

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

截至2015年9月30日止六個月 之中期業績公布

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2015年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2015年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料經**管理人**之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已於2015年11月11日由董事會批准。

管理層討論與分析

整體財務業績

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)。

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。

領展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領展的首要投資市場，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。

資產管理

領展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。

領展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。

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。

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／新天地區域之核心商業區，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，加上該地區的新開發的限制，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。此舉為將領展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**，領展公布出售五項物業，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

我們的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用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。

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、酌情花紅之薪酬待遇，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，我們已推行了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，令我們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。領展「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，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，資產提升後的小西灣街市正式開幕。我們早前的鮮活街市提升項目非常成功，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。

領展擴闊了撥款類別，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以及長者和家庭的福祉。

領展撥捐「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慈善項目。

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

領展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。

領展持續監察及管理能源消耗，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維持僅於**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)
	<hr/>	<hr/>	
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。

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」，我們與擁有經驗豐富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開支。

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 ⁽¹⁾ 百分比
	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	
	%	%	%	%	於2015年9月30日
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。

我們繼續提升領展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，分別佔領展香港物業組合內零售物業租金收入的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，領展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%。

按每月租金及已出租內部樓面面積劃分的零售行業組合
(於2015年9月30日)

行業	佔每月租金 百分比 %	佔已出租內部 樓面面積百分比 %
飲食	25.5	28.9
超級市場及食品	22.7	18.9
街市／熟食檔位	14.0	8.2
服務	10.9	9.3
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	8.2	5.7
教育／福利及配套設施	1.3	8.4
其他 ⁽¹⁾	17.4	20.6
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。

物業組合租約到期情況
(於2015年9月30日)

	佔總內部樓面 面積之百分比 %	佔每月租金之百 分比 %
2015／2016年度內到期	20.9	16.8
2016／2017年度內到期	24.7	29.0
2017／2018年度及其後到期	43.7	49.1
短期租約及空置	10.7	5.1
總計	100.0	100.0

停車場物業組合

由於來自鄰近住宅用戶之需求日增及零售設施之惠顧人流更加暢旺，因此對物業組合內泊車位之需求持續上升。隨著收益上升，加上採取嚴格的成本監控措施，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。領展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現代化。截至目前，相比餘下的物業組合，經提升的資產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
	<hr/>	<hr/>
總計	> 71	> 8,115
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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
	<hr/>	
總計	1,216	
	<hr/> <hr/>	

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。

中國內地之物業組合

回顧期內，領展分別於**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

領展之投資物業(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則於**2015年9月30日**為物業組合帶來**110.96**億港元之貢獻。

領展之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，以評估領展已落成物業於**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，領展發行了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%)，而領展於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)。

領展亦已償還為數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，並享有同等地位。

作為資本循環策略，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，領展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%)。

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	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

附註：

(1) 所有金額為面值。

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室(尤其是核心商業區)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，領展將可把握未來數年湧現的各種增長機遇。

簡明綜合中期財務資料

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	—
		8,040	17,032

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於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		<u>7,905</u>	<u>(7,905)</u>	<u>—</u>	<u>31</u>	<u>31</u>
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	(ii)	<u>17,047</u>	<u>(17,047)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派 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

	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
附註		
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	<u>2,230</u>	<u>2,054</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	<u>2,230</u>	<u>2,054</u>
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	<u>101%</u>	<u>107%</u>
於9月30日已發行基金單位	22 <u>2,252,468,136</u>	<u>2,293,242,269</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iv))	<u>98.99 港仙</u>	<u>89.56 港仙</u>

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
		<u>155,126</u>	<u>139,317</u>
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
		<u>2,279</u>	<u>3,827</u>
資產總值		<u>157,405</u>	<u>143,144</u>
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
		<u>6,011</u>	<u>4,880</u>
流動負債淨額		<u>3,732</u>	<u>1,053</u>
資產總值減流動負債		<u>151,394</u>	<u>138,264</u>
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
		<u>29,198</u>	<u>20,158</u>
負債總額		<u>35,209</u>	<u>25,038</u>
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
非控制性權益		<u>31</u>	<u>—</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>122,165</u>	<u>118,106</u>
已發行基金單位	22	<u>2,252,468,136</u>	<u>2,291,770,269</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>54.24 港元</u>	<u>51.53 港元</u>

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	22	(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	23	–	(87)	–	(87)
轉撥入簡明綜合收益表之金額	23	–	29	–	29
換算財務報表的匯兌虧損	23	–	(46)	–	(46)
現金流量對沖儲備及外匯儲備 變動產生之金額	23	(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		<u>122,165</u>	<u>580</u>	<u>31</u>	<u>122,776</u>
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		<u>110,610</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>110,610</u>

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

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」)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。

領展及其附屬公司之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、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事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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

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)	收購聯合經營權益之會計處理 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁽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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

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
	<u>3,997</u>	<u>3,656</u>
其他收益		
— 空調服務收費	173	164
— 其他物業相關收益	15	10
	<u>188</u>	<u>174</u>
總收益	<u><u>4,185</u></u>	<u><u>3,830</u></u>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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))	<u>3,246</u>	<u>912</u>	<u>27</u>	<u>4,185</u>
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稅項				<u>8,506</u>
				<u>(466)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>8,040</u>
資本開支	4,668	34	6,935	11,637
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>
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				<u>157,405</u>
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)				<u>35,209</u>
非控制性權益				<u>31</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>122,165</u>

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	<u>3,003</u>	<u>827</u>	<u>—</u>	<u>3,830</u>
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				<u>17,032</u>
資本開支	1,603	120	15	1,738
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>
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				<u>143,144</u>
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)				<u>25,038</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>118,106</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<u>304</u>	<u>177</u>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(88)	(8)
	<u>216</u>	<u>169</u>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<u>298</u>	<u>306</u>
減：撥歸投資物業下作資產化	(36)	(28)
員工成本(附註7)	<u>262</u>	<u>278</u>

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
	<u>262</u>	<u>278</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及**16.5%**(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 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2014年 9月30日 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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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)
	<hr/>
於2015年9月30日	482
	<hr/> <hr/>

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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2015年9月30日	148,384	6,050	154,434
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續)

(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。

(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。

13 投資物業(續)

(d) 估值技術(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續)

(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由若干獨立第三方人士所遞交之投標書文件，該等投標書文件已構成就出售及購買五項物業之具約束力協議，現金代價為17.16億港元。

14 物業、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)
	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>52</u>	<u>65</u>
於2015年9月30日				
於2015年9月30日				
成本	77	6	152	235
累計折舊	(66)	(4)	(100)	(170)
	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>52</u>	<u>65</u>
賬面淨值				

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 現金及現金等價物及短期銀行存款

	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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	519	3,448
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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
	<hr/>	<hr/>
	1,406	1,433
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

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
	<u>52</u>	<u>28</u>

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	<u>18</u>	<u>43</u>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 長期獎勵計劃撥備(續)

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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		<u>2,486,922</u>	<u>950,000</u>	<u>(1,596,867)</u>	<u>(11,566)</u>	<u>(162,580)</u>	<u>2,288,939</u>	<u>4,325,628</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 長期獎勵計劃撥備(續)

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
	<hr/>	<hr/>
	26,653	17,070
減：帶息負債之流動部分	(2,633)	(1,940)
	<hr/>	<hr/>
帶息負債之非流動部分	24,020	15,130
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<u>2,633</u>	<u>1,940</u>
第二年內到期		
銀行貸款	—	2,496
中期票據	1,112	958
	<u>1,112</u>	<u>3,454</u>
第三年內到期		
銀行貸款	2,885	—
中期票據	1,103	300
	<u>3,988</u>	<u>300</u>
第四年內到期		
銀行貸款	4,972	989
中期票據	748	1,103
	<u>5,720</u>	<u>2,092</u>
第五年內到期		
銀行貸款	4,165	—
中期票據	972	1,375
	<u>5,137</u>	<u>1,375</u>
第五年後到期		
中期票據	8,063	7,909
	<u>26,653</u>	<u>17,070</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數 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
	<u>145</u>	<u>162</u>
	-----	-----
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)	—
	<u>(77)</u>	<u>(17)</u>
	-----	-----
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)
	<u>(118)</u>	<u>(96)</u>
	=====	=====
	<u>(195)</u>	<u>(113)</u>
	-----	-----
	<u>(50)</u>	<u>49</u>
	=====	=====

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 衍生金融工具(續)

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線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2015年3月31日：第二層)公平值架構之內。

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：19.50億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：19.50億港元)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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<u>2,964</u>	<u>2,932</u>

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。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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<hr/>
於2015年9月30日	2,252,468,136
	<hr/> <hr/>

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)合共回購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
	<hr/>			<hr/>
總計	40,899,000			1,782
	<hr/> <hr/>			<hr/> <hr/>
回購基金單位開支				4
				<hr/>
				1,786
				<hr/> <hr/>

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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淀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「企業天地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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 收購業務(續)

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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
已收購資產淨值	2,291	7,949	10,240
商譽(附註12)	71	28	99
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2,362	7,977	10,339
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
用於收購之現金支出淨額	2,314	7,808	10,122
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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
	<hr/>	<hr/>
	6,301	6,050
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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集團之建築／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
	<u>1</u>	<u>1</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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(續)

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。

(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	<u>69</u>	<u>2,112</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(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
	<hr/>	<hr/>
	68	83
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝全體僱員所抱持的專業態度、表現出的工作熱忱和作出的個人貢獻。領展能夠獲得商戶及其經營地區內社群的支持，僱員們所具備的專業技能和對客戶的殷勤服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝基金單位持有人長久以來給予領展的支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至**2015年9月30日**止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展之核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》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。

企業管治

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、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、領展之信託契約（經補充契約不時修訂）、以及管理人之合規手冊（其內載列有關領展之各項主要流程、系統及措施以及企業管治政策）。領展及管理人於期內亦一直應用上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

周永健先生在完成其**9**年任期後已於**2015年5月22日**退任獨立非執行董事一職。除已披露者外，於回顧期內董事會成員概無變更。作為領展的企業品牌策略其中一部分，領展及管理人於期內分別採用其新中英文名稱（即於本公布內所用者）。於截至**2015年9月30日**止六個月內所採納之領展認可架構以及企業管治政策及常規均與於**2014／2015**年度年報之企業管治報告內所披露有關截至**2015年3月31日**止年度所採納者相若。進一步詳情將載於領展**2015／2016**年度之中期報告內。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於截至2015年9月30日止六個月內，管理人代表領展於香港聯合交易所有限公司回購合共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。

除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧期內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

發行新基金單位

於回顧期內，根據由基金單位持有人採納之領展長期獎勵計劃所發行之新基金單位為1,596,867個。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，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%。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2015年9月30日止六個月之中期現金分派每基金單位98.99港仙，將於2015年12月4日(星期五)派付予於2015年11月30日(星期一)名列領展基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期現金分派之權利，領展將於2015年11月26日(星期四)起至2015年11月30日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格獲派中期現金分派，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(星期三)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。

寄發 2015／2016 年度之中期報告

領展 2015／2016 年度之中期報告將於 2015 年 11 月 27 日(星期五)寄發予基金單位持有人。

承董事會命
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)
公司秘書
陳明德

香港，2015 年 11 月 11 日

於本公布日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

王國龍(行政總裁)

張利民(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG