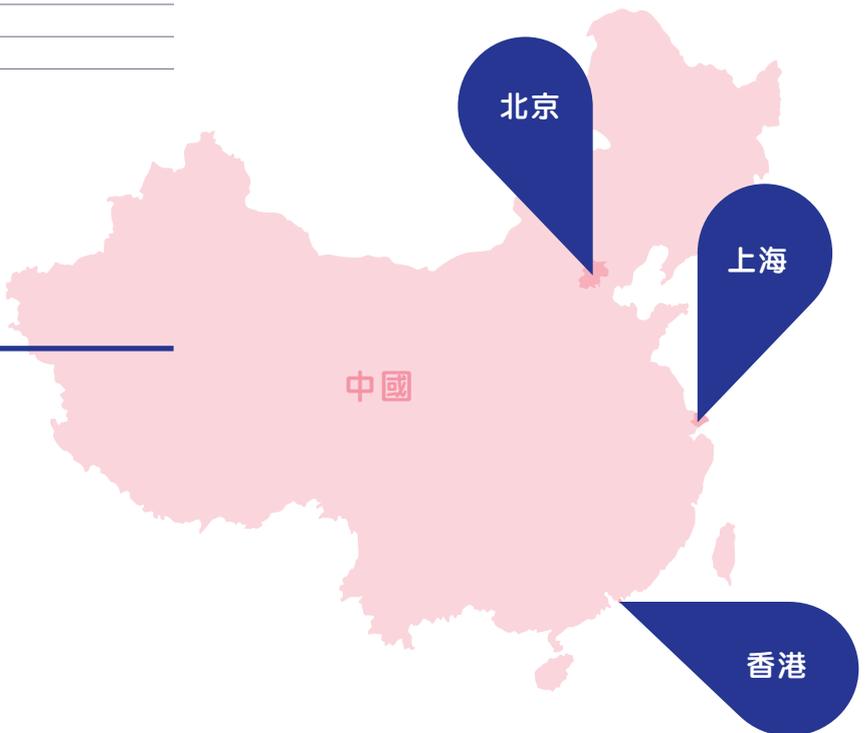
2

物業於中國內地

180萬

平方呎

總樓面面積

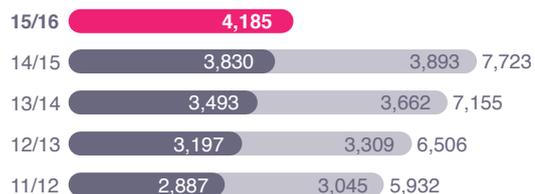


中期摘要

我們主要的財務數據反映我們在充滿挑戰的經濟環境下，仍有穩定的業績。

收益 (百萬港元)

4,185 | +9.3%



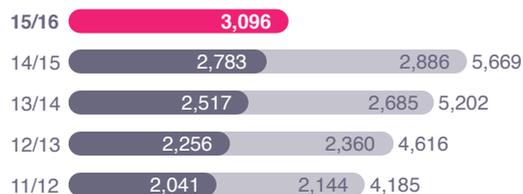
每基金單位分派 (港仙)

98.99 | +10.5%



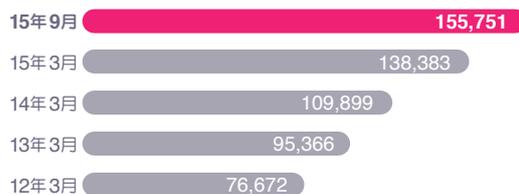
物業收入淨額 (百萬港元)

3,096 | +11.2%



估值 (百萬港元)

155,751 | +12.6%⁽¹⁾



15/16上半年
上半年 下半年

附註：

(1) 這數據比較是以2015年3月31日之數字為基礎，其他數據比較則以截至2014年9月30日止期間之數字為基礎

資產提升項目

翻新及重新定位現有資產

41

迄今完成
項目



企業員工購股計劃

參與計劃員工人數

371

參與企業購股計劃
僱員人數



我們的財務業績是建基於為社區和基礎設施的投資－營造一個安全、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。

7.5

僱員工傷率

期內

每1,000名員工受傷人數。相比香港2014年整體工傷率為12.8。

85/100

神秘顧客

評分

對領展的設施、服務質素及無障礙設施進行獨立的評估。

5,284

溫室氣體減排量

期內公噸

這包括範圍1、2和3的溫室氣體排放。

+6.0%

商戶銷售額

較去年同期

商戶學堂及市場推廣活動支持商戶銷售表現。

社區

透過「愛·匯聚計劃」資助社區發展

**1,000萬
港元**

通過2015/2016年度的計劃支持青少年發展，長者福利及社區凝聚力的項目



環境影響

能源消耗按年減少

5.7%

我們的能源節約計劃包括透過特別講座及研討會提高租戶的相關意識





領展嶄新品牌 連繫好生活

邁向10週年的重大里程碑

我們推出全新的企業品牌，並換上新的公司標誌及名稱，使之更為符合我們矢志成為世界級房地產投資及管理機構的抱負。換上嶄新形象後，我們將會繼續致力發展社區，服務社群並提升居民的生活質素，營造更佳的購物體驗，連繫好生活。

領展標誌

領展標誌象徵著我們的企業精神，名字內採用獨特的「連接圖標」，反映我們作為社區中心點連繫眾多持份者的定位。而新標誌中突顯的「V」字，則反映我們非常著重人與人之間的連繫和互動。



領展色彩

鮮明的顏色反映我們四項品牌特質：前瞻、雄心、活力及關愛。我們採用紫色作為全新的品牌顏色，呼應我們多年來所建立兼具智慧和活力的形象，亦象徵我們致力實踐對所有持份者作出的承諾。「連接圖標」採用顯眼的紅色，反映我們在營運所在社區內擔當連繫各方的中心點的角色。

公司新名稱

領展房地產投資信託基金
(前稱領匯房地產投資信託基金)

領展資產管理有限公司
(前稱領匯管理有限公司)

新網站地址

Linkhk.com
(顧客網站)

Linkreit.com
(公司網站)

品牌介紹短片



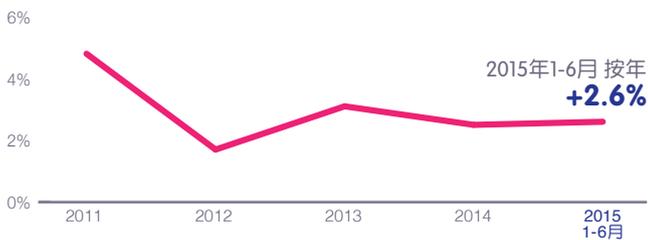
經營環境

香港

經濟

全球經濟較預期疲弱，加上中國內地經濟放緩，進一步拖累區內各地的增長。2015年，香港經濟緩和增長，上半年的增長率為2.6%。本地個人消費強勁，抵銷了對外貿易放緩的影響。前景仍然疲弱，本年度後期的增長將主要依靠本地消費帶動。

本地生產總值增長 (按年變動)



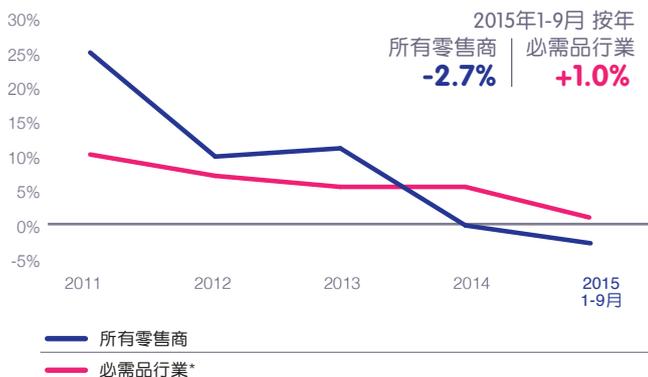
來源：香港政府統計處

零售銷售

零售銷售於2015年持續下行趨勢。在訪港旅客人數下跌的情況下，零售業前景疲弱，惟必需品銷售額維持穩定，並錄得輕微增長。

家庭收入中位數於2015年上半年持續強勁增長，惟倘經濟增長進一步放緩，則可能存在不明朗因素。

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

來源：香港政府統計處

商舖租金

由於高檔零售銷售進一步下跌，黃金地段的商舖租金因而受壓，惟針對普羅大眾的購物中心的租金預期將維持穩定。

訪港旅客

訪港旅客人數於2015年進一步下跌，主要是由於來自中國內地的旅客減少所致。人民幣貶值或會進一步降低內地旅客來港的意欲。

訪港旅客 (百萬)



來源：香港旅遊發展局

停車場

私家車登記數目繼續增長。有利的匯率及油價下跌均有助刺激私家車銷情。由於新房屋發展項目泊車配置比例已被收緊，預料新泊車位的供應仍然有限。

辦公室

中國金融機構的需求不斷增加，為辦公室市場的穩定增長提供有力支持。隨著大型商戶繼續搬離傳統的核心市場，新的辦公室供應亦促使商戶紛紛進行搬遷以擴充及升級辦公室，九龍東的需求維持穩定。

中國內地

經濟

北京及上海的本地生產總值增長於2015年雙雙下滑，與國家水平看齊，並預計於本年度餘下時間延續跌勢。零售銷售增長亦有所下降，反映通脹回落導致整體經濟放緩及產品價格下跌。

零售

北京中產階級人口數目不斷攀升，加上城鎮家庭可支配收入持續增加，應會支持消費零售額進一步增長。新零售物業供應短期內或會影響城市周邊地區的租金增長。

辦公室

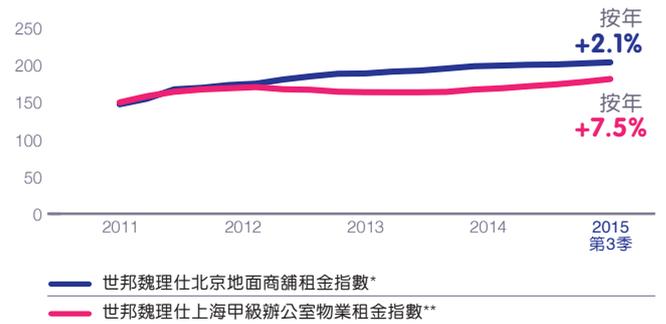
由於來自專業服務公司及跨國企業的需求持續上升，上海商業區黃金地段的辦公室物業租金預計維持穩定，且空置率甚低。然而，短期內非核心地區的空置率或會受供應增加所影響。

本地生產總值增長 (按年變動)



來源：中國國家統計局

北京商舖租金及上海辦公室物業租金指數



* 地面商舖租金指數反映購物中心地面商舖租金走勢 (指數基礎年份：03年第一季=100)

** 甲級辦公室物業租金指數 (指數基礎年份：03年第一季=100)

來源：世邦魏理仕

我們如何創造價值

我們的業務能夠透過有效運用資本及資源以達至最佳回報，同時與不同持份者建立深厚關係從而創造價值。我們的可持續發展框架包括七個主要的資源及關係，確保我們作出商業決定時，已經過多方面的考慮。



經濟

這是我們用於擴展業務的經濟及財務資源。



商戶

我們的商戶是我們的業務核心。商戶經營成功，我們的業務亦隨之向好。



員工

我們員工的專業技能及才幹有助我們實現業務目標從而創造價值。



企業管治

致力提高透明度、推行問責制及積極管理風險是我們整體的業務重心。



社區

我們與社區建立深厚的關係，當中包括於我們商場附近居住的居民、政府、非政府組織以及產品和服務供應商。



資產／品牌

有效管理我們所擁有的物業並建立卓越且信譽良好的品牌，均有助我們與不同的持份者緊密合作。



環境

我們致力保育及保護我們的天然資源，同時減低我們對環境的影響。

這七個範疇為我們制定策略次序的基礎，並引導我們如何在環境、社會及管治方面作出貢獻。

財務報表以外體現的價值

我們堅信，社區的繁榮能帶動我們業務的增長。因此，我們必須了解並量化我們的業務對所在社區的環境及社會影響。

我們的重點社區參與計劃領展「愛·匯聚計劃」自2013年1月推出以來致力關注青少年發展，長者的福利及社區

凝聚力。本年，我們已經擴大了計劃的範圍至包括三個新類別：地區項目資助以改善及提升周邊社區的生活環境，第一代大學生獎學金以培養未來的領導人才，和針對社區服務項目之資助。

獎項及殊榮

財資

2015年度地產投資者

機構投資者

**亞洲最佳投資者關係(物業)– 第一名
(買方及賣方分析員組別)**

恒生可持續發展企業指數

於2015年9月14日獲納入指數

富時社會責任指數

連續第三年被納入指數

道瓊斯可持續發展亞太指數

連續第三年被納入指數

國際購物中心協會基金

2015年度亞太區社區支援獎

主席報告書

蘇兆明
主席



本人謹代表董事會欣然呈報領展上半年度的業績，期間集團財務表現持續強勁，增長力度亦因業務實力擴展而有所提升。

我們在做甚麼

繼於今年4月購入北京歐美匯購物中心後，我們於8月完成收購上海企業天地1號及2號，標誌著我們首次涉足上海強勁的商業辦公室市場。我們選擇收購該等資產，反映我們專注投資於可連繫當地社區並具有「凝聚力」的物業，強調物業既是各類活動的中心點，亦是凝聚社區的聚腳點。任何物業倘能充分發揮此等功能，則不論在香港、北京或上海，都會是首選項目。

這些收購項目，與本港的投資及發展項目相輔相成。現時我們懂得充分把握物業生命週期以至不同行業所帶來的機遇。上述各項優勢結合起來，可讓我們根據已擴展的投資授權建立一個強大而多元化的物業組合，以減低於單一城市內持有同類舊有資產所面臨的風險。這樣的新組合將可在日後帶來增長，令我們得以為各基金單位持有人創造更高的價值。

我們如何做

積極把握難得的機遇，成為我們近期加快增長步伐的動力。儘管如此，我們在策劃及執行上仍然保持審慎。隨著我們得到授權以進行發展項目（及重建項目），我們有機會發揮旗下物業的潛力，讓物業持續為周邊社區的發展作出貢獻。我們的終極目標，是成為能夠創造長遠價值的資產擁有人及管理人，而非追求短期的地產發展周期盈利。

作為信託基金，我們致力於建立一個低風險而穩定的物業組合。我們嚴格挑選投資物業，長線持有最合適的資產項目，並利用我們於管理服務以及項目質素提升方面的專業知識為資產增值。我們的業務範圍仍限於香港及中國內地的一線城市，而香港仍然是我們核心業務的焦點，透過行之有效的資本管理計劃繼續優化資產基礎。

領展的資產物業
組合變得更加
多元化。

我們的業務策略繫於穩健的資產負債表，並維持有限度的風險胃納。在過去六個月內，我們已取得更多的低成本借貸、維持極低的負債比率，故足以應對預期利率上升的情況。在資產組合不斷增長的同時，我們仍然保持強勁的營運表現及卓越的全球信貸評級。

只要物業組合仍有改善空間，我們就有源源不絕的增長機遇。我們以提升價值為目標，持續檢討及精簡物業組合，抓緊機會收購及出售資產。而資產提升計劃仍然是業務表現的重要支柱。

人才方面，除了擅於物業租賃、資產管理及提升的專才，我們亦擁有一支對國內物業營運經驗豐富的強大專業團隊，他們的專業知識讓我們作出相關投資決策時，能夠進行嚴謹的盡職審查。

我們為何這樣做？

我們把握新的投資機遇的同時，並未忘記我們的初衷，也正是我們與別不同之處，即我們的資產是社區的一部分。財務表現是反映我們的服務及物業能否為社區增值的關鍵指標。我們致力提供最佳的商戶組合，以滿足鄰近社區人士不斷轉變的需求，同時打造時尚、親切及舒適的購物環境。我們必須與時並進，不斷反思我們的方向是否正確，而不能墨守成規。

管治

良好的管治為企業不可或缺的核心優勢，隨著我們的多元化策略推展，企業管治更形重要。良好的管治可確保我們在面對具挑戰性的經營環境時，保持合符期望的透明度及應有的策略監督。同時亦確保由董事會以至各級員工均具備合適的管理能力、專業知識及完善的管理系統，以管理及營運日益擴展的物業組合。

在此，本人謹代表董事會衷心感謝各人所作出的貢獻，我們的員工專業能幹、克盡己任—全賴他們的專業技能和優越客戶服務，我們方能贏得商戶以及營運所在社區的支持。

就任董事九年後，周永健先生已於2015年5月退任。本人謹此感謝周先生為領展的發展所作出的重大貢獻，並謹祝彼日後一切順遂。

此乃本人作為領展主席提呈的最後一份報告。於過去九年有機會為閣下服務以及見證領展發展成為業內具有全球競爭力的企業，本人深感榮幸。我們正就下任主席的人選作全球招聘，本人相信，董事會將會委聘一名經驗和才幹兼備的繼任人，領導這間年輕企業邁向下一個新里程。

蘇兆明

主席

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金之管理人
2015年11月11日



連繫不斷提升的 資產物業組合

於香港發展商業項目的同時，進軍中國內地進行收購，將可令領展的資產基礎更趨多元化，提升物業組合的整體質素

採用頂尖的硬件設施

確保我們的資產將可滿足商戶未來數十年的需求

歐美匯購物中心是一座經過精心設計的現代購物商場，寬敞的中庭連接七層零售樓面，附設極具吸引力的公共空間，上下層人流暢順，鄰近地鐵站，交通便捷。企業天地1號及2號為甲級辦公室，採用一流的規格及高效設計，深受專業服務、多媒體、銀行及工業製品等業界的頂尖公司青睞。我們於九龍東的全新商業發展項目飽覽維港海景，將會成為新核心商業區內的地標大樓。我們以獲得領先能源與環境設計 (LEED) 及香港建築環境評估法 (HK-BEAM) 之白金認證為目標，致力提高對環境保護的關注。

左頁圖片 北京歐美匯購物中心

左圖 上海企業天地1號及2號

右圖 香港九龍東商業發展項目(設計圖)



行政總裁報告書

王國龍
行政總裁



本人欣然提呈領展及其附屬公司截至2015年9月30日止六個月的中期業績。

誠如本人在上一年度的綜合年度報告內所述，我們之業務為持有及管理零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室，乃建基於下列四項策略業務重點：

- 建立具有更高生產力及質素的物業組合；
- 維持審慎靈活的資本架構；
- 發展強大的管理團隊；及
- 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展。

本集團專注達成上述重點，保持集團長遠及持續地為基金單位持有人創造價值的能力。本人欣然宣布，在本財政年度的首六個月內，我們在上述各個領域均取得良好進展。

財務概要

於回顧的六個月內，收益總額增加9.3%至41.85億港元（截至2014年9月30日止六個月：38.30億港元），物業收入淨額則增加11.2%至30.96億港元（截至2014年9月30日止六個月：27.83億港元）。期內每基金單位中期分派為98.99港仙（截至2014年9月30日止六個月：89.56港仙）。每基金單位中期分派按年增長10.5%。

投資物業組合之估值持續增加至1,557.51億港元（2015年3月31日：1,383.83億港元），較2015年3月31日上升12.6%。每基金單位資產淨值增加至54.24港元（2015年3月31日：51.53港元）。

 有關財務回顧全文，請參閱第20頁

建立具有更高生產力及質素的物業組合

我們致力建立一個集香港及中國內地零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業於一身的優質資產組合，為基金單位持有人創造可觀回報，同時為發展繁榮昌盛的社區作出貢獻。

我們的一貫策略為審慎地建立一個多元化物業組合，從而管理並減低與地域及資產類別有關的風險。該策略著重於投資及管理位處擁有長遠需求的地區的物業，並透過審慎結合資產管理、資產提升、資產收購、資產出售、物業發展及物業重建等各方面達致目標。

我們著重於針對大眾市場的零售物業。我們的增長主要由優化該等物業的商戶組合及提升經營環境而帶動。除以零售物業為重心外，我們亦把業務分散至辦公室項目，提升整體物業組

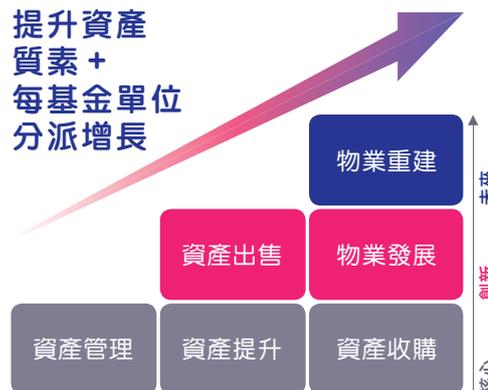
我們在本財政年度的上半年取得豐盛成果，把握了在主要業務領域出現的多個機遇，提升業務的抗逆力。

領展專注投資位於城市周邊、主售普羅大眾必需品的零售資產以及位於核心商業中心區的優質甲級辦公室物業。

合質素，從而為基金單位持有人創造更可觀的回報。為確保零售物業仍為領展的重心，辦公室物業部分所佔比重將不會超過物業組合總值的12.5%。此外，發展項目所佔比重亦將維持於物業組合總值的10%內，並只限於香港。

香港仍為並將繼續為我們的首要投資市場，並配合我們於中國內地的審慎投資，有關投資額將不會超過物業組合總值的12.5%。我們對中國內地市場採取的策略為收購位於一線城市並可即時提供收入貢獻的物業。我們相信，這些物業長遠而言將可帶來穩定持續的增長，故此我們擬繼續貫徹此項策略。

擴大業務模式，確保長遠增長軌跡



資產管理

我們的基本增長是由持續改善及優化商戶組合所帶動。我們亦將繼續對香港核心物業組合採取這項方針。為切合不同顧客的要求、提升營運效益及配合品牌形象，我們亦將香港的物業組合重新分類為三個組別—「都會」、「匯坊」及「鄰里」，旨在按不同社區的需要提供更佳的服務。

我們從過往累積了深厚的資產管理專業知識，並已將此等知識有效地應用於北京歐美匯購物

中心。自2015年4月收購該項零售物業以來，我們已引入可以為社區提供更佳服務的新商戶，並將繼續提供優質服務及推出創新的市場推廣活動。

我們繼續邁向30/20的能源目標，致力於2020年前減少相比2010年總耗電量的30%。自2015年4月1日起，我們已達到進一步按年減少820萬千瓦小時的耗電量。

有關我們物業組合的出租情況及經營表現的詳情，請參閱第20頁至第24頁

資產提升

繼青衣商場於期內完成資產提升工程後，黃大仙中心北館（前稱龍翔廣場）的重新定位亦已完成。黃大仙中心北館所進行的大規模提升工程，旨在充分善用我們在黃大仙區內多項物業之間位置相近且可發揮協同效應的優勢。

我們亦已開展禾輦廣場的資產提升工程。該項目與正在施工中的朗屏商場及天盛商場均計劃於本財政年度內竣工。

有關我們的資產提升策略及項目詳情，請參閱第23頁至第24頁

資產收購

北京歐美匯購物中心之收購已於2015年4月1日完成。於2015年8月，我們完成收購上海之優質甲級商業物業企業天地1號及2號，代價為人民幣66億元。企業天地1號和2號位處上海黃浦區太平橋／新天地區域之商業中心區，佔據策略性地理位置，符合我們的中國內地投資策略。這類優質資產在市場上非常罕有，加上該地區的開發限制，我們有信心未來數年市場對企業天地1號及2號所在地段仍將會有殷切的需求。

資產出售

作為負責任的管理人，我們持續評估物業組合的表現，透過識別可供出售的資產以精簡物業組合及提升營運效率。此舉為我們的資本循環投資的策略之一，旨在為基金單位持有人創造更高的價值。於2015年10月，我們公布出售五項物業，總代價為17.165億港元，較該等物業於2015年9月30日之估值總額溢價約30%。

物業發展

九龍東商業物業發展項目進度符合預期，其建築圖則已獲有關政府部門批准。該發展項目將成為一個甲級商業綜合項目，包括設有零售部分及停車場的辦公大樓。我們正與合營夥伴南豐發展有限公司緊密合作，監察項目進度。

維持審慎靈活的資本架構

經過近期的收購事項後，我們必須強調，我們致力維持穩健的信貸評級及健康的財務狀況。於2015年9月30日，標準普爾及穆迪投資者服務對我們的信用評級分別為「A」級及「A2」級，前景為穩定。於2015年9月30日，負債比率為16.9%。我們高度重視目前的信貸評級，而且目標為繼續將負債比率保持在25%以下。這方面的努力使我們能為日後的業務活動持續降低融資成本。



有關資本管理的詳情，請參閱第26頁至第27頁

發展強大的管理團隊

我們已建立強大的管理團隊，成員具備豐富的專業知識並涵蓋各個業務層面，包括從事租賃、物業管理，以及積極發掘新的投資機遇。於2015年9月30日，管理人有936名僱員（2015年3月31日：930名）。

為吸引及挽留有才幹之員工，我們提供一個公平、公正且具透明度的工作環境，重視工作與生活平衡及領袖才能發展，而薪酬待遇則包括基本薪金、酌情花紅，以及其他如年假、產假／陪產假、生日假及行業所屬學會／專業協會會籍之費用資助。我們的企業員工購股計劃令員工的努力和我們業務的成功之間建立實質連繫。

為加強員工對全新企業形象的認知，我們已推行一系列的培訓及團隊訓練工作坊，讓所有員工瞭解我們的品牌特質以便應用於日常活動中，並強調「一個團隊」的方針。隨著業務拓展，我們將會加強人才交流，令管理人可進一步建立具備更強實力、經驗及熱誠的團隊以管理我們的物業。

在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

我們持續優化物業，並不斷提升服務水平，引領商戶及社區同步發展。我們不斷推出廣受市民歡迎的市場推廣活動，有效連繫我們物業周邊的社區及商戶。為緊貼時下趨勢，我們更開始引入數碼創新技術，以加強社區與商戶之間的連繫。我們的「泊食易」手機應用程式就是近期的創新改革之一，該應用程式不但提供停車場的實時泊車資訊，更配有由大量用戶意見組成的餐廳評價資料庫。應用程式自推出以來非常成功，其用戶群不斷增長，顯示數碼化技術方案的應用充滿增長潛力及尚待開發的機遇，有助改善及提升顧客在我們物業內的購物體驗。

2015年8月，資產提升後的港島區小西灣街市正式開幕。我們早前的鮮活街市提升項目非常

我們過去十年的財務表現，印證了我們業務策略非常成功，財務業績亦維持強勁及可持續的增長。

成功，不但能夠提供現代化經營環境，更可為顧客提供充滿活力而獨特的購物體驗。小西灣街市借鑒這些成功例子，並推出多項創新改革，包括綜合忠誠會員及電子付款計劃、24小時水果自動販賣機及其他特色商戶。小西灣街市自8月開幕以來客流量有所增加，成績令人滿意。

我們的重點慈善及社區參與計劃「愛•匯聚計劃」取得重大進展，現有的資助項目分為三個撥款類別：

- **地區項目資助：**支持慈善機構開展改善及提升周邊社區生活環境的項目；
- **領展「第一代大學生獎學金」：**為家庭中第一代入讀大學的學生提供資助；及
- **社會服務資助：**資助有獨特服務理念的社會項目，彌補社會內的服務缺口。

我們擴闊了撥款類別，藉以更有效地識別及資助與改善周邊社區有關的機遇。計劃整體上仍主要關注青少年發展、長者的福利及社區凝聚力。

我們撥捐「愛•匯聚計劃」的總額，維持於上一財政年度物業收入淨額最多0.25%的水平。本期資助已預留1,000萬港元以資助各個項目。

前景

香港經濟正面臨多方面的挑戰，包括旅遊業及零售額的增長走勢轉弱。然而，必需品行業在過往展現出對市場波動的極強抗逆力，而這項特性在香港的必需品行業內依然可見。回顧期內，在蓬勃的勞動市場令本地個人消費增長以及家庭入息中位數持續上升的帶動下，香港必

需品行業錄得溫和增長。此外，我們於香港的物業組合大部分均位處新界，預期未來十年該區將會錄得更高的人口增長。同樣地，中國內地一線城市的城鎮家庭入息中位數亦正不斷上升，加上中產階級的崛起，將可支撐零售消費。因此，我們仍然對領展管理及不斷擴大零售物業組合的策略充滿信心，相信此項針對大眾市場的策略將會頗具成效。

我們的商業物業投資策略仍然以黃金地段的優質物業為重心。中國內地方面，中央政府致力將上海發展成金融中心。但由於上海新建商業發展項目供應不多，故此地區內優質甲級辦公大樓（尤其是商業中心區）的供應仍然偏低。在新建辦公室供應有限的情況下，我們有信心在上海的投資將會繼續受到優質企業租戶的青睞。

中國內地及美國經濟存在不明確因素，對加息的憂慮令形勢更為不容樂觀。然而，我們致力於資本管理，令我們具備穩健的狀況以應對利率變動所帶來的影響。

展望未來，憑藉我們經擴展策略下的一系列增長動力以及所專注的業務，加上穩健的資本管理，我們應可把握未來數年湧現的各種增長機遇。

王國龍

行政總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金之管理人

2015年11月11日

財務回顧

我們不斷努力管理物業組合，令我們得以實現強勁的經營表現並帶來穩健的業績。

香港物業組合

收益分析

我們繼續專注提供必需品及服務。收益總額增加至40.56億港元（截至2014年9月30日止六個月：38.30億港元），包括零售物業租金收入29.61億港元（截至2014年9月30日止

六個月：28.31億港元）、停車場收入9.09億港元（截至2014年9月30日止六個月：8.25億港元）及其他物業相關收益1.86億港元（截至2014年9月30日止六個月：1.74億港元）。

收益分類

	截至2015年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2014年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,415	2,294	5.3
街市／熟食檔位	390	379	2.9
教育／福利及配套設施	72	73	(1.4)
商場營銷	84	85	(1.2)
停車場租金：			
月租	680	609	11.7
時租	229	216	6.0
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	186	174	6.9
總計	4,056	3,830	5.9

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金和6,700萬港元（截至2014年9月30日止六個月：8,400萬港元）之按營業額分成租金。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益1.83億港元（截至2014年9月30日止六個月：1.72億港元）及停車場之其他收益300萬港元（截至2014年9月30日止六個月：200萬港元）。

開支分析

我們採取嚴謹的成本監控措施，於回顧期內之物業經營開支總額僅輕微上升0.8%，而物業收入淨額比率進一步上升至74.0%（截至2014年9月30日止六個月：72.7%）。員工成本下降主要由於在2015年9月30日之基金單位收市價較2015年3月31日者為低，令長期獎勵計劃之撥備有所下降所致。

我們持續監管能源消耗，使我們於回顧期內減少820萬千瓦小時的耗電量。雖然法定最低工資於今年5月上調8.3%，由每小時30港元修訂至每小時32.5港元，但物業管理人費用、保安及清潔開支繼續僅維持於3.3%的溫和增長。地租及差餉增加與收益增長大致相符，而宣傳及市場推廣開支增加則主要由於期內推出全新的品牌形象所致。

物業經營開支分類

	截至2015年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2014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	285	276	3.3
員工成本	182	196	(7.1)
維修及保養	109	102	6.9
公用事業開支	173	181	(4.4)
地租及差餉	129	119	8.4
宣傳及市場推廣開支	48	41	17.1
屋邨公用地方開支	62	57	8.8
其他物業經營開支	67	75	(10.7)
物業經營開支總計	1,055	1,047	0.8

零售物業組合

於2015年9月30日，零售物業組合之整體租用率維持於95.1%（2015年3月31日：94.8%）。商戶之銷售表現持續穩步改善，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2014年9月30日止六個月：23.6%）。平均每月租金由2015年3月31日之每平方呎45.4港元上升至2015年9月30日之每平方呎47.4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2015年 9月30日 %	於2015年 3月31日 %	截至2015年 9月30日止 六個月 %	截至2014年 9月30日止 六個月 %	
商舖	96.4	96.5	29.5	24.1	82.4
街市／熟食檔位	87.8	86.4	1.1	21.8	8.8
教育／福利及配套設施	90.0	87.2	18.7	20.6	8.8
總計	95.1	94.8	23.6	23.6	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

於回顧期內，「商舖」佔零售物業組合總內部樓面面積之82.4%，其租用率保持穩定和續租租金調整率有所增長。對於「街市／熟食檔位」，我們與富有經驗的鮮活市場營運商合作，以進一步提高我們鮮活市場的營運效率。儘管綜合續租租金調整率的升幅收窄，此舉改善了租用率以及節省了成本。

我們繼續提升旗下零售物業組合內不同規模物業的表現。於2015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，分別佔我們香港物業組合內零售物業租金收益的25.0%及46.6%，平均每月租金分別為每平方呎70.0港元及51.3港元(2015年3月31日：分別為每平方呎64.5港元及每平方呎49.8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2015年 9月30日 百萬港元	截至 2015年 9月30日止 六個月 百萬港元	於2015年 9月30日 每平方呎 港元	於2015年 3月31日 每平方呎 港元	於2015年 9月30日 %	於2015年 3月31日 %
1-10	29,984	741	70.0	64.5	96.8	98.4
11-50	52,462	1,380	51.3	49.8	95.7	95.5
51-100	24,960	720	35.7	34.6	94.4	92.8
餘下	3,949	120	24.4	23.3	90.9	92.1
總計	111,355	2,961	47.4	45.4	95.1	94.8

附註：

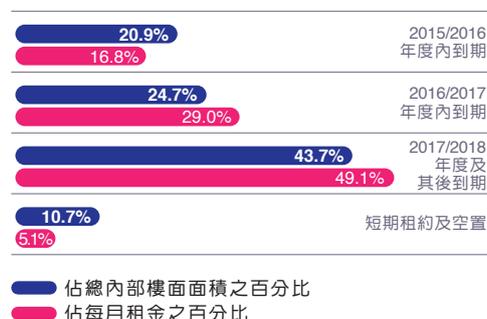
(1) 物業乃根據於2015年9月30日之零售物業估值排列。

我們商戶的平均每月每平方呎零售銷售額較去年同期有所改善，上升6.0%。「飲食」之每平方呎銷售額按年錄得10.8%之增長，惟「一般零售」與「超級市場及食品」則分別錄得7.1%及1.0%的升幅，反映香港市場的整體零售銷售增長放緩。

於2015年9月30日，我們的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，約佔每月租金之62.2%。

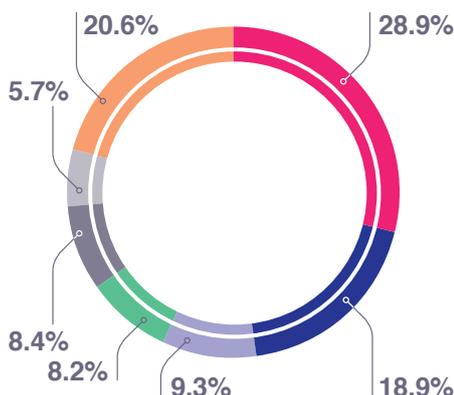
物業組合租約到期情況

(於2015年9月30日)



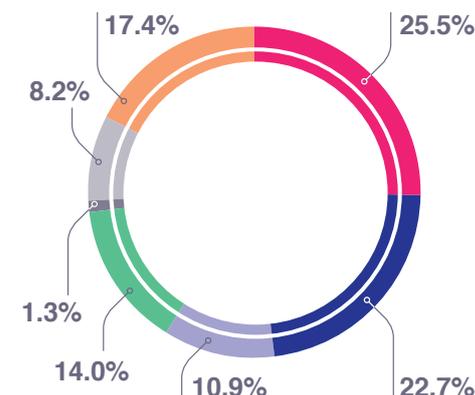
按已出租內部樓面面積劃分之行業組合

(於2015年9月30日)



按每月租金劃分之行業組合

(於2015年9月30日)



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

由於來自顧客及鄰近住宅用戶之需求日增，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，期內之物業收入淨額比率上升至71.5%（截至2014年9月30日止六個月：70.7%）。

主要停車場物業表現指標

	截至2015年 9月30日止 六個月	截至2014年 9月30日止 六個月
每個泊車位每月收入(港元)	1,986	1,738
物業收入淨額比率(%)	71.5	70.7
每個泊車位平均估值(千港元)	357	294

資產提升

我們近60%的香港資產均位於新界，而新界的人口增長預期將高於香港整體的平均人口增長。新界西北更預期將會是政府即將推出的本地基建改善工程的最大受惠者。我們計劃中的資產提升項目已延伸至2020年，我們會持續檢討該等項目以把握於各個地區湧現的機遇。資產提升工程的目標是透過結合優化照明系統，改善店面設計及確保符合適用的建築守則及規例，為老化的物業組合進行優化。截至目

前，相比餘下的物業組合，經提升的物業繼續錄得較優越的成績，反映此項增長策略行之有效。

於2015年9月30日，青衣商場及黃大仙中心北館（前稱龍翔廣場）之資產提升項目已經竣工，分別帶來15.6%及15.5%之理想投資回報，並分別動用資本開支1.05億港元及3.06億港元，而迄今已完成之資產提升項目總數因此增至41個。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
自首次公開發售以來已完成的項目	41	4,480
進行中的項目	9	1,216
待相關部門審批的項目	8	1,219
其他規劃中的項目	> 13	> 1,200
總計	> 71	> 8,115

進行中的已審批資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
朗屏商場 ⁽¹⁾	196	2015年年底
禾輦廣場 ⁽²⁾	52	2016年年初
天盛商場 ⁽²⁾⁽³⁾	212	2016年年初
天澤商場 ⁽²⁾	26	2016年年中
蝴蝶廣場 ⁽²⁾⁽³⁾	329	2016年年中
利東商場 ⁽¹⁾	82	2016年年中
厚德商場 ⁽²⁾	172	2016年年底
大興商場 ⁽¹⁾	75	2016年年底
秀茂坪商場 ⁽²⁾	72	2016年年底
總計	1,216	

附註：

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

中國內地物業組合

回顧期內，我們分別於2015年4月1日及2015年8月31日完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號。新收購之中國內地物業分別於期內帶來1.29億港元收益以及9,500萬港元物業收入淨額。

於2015年9月30日，中國內地零售物業組合之整體租用率高達100.0%，而辦公室物業組合之整體租用率則錄得98.5%。零售物業的綜合續租租金調整率於回顧期內為33.7%，反映歐美匯購物中心的表現強勁。企業天地1號及2號之辦公室則持續見證跨國企業及當地大企業對上海核心商業中心區優質甲級辦公室的強大需求。

估值回顧

我們的投資物業（包括發展中物業及期內於中國內地收購之物業）估值總額由2015年3月31日之1,383.83億港元增加12.6%至2015年9月30日之1,557.51億港元。香港零售物業之估值增加3.8%至1,113.55億港元（2015年3月31日：1,073.26億港元），而停車場之估值則增加8.2%至272.50億港元（2015年3月31日：251.77億港元）。香港零售物業及停車場之估值增加主要是受物業收入淨額增加及資產提升後物業狀況有所改善帶動所致。

位於九龍東的香港發展中物業之估值亦增加至60.50億港元（2015年3月31日：58.80億港元），而新收購之中國內地物業於2015年9月30日之估值為110.96億港元。

主要估值師世邦魏理仕有限公司所採用之主要估值方法結合收益還原法及現金流量折現法，以評估我們已落成物業於2015年9月30日之價值。發展中物業則採用餘值法。在為已落成及發展中物業估值時，主要估值師亦已參考市場交易及比較數字。

估值方法

	於2015年 9月30日	於2015年 3月31日
收益還原法 — 資本還原率		
香港		
零售物業	3.40 – 5.20%	3.40 – 5.20%
零售物業：加權平均	4.56%	4.57%
停車場	3.80 – 6.00%	3.80 – 6.00%
停車場：加權平均	4.77%	4.78%
整體加權平均	4.60%	4.61%
中國內地⁽¹⁾		
零售物業	4.50 – 5.00%	不適用
辦公室物業	4.00%	不適用
現金流量折現法 — 折現率		
香港		
	7.50%	7.50%
中國內地⁽¹⁾		
零售物業	8.00 – 9.00%	不適用
辦公室物業	7.50%	不適用

附註：

(1) 北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號之收購已分別於2015年4月1日及2015年8月31日完成。

資本管理

於回顧期內，中國內地經濟放緩加上商品價格下跌，帶來金融市場的憂慮。於2015年9月美國聯儲局宣布再度延後加息時間，為金融市場再添不明朗因素。另一方面，香港銀行市場仍然保持充裕的流動資金，同時在香港的貿易融資及貸款增長下降的情況下，使銀行貸款較其他融資渠道吸引。

期內，領展以較優惠之成本合共安排104億港元之銀行融資，年期介乎三至五年，總利息成本為香港銀行同業拆息加1.02%至1.23%之間。為了提高集團的資金靈活性，當中54億港元之銀行融資為循環貸款，餘額50億港元則為定期貸款。債券市場方面，我們發行了5.30億港元之7年期定息票據，年利率為2.67厘。

完成上述融資方案後，集團債務總額增加至267.5億港元（2015年3月31日：170.5億港元），負債比率為16.9%（2015年3月31日：11.9%），而我們於2015年9月30日之已承諾債務融資平均年期維持穩定，為4.9年（2015年3月31日：5.2年）。

我們亦已償還為數10億港元之最後一批香港按揭證券有限公司抵押貸款，並已償還無抵押銀行貸款9.40億港元。於2015年9月30日，本集團所有借貸均為無抵押，並享有同地位。

作為資本循環策略的其中一環，並為基金單位持有人創造更高價值，於期內，我們繼續利用在2014/2015年度出售物業所

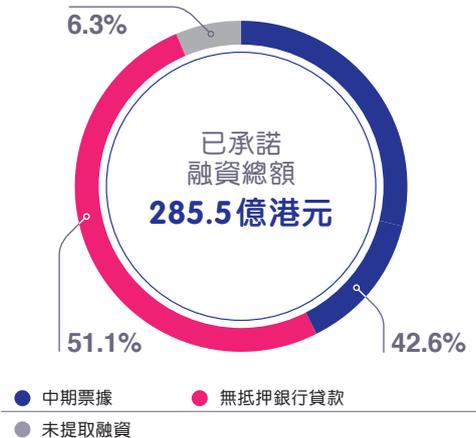
得款項，回購4,090萬個基金單位。回購基金單位的平均價格為每基金單位43.57港元，較2015年3月31日及2015年9月30日之每基金單位資產淨值51.53港元及54.24港元分別折讓約15%及20%。

於2015年9月30日，本集團之備用流動資金減少至23.2億港元（2015年3月31日：64.4億港元），當中包括現金及存款5.2億港元（2015年3月31日：34.5億港元）及未提取之備用融資18.0億港元（2015年3月31日：29.9億港元）。

利率風險管理方面，我們把握長期利率持續處於低位的情況，於回顧期內增加了遠期利率掉期合約以鎖定更多定息。儘管債務總額增加，定息負債之比例於2015年9月30日增加至62.5%（2015年3月31日：58.6%）。定息負債平均年期（代表定息負債所提供之平均利率保障期）維持於6.9年（2015年3月31日：7.2年）。與此同時，本集團於2015年9月30日之債務組合的實際利息成本進一步減低至2.58%（2015年3月31日：2.66%）。

資金基礎

（於2015年9月30日）



已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2015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
無抵押銀行貸款	8.15	6.45	14.60	1.80	16.40
中期票據	8.57	3.58	12.15	–	12.15
總計	16.72	10.03	26.75	1.80	28.55
百分比	63%	37%	94%	6%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

融資到期情況⁽¹⁾

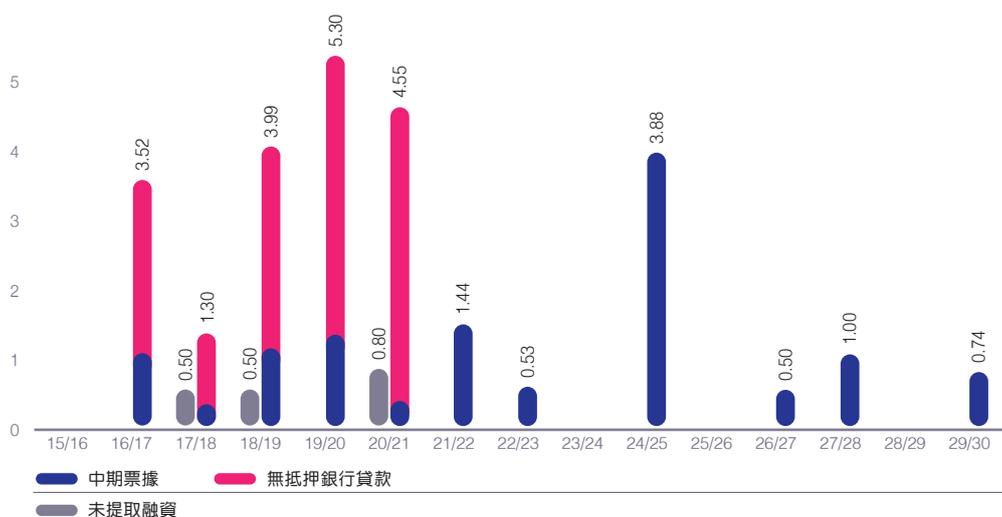
(於2015年9月30日)

(十億港元)	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取 融資	總額
2016/2017年度內到期	2.50	1.02	–	3.52
2017/2018年度內到期	1.00	0.30	0.50	1.80
2018/2019年度內到期	2.90	1.09	0.50	4.49
2019/2020年度內到期	4.00	1.30	–	5.30
2020/2021年度及其後	4.20	8.44	0.80	13.44
總計	14.60	12.15	1.80	28.55

融資到期情況⁽¹⁾

(於2015年9月30日)

(十億港元)



附註：

(1) 所有金額為面值。



連繫香港穩健的 核心物業組合

香港仍然是領展的核心市場

領展業務的主要收入仍然來自香港核心物業 組合的資產管理及資產提升項目

我們持續優化商戶組合和提高服務水平，並推出創新的市場推廣活動，同時維持嚴謹的成本控制措施及為不同大小的資產實施資產提升策略。我們的資產提升項目涵蓋範圍甚廣，不但將鮮活街市改造成充滿活力和吸引力的市集，更為零售商場重新定位，將其延伸成鄰近居民的聚腳地，打造一站式的購物中心。我們的目標是不斷提升資產物業組合，為商戶提供最佳的營商環境之餘，亦可提升顧客的購物體驗。

左頁圖片 黃大仙中心北館 (內部)

左圖 黃大仙中心北館 (外觀)

右圖 小西灣街市



企業管治

認可架構

領展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，其基金單位於聯交所上市。領展的活動和管理人的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。領展採用內部化管理，令管理人與基金單位持有人的利益維持一致。

管理人與受託人

管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條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為前提對領展所有資產提供專業管理。於本中期報告日期，管理人擁有五名證券及期貨條例所需之負責人員(包括兩位執行董事)，彼等之姓名載列於「公司資料」一節。根據信託契約的授權，管理人按成本收回基準獲償付管理費，但不會就收購／撤資收取費用，亦不會按所管理資產之百分比或按其他與表現掛鈎之指標收費。此舉將利益衝突減至最低。

於截至2015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展營運之各項主要流程、系統及措施之合規手冊管理領展。合規手冊於2015年6月10日曾作出更新，使其切實反映管理人最新近採納之管治常規。是次更新之進一步資料已於領展2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第29頁內披露。

受託人(現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)為一間根據證券及期貨條例與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。管理人與領展的所有資產均由受託人單純以基金單位持有人之利益為前提以信託方式統一代基金單位持有人持有。受託人與管理人各自獨立營運，彼等的權利和義務均受信託契約所規管。

更改名稱

為配合我們的企業品牌策略，管理人(經受託人同意下)採納「Link Real Estate Investment Trust 領展房地產投資信託基金」為領展之新中英文名稱，並由2015年8月19日起生效；而管理人之中英文名稱則更改為「Link Asset Management Limited 領展資產管理有限公司」，並由2015年8月17日起生效。

企業管治報告

我們的董事會堅持採納最優良之企業管治，認為良好的企業管治對領展之可持續增長及繼續取得成功有著關鍵作用。領展之企業管治建基於各項主要因素上，包括董事會成員的高度多元化和獨立性、董事的熱忱投入和克盡己任，以及周詳的有序繼任安排。

董事會

於本報告日期，董事會的11名成員中包括八名獨立非執行董事、一名非執行董事，及兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）。各董事和彼等於現有四個董事委員會之所屬成員資格如下：

董事姓名	審核及風險管理委員會	提名委員會	薪酬委員會	財務及投資委員會
獨立非執行				
蘇兆明 (主席)	-	C	-	C
陳則杖	C	M	M	-
陳秀梅	M	M	-	-
謝伯榮	M	-	M	-
謝秀玲	-	-	M	-
韋達維	-	-	C	M
王于漸	M	M	-	-
Elaine Carole YOUNG	-	-	-	M
非執行				
紀達夫	-	-	-	M
執行				
王國龍 (行政總裁)	-	M	-	M
張利民 (首席財務總監)	-	-	-	M

C：主席 / M：成員

四個董事委員會各自的職能和責任均載於其本身之書面職權範圍內。該等職權範圍載於領展之企業網站(Linkreit.com)內以供閱覽。

自2014/2015年度年報後之董事資料更新

自2014/2015年度年報所披露之變動（包括周永健先生於2015年5月22日退任獨立非執行董事一職）外，董事會或各董事委員會之成員再無變動。董事之其他資料更新如下：

- 王于漸教授不再擔任長江生命科技集團有限公司（於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。
- 謝秀玲女士獲委任為星展銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。
- 陳秀梅女士不再擔任聯交所上市委員會之成員。

企業管治政策及常規

除本報告所披露者外，領展於截至2015年9月30日止六個月內採納之企業管治政策及常規均與於領展2014/2015年度年報之企業管治報告內披露有關截至2015年3月31日止年度所採納者相若，包括對於嚴格執行上市規則附錄十四《企業管治守則》之守則條文第A.4.2條方面作出修改，致使兩名執行董事毋須於周年大會上輪值退任以確保業務之持續性及高級管理層之穩定性。

合規事宜

於截至2015年9月30日止六個月內：

- 領展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；
- 領展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；

- 經向每位董事作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等一直遵守領展證券交易守則之所訂標準。領展證券交易守則是為規管董事及相關高層僱員及彼等各自之聯繫人進行領展證券交易而採納，其條款定期予以檢討並於有需要時作出更新，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》之所載條款；及
- 管理人繼續採納嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定。

根據領展證券交易守則，有意買賣領展證券之董事或相關高層僱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展。倘彼等知悉或參與有關擬進行且屬於重大交易之收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布之內幕資料，則在作出有關內幕資料的適當披露前，彼等亦不可買賣領展之證券。管理人亦會根據上市規則以及證券及期貨條例內幕資料條文所規定之嚴謹方式對董事及相關僱員頒令及實施「禁售期」。

其他資料更新

審核及風險管理委員會及核數師之審閱

領展截至2015年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會與領展之核數師審閱。

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371名，彼等透過獨立第三方中介人（現為中國銀行（香港）有限公司）於聯交所合共購買151,298個基金單位，總代價為6,575,138.7港元，當中由管理人支付之補貼金額為920,202.0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該名員工之服務年資及表現評級而釐定。

愛·匯聚計劃

於回顧期內，根據遴選委員會之推薦意見，董事會批准就截至2016年3月31日止財政年度在慈善及社區參與計劃（現稱「愛·匯聚計劃」）下作出約1,000萬港元之慈善捐款及贊助，用以資助44個項目以及「領展無障礙商場定向挑戰賽」和「第一代大學生獎學金」。該等項目和計劃的主題均符合慈善及社區參與計劃的關注重點。

發行新基金單位

於回顧期內，根據長期獎勵計劃所發行之新基金單位為1,596,867個。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧期內，管理人代表領展於聯交所回購合共40,899,000個基金單位，總代價（不包括開支）約為17.82億港元，有關詳情如下：

月份	回購之 基金單位數目	每基金單位之購買價格		總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2015年7月	8,314,000	46.15	44.60	377
2015年8月	28,271,500	45.60	41.35	1,226
2015年9月	4,313,500	42.90	40.55	179

回購之基金單位已於期末前全數註銷。管理人於期內作出之所有基金單位回購均根據由基金單位持有人授出並於當時有效之回購基金單位之一般授權進行，且符合領展及基金單位持有人之整體利益。回購之基金單位之平均成本（不包括開支）約為每基金單位43.57港元。

除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於截至2015年9月30日止六個月內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

基金單位持有人統計數據

於2015年4月1日，領展之已發行基金單位為2,291,770,269個。於回顧期內，獲發行之新基金單位為1,596,867個及經註銷之已回購基金單位為40,899,000個。於2015年9月30日，領展之已發行基金單位總數變更為2,252,468,136個；根據領展基金單位持有人登記冊所載，該等已發行基金單位由24,406名登記基金單位持有人持有。於2015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2,160,285,998個基金單位（約佔95.91%）。

企業管治(續)

按收市價每基金單位42.50港元及上述當時已發行之基金單位數目計算，領展於2015年9月30日之市值約為957億港元。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22。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得的公開資料，領展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%。

投資者關係

管理人一直與投資者保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者均獲提供充分資訊，並收集彼等對於領展的業務目標、活動及未來發展方向的意見。現時有跟進領展的股票分析員共15名。自2015年4月以來，管理人已與約250名個別投資經理和分析員會面及進行電話會議，包括出席七次投資者會議／企業日和九次遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國的路演。管理人亦為關注團體安排了18次實地考察。

事件	次數
個別會面及電話會議	250
投資者會議／企業日	7
業績發布後／非交易之路演	9
實地考察	18

收購及出售房地產

於2015年3月31日，領展的物業組合內共有175項資產(包括174項物業和新九龍內地段第6512號之整幅土地(「該土地」))。有關該174項物業和該土地之完整清單以及相關詳情請參閱領展2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第107頁至第142頁。

於回顧期內之物業收購如下：

- 於2015年4月1日完成收購北京歐美匯購物中心，經調整後之最終代價為304,697,068美元；及
- 於2015年8月31日完成收購上海企業天地1號及2號，代價為人民幣6,625,536,002元(約為82.64億港元)，惟有關代價須根據買賣協議作出最終調整。

於2015年9月30日，領展的物業組合內共有177項資產(包括176項物業及該土地)。除上文所披露者外，領展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。

於期末後，領展於2015年10月27日公布，其已接納有關出售五項物業的投標書，總代價為17.165億港元。當該五項物業之出售於2015年12月31日完成後，領展物業組合內的資產數目將減少至172項(包括171項物業和該土地)。

物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司(「南豐」)組成合營公司於2015年1月購入該土地；領展於合營公司所佔權益為60%而南豐則佔40%。該土地將用作發展成一個甲級商業綜合項目，當中包括設有零售部分及停車場的辦公大樓(「商業發展項目」)。

繼領展2014/2015年度年報後，根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對商業發展項目提供之資料更新如下：

- 建築圖則已獲有關政府部門審批。
- 商業發展項目之發展費用總額維持在經批核之預算內。
- 按領展所佔之60%權益計算，領展於發展費用總額之分佔部分現時估計約為63.25億港元，即(a)約相等於領展於2015年9月30日之資產總值(並就截至2015年9月30日止六個月之應付中期分派作出調整後)之4.2%；及(b)維持於資產總值上限內。

財政期間結束後之變動

本中期報告已納入自2015年9月30日止六個月期間結束後起至2015年11月11日由董事會批准本中期報告止期間之變動。

香港，2015年11月11日

披露

根據證券及期貨條例基金單位持有人須予披露之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2015年9月30日於領展基金單位擁有5%或以上之權益：

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⁾ %
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 207,268,716 ⁽¹⁾	9.20 ⁽¹⁾
Capital Research and Management Company	受控法團權益	(L) 196,614,364 ⁽¹⁾	8.72 ⁽¹⁾
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 157,784,271 (S) 602,000	7.00 0.02

附註：

(1) 根據管理人獲提供之資料，The Capital Group Companies, Inc.乃Capital Research and Management Company之母公司，因此The Capital Group Companies, Inc.被視為於Capital Research and Management Company於2015年9月30日持有權益之同一批196,614,364個基金單位中擁有權益。上表所列於基金單位之權益因而重疊。

(2) 概約百分比乃根據於2015年9月30日已發行之2,252,468,136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2015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2015年9月30日於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2015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 ⁽³⁾ %	於2015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	759,668	-	-	-	51,750	811,418	0.0360	822,938
執行董事								
王國龍	1,656,121	-	-	-	906,500	2,562,621	0.1138	2,261,739
張利民	429,036	-	-	-	254,500	683,536	0.0303	596,881
非執行董事								
紀達夫	37,720	-	-	-	23,000	60,720	0.0027	55,456
獨立非執行董事								
陳則杖	121,960	-	-	-	31,250	153,210	0.0068	145,481
陳秀梅	6,250	-	-	-	28,250	34,500	0.0015	24,000
謝伯榮	-	-	-	-	10,500	10,500	0.0005	-
謝秀玲	-	-	-	-	8,000	8,000	0.0004	-
韋達維	72,615	-	-	-	26,250	98,865	0.0044	92,360
王子漸	267,583	-	-	-	30,250	297,833	0.0132	266,346
Elaine Carole YOUNG	8,250	-	-	-	24,750	33,000	0.0015	24,500
前獨立非執行董事								
周永健 ⁽⁴⁾	562,867	-	-	-	6,750	569,617	0.0253	574,712

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能向彼等發行之最高基金單位數目。請同時參閱下文附註(4)。
- (3) 概約百分比乃根據於2015年9月30日已發行之2,252,468,136個基金單位計算。
- (4) 周永健先生已於2015年5月22日退任。上述彼於基金單位及相關基金單位之權益僅代表彼於2015年5月21日（即緊接其退任前當日）之權益，並計入彼於退任後直至2015年9月30日止期間因受限制基金單位獎勵之歸屬而獲發行之18,155個基金單位及因受限制基金單位獎勵失效所涉及之5,095個基金單位。周永健先生於2015年9月30日仍持有最高涉及6,750個基金單位之尚未歸屬受限制基金單位獎勵，該等受限制基金單位獎勵將於相關歸屬日期按比例歸屬。進一步詳情請參閱第40頁附註(6)。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2015年9月30日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於領展及／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

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2015年9月30日，下列人士(重大基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽⁴⁾除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於領展基金單位持有下列權益：

名稱	於2015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2015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⁾	2,459,461	0.109	5,627,461
英傑華人壽保險有限公司(「英傑華」) ⁽²⁾	224,500	0.010	191,000

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展之關連人士。除上表所披露者外，滙豐之一間同集團附屬公司於2015年9月30日亦持有1,805,637個基金單位之權益。
- (2) 蘇兆明先生為英傑華之董事。因此，英傑華為領展之關連人士。
- (3) 概約百分比乃根據於2015年9月30日已發行之2,252,468,136個基金單位計算。
- (4) 於2015年9月30日，領展並無任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)。董事(就房地產投資信託基金守則而言為領展之關連人士)於2015年9月30日持有之基金單位權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。此外，於2015年9月30日，陳明德先生(管理人之公司秘書)以及江寶欣女士與楊成和先生(兩者均為領展若干附屬公司之董事)連同彼等各自之有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)分別持有259,190個、184,437個，以及1,500個基金單位之權益。
- (5) 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展之關連人士。世邦魏理仕有限公司之一間同集團附屬公司於2015年9月30日持有9,770,908個基金單位之權益。

披露(續)

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展2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第42頁至第44頁。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2015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2015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 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2015年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	44,500	-	(32,980)	-	(11,520)	-
	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)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	189,500	-	(140,443)	-	(49,057)	-
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	187,500	-	(180,439)	-	(7,061)	-
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	178,500	-	-	-	178,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	178,500	-	-	-	178,500
張利民 (執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	55,500	-	(41,132)	-	(14,368)	-
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	52,500	-	(50,523)	-	(1,977)	-
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	51,500	-	-	-	51,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	51,500	-	-	-	51,500

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2015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 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2015年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
紀達夫 (非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	12,500	-	(9,264)	-	(3,236)	-
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
陳則杖 (獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	16,500	-	(12,229)	-	(4,271)	-
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	6,000	-	-	-	6,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	6,000	-	-	-	6,000
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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000

披露(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2015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 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2015年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
韋達維 (獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	13,500	-	(10,005)	-	(3,495)	-
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	5,000	-	-	-	5,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	5,000	-	-	-	5,000
王于漸 (獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	15,500	-	(11,487)	-	(4,013)	-
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250
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
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
前任董事								
周永健 (前獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	16,500	-	(11,775)	-	(4,725)	-
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	6,750	-	(6,380)	-	(370)	-
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750 ⁽⁶⁾

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2015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 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2015年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
其他參與者								
合計	2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	659,468 ⁽⁷⁾	-	(452,535) ⁽⁷⁾	(12,512)	(194,421) ⁽⁷⁾	-
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	630,836 ⁽⁷⁾	-	(583,175) ⁽⁷⁾	(6,015)	(41,646) ⁽⁷⁾	-
	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	621,540 ⁽⁷⁾	-	-	-	(66,662)	554,878 ⁽⁷⁾
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	643,500	-	-	-	(61,500)	582,000
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	643,500	-	-	-	(61,500)	582,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	641,500	-	-	(39,000)	602,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	641,500	-	-	(39,000)	602,500
總計			4,727,344	1,821,500	(1,596,867)	(18,527)	(607,822)	4,325,628

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（如適用）及達標程度。
- (2) 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45.90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2015年9月30日之公平估值約為8,160萬港元。
- (3) 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45.50港元。
- (4) 該等數字為期內失效或註銷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已同時失效或註銷。
- (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約700萬港元。
- (6) 根據現行政策，退任董事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。於2015年5月22日退任之周永健先生所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬日期可獲發行之基金單位最高數目應為4,250個（而非上表所列之6,750個）。餘下部分將不獲歸屬並將於相關歸屬日期失效。
- (7) 該等數字包括三位前獨立非執行董事持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵，包括(i) Michael Ian ARNOLD先生於期初持有最高涉及15,500個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中已於期內歸屬及發行之基金單位為4,404個，而餘下部分則已全部失效；(ii) 馮鈺斌博士於期初持有最高涉及23,500個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中已於期內歸屬及發行之基金單位為9,503個及已失效之基金單位為8,747個，而於期末尚未歸屬之受限制基金單位獎勵最高涉及5,250個基金單位並將按比例歸屬；及(iii) 高鑑泉先生於期初持有最高涉及28,000個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中已於期內歸屬及發行之基金單位為11,172個及已失效之基金單位為10,578個，而於期末尚未歸屬之受限制基金單位獎勵最高涉及6,250個基金單位並將按比例歸屬。進一步詳情請參閱2013/2014年度年報第110頁至第111頁及2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第45頁至第46頁。

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展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。

披露(續)

關連人士交易

關連人士及關連人士交易

下表載列領展及／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	與領展之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(300.5)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(6.2)
世邦魏理仕有限公司 ⁽³⁾	主要估值師	估值費用	不適用	(1.2)
		顧問諮詢服務	不適用	(0.3)
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／使用許可 ⁽⁴⁾	15.4 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	0.3	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(24.8)
		安排費用及銀行費用	不適用	(6.0) ⁽⁶⁾
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／使用許可 ⁽⁴⁾	4.7 ⁽⁶⁾	不適用
		利息收入	— ⁽⁷⁾	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.4)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.1)
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／使用許可 ⁽⁴⁾	7.2 ⁽⁶⁾	不適用
		利息收入	0.5	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.4)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.1)
凱達環球有限公司 (「凱達環球」) ⁽⁸⁾	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(4.4) ⁽⁹⁾
香港青年藝術協會 ⁽¹⁰⁾	蘇兆明先生及陳秀梅女士 之有聯繫者	贊助費用	不適用	(0.2)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助及培訓費用	不適用	(0.1)
香港董事學會有限公司 (「香港董事學會」)	王國龍先生之有聯繫者	登記費	不適用	— ⁽¹¹⁾

附註：

(1) 管理人作為領展之內部管理公司，按成本回收基準向領展收回其開支。

(2) 受託人費用乃根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之香港境內及境外物業之估值分別按年率0.008%及年率0.03%計算，惟每月不低於15萬港元。

(3) 期內向世邦魏理仕有限公司批出一份合約金額為243,000港元之諮詢服務合約。

(4) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。

(5) 不包括已收按金。

(6) 包括期內管理人回購領展基金單位所支付之交易費用。

(7) 期內來自工銀亞洲之利息收入為2,000港元。

(8) 期內向凱達環球批出一份合約金額為1,070萬港元之設計與項目顧問合約。

(9) 包括費用補償。

(10) 期內與香港青年藝術協會就籌辦文化活動訂立一份合約金額為295,000港元之合約。

(11) 期內支付予香港董事學會之登記費約為1,000港元。

與關連人士之租賃交易

除於2012/2013年度年報第96頁⁽³⁾、2013/2014年度年報第114頁及2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第48頁所載列之若干租約(而該等租約於期末時仍然存續)外，領展之附屬公司於期內與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立下述年租逾100萬港元之租約：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2015年 9月30日已收取 之租金按金 百萬港元
渣打香港	樂富廣場G201號 商舖之租約	租期為3年 至2016年12月14日屆滿	3.2	0.8 ⁽²⁾

- 附註：
- (1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如自財政年度開始一直收取該租金。
 - (2) 以銀行擔保形式提供。
 - (3) 於2012/2013年度年報內所披露與恒生銀行有限公司就黃大仙廣場(現稱黃大仙中心南館)121A號商舖訂立租期為五年至2017年7月2日屆滿之租約，其年租已變更為280萬港元。

關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其附屬公司於期內聘用滙豐集團、工銀亞洲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26。滙豐集團亦向領展之附屬公司提供強制性公積金賬戶及付款與收款安排服務。領展亦於滙豐集團、工銀亞洲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

於回顧期內，根據中期票據計劃：

- 於2015年7月2日發行一筆本金為5.3億港元於2022年到期之私人定息票據，而是次發行由滙豐擔當交易商；及
- 計劃上限自2015年9月7日起由20億美元增加至30億美元。

上文所述之發行票據屬於證監會就與滙豐集團之關連人士交易所授出之豁免範圍內，並經公平磋商及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並比較多個交易商之報價。除已披露者外，期內根據中期票據計劃再無起用關連人士擔當交易商以發行其他票據。

於期內，領展之全資附屬公司The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率及貨幣掉期合約。於2015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38.5億港元。

豁免嚴格遵守

於截至2015年9月30日止六個月內，領展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者之利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)有關交易已由領展之核數師與審核及風險管理委員會審閱並經董事會批准。

於2015年10月5日獲授之關連人士交易新豁免

於2015年10月5日，證監會就領展、管理人，及由領展持有或控制之其他公司或實體(下文統稱為「領展集團」)與星展銀行(香港)有限公司(「星展香港」)之若干關連人士交易向領展新授出可豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則(或下稱「守則」)之若干條文。截至2015年9月30日止之六個月內，領展及／或其附屬公司並無與星展香港訂立交易。

有關星展香港之相關新豁免之條款及條件覆述如下：

有關守則之若干規定所授出之修訂及豁免以及據此訂定之條件

(I) 擴大「有關銀行集團」之定義

合規手冊附表七第8段所載之「有關銀行集團」之定義擴大至涵蓋星展香港，以使由星展香港向領展集團提供之日常銀行服務將不會被視為關連人士交易，故毋須遵守有關公布或須基金單位持有人批准之任何規定，前提是就有關銀行集團之日常銀行服務，管理人將：

- (a) 於其年報內披露肯定或否定之確認，表示於有關財政年度是否與有關銀行集團各成員公司訂立任何日常銀行服務，並簡述該等交易之一般性質或類別；及
- (b) 於其年報內披露(i)審核及風險管理委員會已審閱該等交易之一般性質及類別，並就此呈報；及(ii)審核及風險管理委員會信納交易之一般性質及類別乃在管理人提出申請豁免時已納入考慮之內，而其性質及類別乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，並且沒有與管理人內部程序重大不符而須基金單位持有人垂注。

倘有關銀行集團(不包括受託人)在日常業務過程中以基金經理、代名人、託管人、代理或受託人之身份，或以其他方式代表第三方行事(從而令該交易乃代表有關銀行集團以外之人士或為該人士之利益而訂立)，則交易(包括就領展證券之交易)將不被視為關連人士交易。該交易包括領展與另一集體投資計劃(包括另一項房地產投資信託基金)之間的交易，而有關銀行集團旗下之公司擔任其管理人或受託人，惟前提是該交易並非有關銀行集團(不包括受託人)為其利益所作之交易。

(II) 與星展香港進行之企業財務交易

就與星展香港進行之若干「企業財務交易」，已獲豁免嚴格遵守守則第8.9條及第8.11條所載有關須基金單位持有人批准及披露之規定以及修訂守則第8章有關公布、披露及申報之規定。

就此而言，「企業財務交易」指：

- (i) 星展香港以包銷商或安排人身份或以領展之上市代理人及／或財務顧問及／或全球協調人身份參與之包銷、證券化、發行債務工具或其他證券，或其他相關安排；
- (ii) 領展集團為收購房地產所需資金而訂立之任何融資協議項下之資金借貸或其他相關安排(包括再融資)，惟一般為營運資金而融資之日常銀行業務除外；及
- (iii) 「企業顧問交易」(即向領展提供企業財務顧問服務¹，惟不包括上文第(i)項及第(ii)項)。

星展香港與領展集團任何成員公司之間之任何「企業財務交易」所適用之守則第8章有關公布、披露及申報之規定，將按下文第(a)至(i)項之條件修訂。

- (a) 各交易均按公平原則及一般商業條款訂立；
- (b) 發售文件或領展之任何通函將明確披露此豁免及全面披露在此豁免下第(i)項及第(ii)項交易之相關協議之主要條款；
- (c) 領展之年報內將披露以下詳情：
 - (i) 於有關財政年度內，就星展香港與領展訂立之企業財務交易而支付予星展香港之費用總額；及
 - (ii) 倘有關財政年度內星展香港與領展所訂立之企業財務交易之個別費用逾100萬港元，則需披露：(A)交易之性質；(B)交易參與方；及(C)交易日期；
- (d) 有關與星展香港訂立之企業財務交易，管理人將於領展之年報內確認已符合上文第(a)項及下文所載之一般條件；

- (e) 審核及風險管理委員會於領展年報內聲明其已審閱任何該等關連人士交易之條款，並信納該等交易乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合基金單位持有人之利益；
- (f) 各個別交易之包銷或其他相關協議乃均按公平原則及一般商業條款訂立，且其主要目的為向星展香港以外之人士發售或分派證券；
- (g) 星展香港就其與領展之間於有關財政年度內訂立之所有「企業顧問交易」而產生之費用總額上限定為領展最近期刊發之經審核賬項所披露資產淨值之0.5%，並因應領展之公布及／或通函所刊發之任何其後交易而作出調整，以使企業顧問交易豁免有效適用。倘星展香港與領展之間於該財政年度內訂立之所有企業顧問交易而產生之費用總額超出上文所述上限，則守則第8章有關關連人士交易之一般規定（包括須經基金單位持有人批准）將適用於相關之關連人士交易；
- (h) 倘依據守則條文，涉及星展香港之交易須作出公布，且證監會就關連人士交易而授出之豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及守則之規定於有關公布內披露星展香港之角色及有關委聘條款；及
- (i) 領展之核數師向管理人作出報告，以確認：
 - (i) 交易已根據管理人內部程序由管理人董事會正式批准；
 - (ii) 交易乃根據規管交易之協議之條款訂立；及
 - (iii) 星展香港就其與領展之間於有關財政年度內訂立之所有企業顧問交易而產生之費用總額並未超出上文所述之上限。

除上述者外，獲授上文第I段及第II段所載之豁免亦須持續遵守以下一般條件：

- (a) 管理人已實施內部監控及規管程序以處理關連人士交易，以確保關連人士交易乃遵照守則之條款予以監控及進行；
- (b) 此等關連人士交易之豁免純粹因為謝秀玲女士出任為管理人獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）及於彼在任期間而產生之關連人士交易而授出。倘因為其他情況而產生之其他關連人士交易，則該等交易將如常受守則第8章規管；
- (c) 關連人士交易乃在一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且符合基金單位持有人之利益；及
- (d) 豁免並不需定期續訂，惟：(i)證監會保留權利審查或修訂豁免之條款或施加任何條件（按其不時認為恰當者）；及(ii)董事會（包括獨立非執行董事）認為，在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免乃屬公平合理，且符合基金單位持有人之最佳利益，及就此於領展之年報內披露該確認。此外，審核及風險管理委員會將於領展之年報內聲明其已審閱關連人士交易之豁免條款，並信納（根據豁免條款及現行之內部監控及程序）在不需基金單位持有人批准下繼續豁免乃屬公平合理。

上文第I段及第II段所述各項交易類別之豁免，均經由守則項下之任何及所有適用豁免及許可所補充，且該等豁免互不從屬，以使：(a)任何一項豁免均不受任何其他項豁免所限制或以此作為參考；及(b)倘在任何特定情況或狀況下所涉及之交易與多於一項交易類別有關，則任何相關豁免均可適用。

儘管上文所述，惟證監會有權就上述豁免進行審查、作出修訂或施加任何其不時認為恰當之條件。倘若日後守則有所修訂，使證監會對與上述交易類別相同之交易授出豁免時施加較上述豁免日期所適用者更為嚴格之規定（包括但不限於規定該交易須待獨立基金單位持有人批准後方可進行），則管理人將會即時採取行動以確保在合理期限內符合該等規定。

¹ 為釋疑慮，「企業財務顧問服務」指與下列各項有關之顧問服務：

1. 關於遵從或關係到香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、公司股份回購守則或公司收購及合併守則；或
2. 關於(i)向公眾出售證券之任何要約；(ii)向公眾收購證券之任何要約；或(iii)接納有關第(i)項及第(ii)項提述之任何要約，惟僅適用於提供予證券或某類證券持有人之一般顧問服務；或
3. 關係到證券之公司重組（包括發出、取消或更改任何證券附帶的任何權利）。

核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致領展資產管理有限公司

(作為領展房地產投資信託基金(前稱「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展房地產投資信託基金(「領展」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2015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, 2015年11月11日

簡明綜合收益表

截至2015年9月30日止六個月

	附註	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	4,185	3,830
物業經營開支	6	(1,089)	(1,047)
物業收入淨額		3,096	2,783
一般及行政開支		(163)	(286)
投資物業公平值變動		5,785	14,761
營運溢利	7	8,718	17,258
利息收入		4	14
財務成本	8	(216)	(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		8,506	17,443
稅項	10	(466)	(411)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		8,040	17,032
已向基金單位持有人派付之分派(附註(ii))		(2,138)	(1,976)
		5,902	15,056
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)		5,767	15,071
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	104	(15)
非控制性權益		31	–
		5,902	15,056
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利			
– 基金單位持有人(附註(i))	11	8,009	17,032
– 非控制性權益		31	–

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) 每基金單位溢利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於簡明綜合中期財務資料附註11。
- (ii) 期內已派付截至2015年3月31日止年度末期分派之21.38億港元(2014年:19.76億港元)。
- (iii) 截至2015年9月30日止六個月之可分派收入總額(於設立領展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2015年12月4日向基金單位持有人派付。

簡明綜合全面收益表

截至2015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 (附註(ii)) (未經審核) 百萬港元	非控制性 權益 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
截至2015年9月30日止六個月					
期內溢利	8,009	(7,905)	104	31	135
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	(58)	–	(58)	–	(58)
– 外匯儲備	(46)	–	(46)	–	(46)
期內全面收益總額	7,905	(7,905)	–	31	31
截至2014年9月30日止六個月					
期內溢利	17,032	(17,047)	(15)	–	(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	–	15
期內全面收益總額	17,047	(17,047)	–	–	–

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21.38億港元(2014年：19.76億港元)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57.67億港元(2014年：150.71億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展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2015年9月30日止六個月

附註	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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基金單位持有人應佔之期內溢利	8,009	17,032
調整：		
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(5,754)	(14,761)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	17	–
– 其他非現金收入	(42)	(18)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(24)	–
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益	–	(327)
可分派收入總額 (附註(i))	2,206	1,926
酌情分派 (附註(ii))	24	128
可分派總額	2,230	2,054
期內中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(iii))	2,230	2,054
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	101%	107%
於9月30日已發行基金單位	22	2,293,242,269
期內向基金單位持有人每基金單位分派 (附註(iv))	98.99港仙	89.56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基金單位持有人應佔之期內溢利)，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。領展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2015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% (2014年：100%) 為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。作為中期分派之部分，管理人已建議就期內根據中國會計準則之投資物業折舊開支調整作出酌情分派。截至2014年9月30日止六個月，酌情分派為期內收購投資物業所產生之交易成本。
- (iii) 該中期分派將於2015年12月4日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2015年9月30日止六個月，每基金單位中期分派98.99港仙乃根據期內中期分派22.30億港元及於2015年9月30日已發行的2,252,468,136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。

簡明綜合財務狀況表

於2015年9月30日

	附註	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	482	384
投資物業	13	154,434	138,383
物業、器材及設備	14	65	72
衍生金融工具	20	145	162
其他非流動資產		–	316
		155,126	139,317
流動資產			
持作出售之投資物業	13	1,317	–
應收貿易賬款及其他應收款項	15	369	312
按金及預付款項		74	67
短期銀行存款	16	25	1,215
現金及現金等價物	16	494	2,233
		2,279	3,827
資產總值		157,405	143,144
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	1,406	1,433
保證金		1,381	1,173
稅項撥備		470	240
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	44	77
帶息負債	19	2,633	1,940
衍生金融工具	20	77	17
		6,011	4,880
流動負債淨額		3,732	1,053
資產總值減流動負債		151,394	138,264
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	43
帶息負債	19	24,020	15,130
衍生金融工具	20	118	96
遞延稅項負債		2,078	1,957
其他非流動負債	21	2,964	2,932
		29,198	20,158
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		35,209	25,038
非控制性權益		31	–
基金單位持有人應佔資產淨值		122,165	118,106
已發行基金單位	22	2,252,468,136	2,291,770,269
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		54.24港元	51.53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。

代表領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人) 董事會

主席
蘇兆明
2015年11月11日

行政總裁
王國龍
2015年11月11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2015年9月30日止六個月

附註	基金單位 持有人應佔 資產淨值 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元	非控制性權益 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2015年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值	118,106	580	–	118,686
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	(1,782)	–	–	(1,782)
截至2015年9月30日止期間扣除與 基金單位持有人交易前之溢利	8,009	–	31	8,040
已向基金單位持有人派付之分派 – 2015年末期分派	(2,138)	–	–	(2,138)
現金流量對沖之公平值變動	–	(87)	–	(87)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	–	29	–	29
換算財務報表的匯兌虧損	–	(46)	–	(46)
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	(104)	104	–	–
截至2015年9月30日止期間 基金單位持有人及非控制性權益應佔資產淨 值變動(不包括新發行及回購之基金單位)	5,767	–	31	5,798
於2015年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值	122,165	580	31	122,776
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	(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	–	(13)	–	(13)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	–	28	–	28
現金流量對沖儲備變動產生之金額	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

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2015年9月30日止六個月

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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	2,839	2,542
投資活動		
收購業務	(9,806)	(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	(670)	(464)
添置物業、器材及設備	(5)	(15)
已收利息收入	12	23
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少	1,190	620
(用於) / 來自投資活動之現金淨額	(9,279)	107
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	29,264	4,585
償還帶息負債	(20,408)	(2,800)
已支付帶息負債之利息開支	(234)	(165)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,138)	(1,976)
回購基金單位予以註銷	(1,782)	(886)
來自 / (用於) 融資活動之現金淨額	4,702	(1,242)
現金及現金等價物 (減少) / 增加淨額	(1,738)	1,407
於4月1日之現金及現金等價物	2,233	560
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(1)	—
於9月30日之現金及現金等價物	494	1,967

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

領展房地產投資信託基金(前稱「領匯房地產投資信託基金」)(「領展」)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。領展由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日及2015年1月15日訂立之11份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)規管。

領展及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資於房地產(不包性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展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2015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2015年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2015年9月30日，本集團之流動負債超逾其流動資產。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中期財務資料。

3 會計政策

截至2015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2015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19號(2011年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則2010年至2012年 周期之年度改進項目	
香港財務報告準則2011年至2013年 周期之年度改進項目	

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策或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2016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1號(修訂本)	披露倡議 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	對可接納的折舊及攤銷方式之澄清 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：量產植物 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號(修訂本)	於獨立財務報表中應用權益法 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)及 香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業 之間出售資產或注資 ⁽¹⁾
香港會計準則第28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)	投資實體：應用綜合豁免之規定 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁽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2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

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

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
– 零售及商業物業	3,086	2,831
– 停車場	911	825
	3,997	3,656
其他收益		
– 空調服務收費	173	164
– 其他物業相關收益	15	10
	188	174
總收益	4,185	3,830

與商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7,500萬港元(2014年：8,400萬港元)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	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2015年9月30日止六個月(未經審核)				
收益(附註(i))	3,246	912	27	4,185
分部業績	2,421	652	(140)	2,933
投資物業公平值變動	3,569	2,039	177	5,785
利息收入				4
財務成本				(216)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				8,506
稅項				(466)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				8,040
資本開支	4,668	34	6,935	11,637
折舊	—	—	(12)	(12)
於2015年9月30日(未經審核)				
分部資產(附註(ii))	115,807	27,319	13,133	156,259
商譽				482
衍生金融工具				145
短期銀行存款				25
現金及現金等價物				494
資產總值				157,405
分部負債	2,175	157	455	2,787
稅項撥備				470
長期獎勵計劃撥備				62
帶息負債				26,653
衍生金融工具				195
遞延稅項負債				2,078
其他非流動負債				2,964
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				35,209
非控制性權益				31
基金單位持有人應佔資產淨值				122,165

附註：

- (i) 截至2015年9月30日止六個月，為數1.29億港元（2014年：零）乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而40.56億港元（2014年：38.30億港元）則屬於香港之對外顧客收益。
- (ii) 於2015年9月30日，為數111.95億港元（2015年3月31日：零）之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,437.86億港元（2015年3月31日：1,391.55億港元）之非流動資產則位處香港境內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 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2015年3月31日(經審核)				
分部資產	107,584	25,237	6,329	139,150
商譽				384
衍生金融工具				162
短期銀行存款				1,215
現金及現金等價物				2,233
資產總值				143,144
分部負債	2,070	183	353	2,606
稅項撥備				240
長期獎勵計劃撥備				120
帶息負債				17,070
衍生金融工具				113
遞延稅項負債				1,957
其他非流動負債				2,932
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				25,038
基金單位持有人應佔資產淨值				118,106

6 物業經營開支

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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	288	276
員工成本(附註9)	189	196
維修及保養	111	102
公用事業開支	177	181
地租及差餉	129	119
宣傳及市場推廣開支	49	41
屋邨公用地方開支	62	57
中國內地營業稅及房產稅	15	-
其他物業經營開支	69	75
	1,089	1,047

7 營運溢利

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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)	262	278
物業、器材及設備折舊	12	10
撇銷物業、器材及設備之虧損	-	2
受託人費用	6	4
估值費用	1	1
核數師酬金		
- 與審計有關的核證服務	1	1
- 收購相關專業費用	1	-
銀行收費	2	2
經營租約支出	14	13
其他法律及專業費用	16	5
捐款	10	7

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 財務成本

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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	133	99
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	132	68
其他借貸成本(附註(i))	39	10
	304	177
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(88)	(8)
	216	169

附註：

- (i) 其他借貸成本包括3,200萬港元(2014年：零)非控制性權益利息開支、2,900萬港元(2014年：2,800萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,800萬港元(2014年：2,900萬港元)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2.7%(2014年：2.9%)撥歸投資物業下作資產化。

9 員工成本

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	268	243
強制性公積金計劃供款	7	6
長期獎勵計劃之獎勵(附註18)	23	57
	298	306
減：撥歸投資物業下作資產化	(36)	(28)
員工成本(附註7)	262	278

員工成本可進一步分析如下：

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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)	189	196
計入一般及行政開支	73	82
	262	278

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2014年：16.5%) 之稅率計提撥備。期內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及25%之稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
- 香港	337	318
- 中國內地	6	-
遞延稅項	123	93
稅項	466	411

11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位盈利

	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2014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基金單位持有人應佔溢利	8,009百萬港元	17,032百萬港元
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,284,355,750	2,309,562,285
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	1,423,576	1,937,476
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,285,779,326	2,311,499,761
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位基本盈利	3.51港元	7.37港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	3.50港元	7.37港元

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2015年4月1日	384
收購業務(附註24)	99
匯兌調整	(1)
於2015年9月30日	482

13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 (未經審核) 百萬港元	發展中物業 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2015年4月1日	132,503	5,880	138,383
收購業務(附註24)	10,974	–	10,974
匯兌調整	(49)	–	(49)
添置	567	91	658
公平值變動	5,706	79	5,785
	149,701	6,050	155,751
重新列為「持作出售之投資物業」(見下文附註13(g))	(1,317)	–	(1,317)
於2015年9月30日	148,384	6,050	154,434

(b) 政府租契／批出土地／土地使用權

於簡明綜合財務狀況表列為以下投資物業：

- (i) 位於香港之物業乃本集團按照政府租契／賣地條件在固定年期(其中一個具有續約權)內擁有法定業權之物業。於2015年9月30日,餘下租約／批租期介乎約27年至49年(2015年3月31日:28年至49年);及
- (ii) 位於中國內地之物業乃本集團合法持有土地使用權及房屋所有權之物業。於2015年9月30日,餘下土地使用權年期約36年。

(c) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師,世邦魏理仕有限公司按公開市值基準於2015年3月31日及於2015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。

13 投資物業(續)

(d) 估值技術

主要估值師依賴收益還原法、現金流量折現分析及餘值法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。

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。

餘值法涉及對物業之公平值的評估，於估價日假設該物業經已竣工，再扣除估計發展之成本，以計算發展中物業之剩餘價值。物業之公平值則透過直接比較法參考鄰近有關物業之最近期交易記錄得出。估計發展之成本包括將耗費的建造成本、專業費用及融資成本、其他所需成本及發展商的溢利撥備。

投資物業被歸類於第三層（2015年3月31日：第三層）公平值架構之內。

(e) 房地產投資信託基金守則之限制

於2014年9月18日、2015年2月23日、2015年4月1日及2015年8月31日，領展分別購入現崇山商場、於九龍東一幅商業發展項目之土地、歐美匯購物中心及企業天地1號及2號。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期或於該項物業在竣工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2015年9月30日，本集團約值30.48億港元（2015年3月31日：129.86億港元）之若干投資物業已為本集團貸款融資作出抵押。於2015年9月30日，有抵押貸款融資已全部償還，其後該抵押已於2015年10月解除。

(g) 持作出售之投資物業

期內，管理人對領展若干物業進行私人招標。於2015年10月27日，領展之全資擁有附屬公司領展物業有限公司接納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、器材及設備

	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2015年4月1日	15	2	55	72
收購業務(附註24)	-	-	1	1
添置	1	1	2	4
期內折舊開支	(5)	(1)	(6)	(12)
於2015年9月30日	11	2	52	65
於2015年9月30日				
成本	77	6	152	235
累計折舊	(66)	(4)	(100)	(170)
賬面淨值	11	2	52	65

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	109	98
減：應收貿易賬款減值撥備	(6)	(3)
應收貿易賬款 — 淨值	103	95
其他應收款項	266	217
	369	312

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

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

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	99	90
31至90日	4	5
超過90日	6	3
	109	98

零售物業之月租由商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。

16 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	284	2,060
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	209	172
現金及現金等價物	494	2,233
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	25	1,215
	519	3,448

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	52	28
預收款項	214	183
應計項目	1,140	1,222
	1,406	1,433

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	51	27
31至90日	1	1
	52	28

18 長期獎勵計劃撥備

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	62	120
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(44)	(77)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	18	43

長期獎勵計劃已於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。長期獎勵計劃由採納日期起計10年內有效。

根據長期獎勵計劃，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。自長期獎勵計劃獲採納以來，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予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據長期獎勵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，視乎領展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，本集團根據長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,596,867個基金單位(2014年：1,764,208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2015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2015年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2012年7月16日	2012年7月16日至 2015年6月30日	511,734	-	(486,994) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(8,441)	(16,299)	-	-
2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	502,418	-	(486,843) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(3,125)	(12,450)	-	-
	2014年1月20日至 2016年6月30日	497,770	-	-	-	(33,331)	464,439	856,128
2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	487,500	-	-	-	(30,750)	456,750	863,000
	2014年7月17日至 2017年6月30日	487,500	-	-	-	(30,750)	456,750	863,000
2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	-	475,000	-	-	(19,500)	455,500	871,750
	2015年7月24日至 2018年6月30日	-	475,000	-	-	(19,500)	455,500	871,750
小計		2,486,922	950,000	(973,837)	(11,566)	(162,580)	2,288,939	4,325,628
	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%	-	-	(623,030) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		2,486,922	950,000	(1,596,867)	(11,566)	(162,580)	2,288,939	4,325,628

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎130%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

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	14,520	4,425
中期票據	12,133	11,645
抵押貸款	-	1,000
	26,653	17,070
減：帶息負債之流動部分	(2,633)	(1,940)
帶息負債之非流動部分	24,020	15,130

19 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	2,498	940
中期票據	135	–
抵押貸款	–	1,000
	2,633	1,940
第二年內到期		
銀行貸款	–	2,496
中期票據	1,112	958
	1,112	3,454
第三年內到期		
銀行貸款	2,885	–
中期票據	1,103	300
	3,988	300
第四年內到期		
銀行貸款	4,972	989
中期票據	748	1,103
	5,720	2,092
第五年內到期		
銀行貸款	4,165	–
中期票據	972	1,375
	5,137	1,375
第五年後到期		
中期票據	8,063	7,909
	26,653	17,070

附註：

- (i) 除一筆為數1.35億港元(2015年3月31日：1.46億港元)以澳元計值及另一筆為數38.80億港元(2015年3月31日：39.05億港元)以美元計值之中期票據外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展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2.58%(2015年3月31日：2.66%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

20 衍生金融工具

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	55	69
– 利率掉期合約	90	93
	145	162
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	(5)	(17)
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	(72)	–
	(77)	(17)
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
– 利率掉期合約	(104)	(34)
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	(14)	(62)
	(118)	(96)
	(195)	(113)
	(50)	49

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

參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲綫及遠期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(2015年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2014年9月30日止期內及截至2015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。期內於對沖儲備扣除之淨金額為5,800萬港元(2014年：已撥回1,500萬港元)，詳情見附註23。
- (ii) 於2015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81.50億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6.0年(2015年3月31日：19.5億港元借貸之平均固定利率期1.9年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2015年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為81.50億港元(2015年3月31日：19.5億港元)及2.03%(2015年3月31日：2.84%)。
- (iii) 於2015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2015年9月30日之名義本金金額分別為40.83億港元(2015年3月31日：40.83億港元)及18.20億港元(2015年3月31日：18.20億港元)。
- (iv) 於2015年9月30日對沖儲備(附註23)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 其他非流動負債

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	2,384	2,352
非控制性權益認沽權債項	580	580
	2,964	2,932

附註：

此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.7% (2015年3月31日：2.9%) 帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。

非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行國富浩華(香港)諮詢評估有限公司進行估值，以金融負債入賬。

估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。

管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。

認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2015年3月31日：第三層)公平值架構之內。

22 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2015年4月1日	2,291,770,269
回購基金單位予以註銷	(40,899,000)
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,596,867
於2015年9月30日	2,252,468,136

22 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(代表領展)共回購40,899,000個基金單位(2014年：19,411,500個基金單位)，總價值為17.82億港元(2014年：8.86億港元)。期內回購基金單位之詳情如下：

月份	回購 基金單位	每基金單位購買價格		總代價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2015年7月	8,314,000	46.15	44.60	377
2015年8月	28,271,500	45.60	41.35	1,226
2015年9月	4,313,500	42.90	40.55	179
總計	40,899,000			1,782
回購基金單位開支				4
				1,786

所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2015年9月30日基金單位之收市價為每基金單位42.50港元(2015年3月31日：47.80港元)。按於2015年9月30日已發行之2,252,468,136個基金單位(2015年3月31日：2,291,770,269個基金單位)計算，市值為957.30億港元(2015年3月31日：1,095.47億港元)。

23 儲備

	其他儲備 (未經審核) 百萬港元	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖及換算 匯兌調整之 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2015年4月1日	(580)	(51)	—	51	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	—	(87)	—	—	(87)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	—	29	—	—	29
	—	(58)	—	—	(58)
換算財務報表的匯兌虧損	—	—	(46)	—	(46)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生 之金額	—	—	—	104	104
於2015年9月30日	(580)	(109)	(46)	155	(580)

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「財務成本」(附註8)。

24 收購業務

於2015年3月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以3.05億美元（等同23.62億港元）之現金代價（經最終調整後）訂立買賣協議收購僑東投資有限公司之全部已發行股本及股東貸款，該項交易已於2015年4月1日完成。僑東投資有限公司擁有益颯美置業（天津）有限公司之全部註冊資本，益颯美置業（天津）有限公司乃位處中國內地北京市海澱區丹棱街甲一號名為歐美匯購物中心之物業唯一擁有人。

於2015年7月23日，領展透過一間全資擁有附屬公司與Interchina International Limited（為瑞安房地產有限公司之間接全資附屬公司）以66.26億人民幣（等同79.77億港元）之初步代價訂立買賣協議收購Brixworth International Limited之全部已發行股本，該項交易已於2015年8月31日完成。Brixworth International Limited間接擁有上海興邦房地產有限公司之全部註冊資本，上海興邦房地產有限公司乃位處中國內地上海黃浦區湖濱路202號及222號以及黃陂南路333號名為企業天地1號及2號之物業唯一註冊擁有人。

領展藉由增添優質且可提供租金收入並具備資產增值潛力之物業而受惠。

收購資產及負債之公平值及商譽如下：

	歐美匯購物中心 (未經審核) 百萬港元	企業天地 1號及2號 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
投資物業(附註13)(附註)	3,077	7,897	10,974
物業、器材及設備(附註14)	1	–	1
現金及現金等價物	48	169	217
其他流動負債淨額	(56)	(117)	(173)
銀行貸款	(779)	–	(779)
已收購資產淨值	2,291	7,949	10,240
商譽(附註12)	71	28	99
	2,362	7,977	10,339
以現金支付購買代價	2,362	7,977	10,339
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(48)	(169)	(217)
用於收購之現金支出淨額	2,314	7,808	10,122

附註：歐美匯購物中心與企業天地1號及2號分別於2015年3月20日及2015年7月22日由領展之主要估值師世邦魏理仕有限公司重估。此等金額與投資物業於個別收購日期之公平值相若。

25 資本承擔

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015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	5,233	5,190
- 已訂約但未撥備	1,068	860
	6,301	6,050

26 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2015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」)*	領展之受託人
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」)	領展之主要估值師
凱達環球有限公司*	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#
香港董事學會有限公司	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。

26 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2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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))	(6)	(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	(31)	(5)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	15	14
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(iii))	(1)	(1)
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii))	(4)	(6)
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))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項融資費用	(1)	—
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	5	4
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	—	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	7	5
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	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展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，以年利率介乎0.008%至0.03%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。

26 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：

	2015年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2015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	(3,679)	(1,650)
應付滙豐集團之利息開支	(3)	-
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨額	(8)	22
於滙豐集團之銀行存款	69	2,112

(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2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014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	51	45
長期獎勵計劃之獎勵	13	34
	68	83

27 批准簡明綜合中期財務資料

於2015年11月11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2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	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
簡明綜合收益表					
收益	4,185	3,830	3,493	3,197	2,887
物業經營開支	(1,089)	(1,047)	(976)	(941)	(846)
物業收入淨額	3,096	2,783	2,517	2,256	2,041
一般及行政開支	(163)	(286)	(106)	(104)	(147)
投資物業公平值變動	5,785	14,761	5,211	6,787	3,272
營運溢利	8,718	17,258	7,622	8,939	5,166
利息收入	4	14	14	22	11
財務成本	(216)	(169)	(193)	(228)	(197)
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	8,506	17,443	7,443	8,733	4,980
稅項	(466)	(411)	(368)	(317)	(288)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	8,040	17,032	7,075	8,416	4,692
已向基金單位持有人派付之分派	(2,138)	(1,976)	(1,725)	(1,502)	(1,286)
	5,902	15,056	5,350	6,914	3,406
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)	5,767	15,071	5,412	6,970	3,373
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	104	(15)	(62)	(56)	33
非控制性權益	31	-	-	-	-
	5,902	15,056	5,350	6,914	3,406
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內溢利	8,009	17,032	7,075	8,416	4,692
調整：					
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(5,754)	(14,761)	(5,211)	(6,787)	(3,272)
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動 之遞延稅項	17	-	-	-	-
- 其他非現金收入	(42)	(18)	(10)	(5)	-
- 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(24)	-	-	-	-
- 扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	(327)	-	-	-
可分派收入總額	2,206	1,926	1,854	1,624	1,420
酌情分派	24	128	-	-	-
可分派總額	2,230	2,054	1,854	1,624	1,420
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	98.99	89.56	80.22	71.08	63.11

財務數據(續)

		於2015年 9月30日 (未經審核)	於2015年 3月31日 (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)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	155,751	138,383	109,899	95,366	76,672
其他非流動資產	百萬港元	692	934	470	572	598
流動資產(不包括持作出售之 投資物業)	百萬港元	962	3,827	3,097	3,485	1,955
資產總值	百萬港元	157,405	143,144	113,466	99,423	79,225
流動負債	百萬港元	6,011	4,880	5,532	4,198	2,245
非流動負債	百萬港元	29,198	20,158	11,583	13,583	14,245
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	35,209	25,038	17,115	17,781	16,490
非控制性權益	百萬港元	31	-	-	-	-
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	122,165	118,106	96,351	81,642	62,735
帶息負債佔資產總值比例	%	16.9	11.9	11.0	13.6	15.9
負債總額佔資產總值比例	%	22.4	17.5	15.1	17.9	20.8
投資物業估值	百萬港元	155,751	138,383	109,899	95,366	76,672
估值加權平均資本還原率	%	4.60	4.61	5.27	5.39	6.11
基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	54.24	51.53	41.69	35.68	27.73
每基金單位收市價	港元	42.50	47.80	38.15	42.30	28.90
市值	百萬港元	95,730	109,547	88,160	96,785	65,383
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	%	(21.6)	(7.2)	(8.5)	18.6	4.2
已發行基金單位		2,252,468,136	2,291,770,269	2,310,889,561	2,288,061,440	2,262,372,930

五年表現概要(續)

物業組合數據

		截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核)	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)
香港之物業組合						
期末平均每月租金	每平方米呎港元	47.4	43.6	40.2	37.2	34.2
期末平均每月租金 (不包括自用辦事處、 教育／福利 及配套設施)	每平方米呎港元	51.1	46.9	43.2	40.0	36.9
綜合續租租金調整率						
– 商舖	%	29.5	24.1	22.6	27.9	22.7
– 整體	%	23.6	23.6	23.6	25.9	21.5
期末租用率	%	95.1	94.4	94.1	93.2	92.1
物業收入淨額比率	%	74.0	72.7	72.1	70.6	70.7
續租率	%	74.0	71.2	76.2	80.3	79.3
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,199	5,187	5,082	4,896	4,590
每個泊車位每月收入	港元	1,986	1,738	1,529	1,338	1,193
中國內地之物業組合						
綜合續租租金調整率						
– 零售	%	33.7	不適用	不適用	不適用	不適用
期末租用率						
– 零售	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用
– 辦公室	%	98.5	不適用	不適用	不適用	不適用
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	122,165	110,610	87,912	70,394	58,807
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	54.24	48.23	38.04	30.82	26.14
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	不適用	8.36	6.13	2.06
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	(13.74)	(10.83)	(4.74)	(2.27)	(2.34)
期末每基金單位收市價	港元	42.50	44.75	38.05	36.75	24.70
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	2.3	2.0	2.1	1.9	2.6
每基金單位淨回報率 (按年度化基準計算)(附註(ii))	%	4.7	4.0	4.2	3.9	5.1
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)	%	19.2	17.4	15.6	13.8	12.3

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49.75港元(2014年：47.30港元)及最低成交價40.50港元(2014年：37.40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2015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2015年9月30日止期間之每基金單位持有人分派98.99港仙(2014年：89.56港仙)，除以於2015年9月30日之收市價42.50港元(2014年：44.75港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展之基金單位於聯交所主板上市(股份代號:823),買賣單位為每手500個基金單位。

於2015年9月30日之已發行基金單位為2,252,468,136個。已發行基金單位之進一步詳情載於本中期報告內之簡明綜合中期財務資料附註22。

財務日誌

截至2015年9月30日止六個月之中期業績公布	2015年11月11日
中期分派之除權日期	2015年11月24日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2015年11月26日至11月30日 (包括首尾兩天)
中期現金分派之記錄日期	2015年11月30日
中期現金分派之派付日期	2015年12月4日
截至2016年3月31日止財政年度之末期業績公布	2016年6月

為確保合資格獲派截至2015年9月30日止六個月每基金單位98.99港仙之中期現金分派,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2015年11月25日下午4時30分交回領展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。

領展之財務報告、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展之公司網站 Linkreit.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@linkreit.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@linkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 3168 0080

網址

Linkreit.com (公司網址)

Linkhk.com (顧客網址)

納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

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
恒生房地產基金指數
恒生可持續發展企業指數⁽⁴⁾

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) 自2015年9月14日起生效
- (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

釋義及詞彙

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)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之書面職權範圍內載列之職責，現時包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而其任何一個均泛稱為「董事委員會」
商業中心區	商業中心區
慈善及社區參與計劃	由領展設立現名為「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展物業周邊社區之相關服務項目
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總監	管理人之首席財務總監
主席	董事會主席(文義另有所指除外)
合規手冊	管理人之合規手冊，其內載列有關領展營運的各項主要流程、系統及措施
綜合續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
現金流量折現法	現金流量折現法
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領展之基金單位
資產總值上限	領展資產總值之10%(及根據信託契約所載方式計算)
本集團或集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港	中華人民共和國香港特別行政區

內部樓面面積	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）；及「已出租內部樓面面積」指根據租約已出租之內部樓面面積
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）或准用證（僅授權進行若干事宜）
領展	領展房地產投資信託基金（前稱領匯房地產投資信託基金）
領展證券交易守則	為規管董事及管理人之高層僱員以及彼等各自之聯繫人進行領展證券交易而採納之守則
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	於2007年7月23日由基金單位持有人採納之領展長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司（前稱領匯管理有限公司），並為領展之管理人
中期票據計劃	領展之全資附屬公司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	物業收入淨額，指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
主要估值師	領展之總估值師（按房地產投資信託基金守則之定義），現為世邦魏理仕有限公司
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
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
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
聯交所	香港聯合交易所有限公司
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶或持牌人（視情況而定）

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後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之財政年度／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日就設立領展而訂立之信託契約(經11份補充契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
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	領展之基金單位(文義另有所指除外)
基金單位持有人	領展基金單位之持有人

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

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

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

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) 根據證券及期貨條例之規定

(2) 根據上市規則之規定

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com

