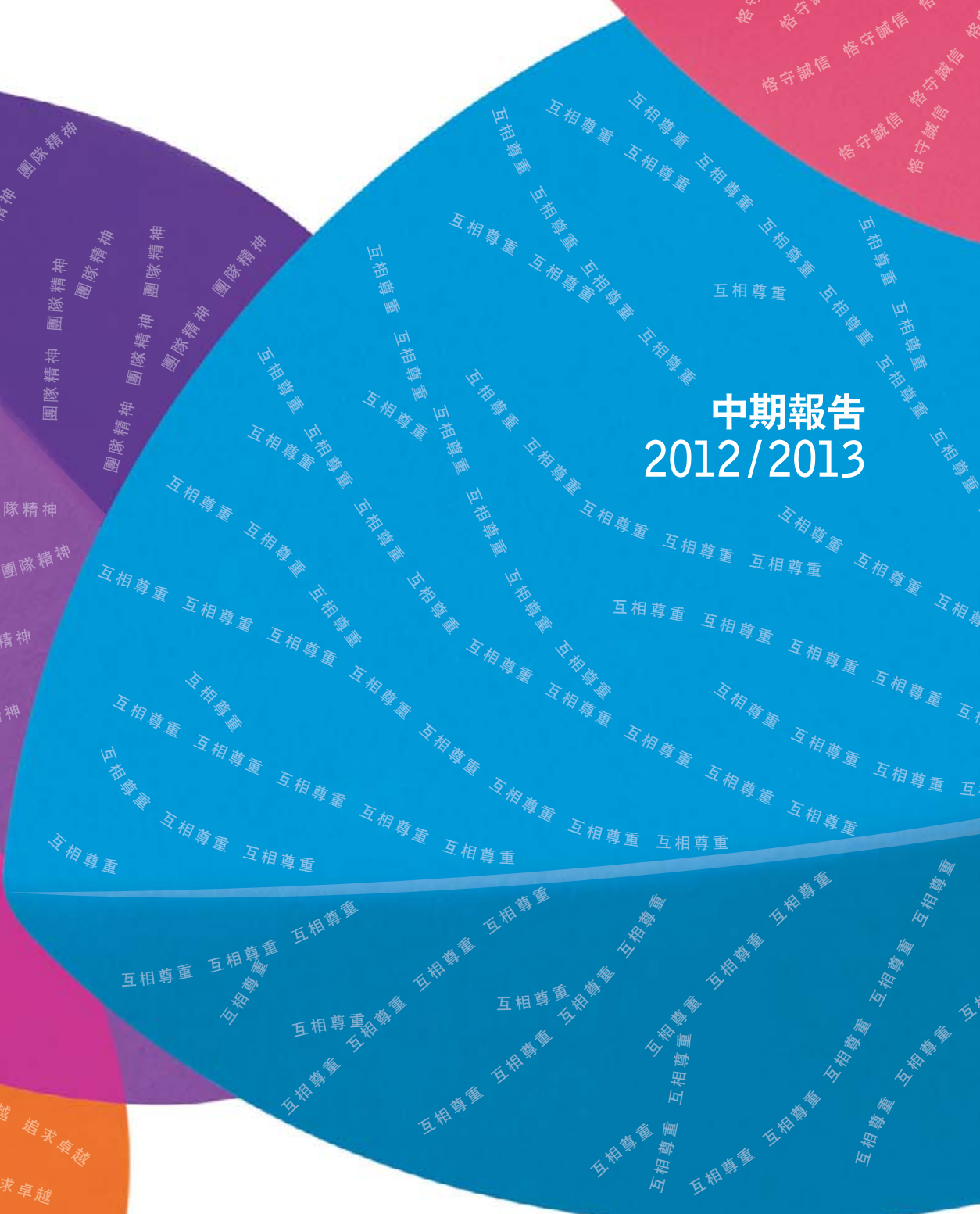
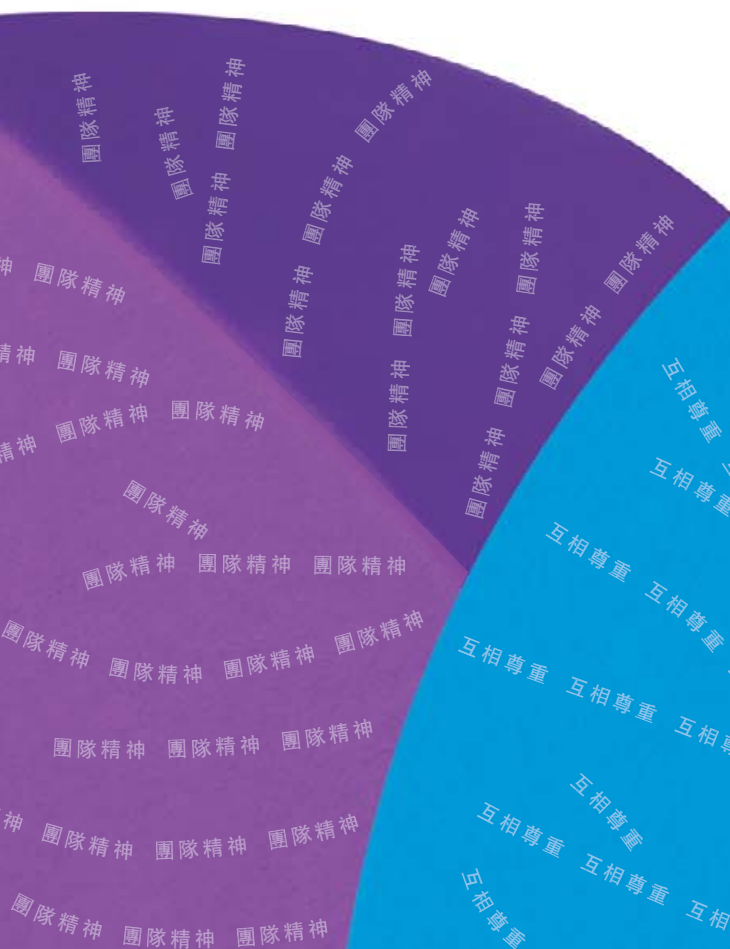
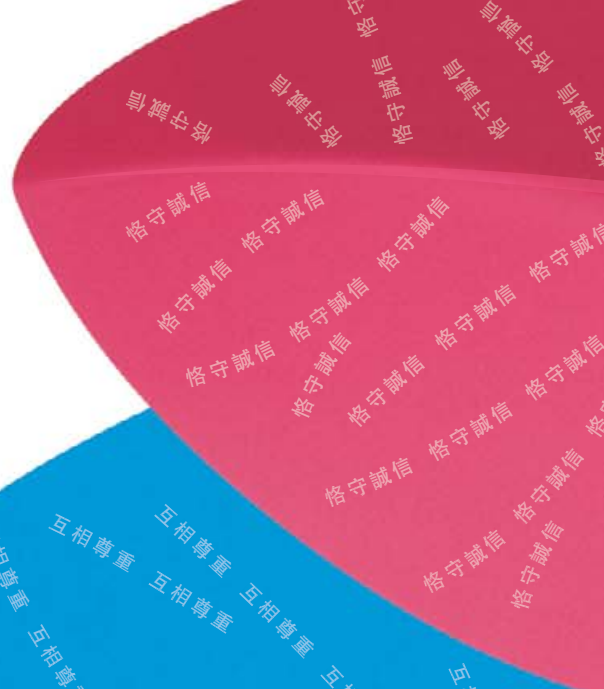




領匯房地產投資信託基金

股份代號：823



中期報告 2012/2013

抱負、 使命及信念



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



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



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





2	企業簡介
4	截至2012年9月30日止六個月之摘要
6	主席報告書
8	行政總裁報告書
	我們的管治
21	企業管治
23	長期獎勵計劃
27	主要基金單位持有人、董事及關連人士之權益
30	關連人士交易
32	投資者關係
33	核數師審閱報告
	簡明綜合中期財務資料
34	簡明綜合收益表
35	簡明綜合全面收益表
36	綜合分派報表
37	簡明綜合財務狀況表
38	簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
39	簡明綜合現金流量表
40	簡明綜合中期財務資料附註
60	五年表現概要
63	財務日誌
封底內頁	公司資料

領匯房地產投資信託基金





領匯

領匯房地產投資信託基金(「領匯」)是首家香港上市及以市值計現時亞洲地區最大型的房地產投資信託基金。自2005年11月25日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市，並完全由私人及機構投資者持有。

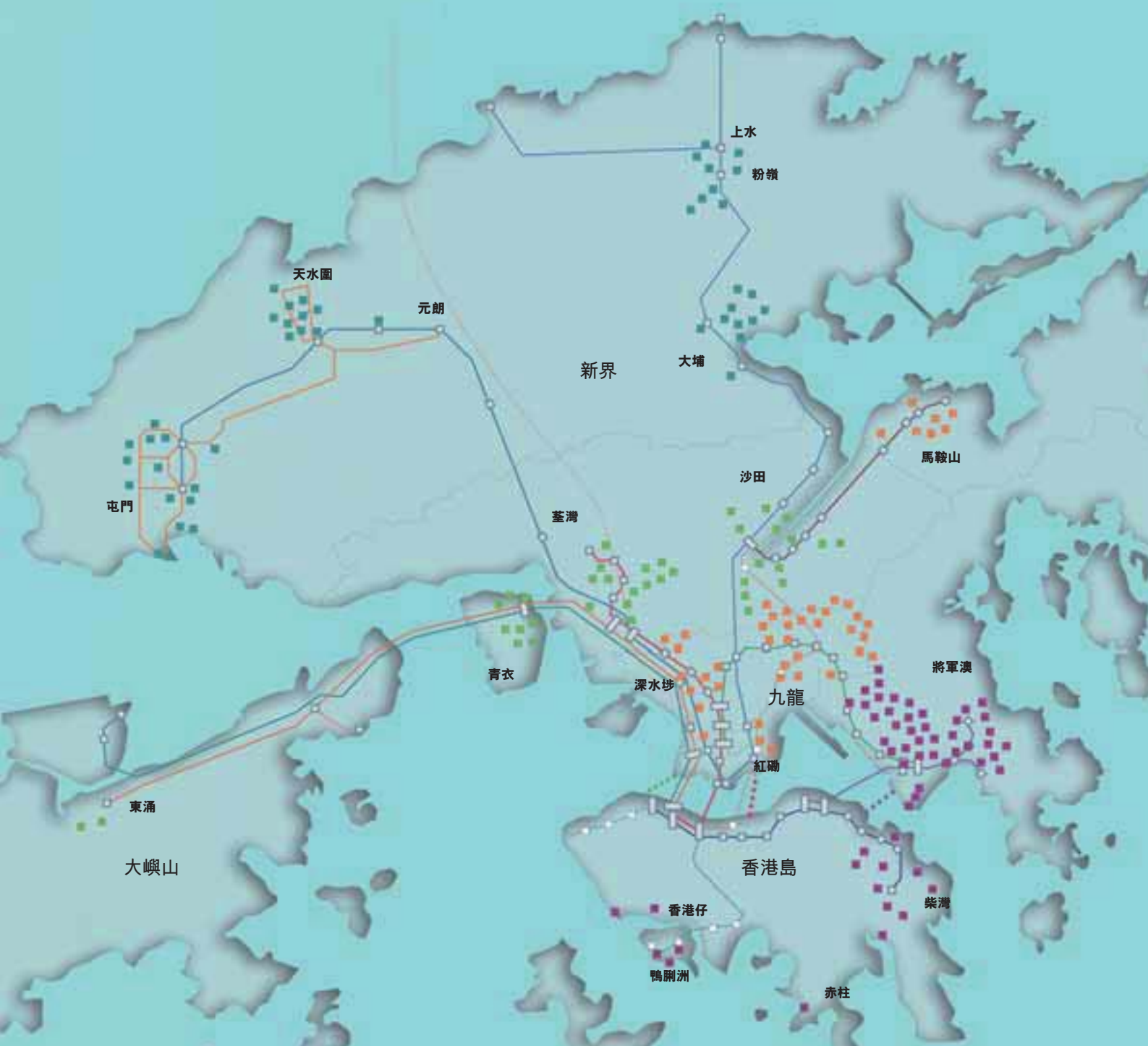
於2012年9月30日，物業組合包括內部樓面面積約1,100萬平方呎零售物業及約80,000個泊車位。

物業組合的零售設施與香港逾四成住戶的居所為鄰，提供顧客日常所需，服務全港市民。停車場設施主要為使用零售設施的租戶、顧客及鄰近居民提供服務。

領匯的管理人領匯管理有限公司(「**管理人**」)現行之領匯投資策略為投資於可獲取持續回報的香港非住宅用途物業(以零售為主，但不包括酒店及服務式住宅)和停車場物業，並透過資產提升工程，提高物業的價值。資產提升工程涵蓋硬件配套、行業組合、顧客服務及推廣活動等多個範疇，為顧客提供更佳的購物體驗及更多元化、合理價格的選擇，同時為領匯基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來更理想的回報。

管理人領有證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)所發牌照，以進行有關資產管理的受規管活動，並負責管理領匯的物業組合。





<ul style="list-style-type: none"> ◆ 迪士尼綫 ◆ 東鐵綫 ◆ 港島綫 ◆ 荃灣綫 ◆ 東涌綫 ◆ 西鐵綫 ◆ 觀塘綫 ◆ 馬鞍山綫 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 將軍澳綫 ◆ 機場快綫 ◆ 輕鐵 ◆ 紅磡海底隧道 ◆ 東區海底隧道 ◆ 西區海底隧道 	<p>興建中的新鐵路</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 西港島綫 ◆ 沙田至中環綫 ◆ 觀塘綫延綫 ◆ 南港島綫 (東段) ◆ 高鐵香港段
--	--	--

截至2012年9月30日止六個月之摘要

增長勢頭持續

收益總額	31.97 億港元	↑ 10.7%
物業收入淨額	22.56 億港元	↑ 10.5%
每基金單位中期分派 – 分派比率為 100%	71.08 港仙	↑ 12.6%

穩定的營運表現

平均每月租金(每平方呎) ⁽¹⁾	37.2 港元	↑ 3.9%
租用率		↑ 至 93.2%
續租租金調整率(平均三年租約)		25.9%
續租率		80.3%
租戶之銷售額(每平方呎)		↑ 11.6%
物業收入淨額比率		70.6%
耗電減省量		970 萬千瓦小時

穩健的財務狀況

每基金單位資產淨值 ⁽¹⁾	30.82 港元	↑ 11.1%
資產負債比率		↓ 至 14.9%
穩健的信貸評級		A (標普) / A2 (穆迪)
可動用流動資金		57.8 億港元

附註：

(1) 這數據比較是以 2012 年 3 月 31 日之數字為基礎，其他數據比較則以截至 2011 年 9 月 30 日止期間之數字為基礎。

表現卓越 屢獲殊榮

致力成為世界級的房地產投資及管理機構



2012 香港管理專業協會 《優質管理獎》



2012年7月，領匯管理有限公司榮獲香港管理專業協會頒發《優質管理獎》銅獎，表彰其在全面品質管理方面的卓越表現。

亞洲最佳公司2012



領匯在 FinanceAsia 舉辦的第十二屆亞洲最佳公司2012年度選舉中獲得六個獎項，肯定管理人在有關方面的表現。



本人謹代表領匯管理有限公司董事會(「董事會」)欣然呈報領匯截至2012年9月30日止六個月的中期報告。

概覽

於回顧期內，全球及本地不明朗因素影響本地投資情緒，本地經濟及零售業銷售呈降溫跡象。與此同時，我們及租戶均持續受到因工資、建材成本及公共事業開支上漲造成的通脹壓力所影響。

提供可持續增長

儘管市況不穩，領匯於截至2012年9月30日止六個月的表現理想。收益較上一財政年度同期增長10.7%至31.97億港元，物業收入淨額則增加10.5%至22.56億港元。董事會已批准中期每基金單位71.08港仙的分派，較去年中期分派上升12.6%。

與社區建立更緊密的關係

我們出色的營運表現有賴於租戶及顧客一直鼎力支持。新加盟的零售商除了令我們的行業組合變得更多元化、為社區提供更多選擇外，我們在日常業務營運中亦積極強調社區參與、緊密合作及穩固夥伴關係的重要性。我們的商戶學堂已邁進新階段，為鮮活街市租戶提供合適的工作坊。此外，我們亦持續積極地與社區的興趣小組及其他非政府機構合辦各類活動，以提升公共設施及加強社區參與。

在基金單位持有人的支持下，我們擬透過新設的慈善及社區參與計劃作出捐款及贊助，以進一步加強我們服務的社區的可持續發展。



我們擬透過新設的慈善及社區參與計劃作出捐款或贊助，以進一步加強我們服務的社區的可持續發展



前景及鳴謝

歐元區的主權債務危機及美國經濟的不明朗因素可能會持續影響中國及香港市場。

本地零售增長放緩對高級及非必需消費品行業類別的影響較為顯著，而必需消費品開支則相對穩定。我們大部分租戶表現平穩更顯出我們的物業組合面對不明朗的市況時所具備的抗跌力。我們深信，這將有助我們於下個財政年度提供可持續的增長。

本人謹藉此機會就員工為領匯的持續增長所作出的貢獻表示感謝。為貫徹我們成為理想僱主的目標，我們已推出企業員工購股計劃藉以提高員工的忠誠度及挽留優秀人才。

在基金單位持有人的鼎力支持下，我們擴大了投資範圍，這將令我們在物色香港零售業務的增長機會時提供更大靈活性，並結合我們的資產管理及資產增值能力，長遠而言成為世界級的房地產投資及管理機構。

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

2012年11月7日

本人欣然報告領匯及其附屬公司(「**本集團**」)截至2012年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

財務回顧

財務表現

於回顧的六個月內，由於歐洲及美國實施財政緊縮政策，令香港出口量進一步下降。同時，本地消費在增長率溫和之情況下仍保持穩定，此乃由於失業率低、工資上漲及訪港旅客增長(特別是來自中國內地之旅客)所致。上述各項因素均有利香港之整體零售租賃活動。

截至2012年9月30日止六個月之收益總額增至31.97億港元(截至2011年9月30日止六個月：28.87億港元)，增長達10.7%，而物業經營開支總額則為9.41億港元(截至2011年9月30日止六個月：8.46億港元)。截至2012年9月30日止六個月之物業收入淨額按年增加10.5%至22.56億港元(截至2011年9月30日止六個月：20.41億港元)。截至2012年9月30日止六個月之可分派收入增加14.4%至16.24億港元(截至2011年9月30日止六個月：14.20億港元)，而每基金單位中期分派則按年增加12.6%至71.08港仙(截至2011年9月30日止六個月：63.11港仙)。

於2012年9月30日，我們的物業組合估值較2012年3月31日增加9.4%至838.58億港元。由於投資物業升值，因此每基金單位資產淨值亦增長11.1%至2012年9月30日之30.82港元(2012年3月31日：27.73港元)。



管理人持續優化其物業組合的軟硬件標準以致力為社區帶來良好轉變



收益分析

於回顧的六個月內，收益總額增長 10.7% 至 31.97 億港元(截至 2011 年 9 月 30 日止六個月：28.87 億港元)，包括零售租金 24.00 億港元(截至 2011 年 9 月 30 日止六個月：21.62 億港元)、停車場租金 6.39 億港元(截至 2011 年 9 月 30 日止六個月：5.69 億港元)及其他物業相關收益 1.58 億港元(截至 2011 年 9 月 30 日止六個月：1.56 億港元)。

	截至 2012 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	截至 2011 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至 2012 年 9 月 30 日止 六個月之 收益貢獻 百分比 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	1,950	1,730	12.7	61.0
街市／熟食檔位	317	309	2.6	9.9
教育／福利、辦事處及配套設施	64	63	1.6	2.0
商場營銷	69	60	15.0	2.2
停車場租金：				
月租	476	424	12.3	14.9
時租	163	145	12.4	5.1
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	158	156	1.3	4.9
	3,197	2,887	10.7	100.0

附註：

(1) 來自商舖的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 1.57 億港元(截至 2011 年 9 月 30 日止六個月：1.55 億港元)及來自停車場物業組合之其他收益 100 萬港元(截至 2011 年 9 月 30 日止六個月：100 萬港元)。

行政總裁報告書(續)

開支分析

於回顧期內，物業經營開支總額增加11.2%至9.41億港元(截至2011年9月30日止六個月：8.46億港元)。扣除去年同期就停車場豁免費用所作之超額撥備(已計入「其他物業經營開支」)之回撥後，物業經營開支總額之增幅與香港當期通脹率大致相若。

公用事業開支方面，我們於兩年前開始透過實施節能方案從而減耗能量，以抵銷電費增加所帶來之影響，有關舉措包括更新空調機組項目、改善照明系統和安裝樓宇管理系統，以便更有效地監察和控制能耗。由於我們致力更好地規劃和控制整個物業組合之維修及保養工程，故維修及保養費用仍維持於與去年相若之水平。我們致力推行更多主題推廣活動以增加商場吸引力，以致宣傳及市場推廣開支有所上升。

	截至2012年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2011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	244	251	(2.8)
員工成本	156	129	20.9
地租及差餉	92	87	5.7
維修及保養	103	103	—
公用事業開支	183	182	0.5
宣傳及市場推廣開支	42	39	7.7
屋邨公用地方開支	57	51	11.8
其他物業經營開支	64	4	1,500.0
物業經營開支總額	941	846	11.2

財務狀況

領匯之財務狀況保持穩健，投資物業於2012年9月30日之估值總額為838.58億港元(2012年3月31日：766.72億港元)，增幅為9.4%。於期末之債務總額為130.56億港元(2012年3月31日：125.95億港元)。主要由於物業組合之估值進一步提升，每基金單位資產淨值由2012年3月31日之27.73港元上升11.1%至2012年9月30日之30.82港元。

估值回顧

零售物業(包括約1,100萬平方呎之零售物業)之估值由2012年3月31日之653.11億港元增加8.9%至2012年9月30日之711.11億港元，而停車場(包括約80,000個泊車位)之估值則由2012年3月31日之113.61億港元增加至2012年9月30日之127.47億港元。

領匯之主要估值師仲量聯行有限公司採用現金流量折現法及收益還原法對領匯之物業組合進行估值。估值增加主要由於租金表現造好，以及調整物業組合內部分項目之資本還原率，從而反映相關物業之質素提升及租金增長前景。



估值方法

	於2012年9月30日	於2012年3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	5.00 – 7.00 %	5.00 – 7.00 %
零售物業：加權平均	5.62 %	5.87 %
停車場	5.25 – 8.75 %	5.50 – 9.25 %
停車場：加權平均	7.21 %	7.62 %
整體加權平均	5.84 %	6.11 %
現金流量折現法		
折現率	8.00 %	8.00 %

資本管理

債務組合管理

領匯根據「有擔保歐洲中期票據計劃」發行5億港元固定年利率3.55厘之15年期無抵押票據，進一步增加流動資金，務求延長及分散負債到期日。因此，可動用流動資金已增至57.8億港元(2012年3月31日：46.7億港元)，包括現金及存款27.2億港元及未提取已承諾融資額30.6億港元。

已承諾債務融資⁽¹⁾

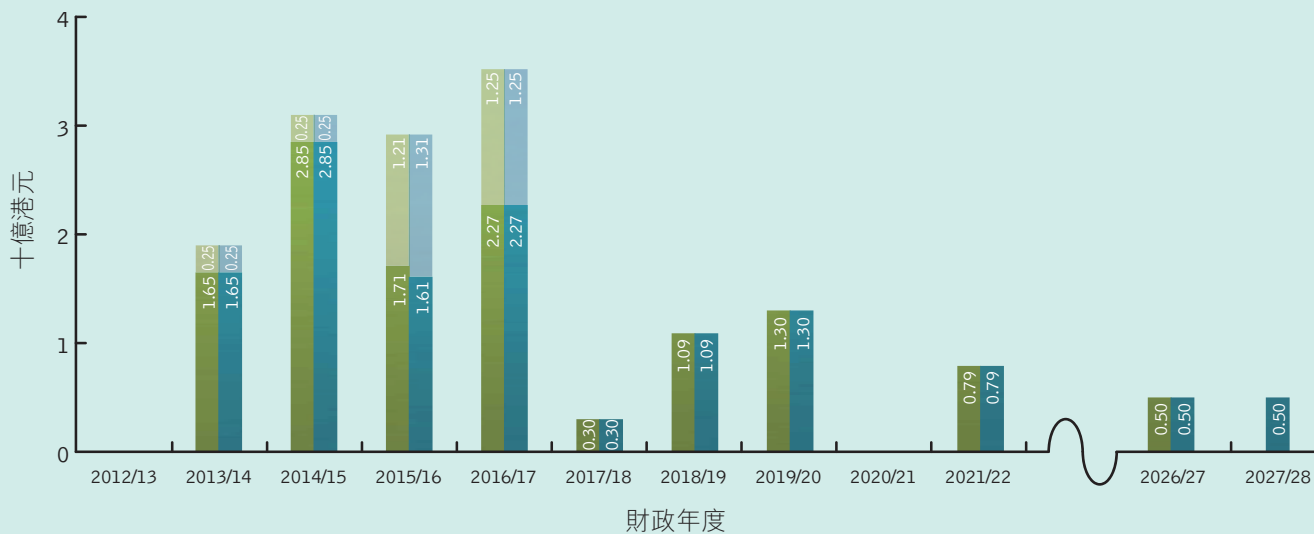
於2012年9月30日 (十億港元)	定息 負債 ⁽²⁾	浮息 負債 ⁽²⁾	已動用 融資	未提取 融資	融資 總額
按揭證券公司貸款 ⁽³⁾	2.75	1.25	4.00	–	4.00
2011年聯合貸款	0.70	0.55	1.25	1.25	2.50
雙邊貸款	0.20	1.91	2.11	1.81	3.92
中期票據	3.47	2.03	5.50	–	5.50
總計	7.12	5.74	12.86	3.06	15.92
百分比	55%	45%	81%	19%	100%

附註：

- (1) 所有金額均為面值。
- (2) 經利率掉期後。
- (3) 來自香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)的貸款。

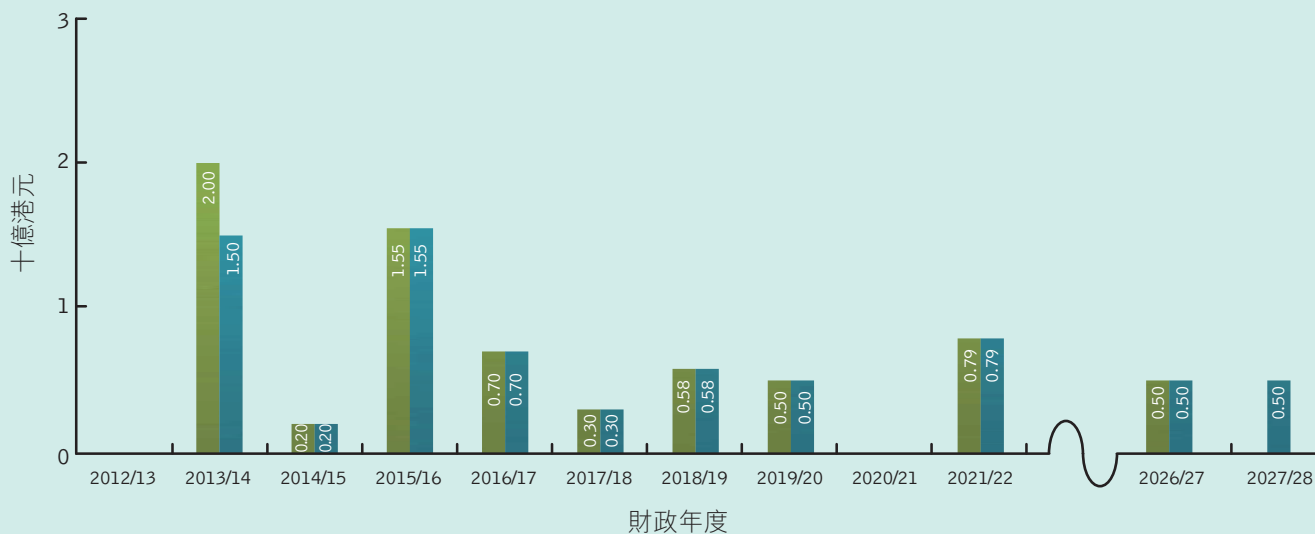
行政總裁報告書(續)

已承諾融資到期情況



■ 未提取融資 (於2012年3月31日) ■ 未提取融資 (於2012年9月30日)
■ 已動用融資 (於2012年3月31日) ■ 已動用融資 (於2012年9月30日)

定息負債／掉期到期情況



■ 定息負債／掉期 (於2012年3月31日) ■ 定息負債／掉期 (於2012年9月30日)



經計及利率對沖後，債務組合的整體平均利率由2012年3月31日之3.35%下降至2012年9月30日之3.22%。同時，本集團於2012年9月30日之已承諾債務融資平均剩餘年期大致維持於4.2年。

主要表現指標

	於2012年9月30日	於2012年3月31日
資產負債比率 ⁽¹⁾	14.9%	15.9%
淨利息償付比率	10.5倍	9.9倍
平均融資期限	4.2年	4.3年
定息負債比率	55%	57%
定息負債／掉期的平均年期	5.5年	5.0年
實際利率	3.22%	3.35%

附註：

(1) 總借貸除以資產總值。

信貸評級

標準普爾於2012年6月21日評定領匯之信貸評級為「A」級，前景為穩定，而穆迪投資者服務亦於2012年9月18日評定領匯之信貸評級為「A2」，前景為穩定。

業務回顧

零售組合

於回顧期內，零售物業租金佔收益的75.1%，按年增長11.0%至24.00億港元(截至2011年9月30日止六個月：21.62億港元)。穩定的收益增長有賴於我們成功實施租賃策略，使行業組合得以優化、租金上調、租用率上升以及由已完成資產提升項目所帶來的貢獻。

類別	租用率		綜合續租租金調整率		已出租內部樓面面積的平均每月租金		佔總內部樓面面積 ⁽¹⁾ 百分比 於2012年9月30日%
	於2012年9月30日%	於2012年3月31日%	截至2012年9月30日止六個月%	截至2011年9月30日止六個月%	於2012年9月30日每平方呎港元	於2012年3月31日每平方呎港元	
商舖	95.4	95.2	27.9	22.7	37.5	36.0	81.8
街市／熟食檔位	81.2	81.2	16.6	14.3	67.3	65.2	8.9
教育／福利、辦事處及配套设施	84.5	84.7	12.0	15.2	6.4	6.2	9.3
總計	93.2	92.9	25.9	21.5	37.2	35.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

行政總裁報告書(續)

物業組合分類

於2012年9月30日，按估值排列的首10大物業及排名第11位至第50位的物業的零售部分別佔領匯物業組合零售收益的25.8%及46.0%，平均每月租金分別為每平方呎52.7港元及每平方呎40.1港元(2012年3月31日：分別為每平方呎50.4港元及每平方呎38.1港元)。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業估值 百萬港元	零售收益 百萬港元	已出租內部 樓面面積的 平均每月租金 每平方呎港元	租用率 %
1-10	19,663	660	52.7	97.7
11-50	32,954	1,175	40.1	93.4
51-100	15,307	592	29.3	91.8
101-153	3,187	130	20.1	88.5
總計	71,111	2,557	37.2	93.2

附註：

(1) 物業乃根據於2012年9月30日之零售物業估值排列。

停車場物業組合

截至2012年9月30日止六個月，停車場物業組合所帶來的收益佔收益總額約20.0% (截至2011年9月30日止六個月：19.7%)。期內，由於自2012年5月起生效之停車場租金調整，及我們物業組合內的泊車位需求持續增加，停車場收益按年增長12.3%至6.39億港元(截至2011年9月30日止六個月：5.69億港元)。於回顧的六個月內，收入淨額比率為64.5% (截至2011年9月30日止六個月：59.8%，不包括期內豁免費用撥備之回撥)。

主要停車場物業表現指標

	截至2012年 9月30日止六個月	截至2011年 9月30日止六個月
泊車位類別一 月租(%)	87.0	87.0
泊車位類別一 時租(%)	13.0	13.0
來自月租用戶之收益總額(%)	74.5	74.5
來自時租用戶之收益總額(%)	25.5	25.5
泊車位使用率(%)	81.1	78.3
每個泊車位每月收入(港元)	1,338	1,193
物業收入淨額比率(%)	64.5	59.8 ⁽¹⁾

附註：

(1) 不包括停車場豁免費用撥備之回撥。



資產管理

為豐富顧客的選擇及提升我們物業組合租戶基礎的多元化，管理人繼續採取積極的租賃策略，以吸引不同種類的零售商加入我們的物業組合。期內，我們成功吸納一系列新的品牌及不同規模的新零售商，當中包括一定數量的小商戶。於2012年9月30日，該等小商戶佔我們物業組合零售商舖總數的60%。

同時，我們於選定物業內籌辦專題展銷及主題推廣活動，從而刺激顧客消費並建立顧客忠誠度。截至2012年9月30日止六個月內，租戶之平均每月每平方呎零售銷售額較去年同期增加11.6%，其所得成效令人鼓舞。物業組合內主要生活必需品之行業—「飲食」及「超級市場及食品」—的每平方呎銷售額錄得穩健之業績表現，按年增長分別為9.3%及11.3%，而「一般零售」則增長12.2%。

資產提升項目

資產提升項目已是領匯業務增長模式不可或缺的一部分。改善購物環境將有助於為我們的租戶帶來更多業務，也為我們的物業組合提供持續租金收入增長。與物業組合的其他物業相比，部分已完成資產提升項目的物業於物業收入淨額增長方面繼續有較突出表現，並錄得較高的租用率。

於回顧期內，新翠商場的提升工程已完工，並取得滿意之投資回報率17.7%，使已完成之資產提升項目總數達至26項。良景廣場將於11月正式開幕，而華心商場之資產提升工程亦計劃於年底完工。

我們亦已展開另外四項物業的提升工程，包括彩雲商場、沙角商場、友愛商場(「友愛」)及安定商場(「安定」)。友愛及安定項目以年輕人為目標客戶群，是採用新零售理念的一個綜合提升項目，並將重新定位為領匯於屯門區的新旗艦商場。

行政總裁報告書(續)

獲批並進行中的資產提升項目

	預計項目資本開支總額 百萬港元	目標完成日期
良景廣場	243	2012年11月
華心商場	56	2012年12月
耀安商場	34	2012年12月
愛民商場 ⁽²⁾	117	2013年初
尚德商場	86	2013年中
頌富廣場(二期工程)	166	2013年中
彩雲商場 ⁽¹⁾	214	2013年底
沙角商場 ⁽¹⁾⁽²⁾	115	2014年中
友愛商場 ⁽¹⁾⁽²⁾	339	2014年底
安定商場 ⁽¹⁾		
總計	1,370	

附註：

- (1) 自2012年4月1日起展開之新項目。
 (2) 資產提升項目包括提升鮮活街市。

資產提升項目的狀況

	項目數量	項目資本開支總額 百萬港元
自上市以來已完成的項目	26	2,237
進行中的項目	10	1,370
待相關部門審批的項目	3	328
其他規劃中的項目	>11	>900
總計	>50	>4,835

資產收購

管理人於最初進行公開發售時對領匯採取之目標及投資策略範圍只局限於在香港投資可持續提供收入之物業，而該等物業主要用作零售及停車場用途。於本年6月，管理人建議擴大領匯之投資策略，容許其投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途(以零售為主)的發展項目，惟在任何情況下不包括酒店及服務式住宅。領匯之基金單位持有人已於2012年7月25日舉行的週年大會上批准有關建議。

管理人相信，經擴大的投資範圍將提高領匯在物色擴展機會時的投資靈活性。



人力資源

管理人的薪酬政策乃建基於提供公平、具推動力及競爭力的薪酬待遇，以吸引、激勵及挽留表現優秀的僱員。薪酬政策及制度會在獨立顧問的協助下定期作出檢討，以符合市場趨勢及慣例。所有全職及長期僱員均可收取酌情花紅，此乃根據個人表現及領匯之整體業績而發放。僱員福利包括(其中包括)強制性公積金供款、年假、病假、產假/陪產假、醫療保險、人壽及個人意外保險以及行業所屬學會/專業協會會籍。於2012年9月30日，管理人有840名(2012年3月31日：833名)僱員。

為肯定僱員長期以來的貢獻及加強彼等對領匯之歸屬感，管理人推出企業員工購股計劃。符合指定條件並選擇參加企業員工購股計劃的合資格僱員可透過獨立第三者中介人於市場購買領匯的基金單位。管理人將參照僱員之服務年期及表現評級提供補貼金額以資助該等購買。

可持續發展框架

管理人承諾以維持可持續發展作為其企業策略的一部分。透過於2011/12年度成立的領匯可持續發展委員會，管理人貫徹執行可持續發展策略，並於我們的可持續發展框架下的七個範疇確立各自之重點策略措施及主要績效指標。該等主要績效指標將有助管理人監督及觀察各種可持續發展事宜之進展，以及協助挑選優先執行相關的可持續發展政策及制度。

於2012年6月，管理人刊發第二份年度可持續發展報告，獲評定達全球報告倡議組織B+級評級。與前一份報告相比，此乃一大進步，顯示出我們的表現有所提升和透明度有所提高。管理人將繼續依循國際最佳常規以不斷改善可持續發展的匯報。

行之有效的能源管理是任何可持續發展公司的重要一環。為秉承該宗旨，管理人已為領匯的物業組合訂立長遠能源策略，包括能源資訊、能源消耗及能源系統的管理。

更新空調機組項目現時已邁入第三年，透過優化物業組合內空調機組的效率，並以較新型號及較高效能的空調機組取代舊機組。同時，透過變速驅動器項目改裝變速驅動器的相關設備，估計每年能額外減少20%至30%的能源消耗量。我們訂立最佳常規，所有透過更新空調機組項目安裝的新設備將配置變速驅動器。這兩個項目計劃於2014/15年度末完成。

以T5型螢光管及LED出路指示牌取代舊款的T8型螢光管及傳統出路指示牌之停車場照明系統改善項目，亦計劃於2012/13年度內完成。

於2012/13年度，管理人推出樓宇管理系統及能源效益審計兩個新項目，作為其能源策略的一部分。樓宇管理系統為中央控制室提供實時數據及診斷，更有效地監控、減低及控制物業的能源消耗。管理人亦為領匯的物業進行能源效益審計，有助詳細瞭解能源消耗的情況，讓管理人可研發和採取針對性和策略性的能源管理方案。這兩個新項目會與目前持續進行的節能措施同時執行，進一步減低能源消耗和溫室氣體排放。這兩個項目計劃於2014/15年度末前完成。

於2012年9月，領匯成為首個參與聯合國全球契約⁽¹⁾的香港房地產投資信託基金。聯合國全球契約於人權、勞工、環境及反腐各個領域內確立一套企業核心價值。作為該契約的簽署人，領匯承諾將在日常營運中支持並倡導該等價值觀。

領匯亦是首個簽署成為聯合國環境規劃署金融倡議(「UNEP FI」)的亞洲房地產投資信託基金。就此而言，管理人將積極參與UNEP FI房地產工作組⁽²⁾的活動，並在促進物業投資及在最佳環境、社會及財務成績的管理方法上，努力邁向為全球領導者。

附註：

(1) 聯合國全球契約全文可在<http://www.unglobalcompact.org> 瀏覽

(2) UNEP FI房地產工作組詳情可在http://www.unepfi.org/work_streams/property 瀏覽

策略及前景

管理人持續優化其物業組合的軟硬件標準以致力為社區帶來良好轉變。

我們在租賃策略方面的努力為顧客引入了新品牌及增加了產品選擇。我們不斷投放資源以提高服務水平並控制成本。資產提升項目策略的成功執行，不僅帶來令人滿意的投資回報，並成為取得長遠可持續增長的穩固基石。管理人繼續相信現有物業組合的內部增長前景，同時深信擴大後的投資範圍可望提供更大的增長空間。

管理人致力採取一系列提升服務質素的措施，包括透過神秘顧客計劃以監控物業服務水平及根據新訂物業管理服務合約制定新物業服務準則。儘管能源成本持續高企，勞工及建材成本不斷上升，管理人仍決定連續第五年繼續凍結本財政年度的物業管理費。管理人將會特別檢討勞工持續短缺所帶來的壓力及法定最低工資對我們經營成本的影響。



全球市況仍處於不明朗趨勢，可能會影響香港來年的經濟基本因素。本地的零售銷售增長可能未能維持去年的增長勢頭。儘管如此，我們對前景仍抱持審慎樂觀態度。我們的零售商舖之需求受到新零售商舖之供應量有限而獲得支持。管理人深信，領匯物業組合的穩健性質將繼續受益於這增長趨勢，我們的租戶於本財政年度上半年的穩定表現已證明這一點。

在續租租金上調及已完成資產提升項目而帶來持續增長的基礎上，管理人預計，本財政年度下半年租金收入會繼續穩步增長。

行政總裁

王國龍

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

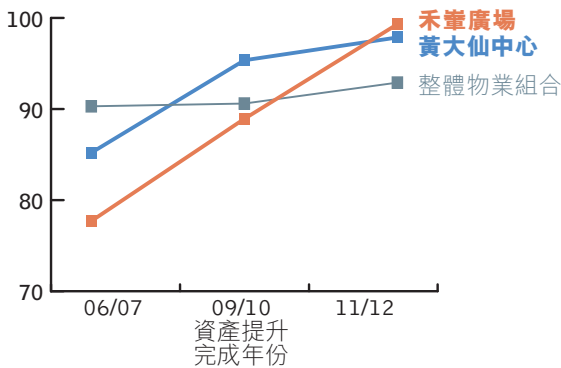
2012年11月7日

創新・更美好社區

資產提升項目透過帶來更佳購物體驗和活化鄰近社區，為商戶、顧客及基金單位持有人創造價值。

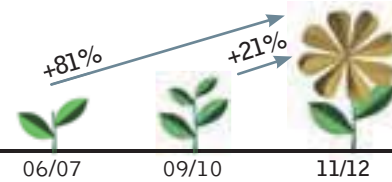
為商戶帶來更暢旺營商環境

租用率(%)



物業收入淨額 (零售部分)
增長穩健

整體物業組合



購物選擇更豐富，社區更有活力

顧客滿意程度 (1)

黃大仙中心

資產提升前



11%

提升前

71%



提升後

資產提升後



+174%



06/07

09/10

11/12
資產提升
完成年份

禾峯廣場

資產提升前



26%

提升前

91%



提升後

資產提升後



+134%



06/07

09/10

11/12
資產提升
完成年份

附註：
(1) 根據獨立顧問進行的調查

我們的管治



企業管治

良好的企業管治仍是領匯的企業組織、業務活動及公司文化之核心所在。董事會深信，穩健的企業管治架構是領匯賴以成功及可持續發展之基石。

採用內部化管理架構之房地產投資信託基金

領匯採用內部化管理架構，管理人及領匯之資產均由受託人（「受託人」）以信託方式統一為所有基金單位持有人持有。管理人之薪酬按成本收回基準計算，藉以減少可能預見之利益衝突，並使基金單位持有人與管理人利益更能達成一致。

認可架構

受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司乃根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）及房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）可保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。受託人為領匯之資產託管人，而管理人則純粹以基金單位持有人之利益為前提而對該等資產提供專業管理。受託人及管理人個別獨立營運，彼等各自之權利與義務均受到就成立領匯而簽訂並經九份補充契約修訂之信託契約（統稱「信託契約」）規管。

根據於2012年7月25日舉行之上屆基金單位持有人週年大會上所通過之特別決議案，信託契約按照第九份補充契約作出（其中包括）修訂如下：

- 領匯之投資策略獲修訂並擴大至可投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途（以零售為主）之發展項目，惟在任何情況下概不包括酒店及服務式住宅。
- 領匯獲授權進行慈善捐款及贊助。
- 管理人獲授權成立附屬公司及對信託契約內有關「特別目的投資工具」之若干條文作出修改。

有關修訂之進一步詳情載於領匯2012年6月22日之公布及2012年6月25日之通函內。

規管事宜

於截至2012年9月30日止六個月內：

- 管理人及領匯一直遵守證券及期貨條例之適用規定、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用條文、信託契約及管理人之規管手冊；
- 管理人及領匯一直應用上市規則附錄14所載《企業管治守則》內之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文；

我們的管治(續)

- 經向管理人之每位董事(「董事」)作出個別特定查詢後，彼等均確認一直遵守《規管董事及高級行政人員進行領匯證券交易之守則》所載之規定標準，其條款不遜於上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款；
- 管理人繼續執行嚴緊程序以監控及處理利益衝突事宜，並保密未經刊發可能影響基金單位價格之敏感資料；及
- 領匯採納之企業管治政策及常規與載於2012年度年報之企業管治報告內披露就截至2012年3月31日止財政年度所採納者相若。

審核委員會及核數師之審閱

領匯截至2012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。

收購或出售房地產

領匯及其任何附屬公司概無於期內收購或出售任何房地產。

發行新基金單位

領匯於期內發行共22,029,623個新基金單位，包括(i)根據截至2012年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃按每基金單位31.18港元之價格發行共20,194,922個新基金單位；及(ii)根據領匯長期獎勵計劃下受限制基金單位獎勵之歸屬發行共1,834,701個新基金單位。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2012年9月30日止六個月內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

企業員工購股計劃

董事會成立之企業員工購股計劃已由2012年9月1日起生效，並根據經董事會批准之規則運作。符合該計劃規則所載指定條件之合資格員工可選擇參加並透過獨立第三者中介人在市場內購買領匯基金單位，而管理人將對此提供補貼金額。有關該計劃詳情請參閱2012年8月9日之公布。截至2012年9月30日止，於該計劃下並無購買基金單位，而管理人尚未有作出補貼金額。

公眾持有基金單位數量

領匯於2012年9月30日之已發行基金單位共2,284,402,553個，而於該日之市值載於簡明綜合中期財務資料附註20。根據管理人獲得之公開資料，領匯於2012年9月30日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數量不少於其已發行基金單位之25%。

慈善及社區參與計劃

經基金單位持有人於2012年7月25日授權，管理人已設立慈善及社區參與計劃，作為領匯在其服務之本地社區內持續推動可持續發展的工作。兩大初步重點領域為支援領匯於香港擁有及／或經營之房地產周邊社區內：
(i) 提升老人及弱勢社群之福祉；及(ii) 促進兒童及青少年之教育、培訓及發展服務。有關詳情請參閱2012年6月25日之通函。



長期獎勵計劃

根據2007年7月23日採納之長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)，董事及管理人之若干主要員工可獲授股權獎勵(形式為透過授出有條件限制下有權收取基金單位之受限制基金單位獎勵(「受限制基金單位獎勵」)、基金單位認購權(「基金單位認購權」)(即附有可認購基金單位之權利)，及現金獎勵(形式為透過授出有條件現金獎勵(「有條件現金獎勵」))。自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

於截至2012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2012年 4月1日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾⁽⁵⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2012年 9月30日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾
董事								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	73,000	—	(73,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	70,500	—	(70,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	70,500	—	—	—	—	70,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	52,500	—	—	—	—	52,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	52,500	—	—	—	—	52,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	44,500	—	—	—	44,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	44,500	—	—	—	44,500
王國龍 (執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	121,500	—	(121,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	177,500	—	(177,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	177,500	—	—	—	—	177,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	154,000	—	—	—	—	154,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	154,000	—	—	—	—	154,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	189,500	—	—	—	189,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	189,500	—	—	—	189,500
張利民 (執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	84,000	—	(84,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	84,000	—	—	—	—	84,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	64,500	—	—	—	—	64,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	64,500	—	—	—	—	64,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	55,500	—	—	—	55,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	55,500	—	—	—	55,500

我們的管治(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2012年 4月1日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾	期內授出 ^{(1),(2)}	期內歸屬 ^{(3),(5)}	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2012年 9月30日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾
紀達夫 (非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	19,500	—	(19,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	19,500	—	(19,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	14,500	—	—	—	—	14,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	14,500	—	—	—	—	14,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	12,500	—	—	—	12,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	12,500	—	—	—	12,500
Michael Ian ARNOLD (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	26,000	—	(26,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	25,000	—	(25,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	25,000	—	—	—	—	25,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,500	—	—	—	—	18,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,500	—	—	—	—	18,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	15,500	—	—	—	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	15,500	—	—	—	15,500
陳則杖 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	26,000	—	(26,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	—	—	—	—	26,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	16,500	—	—	—	16,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	16,500	—	—	—	16,500
周永健 (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	24,000	—	(24,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	26,000	—	(26,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	—	—	—	—	26,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	—	—	—	—	19,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	16,500	—	—	—	16,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	16,500	—	—	—	16,500

我們的管治(續)



姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2012年 4月1日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾	期內授出 ^{(1),(2)}	期內歸屬 ^{(3),(5)}	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2012年 9月30日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	26,000	—	(26,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	20,500	—	(20,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	20,500	—	—	—	—	20,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	15,000	—	—	—	—	15,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	15,000	—	—	—	—	15,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	13,000	—	—	—	13,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	13,000	—	—	—	13,000
高鑑泉 (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	24,000	—	(24,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	24,000	—	(24,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,000	—	—	—	—	18,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	—	—	—	—	18,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	15,500	—	—	—	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	15,500	—	—	—	15,500
韋達維 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	21,500	—	(21,500)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	21,500	—	—	—	—	21,500
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	16,000	—	—	—	—	16,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	16,000	—	—	—	—	16,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	13,500	—	—	—	13,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	13,500	—	—	—	13,500
王子漸 (獨立非執行董事)	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	24,000	—	(24,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	24,000	—	(24,000)	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	—	—	—	—	24,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,000	—	—	—	—	18,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	—	—	—	—	18,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	15,500	—	—	—	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	15,500	—	—	—	15,500

我們的管治(續)

姓名	授出日期	歸屬期	於2012年 4月1日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾	期內授出 ^{(1),(2)}	期內歸屬 ^{(3),(5)}	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2012年 9月30日 尚未歸屬 之受限制 基金單位獎勵 ⁽¹⁾
其他參與者 (合計)	2008年5月5日	2008年5月5日至2012年5月4日	273,240	—	(145,715)	—	(127,525)	—
	2009年9月24日	2009年9月24日至2012年6月30日	253,994 ⁽⁶⁾	—	(253,994) ⁽⁶⁾	—	—	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2012年6月30日	593,492 ⁽⁶⁾	—	(578,492) ⁽⁶⁾	—	(15,000)	—
	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	590,080 ⁽⁶⁾	—	—	—	(35,000)	555,080 ⁽⁶⁾
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	765,000	—	—	—	(26,000)	739,000
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	765,000	—	—	—	(26,000)	739,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	—	718,000 ⁽⁷⁾	—	—	—	718,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	—	718,000 ⁽⁷⁾	—	—	—	718,000
總計			5,435,806	2,252,000	(1,834,701)	—	(229,525)	5,623,580

附註：

- (1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可予發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予各承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達到相關歸屬條件及達標程度。
- (2) 基金單位於2012年7月13日(即緊接期內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日)之收市價為每基金單位32.45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計算，該等受限制基金單位獎勵於2012年9月30日之估計公平值約為9,370萬港元。
- (3) 於緊接期內受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日，基金單位之加權平均收市價為每基金單位31.69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。與有關受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦告同時失效。
- (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，據此每位承授人獲給予在有條件限制下收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出每基金單位之分派總額乘以最終歸屬予該承授人之基金單位實際數目。期內就歸屬之有條件現金獎勵支付合共5,202,450.21港元。根據期內授出但尚未歸屬之受限制基金單位獎勵而須予發行之最高基金單位數目計算，於期末每項有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位0.9874港元。
- (6) 該等數字包括於期初尚未歸屬、於期內歸屬及於期末尚未歸屬予盛智文博士(前獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵分別涉及合共為28,566個、22,986個及5,580個之基金單位。有關盛智文博士於2011年7月13日退任時所持有尚未歸屬受限制基金單位獎勵之進一步詳情載於2012年度年報第96頁。
- (7) 於2012年7月16日公布，授予除董事以外之參與者之受限制基金單位獎勵要約涉及合共1,467,000個基金單位，惟該等獲接納之受限制基金單位獎勵僅涉及1,436,000個基金單位。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期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內簡明綜合中期財務資料附註17。



主要基金單位持有人、董事及關連人士之權益

主要基金單位持有人於基金單位之權益

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以及管理人存置之登記冊所示，於 2012 年 9 月 30 日擁有領匯基金單位 5% 或以上權益之人士如下：

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 ⁽¹⁾ %
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 155,358,842 (S) 5,031,660	6.80 0.22
Commonwealth Bank of Australia	受控法團權益	(L) 158,344,556	6.93
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 205,613,322	9.00

附註：

(1) 概約百分比乃根據於 2012 年 9 月 30 日已發行之 2,284,402,553 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，根據上述之權益披露及管理人存置之登記冊，於 2012 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。

我們的管治(續)

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以及管理人存置之登記冊所示，各董事於 2012 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 2012 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 2012 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				
主席(亦為獨立非執行董事)								
蘇兆明	485,055	—	—	—	264,500	749,555	0.033	653,432
執行董事								
王國龍	595,291	—	—	—	864,500	1,459,791	0.064	1,074,612
張利民	84,000	—	—	—	324,000	408,000	0.018	297,000
非執行董事								
紀達夫	112,741	—	—	—	73,500	186,241	0.008	159,703
獨立非執行董事								
Michael Ian ARNOLD	170,124	—	—	—	93,000	263,124	0.012	229,724
陳則杖	26,000	—	—	—	98,000	124,000	0.005	91,000
周永健	372,727	—	—	—	98,000	470,727	0.021	430,998
馮鈺斌	227,257	—	—	—	76,500	303,757	0.013	215,239
高鑑泉	152,177	—	—	—	91,000	243,177	0.011	210,005
韋達維	21,500	—	—	—	80,500	102,000	0.004	75,000
王于漸	148,394	—	—	—	91,000	239,394	0.010	206,302

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，乃指根據長期獎勵計劃授予各董事之受限制基金單位獎勵於歸屬時可發行予彼等之最高基金單位數目。
- (3) 概約百分比乃根據於 2012 年 9 月 30 日已發行之 2,284,402,553 個基金單位計算。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於 2012 年 9 月 30 日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於基金單位或相關基金單位中擁有任何權益。



關連人士於基金單位之權益

於作出合理查詢後及根據管理人所得資料，下列人士(董事及任何彼等各自之聯繫人除外)⁽⁵⁾為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)並於2012年9月30日擁有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2012年9月30日 持有之基金單位數目	佔全部基金單位 已發行之概約百分比 ⁽⁴⁾ %	於2012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⁾	4,416,713	0.193	2,110,130
永亨銀行有限公司 ⁽²⁾ (「永亨銀行」)	100,000	0.004	100,000
英傑華人壽保險有限公司 ⁽³⁾ (「英傑華」)	199,500	0.009	不適用

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。
- (2) 馮鈺斌博士為永亨銀行之主席，因此永亨銀行為領匯之關連人士。
- (3) 蘇兆明先生於2012年4月1日獲委任為英傑華之董事，因此英傑華於同日起成為領匯之關連人士。
- (4) 概約百分比乃根據於2012年9月30日已發行之2,284,402,553個基金單位計算。
- (5) 董事(作為領匯之關連人士)之權益於上文「董事於基金單位之權益」一節披露。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2012年9月30日擁有55,500個基金單位之權益。

我們的管治(續)

關連人士交易

關連人士及關連人士交易

下表載列於期內與領匯及／或其附屬公司訂立下列關連人士交易之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)：

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	(266.3)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(3.1)
仲量聯行有限公司 (「仲量聯行」)	領匯之主要估值師	估值費用	不適用	(0.8) ⁽⁷⁾
滙豐及其附屬公司 (不包括受託人及其 專有附屬公司) (「滙豐集團」)	受託人之有聯繫者	租賃／租約 ⁽³⁾	11.3 ⁽⁴⁾	不適用
		利息收入	0.4	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(46.1)
		安排費用、銀行費用 及其他 ⁽⁵⁾	不適用	(2.2)
中國工商銀行(亞洲) 有限公司 (「工銀亞洲」)	王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約 ⁽³⁾	2.9 ⁽⁴⁾	不適用
		利息收入	0.8	不適用
		銀行費用	不適用	— ⁽⁶⁾
永亨銀行	馮鈺斌博士之有聯繫者	利息收入	1.9	不適用
凱達環球有限公司 及其附屬公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務費用	不適用	(1.8)
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited (「FAMA」)	蘇兆明先生之有聯繫者	於兩個商場內籌辦文化 活動之費用	不適用	(0.1) ⁽⁸⁾

我們的管治(續)



附註：

- (1) 管理人作為領匯之內部管理公司，按成本收回基準向領匯收回其開支。
- (2) 受託人有權根據主要估值師最近期之年度估值報告內釐定之最近期物業估值按年率0.008%收取費用，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (4) 該等金額不包括已收按金。
- (5) 其他開支為已支付之保險費3,708港元。
- (6) 於期內向工銀亞洲支付銀行費用2,215港元。
- (7) 除身為領匯主要估值師而提供之估值服務外，於期內與仲量聯行就保險用途提供額外估值服務而訂立費用為35萬港元之合約，以及與其一間附屬公司仲量聯行物業管理有限公司就提供維修技工支援服務而訂立總費用約為3,810萬港元之合約。
- (8) 於期內與FAMA訂約之價值總額為80萬港元。

與關連人士之租賃交易

除於2011年度年報第91頁及2012年度年報第103頁所列之租約(該等租約除下列附註(1)所述之租金變動外，其條款於期末仍然存續)，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)訂立下列年租逾100萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽²⁾ 百萬港元	於2012年 9月30日已收取 之租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司	黃大仙中心121A號 商舖之租約	租期為5年至 2017年7月2日屆滿	2.5	0.8

附註：

- (1) 有關與工銀亞洲就大興商場21-23號商舖訂立租期為2年至2013年7月31日屆滿之租約，其年租(見下文附註(2))增加至120萬港元。
- (2) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於期內聘用滙豐集團、工銀亞洲及永亨銀行提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於本中期報告內簡明綜合中期財務資料附註23。

於期內，滙豐於一筆由領匯之全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited根據有擔保歐洲中期票據計劃發行本金為5億港元之定息私人票據交易中擔當交易商。

我們的管治(續)

豁免嚴格遵守

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

投資者關係

於回顧期內，管理人與投資者保持溝通，以確保適當知會社區興趣小組權益及評估其對於領匯之業務目標、活動及未來方向的意見。自2012年4月1日起，管理人已參與127次投資者會議，包括出席13次投資者會議／企業日，以及亞洲、日本、悉尼、歐洲及美國的3次路演。管理人亦為利益相關方安排21次實地觀察。

事件	次數
會議及電話會議	127
投資者會議／企業日	13
業績公布後路演／非交易路演	3
實地觀察	21



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 34 至第 59 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 2012 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，2012 年 11 月 7 日

簡明綜合收益表

截至2012年9月30日止六個月

	附註	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
收益	4	3,197	2,887
物業經營開支	6	(941)	(846)
物業收入淨額		2,256	2,041
一般及行政開支		(104)	(147)
投資物業公平值變動		6,787	3,272
營運溢利	7	8,939	5,166
利息收入		22	11
帶息負債之財務成本	8	(228)	(197)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		8,733	4,980
稅項	10	(317)	(288)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利(附註(i))	11	8,416	4,692
已向基金單位持有人派付之分派(附註(ii))		(1,502)	(1,286)
		6,914	3,406
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		6,970	3,373
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(56)	33
		6,914	3,406

第40頁至59頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於簡明綜合中期財務資料內之附註11。
- (ii) 期內已派付截至2012年3月31日止年度末期分派之15.02億港元(2011年：12.86億港元)。
- (iii) 截至2012年9月30日止六個月之可分派收入總額(於設立領匯房地產投資信託基金之信託契約內所界定)於綜合分派報表中釐定。有關本財政期間宣派之中期分派已載於綜合分派報表，並將於2013年1月11日或該日前後向基金單位持有人派付。

簡明綜合全面收益表

截至2012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2012年9月30日止六個月			
期內溢利	8,416	(8,472)	(56)
其他全面收益			
—現金流量對沖儲備	56	—	56
期內全面收益總額 (ii)	8,472	(8,472)	—
截至2011年9月30日止六個月			
期內溢利	4,692	(4,659)	33
其他全面虧損			
—現金流量對沖儲備	(33)	—	(33)
期內全面收益總額 (ii)	4,659	(4,659)	—

第40頁至59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15.02億港元(2011年：12.86億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)之69.70億港元(2011年：33.73億港元)。
- (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%。因此，基金單位包含須支付現金分派之合約責任。根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2012年9月30日止六個月

	附註	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
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		8,416	4,692
調整：			
— 投資物業公平值變動		(6,787)	(3,272)
— 其他非現金收入		(5)	—
可分派收入總額(附註(i))		1,624	1,420
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		1,624	1,420
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於9月30日已發行基金單位	20	2,284,402,553	2,249,540,808
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))		71.08 港仙	63.11 港仙

第40頁至59頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利)，並作出調整以撇除有關期間之簡明綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須確保每個財政期間向基金單位持有人分派之總額不少於可分派收入總額之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2012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%(2011年：100%)為分派金額。該中期分派將於2013年1月11日或該日前後向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2012年9月30日止六個月，每基金單位中期分派71.08港仙乃根據期內中期分派16.24億港元及於2012年9月30日已發行的2,284,402,553個基金單位計算。截至2011年9月30日止六個月，每基金單位中期分派63.11港仙乃根據期內中期分派14.20億港元及於2011年9月30日已發行的2,249,540,808個基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於2012年9月30日



	附註	2012年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	331
投資物業	12	83,858	76,672
物業、廠房及設備	13	70	76
衍生金融工具	19	197	191
		84,456	77,270
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	14	192	188
按金及預付款項		51	55
衍生金融工具	19	52	-
短期銀行存款	15	2,600	1,562
現金及等同現金項目	15	118	150
		3,013	1,955
資產總值		87,469	79,225
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	16	1,016	1,118
保證金		948	897
稅項撥備		322	179
長期獎勵計劃撥備之流動部分	17	54	51
帶息負債	18	1,701	-
衍生金融工具	19	52	-
		4,093	2,245
流動負債淨額		1,080	290
資產總值減流動負債		83,376	76,980
非流動負債 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	17	22	35
帶息負債	18	11,355	12,595
衍生金融工具	19	221	329
遞延稅項負債		1,384	1,286
		12,982	14,245
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		17,075	16,490
基金單位持有人應佔資產淨值		70,394	62,735
已發行基金單位	20	2,284,402,553	2,262,372,930
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		30.82 港元	27.73 港元

第40頁至59頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表董事會

領匯管理有限公司(作為管理人)

主席
蘇兆明
2012年11月7日

行政總裁
王國龍
2012年11月7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2012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2012年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		–	62,735	62,735
發行基金單位				
– 根據分派再投資計劃		–	629	629
– 根據長期獎勵計劃		–	60	60
截至2012年9月30日止期間扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		–	8,416	8,416
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2012年末期分派		–	(1,502)	(1,502)
現金流量對沖之公平值變動	21	(34)	–	(34)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	21	90	–	90
現金流量對沖儲備變動產生之金額	21	(56)	56	–
截至2012年9月30日止期間基金單位持有人 應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)		–	6,970	6,970
於2012年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		–	70,394	70,394
於2011年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		–	54,975	54,975
發行基金單位				
– 根據分派再投資計劃		–	420	420
– 根據長期獎勵計劃		–	39	39
截至2011年9月30日止期間扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		–	4,692	4,692
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2011年末期分派		–	(1,286)	(1,286)
現金流量對沖之公平值變動		(139)	–	(139)
轉撥入簡明綜合收益表之金額		106	–	106
現金流量對沖儲備變動產生之金額		33	(33)	–
截至2011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)		–	3,373	3,373
於2011年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值		–	58,807	58,807

第40頁至59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2012年9月30日止六個月



	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
經營活動		
來自經營活動之現金淨額	2,115	1,849
投資活動		
收購南豐廣場	-	(1,170)
添置投資物業	(407)	(406)
添置物業、廠房及設備	(12)	(10)
已收利息收入	22	9
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加	(1,038)	(906)
用於投資活動之現金淨額	(1,435)	(2,483)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	4,127	6,597
償還帶息負債	(3,730)	(4,520)
已支付帶息負債之利息開支	(236)	(201)
已向基金單位持有人派付之分派	(873)	(866)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(712)	1,010
現金及等同現金項目(減少)／增長淨額	(32)	376
於4月1日之現金及等同現金項目	150	699
於9月30日之現金及等同現金項目	118	1,075

第40頁至59頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

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

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

2 編製基準

截至2012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2012年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2012年9月30日，本集團之流動負債超逾其流動資產10.80億港元(2012年3月31日：2.90億港元)。經計及30.60億港元之未提取已承諾銀行貸款融資額，本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

截至2012年9月30日止六個月，以下由香港會計師公會頒布之準則修訂本已經生效。除因採納該等準則修訂本以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2012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。

香港財務報告準則第1號(修訂本) 嚴重通貨膨脹及為首次採納香港財務報告準則者免除固定過渡日期
香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露－轉讓金融資產

採納此等準則修訂本對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無造成任何重大影響。



3 會計政策(續)

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 2013 年 4 月 1 日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第 1 號(經修訂) (修訂本)	其他全面收益項目之呈報 ¹
香港會計準則第 19 號(2011 年)	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號(2011 年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號(2011 年)	於聯營公司及合資項目之投資 ²
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 ³
香港財務報告準則第 1 號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露—金融資產與金融負債互相抵銷 ²
香港財務報告準則第 7 號及 香港財務報告準則第 9 號(修訂本)	香港財務報告準則第 9 號強制生效日期及過渡安排之披露 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第 10 號、香港 財務報告準則第 11 號及香港 財務報告準則第 12 號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益： 過渡安排指引 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
香港財務報告準則 2009 年至 2011 年 周期之年度改進項目 ²	

¹ 於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間生效

² 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

³ 於 2014 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於 2015 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

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

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至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
來自零售物業之租金	2,400	2,162
來自停車場之總租金	639	569
	3,039	2,731
其他收益		
— 空調服務費用	149	143
— 其他物業相關收益	9	13
	158	156
總收益	3,197	2,887

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5,800萬港元(2011年：5,600萬港元)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2012年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	2,557	640	–	3,197
分部業績	1,843	413	(104)	2,152
投資物業公平值變動	5,429	1,358	–	6,787
利息收入				22
帶息負債之財務成本				(228)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				8,733
稅項				(317)
扣除與基金單位持有人交易前 之期內溢利				8,416
資本開支	371	28	10	409
折舊	–	–	(14)	(14)
於2012年9月30日(未經審核)				
分部資產	71,260	12,796	115	84,171
商譽				331
衍生金融工具				249
短期銀行存款				2,600
現金及等同現金項目				118
資產總值				87,469
分部負債	1,593	132	239	1,964
稅項撥備				322
長期獎勵計劃撥備				76
帶息負債				13,056
衍生金融工具				273
遞延稅項負債				1,384
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				17,075
基金單位持有人應佔資產淨值				70,394

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	2,317	570	–	2,887
分部業績	1,642	399	(147)	1,894
投資物業公平值變動	2,577	695	–	3,272
利息收入				11
帶息負債之財務成本				(197)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				4,980
稅項				(288)
扣除與基金單位持有人交易前 之期內溢利				4,692
資本開支	1,486	20	10	1,516
折舊	–	–	(13)	(13)
於2012年3月31日(經審核)				
分部資產	65,456	11,410	125	76,991
商譽				331
衍生金融工具				191
短期銀行存款				1,562
現金及等同現金項目				150
資產總值				79,225
分部負債	1,590	136	289	2,015
稅項撥備				179
長期獎勵計劃撥備				86
帶息負債				12,595
衍生金融工具				329
遞延稅項負債				1,286
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				16,490
基金單位持有人應佔資產淨值				62,735



6 物業經營開支

	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
物業管理人費用、保安及清潔	244	251
員工成本(附註9)	156	129
地租及差餉	92	87
維修及保養	103	103
公用事業開支	183	182
宣傳及市場推廣開支	42	39
屋邨公用地方開支	57	51
其他物業經營開支	64	4
	941	846

7 營運溢利

	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
該期間營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註9)	233	188
物業、廠房及設備折舊	14	13
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2	-
受託人費用	3	3
估值費用	1	1
核數師酬金	1	2
銀行收費	2	2
經營租約開支	8	6
其他法律及專業費用	8	4
物業代理佣金	-	12

8 帶息負債之財務成本

	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
須於五年內全數償還之帶息負債之利息開支	103	66
須於五年後全數償還之帶息負債之利息開支	72	51
其他借貸成本(附註(i))	64	93
	239	210
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(11)	(13)
	228	197

附註：

(i) 其他借貸成本包括9,000萬港元(2011年：1.06億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,300萬港元(2011年：2,200萬港元)被指定為公平值對沖之利率掉期合約及貨幣掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。

(ii) 利息開支以平均年利率3.57%(2011年：3.57%)撥歸投資物業下作資產化。

9 員工成本

	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
工資及薪金	196	183
強制性公積金計劃供款	5	4
長期獎勵計劃之獎勵(附註17)	56	23
	257	210
減：撥歸投資物業下作資產化	(24)	(22)
	233	188

員工成本可進一步分析如下：

	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
計入物業經營開支(附註6)	156	129
計入一般及行政開支	77	59
	233	188



10 稅項

香港利得稅已按估計期內應課稅溢利及16.5%(2011年:16.5%)之稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額指:

	截至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
當期稅項	219	195
遞延稅項 — 加速折舊免稅額	98	93
稅項	317	288

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)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	8,416 百萬港元	4,692 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	2,269,869,817	2,238,682,214
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	2,527,006	1,921,518
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,272,396,823	2,240,603,732
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算 之每基金單位基本盈利	3.71 港元	2.10 港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算 之每基金單位已攤薄盈利	3.70 港元	2.09 港元

12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 (未經審核) 百萬港元	停車場 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日	65,311	11,361	76,672
添置	371	28	399
公平值變動	5,429	1,358	6,787
於2012年9月30日	71,111	12,747	83,858

(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2012年9月30日，餘下租約期介乎31至48年(2012年3月31日：31至48年)。

(c) 公平值

作為獨立專業合資格估值行及領匯之主要估值師，仲量聯行有限公司按公開市值基準於2012年3月31日及9月30日為投資物業進行重估。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2011年7月11日及2012年1月16日，領匯分別購入南豐廣場之商業部分及海悅豪園之商業用途部分。根據房地產投資信託基金守則，領匯於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由個別購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 本集團貸款融資之抵押

於2012年9月30日，本集團約值82億港元(2012年3月31日：76億港元)之若干投資物業，已為香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)之貸款作出抵押。概無物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。



13 物業、廠房及設備

	租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日	25	3	48	76
添置	8	–	2	10
撇銷	(2)	–	–	(2)
期內折舊開支	(8)	(1)	(5)	(14)
於2012年9月30日	23	2	45	70
於2012年9月30日				
成本	68	5	103	176
累計折舊	(45)	(3)	(58)	(106)
賬面淨值	23	2	45	70

14 應收貿易賬款及其他應收款項

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	60	55
減：應收貿易賬款減值撥備	(2)	(2)
應收貿易賬款－淨值	58	53
其他應收款項	134	135
	192	188

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	55	51
31至90日	2	2
超過90日	3	2
	60	55

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

15 現金及等同現金項目及短期銀行存款

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	1
銀行現金	95	38
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	22	111
現金及等同現金項目	118	150
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	2,600	1,562
	2,718	1,712

16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	64	74
預收款項	111	127
應計項目	841	917
	1,016	1,118

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。



16 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	40	38
31至90日	23	34
超過90日	1	2
	64	74

17 長期獎勵計劃撥備

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	76	86
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(54)	(51)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	22	35

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

根據該計劃，管理人可向董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵(合稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批；但倘涉及有關管理人之董事則經薪酬委員會建議並由董事會審批。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予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，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%，須視乎按基金單位持有人總回報及/或物業收入淨額衡量之領匯表現及/或若干歸屬條件(如適用)而定。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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 長期獎勵計劃撥備(續)

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

期內，本集團根據該計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,834,701個基金單位(2011年：1,428,778個基金單位)。

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

授出日期	歸屬期	於2012年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內失效	於2012年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2008年5月5日	2008年5月5日至 2012年5月4日	117,150	-	(117,150) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	295,997	-	(295,997) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
2010年11月12日	2010年11月12日至 2012年6月30日	555,996	-	(548,496) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(7,500)	-	-
	2010年11月12日至 2013年6月30日	554,290	-	-	(17,500)	536,790	1,073,580
2011年9月23日	2011年9月23日至 2013年6月30日	587,500	-	-	(13,000)	574,500	1,149,000
	2011年9月23日至 2014年6月30日	587,500	-	-	(13,000)	574,500	1,149,000
2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	-	563,000	-	-	563,000	1,126,000
	2012年7月16日至 2015年6月30日	-	563,000	-	-	563,000	1,126,000
小計		2,698,433	1,126,000	(961,643)	(51,000)	2,811,790	5,623,580
	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%	-	-	(873,058) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
總計		2,698,433	1,126,000	(1,834,701)	(51,000)	2,811,790	5,623,580

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎124%至200%。

(ii) 如能符合若干歸屬條件。

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



18 帶息負債

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	3,402	3,491
按揭證券公司貸款(有抵押)	4,000	4,000
中期票據	5,654	5,104
	13,056	12,595
減：帶息負債之流動部分	(1,701)	—
帶息負債之非流動部分	11,355	12,595

帶息負債須按以下年期償還：

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	701	—
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	—
	1,701	—
第二年內到期		
銀行貸款	—	694
按揭證券公司貸款(有抵押)	2,000	1,000
	2,000	1,694
第三年內到期		
銀行貸款	1,464	854
按揭證券公司貸款(有抵押)	1,000	2,000
	2,464	2,854
第四年內到期		
銀行貸款	1,237	708
按揭證券公司貸款(有抵押)	—	1,000
中期票據	200	—
	1,437	1,708
第五年內到期		
銀行貸款	—	1,235
中期票據	1,116	1,011
	1,116	2,246
第五年後到期		
中期票據	4,338	4,093
	13,056	12,595

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數4.51億港元(2012年3月31日：4.45億港元)之銀行貸款以新西蘭元計值，一筆為數3.09億港元(2012年3月31日：3.08億港元)之銀行貸款及另一筆為數2.00億港元(2012年3月31日：2.00億港元)之中期票據以澳元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 於報告日期之帶息負債(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)實際利率為3.22%(2012年3月31日：3.35%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

19 衍生金融工具

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	52	—
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期合約	188	137
— 貨幣掉期合約	9	54
	197	191
	249	191
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	(52)	—
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(214)	(322)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(7)	(7)
	(221)	(329)
	(273)	(329)
	(24)	(138)



19 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 本集團採用利率掉期合約及貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之利率及滙率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備撥回之淨金額為5,600萬港元(2011年：已扣除3,300萬港元)，詳情見附註21。
- (ii) 於2012年9月30日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由報告日期起計，為本集團提供相當於36.5億港元借貸之平均固定利率期2.4年(2012年3月31日：41.5億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2012年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為36.5億港元(2012年3月31日：41.5億港元)及3.82%(2012年3月31日：3.88%)。
- (iii) 於2012年9月30日合資格作為公平值對沖之衍生金融工具將本集團之部分借貸轉為港元浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之利率掉期合約及貨幣掉期合約於2012年9月30日之名義本金金額分別為18.2億港元(2012年3月31日：18.2億港元)及9.07億港元(2012年3月31日：9.07億港元)。
- (iv) 於2012年9月30日對沖儲備(附註21)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

20 已發行基金單位

	基金單位數目
於2012年4月1日	2,262,372,930
根據分派再投資計劃發行之基金單位	20,194,922
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,834,701
於2012年9月30日	2,284,402,553

基金單位於2012年9月30日之收市價為每基金單位36.75港元(2012年3月31日：28.90港元)。按於2012年9月30日已發行之2,284,402,553個基金單位(2012年3月31日：2,262,372,930個基金單位)計算，市值為839.52億港元(2012年3月31日：653.83億港元)。

21 儲備

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2012年4月1日	(322)	322	–
現金流量對沖：			
—公平值變動	(34)	–	(34)
—轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	90	–	90
	56	–	56
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	–	(56)	(56)
於2012年9月30日	(266)	266	–

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

22 資本承擔

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012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	660	932
已訂約但未撥備	800	427
	1,460	1,359



23 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

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

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2012年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

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

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

23 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(3)	(3)
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iii))	(1)	(1)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債及利率掉期合約支付滙豐集團之利息 開支及各項融資費用	(48)	(41)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	11	10
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	3	3
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	1	2
與永亨銀行之交易(附註(iii))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	2	-
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))	(2)	(2)

附註：

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



23 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2012年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2012年3月31日 (經審核) 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(400)	(400)
來自滙豐集團之利率掉期合約淨額	(31)	(80)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(1)
應付滙豐集團之利息淨額	(3)	(5)
於滙豐集團之短期銀行存款及儲蓄	240	30
於永亨銀行之短期銀行存款	295	234
應收永亨銀行之利息	1	1

(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
袍金	4	4
基本薪金、津貼及其他福利	26	23
長期獎勵計劃之獎勵	32	14
	62	41

24 批准簡明綜合中期財務資料

本簡明綜合中期財務資料獲董事會於2012年11月7日授權刊發。

五年表現概要

財務數據

	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2009年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2008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	3,197	2,887	2,621	2,438	2,203
物業經營開支	(941)	(846)	(856)	(821)	(854)
物業收入淨額	2,256	2,041	1,765	1,617	1,349
一般及行政開支	(104)	(147)	(80)	(50)	(56)
投資物業公平值變動	6,787	3,272	3,259	3,946	(464)
營運溢利	8,939	5,166	4,944	5,513	829
利息收入	22	11	1	4	24
帶息負債之財務成本	(228)	(197)	(271)	(266)	(253)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	8,733	4,980	4,674	5,251	600
稅項	(317)	(288)	(236)	(220)	(145)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	8,416	4,692	4,438	5,031	455
已向基金單位持有人派付之分派	(1,502)	(1,286)	(1,079)	(935)	(826)
	6,914	3,406	3,359	4,096	(371)
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)	6,970	3,373	3,317	4,231	(397)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(56)	33	42	(135)	26
	6,914	3,406	3,359	4,096	(371)
綜合分派報表					
期內溢利	8,416	4,692	4,438	5,031	455
調整：					
— 投資物業公平值變動	(6,787)	(3,272)	(3,259)	(3,946)	464
— 稅率變動之遞延稅項	—	—	—	—	(29)
— 其他非現金收入	(5)	—	(7)	(30)	(6)
可分派收入總額	1,624	1,420	1,172	1,055	884
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	71.08	63.11	52.86	48.35	40.86

五年表現概要 (續)



財務數據 (續)

		於2012年 9月30日 (未經審核)	於2012年 3月31日 (經審核)	於2011年 3月31日 (經審核)	於2010年 3月31日 (經審核)	於2009年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	83,858	76,672	67,318	53,781	43,255
其他非流動資產	百萬港元	598	598	391	367	346
流動資產	百萬港元	3,013	1,955	1,045	1,076	1,372
資產總值	百萬港元	87,469	79,225	68,754	55,224	44,973
流動負債	百萬港元	4,093	2,245	4,577	1,807	1,689
非流動負債	百萬港元	12,982	14,245	9,202	12,272	13,001
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	百萬港元	17,075	16,490	13,779	14,079	14,690
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	70,394	62,735	54,975	41,145	30,283
帶息負債對資產總值	%	14.9	15.9	15.1	19.7	25.7
負債總額對資產總值	%	19.5	20.8	20.0	25.5	32.7
投資物業估值	百萬港元	83,858	76,672	67,318	53,781	43,255
估值加權平均資本還原率	%	5.84	6.11	6.16	6.73	7.42
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	30.82	27.73	24.63	18.68	13.97
每基金單位收市價	港元	36.75	28.90	24.35	19.14	15.32
市值	百萬港元	83,952	65,383	54,356	42,147	33,199
基金單位價格與基金單位持有人每基金 單位應佔資產淨值比較之溢價/(折讓)	%	19.2	4.2	(1.1)	2.5	9.7
已發行基金單位		2,284,402,553	2,262,372,930	2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427

五年表現概要(續)

物業組合數據

		截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2011年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2010年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2009年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2008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	每平方米港元	37.2	34.2	31.7	29.7	26.8
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)	每平方米港元	40.0	36.9	34.1	32.1	29.3
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	27.9	22.7	22.2	25.3	30.2
— 整體	%	25.9	21.5	22.7	22.0	25.7
期末租用率	%	93.2	92.1	90.9	90.6	87.6
物業收入淨額比率	%	70.6	70.7	67.3	66.3	61.2
續租率	%	80.3 ⁽ⁱ⁾	79.3 ⁽ⁱ⁾	74.6 ⁽ⁱ⁾	69.5 ⁽ⁱ⁾	76.3
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,896	4,590	3,794	2,754	1,403
每個泊車位每月收入	港元	1,338	1,193	1,067	1,042	1,015
期末停車場使用率	%	81.1	78.3	72.6	72.4	70.3
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	70,394	58,807	44,766	34,749	31,958
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	30.82	26.14	20.19	15.93	14.77
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(ii))	港元	6.13	2.06	3.36	2.47	5.03
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(ii))	港元	(2.27)	(2.34)	(1.65)	(1.85)	不適用
期末每基金單位收市價	港元	36.75	24.70	23.00	17.06	16.02
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	1.9	2.6	2.3	2.8	2.6
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算) (附註(iii))	%	3.9	5.1	4.6	5.7	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)	%	13.8	12.3	10.3	9.4	7.9

附註：

(i) 包括在同一物業內遷移的租戶。

(ii) 最高溢價及折讓乃分別按於該期間內香港聯合交易所有限公司之最高成交價36.95港元(2011年：28.20港元)及最低成交價28.55港元(2011年：23.80港元)計算。基於截至2008年9月30日止六個月內之最低成交價皆高於該期間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2008年9月30日呈列該期間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折讓。

(iii) 每基金單位淨回報率乃按截至2012年9月30日止期間之每基金單位持有人分派71.08港仙(2011年：63.11港仙)，除以於2012年9月30日之收市價36.75港元(2011年：24.70港元)計算。

財務日誌



基金單位上市地位

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2012年9月30日，已發行之基金單位共2,284,402,553個。有關於2012年9月30日已發行基金單位之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註20。

投資者日誌

截至2012年9月30日止六個月之中期業績公布	2012年11月7日
分派除權日期	2012年11月20日
用以釐定代替中期現金分派之基金單位價格之五個交易日	2012年11月20日至 11月26日(包括首尾兩天)
暫停辦理基金單位過戶登記手續 ⁽¹⁾	2012年11月22日至 11月26日(包括首尾兩天)
中期分派之記錄日期	2012年11月26日
公布代替中期現金分派之基金單位價格	2012年11月26日 或該日前後
寄發分派再投資計劃之通函及有關文件	2012年12月6日 或該日前後
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2012年12月21日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2013年1月11日 或該日前後
截至2013年3月31日止財政年度之末期業績公布	2013年6月30日 或該日前

附註：

- (1) 為符合享有中期分派之資格，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2012年11月21日下午4時30分前交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「基金單位過戶登記處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。
- (2) 合資格基金單位持有人獲提供一項分派再投資計劃，使彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或同時以兩種方式收取截至2012年9月30日止六個月之中期分派。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人必須於2012年12月21日下午4時30分前將有關之選擇表格交回並送達基金單位過戶登記處(地址同上)。敬請注意：任何於前述期限後送達/收到之選擇表格將被視為無效。

投資者資料

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

投資者關係聯絡資料

投資者關係

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

地址：香港九龍觀塘巧明街100號 Landmark East 安盛金融大廈33樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1938

電郵：mediaenquiries@thelinkreit.com

顧客服務熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com (領匯網址)

www.lokfuplaza.com (樂富廣場網址)

www.stanleyplaza.com (赤柱廣場網址)

www.taiyuenmarket.com (大元街市網址)

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

Michael Ian ARNOLD

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

韋達維

王于漸

管理人之負責人員

王國龍

張利民

翟迪強

丘兆祺

管理人之公司秘書

陳明德

授權代表

王國龍

陳明德

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

仲量聯行有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司香港分行

中國銀行(香港)有限公司

星展銀行有限公司香港分行

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

