

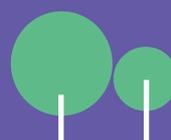


中期報告 2019/2020

連繫好生活

領展房地產投資信託基金是亞洲最大及全球以市值計算最大的房地產投資信託基金（零售為主）之一。我們以多元化物業組合，致力為基金單位持有人及其他持份者提供持續增長和締造長遠價值。

於本報告中，我們將會詳述於過去幾年訂下的發展計劃所取得的進展。我們訂立了明確的發展方針，啟發一眾員工朝著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進發。



關於本報告

2019/2020年度中期報告根據全球報告倡議組織的框架編製，涵蓋領展於2019年4月1日至2019年9月30日期間的業務表現。我們重點說明財務因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。本報告內容與我們內部管理和董事會報告中使用的指標一致，並可與以往的綜合報告比較。

此報告根據領展的「2025願景」及價值創造模式編製而成。董事會認為「2025願景」反映我們如何為持份者創造價值的重要機遇。就發展這些重要機遇，我們考量到業內趨勢、領展營運的社區環境、主要持份者的意見及業務上固有的風險。

可持續發展網站

截至2013/2014年度止，領展於企業可持續發展網站刊發獨立的年度可持續發展報告。自此之後，我們於網站上更新最新的企業可持續發展表現。有關資料可於網上瀏覽：Linkreit.com/sustainability。



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊

目錄

業務概覽

引言	封面內頁
關於領展	2
價值創造模式	4

策略及業績

主席報告書	6
行政總裁報告書	8
經營環境	10
物業組合增長	12
追求卓越的文化	24
創新遠見	26

管治及財務

企業管治	28
披露	34
核數師審閱報告	48
簡明綜合中期財務資料	
– 簡明綜合收益表	49
– 簡明綜合全面收益表	50
– 綜合分派報表	51
– 簡明綜合財務狀況表	52
– 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	54
– 簡明綜合現金流量表	55
– 簡明綜合中期財務資料附註	56
五年表現概要	77
投資者資料	80
釋義及詞彙	82
公司資料	封底內頁

關於領展

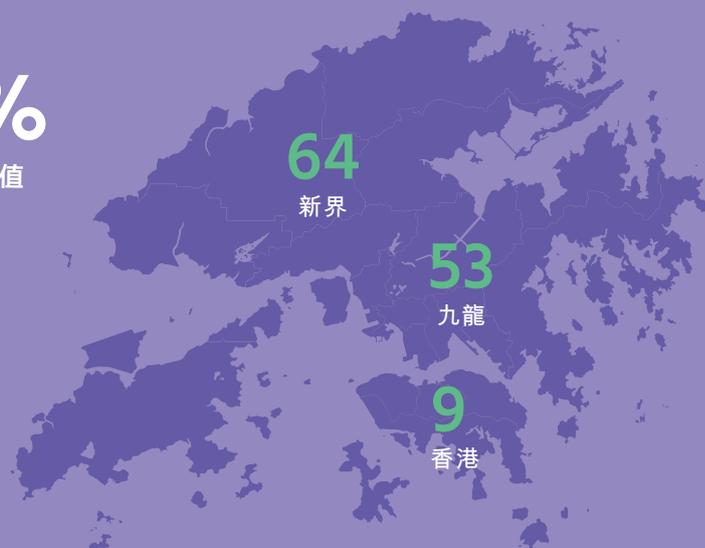
物業組合概覽

我們的物業組合包括分布於香港及四個中國內地一線城市的零售商舖、停車場及辦公室物業。這些組合為我們提供一個穩健及多元化的平台，創造更高價值。

香港物業佔

87.5%

整體物業組合估值



物業數目

126

零售面積

~800 萬平方呎

辦公室面積

~70 萬平方呎

停車場泊車位

~57,000

中期業績摘要

我們的主要財務和非財務績效指標反映了我們穩健的業務表現和價值創造。

收益
(百萬港元)

5,332

▲8.2% 按年
▲7.8% 按年
(按相同基準)

物業收入淨額
(百萬港元)

4,071

▲8.3% 按年
▲8.5% 按年
(按相同基準)

每基金單位分派
(港仙)

141.47

▲8.3% 按年

估值
(百萬港元)

220,434

▲0.9% 與2019年3月31日相比

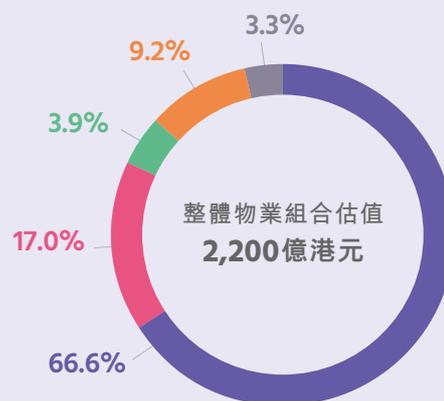
中國內地物業佔

12.5%

整體物業組合估值



物業組合(按估值)



- 香港零售商舖
- 中國內地零售商舖
- 香港停車場
- 中國內地辦公室
- 香港辦公室

物業數目

5

零售及辦公室面積

~500

萬平方呎

香港零售物業租用率



迄今完成的資產提升項目



中國內地零售物業租用率



香港物業自2010年起 已減少之能源耗用量



附註：

(1) 按相同基準計算的全年預計數字。

價值創造模式

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。

我們的物業組合



零售



停車場



辦公室

主要優勢

資產管理

- 管理
- 提升

投資組合管理

- 收購
- 出售
- 發展

資本管理

2025願景



物業組合
增長



追求卓越的
文化



創新
遠見

關鍵績效指標

- 維持每基金單位分派增長
- 維持「A」信貸評級

- 員工滿意度 > 80%
- 高績效員工流失率低

- 商戶銷售額增長優於市場表現
- 顧客滿意度 >70%
- 領展「愛•匯聚計劃」
創造社會效益 \geq \$2 港元^(1, 2)
- 減少35%的能源耗用量⁽³⁾
- 「零」有機廢物運往堆填區

附註：

(1) 每資助1港元。

(2) 以總體影響評估計算。

(3) 與2010年所定立的基線按相同基準比較。

創造價值



財務



地方營造



創新



人才



關係



環境

我們
連繫
好生活

主席報告書



「本財政年度上半年錄得理想的財務表現的同時，我們致力加強及提升長期的抗逆力。」

聶雅倫
主席



過去十數年，領展一直提供穩定可靠的服務，深得商戶及顧客信賴。我們多年來秉持永不言倦的精神，致力識別及管理各種業務及行業風險，持續與不同的持份者溝通、合作，對我們以至周邊社區的發展均有莫大幫助，並一同攜手走過近數月來香港前所未見的動盪時期。2019/2020財政年度的上半年充滿挑戰，但同時亦確實反映了管理團隊所推行措施的成效，並展現了我們業務的抗逆力。

表現

儘管市場環境艱困，但憑藉我們專注於必需品的零售物業組合的抗逆力，以及受惠於過去數年在控制成本方面採取的果斷措施，業務仍得以實現溫和增長。我們以敏銳的市場觸覺預測顧客的需求及喜好，並隨之優化租戶組合，從而發揮上述優勢。在建立合作關係方面，我們採取穩健的方針，與商戶、承辦商、營辦商及社區公開坦誠地展開具建設性的討論。這種溝通模式能有效了解他們目前面對的各種困難，有助我們制定高效的策略，齊心共渡難關。

我們早前著力改善投資組合，現已開始顯現成效。香港及中國內地的辦公室物業深受跨國企業青睞，中國內地的零售物業組合繼續穩步增長。先前進行的交易令我們得以洞悉市場先機，對提升領展的長期抗逆力具關鍵作用。

於2019/2020上半年，領展的收益達53.32億港元（截至2018年9月30日止六個月：49.30億港元），增長8.2%。每基金單位分派為141.47港仙，按年增長8.3%。上半年以強健的資產負債表（負債比率為11.9%）作結，為我們持續投資各項業務提供充足的靈活性。

策略重點

本地及區內地緣政治局勢持續不穩。過去六個月，中美貿易戰持續不斷，加上香港投資氣氛轉差，促使我們重新評估及確定我們的市場定位。我們深明單單「維持日常營運」遠不足夠，我們必須保持靈活及專注，朝著實現策略性目標的方向邁進。這意味著在探索新機遇的同時，亦需繼續發展具備卓越往績的業務範疇，並專注於維持兩者之間的均衡發展。

於2019年9月舉行的年度董事會策略會議上，我們審閱了領展所執行的策略，並針對以下兩方面進行評估：(一) 業務策略能否迅速及靈活地應對挑戰，確保業務在不明朗的經濟環境下仍可保持增長；(二) 領展對各業務及周邊社群所帶來的影響，確保我們不斷作出積極貢獻。會議結束前，我們再次確立整體的業務發展方向和重心，並將集中資源維持業務規模的優勢、多元化及增長潛力。董事會及本人深信，這將為股東及其他持份者創造長遠價值，有助實現「2025願景」，甚至更長遠的目標。

抗逆力

本財政年度上半年錄得理想的財務表現的同時，我們致力加強及提升長期的抗逆力。我們目前主要專注鞏固和健全風險基礎設施，藉以控制和減低風險。然而，近期的事件證明這樣絕不足夠。身處動盪不安的時刻，領展可利用其在社區中擔當的角色和服務協助緩解各方面的問題，包括安全及保安、業務持續性和環境、社會和管治，甚至社區情緒。我們亦與租戶和服務供應商攜手合作，令香港物業組合126個物業中的124個物業得以維持正常的營業時間，並透過夥拍主要業務合作夥伴，一同識別常見風險、制定紓緩策略，從而更有效地實施各項解決方案。我們持續與各持份者通力協作，減少價值鏈內使用的塑膠和產生的廢物便是其中一個好例子。

員工

人才質素是決定企業成功與否的主要關鍵。領展擁有卓越的員工團隊，不僅專業能幹，並秉承公司的價值觀行事。本人謹代表各位董事會同寅向王國龍、管理團隊及領展旗下全體同寅致以衷心謝意，感謝他們勤勉盡責、竭誠投入，確保我們旗下物業仍是吸引顧客到訪和社區同樂的最佳場所。

董事會事務

無論在營運、商業、地緣政治、環境或財務方面，現時的營商環境雖然挑戰重重，但依然可見機遇處處。因此，擁有適當特質和技能的人才，藉此有效監控和管理相關風險和機遇、執行領展的策略可謂至關重要。

張利民宣布於2019年10月退任，彼自加盟董事會出任執行董事以來，由最初擔任首席財務總監，到近年轉任首席營運總監，均展現出其於財務和營運方面超卓的領導才能，對領展的發展和成功貢獻良多，董事會謹此對他致以由衷的謝意，並祝願其退任後一切順利。

展望

我們預計，在2019/2020年下半年和不久將來，香港的外圍環境仍將充滿挑戰。然而，董事會和本人均深信，憑藉管理團隊的積極態度和豐富經驗，領展在此艱難環境下將作為堅實的中流砥柱，繼續穩步發展。

聶雅倫

主席

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金的管理人
2019年11月13日

行政總裁報告書



「無論放眼現在或展望未來，領展的成功全賴我們保持堅定不移的信念，致力於各業務範疇達致卓越的表現，做好日常營運，把握每個機遇，實現可持續增長。」

王國龍
行政總裁



2019/2020財政年度的首六個月可謂充滿挑戰，中美貿易戰不斷升級，加上香港自6月起持續社會動盪，對我們的商場造成不同程度的影響。在此時勢中，我們視保障顧客、商戶及前綫員工的安全及福祉為首要重任。本人謹代表管理層向領展團隊全體同寅（包括承辦商、營辦商及服務供應商）致以衷心的謝意，感謝他們始終秉持竭誠奉獻的態度和專業精神，為我們旗下物業營造一個互相包容、安然有序的環境。感謝你們一直以來的努力和貢獻。

抗逆力一直是我們業務的核心。我們不斷尋求突破，制定及實行有效的解決方案。領展從不止步，並已為各項挑戰，包括整合新收購的物業、維持穩定的領導團隊、保持財務靈活性，以及為極端天氣狀況等做好充分準備。同時，我們亦更專注審慎管理營運和財務成本，為經濟放緩做好準備。然而，香港眼下的局勢及經濟環境轉差的速度已難以預測。

身處這充滿不確定性的大環境中，我們清楚意識到並積極承擔協助維持社區一致性及穩定性的責任。我們盡力維持商場的營業時間，確保顧客仍可在商場內購物、用餐和進行社交聚會。儘管在極少數情況下，我們受附近地區的公眾活動影響而不得不關閉部分商場，惟社區居民仍可在商場內進行聚會和日常活動，而我們的員工及商戶致力照顧他們的日常需求。在過去六個月，我們投放大量時間及精力應對、聆聽和了解各商戶及業務合作夥伴所面臨的挑戰，盡力提供有效和切實的支持，攜手共渡難關，並不斷提升業務的實力和抗逆力。

具高生產力的物業組合

於2019/2020上半年，我們的財務業績不過不失。總收益為53.32億港元，而物業收入淨額則達40.71億港元，按相同基準計算，分別按年增長7.8%及8.5%。此業績表現不僅反映我們能夠在充滿挑戰的營商環境中採取迅速、果斷的措施，更展現了我們物業組合的抗逆力。

然而，我們仍然採取非常謹慎的態度，持續評估領展所受到的長遠及潛在影響。香港物業組合的若干主要指標首次出現與預測走勢相反的跡象。零售續租租金調整率由22.5%下跌至18.1%，而租金對銷售額比例則由2019年3月31日的13.5%上升至14.4%。我們相信該等數據反映當前市場氣氛趨淡，因此我們必須保持警惕，盡力舒緩市況進一步轉差所帶來的影響。

本財政年度上半年的業績亦不乏突出之處。我們在整合中國內地物業組合方面取得良好進展，包括整合資訊科技基建、設立數據管理系統、統一政策及程序以及培育人才，以展現領展的價值。隨著我們不斷開拓投資機遇，預計於2019年年底前，我們將可奠定穩固基礎並加以延伸，支持領展的進一步發展。

2019年6月，我們將總部遷至於香港九龍東新落成的旗艦辦公室發展項目海濱匯。即使當前的辦公室租賃市場競爭激烈，我們仍成功向數間公司租出約70%樓面面積，並將於2019年年底前入伙。

憑藉穩健的資產負債表及現金流，財務彈性一直是我們的主要優勢。我們已簽訂一筆4年期的銀團貸款，總利率為每年香港銀行港元同業拆息加0.8%。由於市場反應熱烈，該融資規模由最初的50億港元擴大至120億港元。領展已佔據領先優勢，以把握符合我們「2025願景」的業務機會。

創新遠見

我們繼續於物業組合內的多項物業推行地方營造措施。最近，我們與香港本地藝術家合作，攜手將公共空間改造成主題花園，藉此推廣社區共融的理念。

透過推行領展「愛·匯聚計劃」，我們鼓勵本地社福機構開展具創意的活動，同時培育青年人的創意思維。於本年度，我們投放了1,410萬港元用於支持六個公益活動及資助190名第一代大學生。

追求卓越的文化

無論放眼現在或展望未來，領展的成功全賴我們保持堅定不移的信念，致力於各業務範疇達致卓越的表現，做好日常營運，把握每個機遇，實現可持續增長。我們期望與領展全體員工及一眾業務合作夥伴傳承這種精益求精、力臻完善的文化。

為進一步宣揚這種精神，我們正著力推廣領展的學習文化，透過提供培訓及學習工具，讓領展員工緊貼市場需求，獲取各種新知識及技能。

對於追求卓越的文化，我們必須表揚已決定呈辭的張利民先生在這方面的貢獻，他為領展服務近10年，曾先後擔任首席財務總監及首席營運總監職務。作為領展領導團隊的主要成員，張利民落實執行貫徹持續的方針，支持領展於不同階段的發展及成長。本人尤其感謝他多年來的支持，並謹藉此機會就他為領展作出的所有貢獻致以衷心謝意。

展望

在達成業務增長及提高抗逆力後，下一階段的重點工作是優化領展，將其打造成更為完善的機構。我們將繼續於香港核心市場以至四個中國內地一線城市尋求發展機會，並把握開拓其他市場的機遇。

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的管理人
2019年11月13日

經營環境

香港

香港經濟連續兩季出現負增長，陷入技術性衰退。中美貿易關係持續緊張及香港出現前所未見的社會動盪，均接連打擊本地貿易及零售活動。然而，必需品銷售在此等市場環境下依然展現出其抗逆力。物業市場方面，鑒於營商環境轉弱，企業嚴加控制成本，商戶遷出核心商業區料將會繼續成為辦公室租賃市場的主要趨勢。

經濟增長受壓



附註：數據為2019年第3季的數字
來源：香港政府統計處

失業率繼續處於低水平



附註：數據為2019年第3季經季節性調整的數字
來源：香港政府統計處

住戶每月入息中位數增速下行



來源：香港政府統計處

必需品銷售具抗逆力



附註：必需品零售銷售包括超級市場及食品，非必需品零售銷售則包括其餘零售類別
來源：香港政府統計處

租金差距帶動辦公室外遷



附註：數據為期末數字
來源：仲量聯行

泊車位需求持續增長較快



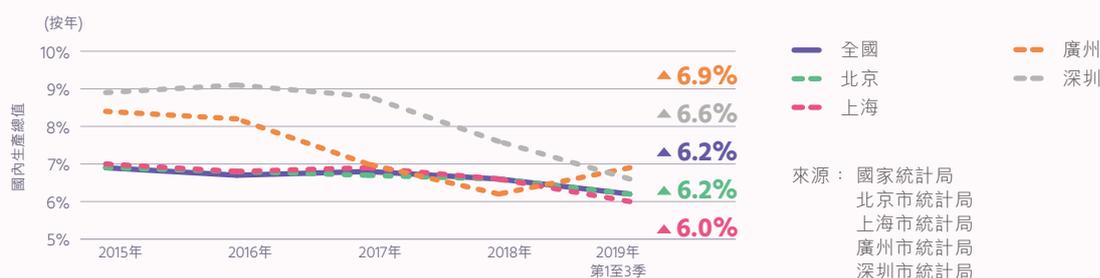
附註：數據為期末數字
來源：香港運輸署

中國內地

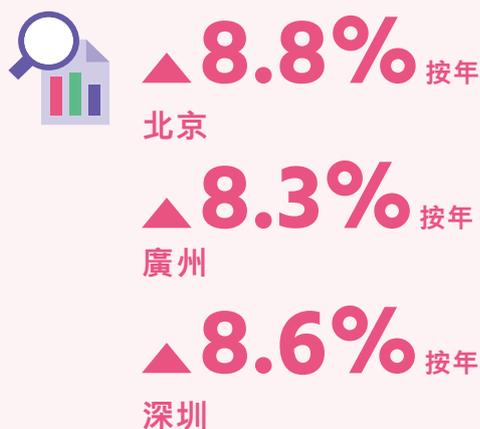


關稅加徵、外需疲弱及加強債務監管措施等均對中國內地經濟增長造成壓力，惟其仍然是全球經濟增長最快的國家之一。在國家刺激經濟政策的支持下，北京、廣州及深圳的可支配收入及消費開支維持穩健增長。而基於穩定的市場供求，位於上海浦西核心商業中心區的辦公室租金料保持平穩。

經濟增長良好



城鎮居民人均可支配收入持續增長



附註：數據為2019年第1至3季的數字
來源：北京市統計局
廣州市統計局
深圳市統計局

消費開支增長保持強健



附註：數據為2019年第1至3季的數字
來源：北京市統計局
廣州市統計局
深圳市統計局

上海浦西核心商業中心區甲級辦公室租金持平



附註：數據為2019年第3季的數字
來源：仲量聯行



物業組合增長



整體財務業績

於回顧的六個月內，收益及物業收入淨額分別按年增長8.2%及8.3%至53.32億港元（截至2018年9月30日止六個月：49.30億港元）及40.71億港元（截至2018年9月30日止六個月：37.59億港元）。

按相同基準計算，收益及物業收入淨額分別按年增長7.8%及8.5%。

經調整並計入一筆1.45億港元（截至2018年9月30日止六個月：無）的酌情分派後，可分派總額達29.66億港元（截至2018年9月30日止六個月：27.59億港元）。

期內每基金單位中期分派增長8.3%至141.47港仙（截至2018年9月30日止六個月：130.62港仙）。

投資物業組合之估值達至2,204.34億港元。每基金單位資產淨值增長1.2%至90.58港元（2019年3月31日：89.48港元）。

我們的主要優勢

領展繼續發揮其於資產及資本管理和資產提升方面的雄厚實力，致力管理及提升位於香港及中國內地的多元化物業組合。我們亦是資本管理範疇的業界翹楚，以低融資成本進行收購、出售及發展物業。我們為基金單位持有人創造可持續的長遠回報，並已透過回購基金單位及酌情分派向基金單位持有人返還資本。

每基金單位分派

+8.3% 按年



收益 (按相同基準)

+7.8% 按年



物業收入淨額 (按相同基準)

+8.5% 按年



管理

作為領先的房地產投資及管理機構，領展致力建立能夠在不同業務周期保持增長的優質物業組合。我們繼續透過積極資產管理來維持均衡及具備抗逆力的行業組合，以吸引顧客及商戶。

香港物業組合

收益分析

儘管香港整體零售市場疲弱，我們專注於大眾市場及必需品行業的物業組合繼續展現其抗逆力。按相同基準計算，總收益按年增長8.8%。

收益分類

	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準 計算的 按年變動 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	2,778	2,659	4.5	9.8
街市／熟食檔位	451	452	(0.2)	4.4
教育／福利及配套設施	70	67	4.5	9.4
商場營銷	91	90	1.1	5.8
開支收回及其他雜項收益	196	182	7.7	9.6
收益總計	3,586	3,450	3.9	8.9

附註：

(1) 商舖租金分別包括基本租金27.46億港元(截至2018年9月30日止六個月：26.15億港元)和按營業額分成租金3,200萬港元(截至2018年9月30日止六個月：4,400萬港元)。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之百分比 ⁽¹⁾
	於2019年 9月30日 %	於2019年 3月31日 %	截至2019年 9月30日止六個月 %	截至2018年 9月30日止六個月 %	於2019年 9月30日 %
商舖	96.9	97.4	18.9	20.4	84.5
街市／熟食檔位	95.3	92.2	12.5	26.7	8.6
教育／福利及配套設施	99.5	99.5	14.0	12.9	6.9
總計	96.9	97.1	18.1	22.5	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合分類

	物業數目	零售物業估值 於2019年 9月30日 百萬港元	零售租金 截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
				於2019年 9月30日 每平方呎港元	於2019年 3月31日 每平方呎港元	於2019年 9月30日 %	於2019年 3月31日 %
物業							
都會	6	31,681	694	91.4	86.7	96.6	95.4
匯坊	35	82,138	1,896	76.5	75.2	96.5	97.7
鄰里	57	32,952	800	49.3	48.4	97.6	97.0
總計	98	146,771	3,390	69.6	68.0	96.9	97.1

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

我們的行業組合保持穩定，超過60%的每月租金來自食品相關商戶。期內，我們商戶的平均每月每平方呎零售銷售總額錄得1.4%增長。

儘管經濟放緩，「飲食」和「超級市場及食品」行業的每平方呎銷售總額分別按年錄得2.1%及4.5%增長。「一般零售」商戶的每平方呎銷售總額則按年下跌0.6%。

回顧期內，香港物業組合的租金對銷售額比例維持於14.4%。其中「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」的商戶錄得的租金對銷售額比例分別為14.7%、12.3%及16.2%。

行業組合

(於2019年9月30日)

行業	佔每月租金 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	28.9	29.4
超級市場及食品	20.7	17.0
街市／熟食檔位	13.6	8.5
服務	11.2	10.7
個人護理／醫療	5.8	3.9
教育／福利及配套設施	0.9	7.1
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.9	0.5
其他 ⁽¹⁾	18.0	22.9
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、光學產品、書籍及文儀用品、報紙以及休閒娛樂。

物業組合租約到期情況

(於2019年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2019/2020年度	11.9	12.9
2020/2021年度	21.8	24.5
2021/2022年度及其後	58.9	58.4
短期租約及空置	7.4	4.2
總計	100.0	100.0

停車場

由於市場供求失衡，集團旗下共約57,000個泊車位的停車場物業組合因而繼續受惠。然而，報告期內的時租泊車收入受週末顧客人數下跌所影響。因此，按相同基準計算，停

車場收益總額僅錄得按年增長8.2%。截至2019年9月30日止期間，每個泊車位每月收入按年增長8.2%至2,929港元。

收益分類

	截至2019年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2018年 9月30日止六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準計算的 按年變動 %
停車場租金：				
月租	759	745	1.9	10.8
時租	229	243	(5.8)	0.9
開支收回及其他雜項收益	1	2	(50.0)	(50.0)
收益總計	989	990	(0.1)	8.2

主要停車場物業表現指標

	截至2019年 9月30日止六個月	截至2018年 9月30日止六個月
每個泊車位每月收入(港元)	2,929	2,706
	於2019年9月30日	於2019年3月31日
總估值(百萬港元)	37,486	35,059
每個泊車位平均估值(千港元)	663	625

開支分析

按相同基準計算，物業經營開支總計輕微增長6.0%，而香港物業組合的物業收入淨額比率則維持為76.6%（截至2018年9月30日止六個月：76.0%）。2019年5月，法定最低工資

由每小時34.5港元修訂為每小時37.5港元，因此，報告期內的物業管理人費用、保安及清潔開支按相同基準計算增長9.2%。

物業經營開支分類

	截至2019年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2018年 9月30日止六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準計算的 按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	286	269	6.3	9.2
員工成本	226	235	(3.8)	2.3
維修及保養	98	99	(1.0)	4.3
公用事業開支	159	156	1.9	3.3
地租及差餉	154	143	7.7	8.2
宣傳及市場推廣開支	52	53	(1.9)	(3.8)
屋邨公用地方開支	42	44	(4.5)	7.7
其他物業經營開支	90	72	25.0	17.6
物業經營開支總計	1,107	1,071	3.4	6.0

中國內地物業組合

我們的中國內地物業按價值計算佔物業組合的12.5%，當中包括五項分布於四個一線城市的物業。於報告期內，中國內地物業組合錄得收益總額7.32億港元及物業收入淨額5.78億港元，分別按年增加49.4%及48.2%。

於2019年9月30日，位於中國內地的四項零售物業接近全數租出，平均租用率為99.0%。我們樂見審慎的收購策略已取得豐碩成果，而我們亦計劃以「領展購物廣場」作為統一的品牌形象，重新打造旗下所有位於中國內地的零售物業。我們新增之物業一位於北京通州之京通羅斯福廣場及位於深圳福田之怡景中心城一表現令人滿意，且續租情況理想。歐美匯購物中心及西城都薈廣場之租賃需求維持

強勁。期內，零售物業組合的平均續租租金調整率持續高企，達31.5%。我們將透過積極重組商戶組合持續提升資產質素，從而滿足顧客及商戶不斷變化的需求。我們正計劃就怡景中心城展開資產提升項目，以發掘該項資產所蘊藏的龐大潛力。

座落於充滿活力的上海靜安區並毗鄰多間跨國公司，我們的辦公室物業—領展企業廣場1座及2座—取得理想的業績，於2019年9月30日辦公室租用率為95.1%，而辦公室續租租金調整率則為13.5%。我們已決定在領展企業廣場設立中國內地總部，以集中管理我們持續擴展的中國內地物業組合。

物業組合租約到期情況

(於2019年9月30日)

	零售		辦公室	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %
2019/2020年度	9.9	14.3	9.3	10.5
2020/2021年度	16.6	22.7	19.7	21.0
2021/2022年度及其後	72.5	63.0	66.1	68.5
空置	1.0	-	4.9	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

提升

領展多年來探索各種機會以提升物業組合及推進內部增長。自首次公開發行以來，我們已完成80個資產提升項目，並於報告期內完成南昌薈和彩明商場兩個項目，資本開支總額為2.78億港元。

位於將軍澳的彩明商場已完成翻新，吸引不少該區居民光顧。除提升公共設施外，我們更透過縮小其中一間中式酒樓的店舖面積讓新餐廳及零售商舖進駐，為顧客提供更多

選擇。彩明商場全新粉飾的外牆採用兩名本地設計學院學生的設計概念，令商場更加鮮明奪目，在一眾鄰近零售設施中別樹一格。

展望未來，資產提升項目將涵蓋多個處於不同階段的項目。儘管所涉及的客戶群日益擴大，而進行大型資產提升項目的難度亦不斷提高，我們將會繼續尋求提升資產機會，並以達到雙位數的投資回報為目標。資產提升所帶來的裨益不單是首個租賃週期的即時租金增長，在第二個租賃週期及其後更將錄得進一步的強勁增長。



南昌薈

全新購物及鮮活街市體驗



毗鄰南昌港鐵站的南昌薈（前稱富昌商場）已轉型成為一個大眾化的中檔商場，為顧客提供嶄新的購物體驗。鑒於商場附近有大型私人屋苑剛落成，加上現有的公共屋邨，我們已將商場重新定位成為一個現代化的社區樞紐，將部分於地面樓層的商戶遷至一樓，騰出的空間則改造成一個全新並擁有42個檔位的鮮活街市。鮮活街市供應各式各樣的新鮮農產品、時令海鮮及美味小食，且環境衛生舒適，廣受鄰近居民好評。

南昌薈設計時尚，與相鄰的中高端奢侈品商場具有協同效應，並設有多間中檔餐廳以及配套商品和服務供顧客選擇，與附近一帶的零售商戶互補。我們預期，客戶群將會不斷擴大並繼續推動本地消費，尤其是必需品消費。

截至2019年9月30日止六個月內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
南昌薈 ⁽²⁾	174	14.0%
彩明商場	104	18.3%
總計	278	

附註：

(1) 預計投資回報乃按完成項目後之預期物業收入淨額減項目實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。

(2) 提升包括鮮活街市。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	8	835
規劃中的項目	>15	>900
總計	>23	>1,735

進行中已審批的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標 完成日期
慈雲山中心	161	2019年底
鳳德商場 ⁽¹⁾	60	2019年底
顯徑街市 ⁽¹⁾	73	2019年底
耀安商場	35	2019年底
尚德廣場 ⁽¹⁾	166	2020年初
樂富廣場	172	2020年中
啟田商場	139	2020年中
彩園廣場	29	2021年初
總計	835	

附註：

(1) 提升包括鮮活街市。

收購及出售

我們於去年推出「2025願景」作為我們的中期目標，以推動我們邁步向前。我們透過打造追求卓越及力求創新的文化，致力實現物業組合的高單位數增長及提升其生產力。目前，領展擁有126項香港物業及五項中國內地物業。為延

續領展的增長趨勢，我們已著力尋找合適的收購機會，藉此推動外部增長。

作為長期投資者，我們專注於可提供良好增長潛力及升值空間的投資機遇。儘管於香港的收購機會有限，但我們不

斷在中國內地尋找潛在投資機會，並以位於四個一線城市與其周邊三角洲地區的中檔零售物業及甲級辦公室為目標。物業是否具備良好的交通網絡、有限的競爭、可觀客源及良好的增長潛力等均為我們挑選物業的標準。我們將繼續嚴謹挑選合適物業，補充現有的物業組合，同時把握機遇，尋求其他地區及物業類型的收購機會，務求延續領展的增長趨勢。

於2018/2019年度，我們向一個由機構投資者組成的財團出售一批合共12項的物業，代價較於2018年9月30日的估值溢價達32.1%。出售所得款項已用於新投資機會、償還債務、返還資本及一般企業用途。資本循環將繼續是領展眾多創造價值的方法之一。

發展

發展讓我們得以在最早期的階段參與設計、建造及持有提供可持續回報的優質物業。海濱匯發展項目在本年度初落成後，按照房地產投資信託基金守則及領展的信託契約（「信託契約」）規定的總值限額，我們現時最多可將資產總值的10%用於發展項目。我們將繼續在香港發掘及物色合適的發展機會。

估值回顧

於報告期末，投資物業估值總額由2019年3月31日的2,184.96億港元增長0.9%至2,204.34億港元。

香港零售物業及停車場估值分別增長1.9%至1,467.71億港元（2019年3月31日：1,440.96億港元）及6.9%至374.86億港元（2019年3月31日：350.59億港元）。估值增加主要是由於持續資產管理帶動物業收入淨額增加及租金收入增加所致。於2019年9月30日，我們的香港辦公室物業估值為86.98億港元。中國內地物業估值為274.79億港元（2019年3月31日：287.93億港元）而估值減少是由於人民幣貶值所致。撇除匯兌差額，中國內地物業的估值以人民幣計算上升1.0%。

根據房地產投資信託基金守則的規定，仲量聯行有限公司將於連續履行三年任期及完成於2019年9月30日的估值後退任。而高力國際物業顧問（香港）有限公司將獲委任為領展的主要估值師。彼將於2020年3月底的估值使用收入資本化法對領展的物業組合進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。僅採納一種估值方法符合香港物業估值的市場慣例，而建議之變更符合信託契約及管理人之合規手冊。

估值

+0.9%

與2019年3月31日相比



估值方法

	於2019年9月30日	於2019年3月31日
收入資本化法－資本化率		
香港		
零售物業	3.00% – 4.20%	3.00% – 4.20%
停車場	3.00% – 4.80%	3.50% – 4.80%
辦公室物業	3.00%	不適用
中國內地		
零售物業	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	4.25%	4.25%

資本管理

港元債務組合 實際利率

3.23%



於回顧期內，美國勞工市場及經濟活動維持強勁。然而，隨著中美貿易戰不斷升級，美國商務固定投資及出口減弱。市場對利率走勢展望大幅下調。美國聯邦儲備局兩度減息，合共下調0.5%。10年期美國國庫債券收益率由3月的2.4%下跌至8月的1.4%。

於回顧期內，由於香港有大型的首次公開招股加上資本市場波動，港元市場利率較美元市場利率經歷更大的波幅。一個月香港銀行港元同業拆息於2019年7月初觸及3.0%，其後於9月底回落至1.9%。

於2019年3月，領展公布於2024年到期之40億港元有擔保綠色可轉換債券的定價，年息率為1.6%。是次綠色可轉換債券的發行為全球房地產行業及香港發行人之首例。該有擔保綠色可轉換債券已於2019年4月3日完成發行。

於2019年7月，管理層把握債券收益率收窄所帶來的優勢，發行7.16億港元年息率為2.28%的5年期票據。於2019年8月，領展進一步發行10億港元年息率為2.50%的7年期票據。

自2019年6月起，香港社會動盪，示威行動不斷升級。儘管市場氣氛受此影響，香港銀行業及信貸市場維持穩健。於2019年9月，領展與18間銀行達成一筆4年期的銀團貸款，總利率為每年香港銀行港元同業拆息加0.8%。由於市場反應熱烈，該貸款由原先的50億港元增加至120億港元。我們的18間往來銀行對領展業務於經濟週期波動中的抗逆力充

信貸評級

A/A2/A

穩定



滿信心。該銀團貸款將用作一般企業用途，包括補充將於未來12個月到期的貸款。此外，經增加之貸款額進一步加強領展的融資及流動資金狀況，有利於領展物色的商機以達成「2025願景」。

於2019年9月30日，本集團的債務總額輕微增加至278億港元（2019年3月31日：245億港元）。本集團的備用流動資金增加至250億港元（2019年3月31日：161億港元），當中包括現金及存款63億港元（2019年3月31日：68億港元）及未提取但已承諾的融資額187億港元（2019年3月31日：93億港元）。已承諾債務融資平均年期增加至3.9年（2019年3月31日：3.6年）。負債比率輕微增加至11.9%（2019年3月31日：10.7%）。

於2019年9月30日，本集團港元債務組合實際利息成本維持穩定於3.23%（2019年3月31日：3.12%）。我們港元債務的64.7%按固定利率計息（2019年3月31日：69.8%）。港元定息負債平均年期（計量港元定息負債所提供的平均利率保障期的單位）維持穩定，為5.1年（2019年3月31日：4.8年）。

為更有效地管理本集團的現金盈餘，從而提升基金單位持有人的回報，我們已投資約20億港元於投資級別債券，年期最長為五年。於2019年9月30日，我們債券組合的平均到期年限為3.5年，平均債券收益率為3.6%，而債券組合的平均信貸評級約為BBB+。

於2019年6月，我們向基金單位持有人公布有意回購最多6,000萬個基金單位，作為讓部分資金返還予基金單位持有人之計劃的其中一環。我們在執行此回購計劃上受到多個因素影響，包括市場情況、基金單位價格、成交量及其他監管考慮。本財政年度上半年，我們已按平均基金單位價格約87.3港元回購約1,300萬個基金單位，涉及總額為約11億港元。於本財政年度下半年，我們擬在市場條件及法規容許下繼續回購基金單位。

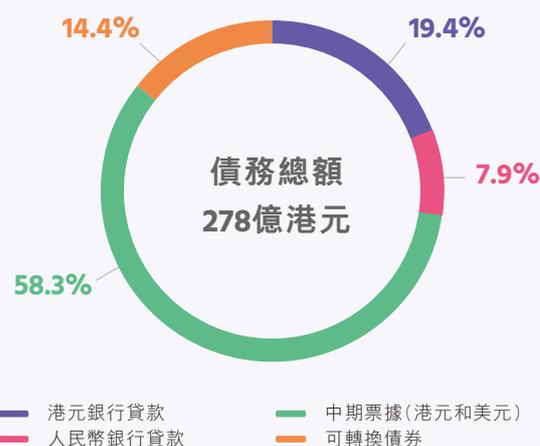
自2019年3月13日完成最後一次資產出售後，我們已為酌情分派作出預算，於三年內每年酌情分派每基金單位約14港仙，旨在就新購入項目盈利未能完全抵銷資產出售導致收入損失的情況下，補償每基金單位分派的相關損失。此酌情分派連同已公布的回購計劃將由資產出售所得的28億港元溢價支付。因此，於截至2019年9月30日止六個月期間，中期分派將包括酌情分派1.45億港元或每基金單位6.93港仙的酌情分派。

外匯管理方面，我們已於2019年3月安排約人民幣7億元對港元之外匯遠期合約，以鎖定本財政年度中國內地以人民幣計值的收入淨額的港元匯率。我們相信於本財政年度的可分派收入因人民幣匯率波動的影響已大致被對沖。於2019年9月30日，未交付的該等遠期合約為人民幣3.5億元。

就企業信貸評級而言，於2019年6月27日，穆迪確認領展的信貸評級為「A2/穩定」，並將領展信貸評級的主要指標由6.0-6.5倍（債務對除息稅折舊攤銷前盈利之比率）進一步放寬至6.5倍（債務淨額對除息稅折舊攤銷前盈利之比率）。放寬後的穆迪評級指標為領展日後潛在收購優質資產提供更大的債務上限。於2019年8月13日及2019年3月19日，標準普爾及惠譽評級分別確認領展的評級為「A/穩定」。

資金基礎

(於2019年9月30日)



已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2019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
香港					
中期票據	11.0	5.2	16.2	-	16.2
可轉換債券	4.0	-	4.0	-	4.0
港元銀行貸款	1.5	3.9	5.4	18.7	24.1
小計	16.5	9.1	25.6	18.7	44.3
中國內地					
人民幣銀行貸款	-	2.2	2.2	-	2.2
小計	-	2.2	2.2	-	2.2
總計	16.5	11.3	27.8	18.7	46.5

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2019年9月30日)

(十億港元)	中期票據	可轉換債券	港元 銀行貸款	人民幣 銀行貸款	港元 未提取融資	總計
2019/2020年度到期	0.6	-	-	-	-	0.6
2020/2021年度到期	0.4	-	2.5	0.1	2.5	5.5
2021/2022年度到期	1.4	-	1.7	0.1	3.8	7.0
2022/2023年度到期	1.2	4.0	0.8	0.2	0.2	6.4
2023/2024年度及其後到期	12.6	-	0.4	1.8	12.2	27.0
總計	16.2	4.0	5.4	2.2	18.7	46.5

附註：

(1) 所有金額為面值。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2019年9月30日)

十億港元



附註：

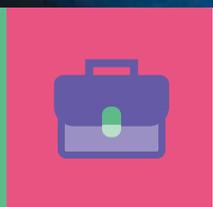
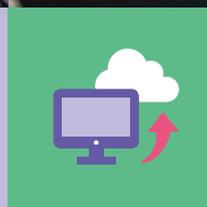
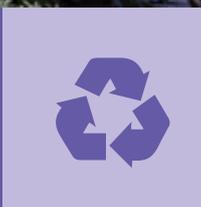
(1) 所有金額為面值。

(2) 40億港元綠色可轉換債券價格的期限為5年，並有3年期認沽權。



海濱匯

領展「2025願景」
取得階段性成果
奠下穩固基礎



位於香港東九龍的海濱匯於2019年落成，為領展的首個發展項目。這座甲級商廈地標設有平台花園，由三層零售商場及17層辦公室組成。海濱匯臨海而建，無阻礙地飽覽維港的迷人景色。

海濱匯部分工程費用以我們於2016年發行5億美元綠色債券的所得款項撥資，再一次展現我們對建設低碳社區的承諾。海濱匯遵守領展綠色融資框架的要求，並榮獲領先能源與環境設計 (LEED) 鉑金級、綠建環

評 (BEAM Plus) 鉑金級及健康建築標準 (WELL) 金級之前期認證，最近更獲認為香港最環保的建築項目之一。

海濱匯亦是領展的集團總部新址，不但能為業務發展提供所需的空間，而且配備一系列的現代化設施，有助提高生產力、激發創意，吸引更多人才，多間世界級租戶進駐如摩根大通、WeWork及金門建築等，為領展實現「2025願景」提供理想環境及奠下穩固基礎。

追求卓越的文化



領展海濱匯的新總部

建立強大的團隊

我們的員工是領展取得成功及推動可持續發展業務的基石。我們運用多元化指標、員工滿意度調查及流失率去監察和衡量領展的人才優勢。我們通過締造一個具抗逆力的工作環境、致力成為一間持續學習的企業，讓員工可以各展所長，實現其職業抱負。建立追求卓越的文化是「2025願景」的一部分，我們正於上海設立中國內地總部，繼續積極物色更多人才，以支持我們中國內地業務的發展。

透過網上學習培養學習文化

領展提倡利用科技實踐終身學習。我們努力為員工提供及時、靈活及便利的學習體驗。在2019年4月，我們為220名經各部門推薦出來的員工提供LinkedIn Learning領英學習計劃，並根據他們的專業發展需求量身定制專屬的學習途徑。在2019年9月，我們推出LinkREAD，一個「全天候」服務的電子圖書館，讓員工可自由瀏覽各類文章、商業期刊、雜誌、書籍摘要及快速存取香港公共圖書館的資料。

提升商業觸覺

在2019年4月，我們邀請了澳洲房地產委員會函授有關「將本地人口轉化成商業潛力」的半日培訓，提升團隊的商業知識及觸覺。此外，我們資產管理部門的32名員工最近也完成為期兩日的零售物業行業文憑課程，汲取零售及物業管理行業的最新業務知識及最佳典範。

員工數目(於2019年9月30日)

973



午餐講座
參加人數

~300



培育年青人才儲備

建立和培養一個可持續及配合未來發展需要的人才儲備對領展取得持續成功和增長尤其重要。2019年度的見習管理人員培訓計劃吸引了相當數量的申請，當中440名本地及海外申請人應邀參加了我們的評估日。我們成功招聘的五名見習管理人員在2019年8月於財務及資產管理部門述職。透過有系統的工作輪換安排，以至到內地短暫工作及管理層的持續指引和支持，將有助促進他們在領展的學習成長及職業發展。

此外，我們也招聘了逾40名來自香港及海外頂尖學府的學生在2019年6月至8月期間進行實習。我們的暑期實習生透過在職培訓、能力導向學習和小組項目汲取商業知識及專業技能。在畢業典禮上，他們更向管理層展示了如何利用科技幫助領展不斷革新。

保留人才

領展穩健進取的人才保留策略，支持員工於職業不同階段達至其需求和意向。當我們的員工加入團隊後，他們均具資格參與企業員工購股計劃，這讓新入職員工立即享有切身的利益，協助公司把業務做好。目前，逾60%合資格領展員工正參與該計劃。隨著員工的職業發展，我們制定了長期獎勵計劃，使領展的長期策略性目標與人才保留策略保持一致。這些舉措與我們全面的學習發展計劃相輔相成，為員工提供進修資助，使他們透過短期課程、認證培訓或學位課程，管理自身的職業發展，從而與領展共同成長。



暑期實習生向管理層匯報業務計劃



2019年暑期實習生畢業典禮

高績效員工的流失率

低



創新遠見



領展通過「愛·匯聚計劃」支持香港導盲犬協會的導盲犬計劃

與商戶一同蓬勃發展

領展與商戶緊密合作，透過提供興旺的營商環境及實用的商業見解，協助商戶更好地開展業務。商戶學堂繼續與商戶分享知識及實用技能，幫助其實現業務增長及創造佳績。在最近舉行的研討會上，我們邀得香港著名藝人及來自香港股票分析師協會的專業導師作為主講嘉賓，分享他們的創業故事及對香港股市投資策略的見解。研討會有助加深商戶對市場前景的理解，除了促進其業務營運，了解如何有效處理投訴並將之轉化成商機外，亦學習到商戶可如何保持動力及提高銷售技巧。

加強社區聯繫

領展繼續透過旗艦慈善及社區參與項目—「愛·匯聚計劃」聯繫社區及支持本地慈善團體。領展每年將其上一財政年度之物業收入淨額最高0.25%款項資助予慈善機構，發展青少年培育、活齡社區及資源管理項目。

於2019年8月，領展完成2019/2020年度撥款程序，為六個項目及領展大學生獎學金撥款合共1,410萬港元。該六個項目的其中三個新項目採用創新理念，包括為長者而設的戲劇藝術啟導計劃、為青年而設的街頭藝術文化計劃及旨在推動長者友善社區的健康計劃。加上去年的三個項目，領展透過聯繫與支持非政府機構、商戶及員工，與社區同步發展，並致力打造能夠配合和加強其社區影響力的生態系統。

香港物業自2010年起
已減少之能源耗用量
28.1%⁽¹⁾



附註：

(1) 按相同基準計算的全年預算數字。

2019/2020年度，領展大學生獎學金將授出190項合計380萬港元的獎學金，為家庭三代人中首代入讀本地大學的學生提供免入息審查獎學金。領展大學生獎學金面試日已於2019年9月21日舉行，逾300名來自8間大學的合資格申請人參與面試。除領導才能及積極性、團隊合作及溝通能力、邏輯推理及表達能力等標準外，本年度更納入一項新的評審準則—社會服務參與。面試由評選委員會進行，其33名成員來自不同界別，包括政府及相關機構、教育、傳媒、非政府機構、香港社會服務聯會及領展。

作為社區生活空間的延伸，領展為顧客提供一個購物和進行社交聚會的場所，創造不少美好時刻及回憶。於報告期內，我們從健康及環境出發，推出一系列的市場推廣活動，讓顧客探索及享受更豐富的購物體驗。為推廣健康意識，我們舉辦「Oh!林匹克運動會」，旨在促進市民的身心健康，透過讓顧客現場挑戰多個運動項目，將新興運動融合科技元素，帶來商場內難得一見的全城運動會。

今年暑假，領展旗下天水圍最大型的商場T Town變身為生機盎然的亞馬遜熱帶雨林，為顧客帶來一場玩味十足及極具教育意義的「T Town『森』動歷險記」，一同展開奇幻之旅。活動設有多種動物裝置和感官體驗供顧客參與，刺激大家的「視」、「聽」、「嗅」及「觸」覺。領展更實踐「領養、教育及保育」的宗旨，與本地慈善機構和兩棲及爬蟲類動物收藏家合作舉行領養日及展覽，宣揚愛護動物及保護環境的訊息。

利用科技及創新意念打造零售體驗

應用數碼化科技不但有助我們提升客戶體驗、創造更多價值，更可吸引潛在的新顧客及業務夥伴。於回顧的六個月內，我們繼續加強數碼化，推出顧客行銷計劃支持商戶業務。「泊食易」應用程式推出電子印花功能，將換領消費獎賞的程序電子化和變得更簡便，鼓勵顧客再次消費。我們亦與Visa合作贊助電子優惠券，夥拍多家商戶提供合共10,000個優惠，吸引逾4,500人次使用。

為加強與顧客聯繫，我們推出T.O.P This is Our Place的官方微信官方帳號，現已有超過3,000名用戶關注T.O.P官方微信以獲取最新資訊。為提升T.O.P的知名度(尤其是其餐飲商戶)，我們在熱門社交平台「大眾點評網」註冊了官方帳號，而T.O.P已被列為香港第一位的「網紅打卡」商場。我們亦與AlipayHK及微信支付合作舉辦促銷活動，利用他們的網絡促進商場消費。



維持社會各界認可



隨著領展不斷發展，我們必須確保持續為社區作出貢獻。多年來，我們用心經營，與所有持份者建立穩固的互信關係，獲他們報以信心，維持融洽相處。面對複雜的社會及政治環境，一言一行都很容易被曲解。在這樣的形勢下，維持社會各界的認可對我們而言尤其重要。

自2019年7月以來，鑒於香港社會氣氛不斷轉差，我們已加大社區聯繫的力度，包括

- 與各區持份者進行了超過150次的面對面訪談，聽取並評估該區的特定關注事項

- 接獲並回應了超過530個商戶的租金寬免請求
- 與超過十間行業機構及第三方合作，就如何管理物業的安全問題界定及制訂行業準則並加以配合

因此：

- 香港98個商場中僅有兩個商場因受到波及而提早關閉，合計減少約60小時的營業時間
- 期內商戶銷售額保持穩健增長

企業管治

領展乃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，並為恒生指數成份股。領展由領展資產管理有限公司管理。領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為領展內部為達致長遠成功所共享和堅持的價值觀。透過風險管理與內部監控、內部與外聘審核，以及受託人與證監會的監察所達致的制衡以支撐領展企業管治架構。

董事會及董事委員會

我們的董事會領導管理層並向彼等提供見解、制定策略及釐定風險偏好，以及按議定目標監察業務發展。我們董事會的特點是成員的高度多元化和高比重的獨立性。

於本報告日期，我們的董事會共有11名成員，包括9名獨立非執行董事、1名非執行董事及1名執行董事（即行政總裁）。張利民先生已於2019年10月2日辭任為執行董事。

董事會主席（彼為獨立非執行董事及負責董事會的運作）和行政總裁（彼對領展的業務運作肩負行政責任）均擔當獨立的角色，並分別由兩名不同人士出任，以維持有效的職責劃分。

董事會在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協助下履行職責，其各自的組成如下：

姓名	董事會	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
董事					
聶雅倫	✓ ^(C)		✓ ^(C)		✓ ^(C)
蒲敬忠	✓				✓
陳耀昌	✓			✓	✓
裴布雷	✓		✓	✓ ^(C)	
陳寶莉	✓	✓			
陳秀梅	✓	✓	✓	✓	
謝伯榮	✓	✓ ^(C)			
謝秀玲	✓	✓			
Elaine Carole YOUNG	✓			✓	✓
紀達夫	✓				✓
王國龍 (行政總裁)	✓		✓		✓
高層管理人員					
黃國祥 (首席財務總監)					✓

(C) = 主席

✓ = 成員

為達致問責平衡，若干事項會特別保留予董事會處理，而若干職務則授權予董事委員會處理。董事會的保留事項以及四個董事委員會各自的職權範圍可參閱領展公司網站(Linkreit.com)內的「企業管治」網頁。

自2018/2019年度年報後的董事資料更新

- 張利民先生自2019年10月2日起辭任為管理人之執行董事及停任為根據上市規則第3.05條之領展授權代表。
- 陳秀梅女士自2019年9月4日起獲委任為Home Credit N.V.之獨立非執行董事。
- 謝秀玲女士自2019年9月27日起獲委任為HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之主席。

董事的履歷可於領展的公司網站(Linkreit.com)內閱覽。

企業管治政策及常規

於截至2019年9月30日止六個月內所採納的企業管治政策及常規與於領展2018/2019年度年報的企業管治報告內披露就截至2019年3月31日止財政年度所採納者相若，包括對於硬性執行上市規則企業管治守則的守則條文第A.4.2條方面作出修改，使執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任，以保持業務的持續性及高層管理人員的穩定性。

合規事宜

於截至2019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、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊；
- 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則的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，所有董事均確認彼等一直遵守領展證券交易守則所規定的標準；其條款經定期檢討並在有需要時作出更新，以確保不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款；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，有意進行領展證券交易的董事、管理人之高層管理人員及其他相關高級員工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收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式掌握尚未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可進行領展證券交易。管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文以及合規手冊之規定方式，適時對參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告或參與企業交易活動或掌握內幕消息的董事及相關僱員頒令及實施禁售期。受制於禁售期的僱員將暫時不能參與企業員工購股計劃，直至禁售期結束為止。

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2019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的核數師審閱。

企業員工購股計劃

於回顧期內，參與企業員工購股計劃的管理人合資格員工共464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102,816個基金單位，總代價約為9,597,222港元，當中由管理人支付的補貼金額為1,370,406港元。每名合資格員工所獲補貼金額乃根據企業員工購股計劃的規則按該名員工的服務年期及績效評估而釐定。

領展「愛·匯聚計劃」

於回顧期內，董事會根據遴選委員會的建議，對領展「愛·匯聚計劃」（即領展之慈善及社區參與計劃）就2019/2020資助週期批出約1,410萬港元的慈善捐款及贊助，用於資助六個項目和領展大學生獎學金。該等項目及獎學金的主題均符合該計劃的目標，以推動領展所在社區的可持續發展及將關注重點放於青少年培育、活齡社區及資源管理。

發行新基金單位

於回顧期內，為滿足根據2007年長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬而發行之新基金單位為477,632個。按於2019年9月30日已發行之2,096,767,886個基金單位計算，於回顧期內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之0.02%。

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13,031,000個基金單位，總代價（不包括開支）約為11.375億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2019年				
8月	3,544,000	88.50	86.20	308.0
9月	9,487,000	89.40	86.00	829.5

回購之基金單位已於回顧期末前全數註銷。管理人於回顧期內所有的基金單位回購均根據由基金單位持有人授權並於當時有效的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人的整體利益。回購基金單位之平均成本（不包括開支）約為每基金單位87.30港元。

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。

基金單位持有人統計數據

於2019年4月1日，領展之已發行基金單位為2,109,321,254個。於回顧期內，新發行的基金單位為477,632個而已回購及註銷的基金單位為13,031,000個。於2019年9月30日，領展之已發行基金單位為2,096,767,886個；而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22,486名已登記基金單位持有人持有。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的領展基金單位)仍是最大單一已登記基金單位持有人，持有2,014,070,658個基金單位(約佔領展已發行基金單位之96.06%)。

按收市價每基金單位86.45港元及當時已發行之2,096,767,886個基金單位計算，領展於2019年9月30日的市值約為1,813億港元。進一步詳情請參閱本報告內的簡明綜合中期財務資料附註24。

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公眾流通量，由公眾人士持有之基金單位數目不少於其已發行基金單位的25%。

截至本報告日期止，領展概無任何控權基金單位持有人或重大基金單位持有人。

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者對領展之業務目標、活動及未來發展方向充分了解，並收集彼等的意見。目前共有17名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2019年4月以來，管理人曾參與以下活動：

活動	次數
個別會面及電話會議	247
投資者會議／企業日	8
業績發布後／非交易的路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國	4
為關注領展的團體提供實地考察	14

收購及出售房地產

於回顧期內，領展或其任何附屬公司概無收購或出售任何房地產。

於2019年9月30日，領展的物業組合內共有132項資產(包括香港的126項投資物業及海濱匯(屋宇署已於2019年5月10日發出佔用許可證及建築工程已於回顧期內完成)以及中國內地的五項投資物業)。有關該等物業的完整清單及詳情請參閱領展2018/2019年度年報的「管治、披露及財務報表」報告第143頁至第171頁。

物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司組成分別佔股權60%及40%的合營公司購入一幅土地(新九龍內地段第6512號)以發展現稱為海濱匯的物業。

自領展2018/2019年度年報後，根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對該商業發展項目提供的更新資料如下：

- 屋宇署已於2019年5月10日發出佔用許可證，而建築工程亦經已於回顧期內完成。

相關投資

於2018年7月25日，基金單位持有人已批准擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於相關投資。

領展於2019年10月31日已作出的相關投資如下：

債權證券	主要上市地點	貨幣	信貸評級			成本總額 千港元	按市價 計值 千港元	佔資產 總值之 百分比 ⁽¹⁾ %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
YUEXIU 4.875 04/19/21	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	23,345	23,335	0.01
YXREIT 4.75 04/27/21	聯交所	美元	BBB-	Baa3	-	124,171	124,197	0.06
COGO 4.875 06/01/21	聯交所	美元	BBB-	Baa2	BBB	11,064	11,071	0.005
HRINTH 3.25 06/03/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	27,575	27,607	0.01
CHINAM Float 07/16/21	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	39,445	39,132	0.02
CHALHK 4.875 09/07/21	聯交所	美元	-	-	A-	18,537	18,545	0.008
HRINTH 3.625 11/22/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	63,401	64,049	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	聯交所	美元	A-	-	A	12,530	12,609	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB-	51,475	51,551	0.02
SINOCE 5.25 04/30/22	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	22,748	22,783	0.01
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	47,067	47,683	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	80,349	80,098	0.03
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	-	Baa1	A-	47,082	47,723	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	新加坡交易所	美元	-	-	BBB	15,125	15,112	0.01
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	94,314	95,667	0.04
CJIANT 3.375 07/25/22	聯交所	美元	-	-	A+	156,185	158,066	0.07
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	24,048	24,350	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	29,206	29,432	0.01
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	266,371	271,823	0.12
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	65,204	66,186	0.03
VNKRL 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	81,224	0.04
VNKRL Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,878	0.003
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	-	Baa2	-	65,035	65,882	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	47,892	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	80,689	81,704	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	-	204,052	207,048	0.09
VNKRL 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	65,851	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,778	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	-	A	156,630	161,089	0.07
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	-	-	A-	94,278	97,802	0.04
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	-	Baa3	-	30,000	30,270	0.01
HRINTH 3.75 05/29/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	39,421	40,236	0.02
VNKRL 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	39,751	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB-	-	-	53,159	53,326	0.02
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	-	39,923	40,009	0.02
CNGB 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	-	A-	79,523	79,796	0.04
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	-	41,682	42,291	0.02
合計						2,359,670	2,390,848	1.04

附註：

(1) 「資產總值」乃參考領展最新刊發的賬目之相關數值計算，再就任何已宣派的分派及已刊發後的估值變動(如有)作出調整。「佔資產總值之百分比」乃根據相關投資按市價計值計算。

根據以上資料，相關投資組合相等於領展於2019年9月30日資產總值約1.04%及維持於最高上限之內。相關投資的總值連同物業發展及相關活動的成本總額均於最高上限之內。

發行於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於回顧期內，領展全資擁有之特別目的投資工具Link 2019 CB Limited發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「**可轉換債券**」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。可轉換債券已於2019年4月4日在聯交所正式上市，股份代號為5936。

由於可轉換債券將會補充領展的到期融資、使領展的資金來源多元化、擴大投資者基礎及提升基金單位的流動性，因此領展認為發行可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為36,566,413個基金單位。

領展擬將透過發行可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約3,974,000,000港元為現有及日後符合領展綠色融資框架下訂明的某些遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。於回顧期內，所得款項淨額已用作為領展綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途，而領展已就其綠色融資框架取得Sustainalytics及香港品質保證局的第二意見。

截至本報告日期，並無任何可轉換債券持有人行使轉換可轉換債券及Link 2019 CB Limited並無贖回可轉換債券。

有關發行可轉換債券之詳情請參閱由管理人刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日之公告。

物業估值方法之變更

領展自2005年首次公開發行起於中期報告及年報內一直採用兩種估值方法 — 即收入資本化法（「**收入資本化法**」）及現金流量折現法（合併統稱「**以往估值方法**」）為領展的物業（海濱匯及彌敦道700號之物業除外）進行估值。

由截至2020年3月31日止之財政年度起之年報，領展將於中期報告及年報內由採用兩種估值方法轉為只採用收入資本化法（以直接比較法作參考）（「**新估值方法**」）為領展的物業進行估值。

採用收入資本化法（以直接比較法作參考）為領展的主要資產 — 創收商業資產 — 進行物業估值符合市場慣例。於物業市場及投資市場使用收入資本化法為單一估值方法為分析員、估值師及物業投資者廣泛接受及理解；而與現金流量折現法相比，收入資本化法較少使用假設性推論。用於收入資本化法之主要部分包括市場租金及資本化率均可於實際交易及現有市場數據中獲取。使用收入資本化法於與其他香港房地產投資信託基金相比時亦較直接及可按相同基準作比較，故此亦符合基金單位持有人的利益。

以往財政年度之財務報表無需作出調整或重列。採用以往估值方法及新估值方法所產生的估值差異按10年期計算約為-0.3%至3.4%，而平均差異為1.95%。根據以上資料，預期估值方法之變更不會對領展之財務報表帶來重大影響。

估值方法之建議變更符合領展之信託契約及合規手冊。受託人對管理人於領展年報內之物業估值報告只採用收入資本化法沒有異議。

財政期間結束後之變動

本報告已納入於2019年9月30日止六個月期間結束後起直至2019年11月13日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2019年11月13日

披露

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

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2019年9月30日於領展基金單位及相關基金單位持有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)／ 淡倉(S)之 基金單位／ 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽³⁾ %
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.41
State Street Corporation	投資經理	(L) 126,273,034	6.02
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 147,312,470	7.02
BlackRock, Inc. ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 190,923,853 ⁽²⁾ (S) 901,000 ⁽²⁾	9.10 0.04

附註：

- (1) APG Asset Management N.V.為APG Groep N.V.之全資附屬公司，而APG Groep N.V.則為Stichting Pensioenfonds ABP的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V.及Stichting Pensioenfonds ABP於上表所列的同一批113,471,409個基金單位中擁有或被視為擁有權益。
- (2) BlackRock, Inc.的190,923,853個基金單位之好倉權益及901,000個基金單位之淡倉權益是透過其多間受控法團持有。於上表所列持有之權益包括若干好倉權益(766,500個相關基金單位)及若干淡倉權益(413,000個相關基金單位)之現金結算非上市衍生工具。
- (3) 概約百分比乃根據於2019年9月30日已發行之2,096,767,886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2019年9月30日概無其他人士於領展基金單位及相關基金單位擁有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2019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：

名稱	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2019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2019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				
董事								
主席 (亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	88,750 ⁽¹⁾	-	-	-	48,394	137,144	0.0065	121,000
執行董事								
王國龍	1,618,089	-	-	-	2,489,987	4,108,076	0.1959	3,169,047
張利民 ⁽⁴⁾	792,300	-	-	-	776,188	1,568,488	0.0748	1,271,907
非執行董事								
紀達夫	72,220	-	-	-	14,828	87,048	0.0041	82,220
獨立非執行董事								
蒲敬思	-	-	-	-	11,328	11,328	0.0005	6,500
陳耀昌	8,000	-	-	-	15,284	23,284	0.0011	21,500
裴布雷	8,500	-	-	-	15,438	23,938	0.0011	22,000
陳寶莉	12,750	-	12,000	-	16,074	40,824	0.0019	35,500
陳秀梅	108,750	-	-	-	18,432	127,182	0.0060	121,000
謝伯榮	25,000	-	-	-	17,755	42,755	0.0020	37,000
謝秀玲	20,750	-	-	-	16,074	36,824	0.0017	31,500
Elaine Carole YOUNG	15,750	-	-	-	16,034	31,784	0.0015	56,500

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。聶雅倫先生之63,750個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (2) 上述董事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可能歸屬之基金單位的最高數目。詳情請參閱本報告第38頁至第43頁「長期獎勵計劃」一節。
- (3) 概約百分比乃根據於2019年9月30日已發行之2,096,767,886個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。
- (4) 張利民先生已於2019年10月2日辭任為執行董事。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2019年9月30日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展及／或其附屬公司之基金單位（或，視情況而言，股份）或相關基金單位（或，視情況而言，相關股份）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及證券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2019年9月30日，下列人士（任何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），並於領展基金單位及領展或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

1 於基金單位之權益

名稱	於2019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2019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⁾	10,239,473	0.49	6,296,499
Principal Financial Services, Inc. ⁽²⁾	1,000	0.00	無

附註：

(1) 受託人為滙豐之直接附屬公司，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2019年9月30日亦擁有447,744個基金單位之權益。

(2) Principal Financial Services, Inc. 為裴布雷先生之有聯繫者。

(3) 概約百分比乃根據於2019年9月30日已發行之2,096,767,886個基金單位計算。

(4) 於2019年9月30日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事（包括被認為是管理人之高級行政人員的行政總裁及首席營運總監（已於2019年10月2日辭任為執行董事））於2019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2019年9月30日，霍業生先生（領展五間附屬公司之董事）、江寶欣女士（領展兩間附屬公司之董事）、吳婉芬女士（領展四間附屬公司之董事）及黃漢強先生（領展一間附屬公司之董事）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115,085個基金單位、276,471個基金單位、55,527個基金單位及105,230個基金單位之權益。

2 於綠色美元債券之權益

（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited（領展之附屬公司）於2016年7月21日根據中期票據計劃發行一筆面值5億美元息率為2.875%並於2026年到期之綠色美元債券（「綠色債券」））

名稱	於2019年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2019年3月31日 持有之面值 美元
大新銀行有限公司（「大新銀行」） ⁽¹⁾	49,700,000	9.94	36,500,000
滙豐及其附屬公司	35,000	0.01	35,000

附註：

(1) 大新銀行為裴布雷先生之有聯繫者。

(2) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

3 於美元票據之權益

(The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 於2014年9月3日根據中期票據計劃發行一筆面值5億美元息率為3.6%並於2024年到期之美元票據 (「美元票據」))

名稱	於2019年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2019年3月31日 持有之面值 美元
滙豐及其附屬公司	34,921,000	6.98	34,171,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據美元票據之總面值5億美元計算。

4 2024年到期之有擔保綠色可轉換債券之權益

(Link 2019 CB Limited (領展之附屬公司) 於2019年4月3日發行一筆面值40億港元息率為1.6%並於2024年到期之有擔保綠色可轉換港元債券 (「可轉換債券」))

名稱	於2019年9月30日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2019年3月31日 持有之總額 港元
滙豐及其附屬公司	33,000,000	0.83	不適用

附註：

(1) 概約百分比乃根據可轉換債券之40億港元本金總額計算。

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納，據此董事及獲揀選之管理人、管理人附屬公司及領展特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

於2017年長期獎勵計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵)；及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

2017年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2018/2019年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第62頁至第63頁。

受限制基金單位獎勵之變動

於截至2019年9月30日止六個月內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽¹⁾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2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內授出 ⁽³⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2019年 9月30日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至2019年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元
董事										
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	11,250	-	(11,250)	-	-	-	211	1,236
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	11,250	-	-	-	-	11,250	146	858
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	219	585
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	146	390
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	8,072	-	-	-	8,072	87	87
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	8,072	-	-	-	8,072	58	58
王國龍 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	269,075	-	(111,981)	-	(157,094)	-	2,152	20,064
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	269,075	-	-	-	-	269,075	2,586	16,886
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	518,763	-	-	-	-	518,763	7,544	20,519
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	518,763	-	-	-	-	518,763	6,303	16,375
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	591,693	-	-	-	591,693	4,696	4,696
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	591,693	-	-	-	591,693	2,716	2,716
張利民 ⁽⁸⁾	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	68,738	-	(28,607)	-	(40,131)	-	550	5,126
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	68,738	-	-	-	-	68,738	661	4,314
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	175,075	-	-	-	-	175,075	2,546	6,925
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	175,075	-	-	-	-	175,075	2,127	5,526
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	178,650	-	-	-	178,650	1,418	1,418
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	178,650	-	-	-	178,650	820	820

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁵⁾	於2019年 9月30日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至2019年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元
紀達夫 (非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	66	385
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	45	267
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	68	181
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	45	121
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	26	26
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	17	17
蒲敬思 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	68	181
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	45	121
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	26	26
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	17	17
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁸⁾	-	-	66	385
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	45	267
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	68	181
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	45	121
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	29	29
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	19	19
裴布雷 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁸⁾	-	-	66	385
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	45	267
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	68	181
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	45	121
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,719	-	-	-	2,719	29	29
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,719	-	-	-	2,719	20	20
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	49	286
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	73	195
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	49	130
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	29	29
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	19	19

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內授出 ⁽³⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2019年 9月30日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內確認之 價值 ⁽⁸⁾ 千港元	截至2019年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	80	467
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	55	324
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	83	223
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	55	149
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	3,091	-	-	-	3,091	33	33
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	3,091	-	-	-	3,091	22	22
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	84	494
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	58	343
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	78	209
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	52	139
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,878	-	-	-	2,878	31	31
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,877	-	-	-	2,877	21	21
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	49	286
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	73	195
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	49	130
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	29	29
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	19	19
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	49	286
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	73	195
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	49	130
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	29	29
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	19	19

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁵⁾	於2019年 9月30日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至2019年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元
其他參與者										
合計	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	458,686	-	(190,901)	-	(267,785)	-	3,226	33,763
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	457,948	-	-	-	(37,600)	420,348	4,040	26,379
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	539,343	-	-	-	(43,476)	495,867	7,211	19,613
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	539,343	-	-	-	(43,476)	495,867	6,024	15,653
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	557,546	-	-	(4,268)	553,278	4,391	4,392
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	557,546	-	-	(4,268)	553,278	2,540	2,540
總計			4,225,622	2,720,169	(366,239)	(7,000)	(598,098)	5,974,454	64,905	219,954

附註：

- 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於期末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位1.8153港元。
- 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每位相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。
- 基金單位於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98港元。假設於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，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2019年9月30日之公平估值約為2.344億港元。
- 基金單位於緊接期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位96港元。期內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付約190萬港元。
- 該等數字為於期內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- 回顧期內確認之價值為截至2019年9月30日止六個月根據香港財務報告準則於簡明綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)估算，並於歸屬期內計入簡明綜合收益表。
- 截至2019年9月30日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2019年9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- 張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事。
- 根據2017年長期獎勵計劃以現金代替基金單位之方式支付予陳耀昌先生及裴布雷先生。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註19。

2007年長期獎勵計劃

2007年長期獎勵計劃於2007年7月23日採納，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵授出及可予授出。於屆滿前已授出並獲接納但尚未歸屬之獎勵將繼續有效並受2007年長期獎勵計劃之規則約束。根據2007年長期獎勵計劃授出的最後一批獎勵已於2019年6月30日歸屬，其後再無根據2007年長期獎勵計劃之歸屬。

2007年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第59頁至第60頁。

受限制基金單位獎勵之變動

於截至2019年9月30日止六個月內，根據2007年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽¹⁾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2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內授出	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2019年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2019年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
董事⁽⁷⁾										
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	13,750	-	(13,750)	-	-	-	132	1,467
王國龍 (執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	231,000	-	(143,737)	-	(87,263)	-	1,558	15,336
張利民 ⁽⁸⁾	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	54,500	-	(33,912)	-	(20,588)	-	368	3,618
紀達夫 (非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	38	427
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	38	427
裴布雷 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	41	453
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	48	533
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	48	533
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內授出	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2019年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2019年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
其他參與者										
合計	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	403,472 ⁽⁹⁾	-	(250,483) ⁽⁹⁾	-	(152,989) ⁽⁹⁾	-	2,709	26,726
總計			738,472	-	(477,632)	-	(260,840)	-	5,109	50,960

附註：

- 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。
- 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每位相關承授人發行之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。
- 基金單位於緊接期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位96港元。期內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付合共約360萬港元。
- 該等數字為期內失效之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效。
- 回顧期內確認之價值為截至2019年9月30日止六個月根據香港財務報告準則於簡明綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)估算，並於歸屬期內計入簡明綜合收益表。
- 截至2019年9月30日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2019年9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- 蒲敬思先生未被列入此表，因彼在2007年長期獎勵計劃屆滿後才獲委任為獨立非執行董事。
- 張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事。
- 該等數字已包括兩名前任獨立非執行董事所持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵，即(i)陳則杖先生於期初持有最高涉及5,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已獲歸屬並獲發行2,604個基金單位，而餘下部分已全數失效；及(ii)韋達維先生於期初持有最高涉及4,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已獲歸屬並獲發行3,357個基金單位，而餘下部分已全數失效。

根據2007年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2007年長期獎勵計劃之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註19。

關連人士交易

關連人士及關連人士交易

下表載列領展及／或其特別目的投資工具與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）於回顧期內所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 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	(406.0)
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	(11.7)
仲量聯行有限公司(「 仲量聯行 」)及其附屬公司 ⁽³⁾	主要估值師	估值費用	不適用	(0.8)
		諮詢服務費用	不適用	(4.1)
		物業管理服務費用 ⁽⁴⁾	不適用	(7.7)
		維修技工支援服務費用 ⁽⁵⁾	不適用	(7.0)
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／准用證 ⁽⁶⁾	18.9 ⁽⁷⁾	不適用
		利息收入	9.7	不適用
		利息開支	不適用	(15.3)
		安排費用／銀行費用／交易費用 ⁽⁸⁾	不適用	(7.0)
凱達環球有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(0.8)
香港上市公司商會(「 香港上市公司商會 」) ⁽⁹⁾	張利民先生之有聯繫者	贊助費用	不適用	(0.08)
大新銀行	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽⁶⁾	4.3 ⁽⁷⁾	不適用
		銀行費用	不適用	(0.005)
星展銀行(香港)有限公司(「 星展銀行 」)	謝秀玲女士之有聯繫者	准用證 ⁽⁶⁾	0.2	不適用

附註：

- (1) 管理人按成本收回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於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) 仲量聯行於2019年11月17日退任為領展之主要估值師。因此，仲量聯行自2019年11月17日起不再為領展之關連人士。
- (4) 此為根據領展之特別目的投資工具與北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司(「**仲量聯行附屬公司**」)簽訂之物業管理服務協議所支付予仲量聯行附屬公司之總費用。
- (5) 此費用為根據授予仲量聯行物業管理有限公司之維修技工支援服務合約於回顧期內產生之維修技工支援服務費用。
- (6) 此包括位於領展物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。
- (7) 不包括已收按金。
- (8) 包括於回顧期內管理人回購領展基金單位之交易費用及其他行政費用。
- (9) 自張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事，香港上市公司商會自2019年10月2日起不再為領展之關連人士。

與關連人士之租賃交易

領展之特別目的投資工具與下列關連人士於回顧期內訂立或於回顧期結束時仍然存續下列年租超逾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	截至2019年 9月30日止 六個月期間 已收取之 租金按金 百萬港元
大新銀行	樂富廣場1101及1102號 商舖之租約	租期為2年至 2021年3月7日屆滿	3.2	不適用
	黃大仙中心南館G3C號 商舖之租約	租期為3年至 2021年6月9日屆滿	2.7	不適用
	天盛商場L120號商舖之租約	租期為6年至 2021年11月30日屆滿	1.4	不適用
恒生銀行有限公司(「恒生」)	黃大仙中心南館121A號 商舖之租約	租期為2年至 2019年7月2日屆滿， 及後續訂另一個租期為 2年至2021年7月2日屆滿	3.4	1.0
	樂富廣場G202號 商舖之租約	租期為3年至 2019年10月31日屆滿	3.5	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號 商舖之租約	租期為2年至 2019年8月21日屆滿， 及後續訂另一個租期為 3年至2022年8月21日屆滿	5.1	不適用
	黃大仙中心北館N119號 商舖之租約	租期為2年至 2019年8月31日屆滿， 及後續訂另一個租期為 2年至2021年8月31日屆滿	1.3	不適用
滙豐銀行(中國)有限公司 (「滙豐銀行(中國)」)，廣州分行	顯徑商場B翼118至120號 商舖之租約	租期為3年至 2020年12月12日屆滿	1.0	不適用
	廣州西城都薈廣場186號 商舖之租約	租期為2年至 2019年4月14日屆滿， 及後續訂另一個租期為 1年至2020年4月14日屆滿	4.2	不適用

附註：

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

(2) 於回顧期內，星展銀行與領展之特別目的投資工具並無訂立年租超逾100萬港元之租約。

由關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其特別目的投資工具於回顧期內聘用滙豐集團（包括（其中包括）恒生及滙豐銀行（中國））及大新銀行提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註27。滙豐集團亦為領展之特別目的投資工具提供有關強制性公積金賬戶及收付款安排服務。領展同時於回顧期內於滙豐集團及大新銀行設有銀行賬戶，作為存款及／或收租用途。於回顧期內，星展銀行並未向領展或其任何特別目的投資工具提供一般銀行及財務服務。

回顧期內，領展全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2019年9月30日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約的尚未平倉名義本金價值總額約為54億港元。

於2019年9月30日，The Link Finance Limited（作為借款人）、領展全資擁有之特別目的投資工具The Link Holdings Limited及領展物業有限公司（作為擔保人）以及包括領展之關連人士滙豐、恒生及大新銀行在內之銀團（作為貸款人），簽訂了一份融資協議（「**融資協議**」）。根據融資協議，貸款人將提供貸款總額120億港元（其中包括定期貸款融資36億港元及循環貸款融資84億港元）予The Link Finance Limited，以用作或為一般營運資金需求作融資及作為本集團的一般企業資金。

其他交易

於回顧期內，Link 2019 CB Limited於2019年4月3日發行載於本報告企業管治部分「發行於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券」一節的可轉換債券。

滙豐及J.P. Morgan Securities plc作為聯席牽頭經辦人（「**聯席牽頭經辦人**」）按日期為2019年3月7日之認購協議（「**認購協議**」）所載的條款和條件分別包銷可轉換債券之發行。委任滙豐作為聯席牽頭經辦人之一乃屬於證監會日期為2005年11月8日的豁免函中所批准的豁免範圍內（「**滙豐豁免**」）。此乃按公平原則及一般商業條款進行。聯席牽頭經辦人確認可轉換債券之發行（包括訂立認購協議及其項下擬進行的交易）符合滙豐豁免的所有相關條件及載於管理人刊發日期為2019年3月8日之公告「與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行豁免」一節內之限制和契約。

就滙豐擔任聯席牽頭經辦人之一而向其支付的總費用為9,600,000港元。

豁免嚴格遵守

於回顧的六個月期間內，領展一直遵守證監會就相關關連人士交易授出的豁免所指定的條款及條件，包括（其中包括）(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行交易，且符合基金單位持有人的利益；(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。

豁免之修訂

管理人已就領展嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條並獲證監會授出的兩項豁免向證監會申請作出修訂：

- 日期為2015年4月1日有關領展收購北京歐美匯購物中心（「**歐美匯購物中心**」）的豁免（「**2015年（歐美匯）豁免**」）；及
- 日期為2015年8月31日有關領展收購上海企業天地1號及2號（現稱「**領展企業廣場**」）的豁免（「**2015年（企業廣場）豁免**」）。

(A) 修訂2015年(歐美匯)豁免

領展於2015年3月24日宣佈收購歐美匯購物中心。該收購已於2015年4月1日完成，並獲證監會接納領展提出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條的申請及授出2015年(歐美匯)豁免。除文義另有所指外，經定義之詞彙與領展日期為2015年4月1日之成交公告(「**歐美匯成交公告**」)內所賦予該等詞彙之涵義相同。

管理人申請2015年(歐美匯)豁免的其中一項豁免事項為允許益颯美置業(天津)有限公司(於成交後成為領展全資擁有之特別目的投資工具)就核心職能直接聘用不多於15名核心職能僱員。證監會已就核心職能僱員授出豁免，其已載於歐美匯成交公告內(b)項下。

為提升歐美匯購物中心於北京零售市場的服務水平及競爭力，管理人必須吸納更多具實務經驗的物業服務人員，從而進一步規範物業服務及採購控制，此有助節約成本及建立領展資產於中國的企業品牌。管理人就此向證監會申請修訂2015年(歐美匯)豁免，致使益颯美置業(天津)有限公司將獲准直接聘用(及繼續聘用)不多於30名核心職能僱員，而證監會已於2019年9月13日授出該項豁免。2015年(歐美匯)豁免內之其餘部分(即列載於歐美匯成交公告內「豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條」的(a)及(c)項)保持不變。

(B) 修訂2015年(企業廣場)豁免

領展於2015年7月23日宣佈收購領展企業廣場。該收購已於2015年8月31日完成，並獲證監會接納領展提出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條的申請及授出2015年(企業廣場)豁免。除文義另有所指外，經定義之詞彙與領展日期為2015年8月31日之成交公告(「**企業廣場成交公告**」)內所賦予該等詞彙之涵義相同。

管理人申請2015年(企業廣場)豁免的其中一項豁免事項為允許上海興邦房地產有限公司(於成交後成為領展全資擁有之特別目的投資工具)就核心職能直接聘用不多於15名僱員。證監會已就核心職能僱員授出豁免，其已載於企業廣場成交公告內。

為提升領展企業廣場於上海辦公室市場的服務水平及保持競爭力，管理人必須吸納更多具實務經驗的物業服務人員，從而進一步規範物業服務及採購控制，此有助節約成本及建立領展資產於中國的企業品牌。管理人就此向證監會申請修訂2015年(企業廣場)豁免，致使上海興邦房地產有限公司將獲准直接聘用(及繼續聘用)不多於30名核心職能僱員，而證監會已於2019年9月13日授出該項豁免。2015年(企業廣場)豁免內之其餘部分(即列載於企業廣場成交公告內「豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條」一節)保持不變。

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49至第76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(以下簡稱「領展」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2019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，就中期財務資料擬備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布的香港會計準則第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」擬備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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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布的香港審閱準則第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。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年11月13日

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

簡明綜合收益表

截至2019年9月30日止六個月

	附註	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	5,332	4,930
物業經營開支	6	(1,261)	(1,171)
物業收入淨額		4,071	3,759
一般及行政開支		(201)	(151)
投資物業公平值變動		3,662	6,702
利息收入		95	59
財務成本	7	(233)	(302)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	8	7,394	10,067
稅項	10	(677)	(732)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		6,717	9,335
已向基金單位持有人派付之分派		(2,964)	(2,758)
		3,753	6,577
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)		2,278	4,690
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	25	1,500	1,778
非控制性權益		(25)	109
		3,753	6,577
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)	11	6,742	9,226
— 非控制性權益		(25)	109
		6,717	9,335

第56頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：每基金單位盈利(按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。

簡明綜合全面收益表

截至2019年9月30日止六個月

	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2019年9月30日止六個月					
期內溢利	6,742	(5,242)	1,500	(25)	1,475
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	(7)	—	(7)	—	(7)
—外匯儲備	(1,493)	—	(1,493)	—	(1,493)
期內全面收益總額	5,242	(5,242)	—	(25)	(25)
截至2018年9月30日止六個月					
期內溢利	9,226	(7,448)	1,778	109	1,887
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	(24)	—	(24)	—	(24)
—外匯儲備	(1,754)	—	(1,754)	—	(1,754)
期內全面收益總額	7,448	(7,448)	—	109	109

第56頁至第76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29.64億港元(2018年：27.58億港元)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22.78億港元(2018年：46.90億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託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2019年9月30日止六個月

	附註	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018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		6,742	9,226
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(3,644)	(6,591)
— 可轉換債券衍生部分之公平值變動		(58)	-
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		65	145
— 金融工具之公平值變動		(225)	35
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		13	-
— 其他非現金收入		(72)	(56)
酌情分派 (附註(i))		145	-
可分派總額 (附註(i))		2,966	2,759
期內中期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(ii))		2,966	2,759
於9月30日已發行基金單位	24	2,096,767,886	2,111,986,754
期內每基金單位分派 (附註(ii))		141.47港仙	130.62港仙

第56頁至第76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，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%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2019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% (2018年：100%) 為分派金額。此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本 (2018年：無)。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之105% (2018年：100%)。
- (ii) 截至2019年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.47港仙 (2018年：130.62港仙) 乃根據期內中期分派29.66億港元 (2018年：27.59億港元) 及於2019年9月30日已發行的2,096,767,886個基金單位 (2018年：2,111,986,754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。該中期分派將於2019年12月10日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	426	433
投資物業	13	220,434	218,496
物業、器材及設備	14	1,412	138
以攤餘成本計量的金融資產	15	2,009	-
衍生金融工具	22	118	36
		224,399	219,103
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	1,113	933
按金及預付款項		114	106
衍生金融工具	22	23	6
銀行存款	17	3,700	4,095
現金及現金等價物	17	2,553	2,694
		7,503	7,834
資產總值			
		231,902	226,937
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	2,740	2,585
保證金		1,796	1,751
稅項撥備		529	321
長期獎勵計劃撥備之流動部分	19	125	102
帶息負債	20	3,516	3,367
衍生金融工具	22	1	-
		8,707	8,126
流動負債淨額			
		(1,204)	(292)
資產總值減流動負債			
		223,195	218,811

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日（續）

	附註	2019年9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年3月31日 (經審核) 百萬港元
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	19	56	98
帶息負債	20	20,253	20,850
可轉換債券	21	3,979	-
衍生金融工具	22	49	246
遞延稅項負債		3,322	3,191
其他非流動負債	23	5,048	5,100
		32,707	29,485
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		41,414	37,611
非控制性權益			
		562	587
基金單位持有人應佔資產淨值			
已發行基金單位	24	2,096,767,886	2,109,321,254
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		90.58港元	89.48港元

第56頁至第76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
聶雅倫
2019年11月13日

行政總裁
王國龍
2019年11月13日

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2019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
於2019年4月1日		188,739	580	587
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		47	-	-
回購基金單位予以註銷		(1,138)	-	-
截至2019年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人交易前之溢利		6,742	-	(25)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,964)	-	-
—2019年末期分派				
現金流量對沖之公平值變動	25	-	28	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	25	-	(35)	-
換算財務報表的匯兌虧損	25	-	(1,493)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	25	(1,500)	1,500	-
截至2019年9月30日止六個月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)		2,278	-	(25)
於2019年9月30日		189,926	580	562
於2018年4月1日		178,594	580	474
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		101	-	-
回購基金單位予以註銷		(3,007)	-	-
截至2018年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人交易前之溢利		9,226	-	109
已向基金單位持有人派付之分派		(2,758)	-	-
—2018年末期分派				
現金流量對沖之公平值變動		-	58	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		-	(82)	-
換算財務報表的匯兌虧損		-	(1,754)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		(1,778)	1,778	-
截至2018年9月30日止六個月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)		4,690	-	109
於2018年9月30日		180,378	580	583

第56頁至第76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2019年9月30日止六個月

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018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	3,318	2,832
投資活動		
支付業務收購的應付代價	(38)	-
添置投資物業	(615)	(1,297)
添置物業、器材及設備	(193)	(16)
購入以攤餘成本計量的金融資產	(2,006)	-
已收利息收入	50	42
原有到期日超過三個月之銀行存款減少	395	5,875
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(2,407)	4,604
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	7,919	4,877
償還帶息負債	(8,523)	(8,432)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	3,974	-
應付非控制性權益增加	95	237
已支付帶息負債之利息開支	(320)	(260)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,964)	(2,758)
回購基金單位予以註銷	(1,138)	(3,007)
用於融資活動之現金淨額	(957)	(9,343)
現金及現金等價物減少淨額	(46)	(1,907)
於4月1日之現金及現金等價物	2,694	3,164
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(95)	(57)
於9月30日之現金及現金等價物	2,553	1,200

第56頁至第76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（「**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、2015年1月15日及2018年7月25日訂立之12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海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至2019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2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2019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簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

除因採納以下由香港會計師公會所頒布的截至2019年9月30日止六個月期內已生效或可提早採納之新準則、準則修訂本及詮釋外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2019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（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團之已報告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及準則修訂本。此等新準則及準則修訂本於本集團2020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號及第8號(修訂本)	重大的定義 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽²⁾
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 ⁽¹⁾

(1) 於2020年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

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財務表現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2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018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	4,116	3,744
— 停車場	988	988
	5,104	4,732
其他收益		
— 空調服務收費	188	173
— 其他物業相關收益	40	25
	228	198
總收益	5,332	4,930

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金6,300萬港元(2018年：6,000萬港元)已計入租金收入內。

5 分部資料

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2019年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,586	989	558	199	5,332
分部業績	2,736	763	426	(55)	3,870
投資物業公平值變動	1,729	1,739	196	(2)	3,662
利息收入					95
財務成本					(233)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					7,394
稅項					(677)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					6,717
資本開支	534	176	13	454	1,177
折舊	-	-	-	(28)	(28)
於2019年9月30日(未經審核)					
分部資產	147,467	37,551	20,550	17,505	223,073
商譽					426
以攤餘成本計量的金融資產					2,009
衍生金融工具					141
銀行存款					3,700
現金及現金等價物					2,553
資產總值					231,902
分部負債	2,417	125	664	1,330	4,536
稅項撥備					529
長期獎勵計劃撥備					181
帶息負債					23,769
可轉換債券					3,979
衍生金融工具					50
遞延稅項負債					3,322
其他非流動負債					5,048
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					41,414
非控制性權益					562
基金單位持有人應佔資產淨值					189,926

截至2019年9月30日止六個月，為數7.32億港元(2018年：4.90億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而46.00億港元(2018年：44.40億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2019年9月30日，為數276.37億港元(2019年3月31日：289.56億港元)之特定非流動資產(包括投資物業、物業、器材及設備及商譽)乃位處中國內地境內，而1,946.35億港元(2019年3月31日：1,901.11億港元)之特定非流動資產則位處香港境內。

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2018年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,450	990	312	178	4,930
分部業績	2,615	754	235	4	3,608
投資物業公平值變動	4,146	1,699	309	548	6,702
利息收入					59
財務成本					(302)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					10,067
稅項					(732)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					9,335
資本開支	733	25	25	923	1,706
折舊	-	-	-	(9)	(9)
於2019年3月31日(經審核)					
分部資產	144,741	35,132	21,493	18,307	219,673
商譽					433
衍生金融工具					42
銀行存款					4,095
現金及現金等價物					2,694
資產總值					226,937
分部負債	2,337	143	643	1,213	4,336
稅項撥備					321
長期獎勵計劃撥備					200
帶息負債					24,217
衍生金融工具					246
遞延稅項負債					3,191
其他非流動負債					5,100
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					37,611
非控制性權益					587
基金單位持有人應佔資產淨值					188,739

6 物業經營開支

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018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	306	282
員工成本	264	258
維修及保養	106	104
公用事業開支	176	168
地租及差餉	154	143
宣傳及市場推廣開支	60	56
屋邨公用地方開支	43	45
中國內地房產稅	49	36
其他物業經營開支	103	79
	1,261	1,171

7 財務成本

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
帶息負債利息開支	398	357
可轉換債券利息開支(附註21)	63	-
其他借貸成本(附註(i))	32	(14)
	493	343
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(42)	(131)
	451	212
可轉換債券之衍生部分公平值變動(附註21)	(58)	-
非控制性權益認沽權債項公平值(收益)/虧損(附註23)	(160)	90
	233	302

附註：

- (i) 其他借貸成本包括5,500萬港元(2018年：4,500萬港元)非控制性權益利息開支、3,500萬港元(2018年：8,200萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨收益、300萬港元(2018年：1,300萬港元淨收益)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨虧損及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率3.3%(2018年：3.2%)撥歸投資物業下作資產化。

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

期內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除／(計入) 下列項目後列賬：

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	400	375
物業、器材及設備折舊	28	9
受託人費用	12	10
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	2	1
其他	-	-
核數師酬金總數	2	1
銀行收費	3	3
物業代理佣金	4	3
捐款	14	14
匯兌收益	(56)	(53)
經營租約支出	12	18
其他法律及專業費用	6	4

9 員工成本

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	359	328
強制性公積金計劃供款(附註(i))	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	70	76
	436	411
減：撥歸投資物業下作資產化	(36)	(36)
員工成本(附註8)	400	375

附註：

- (i) 本集團營辦一項退休金計劃－強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之界定供款計劃。界定供款計劃為僱主向一獨立基金實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團即無進一步供款之責任。

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%（2018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適用稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	413	400
— 中國內地	88	86
遞延稅項	176	246
稅項	677	732

11 按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計算之每基金單位盈利

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核)
用作計算每基金單位基本盈利的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	6,742百萬港元 (5百萬港元)	9,226百萬港元
可轉換債券之攤薄調整		-
用作計算每基金單位已攤薄盈利的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	6,737百萬港元	9,226百萬港元
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,108,821,279	2,140,748,585
長期獎勵計劃及可轉換債券可予發行基金單位引致之攤薄調整	36,566,414	433,450
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,145,387,693	2,141,182,035
每基金單位基本盈利	3.20港元	4.31港元
每基金單位已攤薄盈利	3.14港元	4.31港元

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2019年4月1日	433
匯兌調整	(7)
於2019年9月30日	426

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2019年4月1日	207,948	10,548	218,496
匯兌調整(附註(e))	(1,598)	-	(1,598)
添置	436	554	990
轉撥至物業、器材及設備(附註(g))	-	(1,116)	(1,116)
轉撥至已落成物業	9,986	(9,986)	-
公平值變動	3,662	-	3,662
於2019年9月30日	220,434	-	220,434

(b) 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，仲量聯行有限公司按市值基準於2019年3月31日及於2019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。

(c) 估值技術

主要估值師依賴收入資本化法及現金流量折現法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估已落成物業的價值。發展中物業則採用剩餘法。

收入資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置或推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整或扣減。

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行周期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額。

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值。在扣除發展項目中估計未耗費之建築成本包括建築費用、專業費用、利息及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

投資物業被歸類於第三層(2019年3月31日：第三層)公平值架構之內。

13 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2019年1月23日及2019年3月14日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、北京京通羅斯福廣場及深圳怡景中心城。海濱道77號(現稱為海濱匯)的商業發展已於期內完成。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，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案，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。

(e) 匯兌調整

匯兌虧損乃由於人民幣貶值對位於中國內地之投資物業的換算匯兌而產生。該換算匯兌差額已計入載列於附註25之外匯儲備。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2019年9月30日，本集團位於中國內地約值101.53億港元(2019年3月31日：107.01億港元)之若干投資物業已為本集團的22.27億港元(2019年3月31日：25.80億港元)貸款作出抵押。

(g) 轉撥至物業、器材及設備

本集團於期內佔用海濱匯的其中兩層作為自用辦公室。其價值已從投資物業轉撥至物業、器材及設備。

14 物業、器材及設備

	土地、樓宇及 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2019年4月1日	15	2	121	138
添置	164	-	23	187
從投資物業轉撥	1,116	-	-	1,116
撤銷	(1)	-	-	(1)
期內折舊開支	(14)	-	(14)	(28)
於2019年9月30日	1,280	2	130	1,412
於2019年9月30日				
成本	1,318	6	277	1,601
累計折舊	(38)	(4)	(147)	(189)
賬面淨值	1,280	2	130	1,412

15 以攤餘成本計量的金融資產

以攤餘成本計量的金融資產包含以下債權投資：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	1,979	-
非上市公司債券	30	-
	2,009	-

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	125	117
減：應收貿易賬款減值撥備	(13)	(6)
應收貿易賬款－淨值	112	111
其他應收款項	1,001	822
	1,113	933

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。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	102	105
31至90日	11	7
超過90日	12	5
	125	117

零售及商業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。

17 現金及現金等價物及銀行存款

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	2,133	1,955
原有到期日少於三個月之銀行存款	420	739
現金及現金等價物	2,553	2,694
原有到期日超過三個月之銀行存款	3,700	4,095
	6,253	6,789

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	174	192
預收款項	280	285
應計項目	2,286	2,108
	2,740	2,585

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：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	150	178
31至90日	18	9
超過90日	6	5
	174	192

19 長期獎勵計劃撥備

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	181	200
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(125)	(102)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	56	98

2007年長期獎勵計劃

於2007年7月23日獲採納之長期獎勵計劃（「**2007年長期獎勵計劃**」），並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵可予授出，惟於屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。

根據2007年長期獎勵計劃，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。自2007年長期獎勵計劃獲採納至屆滿為止，概無基金單位認購權被授出。

授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終向承授人發行之新基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額。

期內，本集團根據2007年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而發行共477,632個基金單位（2018年：1,407,782個基金單位）。

2017年長期獎勵計劃

領展於2017年7月10日採納新的長期獎勵計劃（「**2017年長期獎勵計劃**」），根據2017年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

期內，管理人若若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年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。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額。

期內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而從公開股票市場購買共366,239個基金單位（2018年：8,000個基金單位）。

19 長期獎勵計劃撥備 (續)

於歸屬期內，確認之負債乃根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃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、分派派付率及其他市況(如適用)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而歸屬之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2019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2019年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2007年長期獎勵計劃								
2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007年長期獎勵計劃小計		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2017年長期獎勵計劃								
2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	2017年7月14日至2020年6月30日	380,365	-	-	-	(16,000)	364,365	799,911
2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	566,500	-	-	-	(18,500)	548,000	1,231,455
	2018年7月4日至2021年6月30日	566,500	-	-	-	(18,500)	548,000	1,231,455
2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	597,249	-	-	(1,816)	595,433	1,355,817
	2019年7月5日至2022年6月30日	-	597,248	-	-	(1,816)	595,432	1,355,816
2017年長期獎勵計劃小計		1,894,044	1,194,497	(264,560)	(7,000)	(165,751)	2,651,230	5,974,454
小計		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(223,050)	2,651,230	5,974,454
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%		-	-	(237,374) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		2,293,280	1,194,497	(843,871)	(7,000)	(223,050)	2,651,230	5,974,454

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎54%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%。

20 帶息負債

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	5,338	6,732
抵押銀行貸款	2,227	2,580
中期票據	16,204	14,905
	23,769	24,217
減：帶息負債之流動部分	(3,516)	(3,367)
帶息負債之非流動部分	20,253	20,850

20 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	2,495	1,998
抵押銀行貸款	70	63
中期票據	951	1,306
	3,516	3,367
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	1,629	2,491
抵押銀行貸款	106	93
中期票據	202	350
	1,937	2,934
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	797	1,030
抵押銀行貸款	129	128
中期票據	1,765	1,438
	2,691	2,596
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	417	797
抵押銀行貸款	151	160
中期票據	698	1,226
	1,266	2,183
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	-	416
抵押銀行貸款	162	175
中期票據	4,677	-
	4,839	591
第五年後到期		
抵押銀行貸款	1,609	1,961
中期票據	7,911	10,585
	9,520	12,546
	23,769	24,217

附註：

- (i) 除了77.63億港元(2019年3月31日：74.81億港元)以美元計值之中期票據及22.27億港元(2019年3月31日：25.80億港元)以人民幣計值之銀行借貸外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有美元計值之借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之以港元及美元計值帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為3.25%(2019年3月31日：3.12%)，以人民幣計值帶息負債實際利率為5.57%(2019年3月31日：5.71%)。

21 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.6%可轉換債券。此等債券可以按初步轉換價每基金單位109.39港元轉換為領展的新基金單位。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於2019年4月1日	-
已發行之可轉換債券	3,817
利息開支(附註7)	63
於2019年9月30日	3,880
衍生部分	
於2019年4月1日	-
已發行之可轉換債券	157
公平值變動(附註7)	(58)
於2019年9月30日	99
	3,979

於報告日期之可轉換債券實際利率為3.12%。

22 衍生金融工具

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019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		
— 利率掉期合約	1	6
不被指定為對沖工具		
— 貨幣遠期合約	22	-
	23	6
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	6	15
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	106	21
— 利率掉期合約	6	-
	118	36
	141	42
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	(1)	-
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(4)	(7)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(45)	(236)
— 利率掉期合約	-	(3)
	(49)	(246)
	(50)	(246)
衍生工具資產／(負債) 淨額	91	(204)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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（2019年3月31日：第二層）公平值架構之內。截至2018年9月30日止六個月內及截至2019年9月30日止六個月內，於公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

22 衍生金融工具 (續)

本集團採用貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)及利率掉期合約,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700萬港元(2018年:2,400萬港元),詳情見附註25。

於2019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15.00億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5.24年(2019年3月31日:60.00億港元借貸之平均固定利率期3.59年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2019年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為15.00億港元(2019年3月31日:60.00億港元)及1.77%(2019年3月31日:1.82%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2019年9月30日之名義本金金額為20.00億港元(2019年3月31日:30.00億港元)。

於2019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2019年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2019年3月31日:77.53億港元)及7.00億港元(2019年3月31日:14.00億港元)。

於2019年9月30日對沖儲備(附註25)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

於2019年9月30日,本集團持有出售人民幣3.51億元(2019年3月31日:人民幣7.02億元)以兌換港元之未結算遠期合約。此等遠期合約用作鎖定本集團部分未來於中國內地以人民幣計價的淨收入兌換為港元之匯率,並無指定以對沖會計入賬。

23 其他非流動負債

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,702	3,552
非控制性權益認沽權債項	630	790
業務收購代價的保留金額	716	758
	5,048	5,100

附註:

- (i) 於2015年2月23日,領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」,當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益,根據持股量比率按比例向項目公司提供資金,以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率3.3%(2019年3月31日:3.2%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等賬項,包括相關應計利息,將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目完成之第二周年後及在符合若干條件之情況下,南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議,按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd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(2019年3月31日:第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高,則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高,則認沽權債項之公平值愈低。
- (iii) 根據日期為2019年2月20日收購保怡物業管理(深圳)有限公司全部股權的框架協議,本集團可保留收購代價中的人民幣6.50億元(約等值7.16億港元),直至於交易完成日期的第二個週年日或之前,在符合若干條件後由本集團支付予賣方。

23 其他非流動負債(續)

期內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2019年4月1日	790
簡明綜合收益表內確認：	
— 公平值收益(附註7)	(160)
於2019年9月30日	630

24 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2019年4月1日	2,109,321,254
回購基金單位予以註銷	(13,031,000)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	477,632
於2019年9月30日	2,096,767,886

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13,031,000個基金單位(2018年：39,480,000個基金單位)，總價值為11.38億港元(2018年：30.07億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2019年9月30日基金單位之收市價為每基金單位86.45港元(2019年3月31日：91.80港元)。按於2019年9月30日已發行之2,096,767,886個基金單位(2019年3月31日：2,109,321,254個基金單位)計算，市值為1,812.66億港元(2019年3月31日：1,936.36億港元)。

25 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	匯兌及現金 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2019年4月1日	(580)	8	(384)	376	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	28	-	-	28
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註(i))	-	(35)	-	-	(35)
	-	(7)	-	-	(7)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(1,493)	-	(1,493)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額 (附註(ii))	-	-	-	1,500	1,500
於2019年9月30日	(580)	1	(1,877)	1,876	(580)

附註：

(i) 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7)。

(ii) 該期間保留盈利以抵銷外匯儲備及現金流量對沖儲備變動的金額。

26 資本承擔

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
期末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	866	1,159

27 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2019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#
仲量聯行有限公司（「主要估值師」）	領展之主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司	主要估值師之有聯繫者#
北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司	主要估值師之有聯繫者#
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司	董事之有聯繫者#
星展銀行（香港）有限公司	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。

27 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2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018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))	(12)	(10)
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	(22)	(23)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	19	19
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	10	4
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(1)	(1)
諮詢服務費用	(2)	(2)
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之提供維修技工支援服務費用 (附註(iii))	(7)	(8)
已付及應付北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司之物業 管理費用(附註(iii))	(11)	-
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)及(iv))	(1)	(4)
就租賃零售單位收取自大新銀行有限公司之租金收入(附註(iii)及(v))	4	4

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(每月計算及支付)，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。
- (iv) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (v) 大新銀行有限公司為裴布雷先生之有聯繫者。

27 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：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(2)
來自滙豐集團之帶息負債	(1,385)	(1,940)
應付滙豐集團之代理費用	-	(55)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(4)	(3)
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	6	(123)
於滙豐集團之銀行存款	1,752	2,002

(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2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018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	117	109
長期獎勵計劃之獎勵	54	52
	175	165

28 批准簡明綜合中期財務資料

於2019年11月13日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

五年表現概要

財務數據

	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015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	5,332	4,930	4,949	4,608	4,185
物業經營開支	(1,261)	(1,171)	(1,182)	(1,168)	(1,089)
物業收入淨額	4,071	3,759	3,767	3,440	3,096
一般及行政開支	(201)	(151)	(185)	(157)	(163)
投資物業公平值變動	3,662	6,702	9,432	2,978	5,785
利息收入	95	59	2	2	4
財務成本	(233)	(302)	(288)	(275)	(216)
出售投資物業之收益	-	-	-	586	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利 稅項	7,394 (677)	10,067 (732)	12,728 (589)	6,574 (517)	8,506 (466)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利 已向基金單位持有人派付之分派	6,717 (2,964)	9,335 (2,758)	12,139 (2,581)	6,057 (2,404)	8,040 (2,138)
	3,753	6,577	9,558	3,653	5,902
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)	2,278	4,690	10,228	3,138	5,767
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	1,500	1,778	(677)	411	104
非控制性權益	(25)	109	7	104	31
	3,753	6,577	9,558	3,653	5,902
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	6,742	9,226	12,132	5,953	8,009
調整：					
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(3,644)	(6,591)	(9,424)	(2,874)	(5,754)
- 可轉換債券衍生部分之公平值變動	(58)	-	-	-	-
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延 稅項	65	145	48	8	17
- 金融工具之公平值變動	(225)	35	-	-	-
- 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	13	-	-	-	-
- 其他非現金收入	(72)	(56)	(83)	(36)	(42)
- 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	-	-	(69)	(42)	(24)
- 扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	-	-	(557)	-
酌情分派	145	-	69	42	24
可分派總額	2,966	2,759	2,673	2,494	2,230
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	141.47	130.62	121.50	111.75	98.99

財務數據 (續)

		於2019年 9月30日 (未經審核)	於2019年 3月31日 (經審核)	於2018年 3月31日 (經審核)	於2017年 3月31日 (經審核)	於2016年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	220,434	218,496	203,091	174,006	160,672
其他非流動資產	百萬港元	3,965	607	811	669	1,816
流動資產 (不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	7,503	7,834	12,502	1,265	964
資產總值	百萬港元	231,902	226,937	216,404	175,940	163,452
流動負債	百萬港元	8,707	8,126	7,225	4,046	4,387
非流動負債	百萬港元	32,707	29,485	30,111	33,397	31,624
負債總額 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	41,414	37,611	37,336	37,443	36,011
非控制性權益	百萬港元	562	587	474	256	54
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	189,926	188,739	178,594	138,241	127,387
借貸總額佔資產總值比例	%	11.9	10.7	11.9	15.6	16.5
負債總額佔資產總值比例	%	17.9	16.6	17.3	21.3	22.0
投資物業估值	百萬港元	220,434	218,496	203,091	174,006	160,672
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.00–4.20	3.00–4.20	3.00–4.20	3.00–5.20	3.40–5.20
— 停車場	%	3.00–4.80	3.50–4.80	3.50–4.80	3.80–5.70	3.80–6.00
— 辦公室	%	3.00	不適用	不適用	不適用	不適用
— 中國內地						
— 零售	%	4.25–4.75	4.25–4.75	4.50–4.75	4.50	4.50–5.00
— 辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.00
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	90.58	89.48	83.06	62.47	56.79
每基金單位收市價	港元	86.45	91.80	67.00	54.45	46.00
市值	百萬港元	181,266	193,636	144,054	120,498	103,185
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	%	(4.6)	2.6	(19.3)	(12.8)	(19.0)
已發行基金單位		2,096,767,886	2,109,321,254	2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136

物業組合數據

		截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核)
香港零售及停車場之物業組合						
期末平均每月租金	每平方呎港元	69.6	65.7	59.0	52.5	47.4
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)	每平方呎港元	74.3	70.2	63.0	56.2	51.1
續租租金調整率						
— 商舖	%	18.9	20.4	28.5	21.2	29.5
— 整體	%	18.1	22.5	26.8	21.0	23.6
期末租用率	%	96.9	95.5	96.3	95.9	95.1
物業收入淨額比率	%	75.9	75.9	76.0	74.3	74.0
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,414	4,538	5,039	5,035	5,199
每個泊車位每月收入	港元	2,929	2,706	2,463	2,206	1,986
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售	%	31.5	43.2	40.7	41.9	33.7
— 辦公室	%	13.5	0.2	17.2	8.3	不適用
期末租用率						
— 零售	%	99.0	98.8	96.9	98.2	100.0
— 辦公室	%	95.1	98.9	98.1	98.4	98.5
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	189,926	180,378	147,634	129,871	122,165
期末基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值	港元	90.58	85.41	67.11	58.20	54.24
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	9.22	不適用	不適用	0.10	不適用
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	(5.58)	(19.61)	(12.91)	(13.10)	(13.74)
期末每基金單位收市價	港元	86.45	77.05	63.30	57.00	42.50
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	1.6	1.7	1.9	2.0	2.3
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	3.3	3.4	3.8	3.9	4.7
按每基金單位上市價10.30港元計算之 每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	27.5	25.4	23.6	21.7	19.2

附註：

- (i) 最高溢價及折讓分別按期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價99.80港元(2018年：78.65港元)及最低成交價85.00港元(2018年：65.80港元)計算。
- (ii) 每基金單位淨回報率按截至2019年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派141.47港仙(2018年：130.62港仙)，除以2019年9月30日之收市價86.45港元(2018年：77.05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),現時買賣單位為每手500個基金單位。董事會已於2019年11月13日宣佈,自2020年1月2日(星期四)上午9時正起,每手買賣單位將由500個基金單位更改為100個基金單位。

於2019年9月30日之已發行基金單位為2,096,767,886個。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之簡明綜合中期財務資料附註24。

財務日誌

截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告	2019年11月13日
中期分派之除權日期	2019年11月27日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2019年11月29日至12月3日 (包括首尾兩天)
中期現金分派之記錄日期	2019年12月3日
中期現金分派之派付日期	2019年12月10日
截至2020年3月31日止財政年度之末期業績公告	2020年6月

為合資格可享有截至2019年9月30日止六個月之中期現金分派每基金單位141.47港仙,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2019年11月28日(星期四)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號舖,辦理過戶登記手續。

領展之財務報告、公告、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

地址：香港九龍觀塘海濱道77號
海濱匯1座20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：香港九龍觀塘海濱道77號
海濱匯1座20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) 2122 9000

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：

道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數
富時環球指數系列
富時環球最低方差指數系列
富時EPRA⁽¹⁾/NAREIT⁽²⁾指數系列
富時RAFI指數系列
羅素環球指數

GPR⁽³⁾ 250環球指數
GPR⁽³⁾ 250亞洲指數
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亞洲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
GPR⁽³⁾ (世界) 綜合指數
GPR⁽³⁾ 亞洲綜合指數
GPR⁽³⁾ 香港綜合指數
GPR⁽³⁾ (世界) 綜合引用指數
GPR⁽³⁾ 亞洲綜合引用指數
GPR⁽³⁾ 香港綜合引用指數
GPR⁽³⁾ 環球100指數
GPR⁽³⁾ IPCM LFFS可持續發展GRES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

MSCI⁽⁴⁾所有國家世界指數
MSCI⁽⁴⁾所有亞洲國家(不包括日本)指數
MSCI⁽⁴⁾世界指數
MSCI⁽⁴⁾香港指數

GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾綜合指數
GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾綜合香港指數
GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾綜合房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾綜合香港房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾可投資100指數
GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾可投資100香港指數
GPR⁽³⁾/APREA⁽⁵⁾可投資100房地產投資信託指數

附註：

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

釋義及詞彙

2007年長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，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
董事會主席或主席	董事會之主席（文義另有所指除外）
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職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等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「 董事委員會 」指其任何之一
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
中國或中國內地	中華人民共和國（及倘文義所需，不包括香港）
合規手冊	管理人之合規手冊，其載有（其中包括）關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
首席營運總監	管理人之首席營運總監
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
執行董事	管理人之執行董事（文義另有所指除外）
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	資產總值（並按信託契約所載方式計算）

本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港	中國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	管理人之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就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)
相同基準	不包括任何在分析期內收購、出售及/或新營運(如適用)的物業
領展	領展房地產投資信託基金
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員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》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
最高上限	根據房地產投資信託基金守則計算，(i)領展之發展成本總額(具有信託契約賦予該詞彙之涵義)；及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產的合併價值之合計總值上限為領展資產總值之25%
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司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不時發行或將予發行之票據
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
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	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
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)
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》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
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
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
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
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》
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（即於領展之基金單位中擁有10%或以上權益的持有人）
特別目的投資工具	特別目的投資工具（賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義）
平方呎	平方呎
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人（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項後溢利（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12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／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位（文義另有所指則除外）
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
按年	按年

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍

(行政總裁)

張利民⁽¹⁾

(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

管理人之首席財務總監

黃國祥

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽²⁾

陳明德⁽³⁾

管理人之負責人員⁽⁴⁾

王國龍

張利民

丘兆祺

陳淑嫻

授權代表⁽⁵⁾

王國龍⁽⁶⁾

黃泰倫⁽²⁾

張利民⁽¹⁾

陳明德⁽³⁾

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

高力國際物業顧問(香港)有限公司⁽⁷⁾

仲量聯行有限公司⁽⁸⁾

管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

海濱道77號

海濱匯1座20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號舖

電話：(852) 2862 8555

(1) 於2019年10月2日辭任

(2) 於2019年8月28日獲委任

(3) 於2019年8月28日退任

(4) 證券及期貨條例所規定者

(5) 上市規則所規定者

(6) 於2019年10月2日獲委任

(7) 於2019年11月17日獲委任

(8) 於2019年11月17日退任



領展房地產投資信託基金
Linkreit.com