

2016/2017 中期報告

# 連繫 好生活

領展房地產投資信託基金

股份代號：823

領展  
LINK

# 連繫好生活

領展房地產投資信託基金是首家在香港聯交所上市的房地產投資信託基金，亦為恒生指數成份股。按市值計算，我們為亞洲最大及唯一內部管理的房地產投資信託基金，同時亦是全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一。擁有一個包括位於香港、北京和上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，我們致力為基金單位持有人提供持續增長和締造長遠價值。

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及指引，帶領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。

## 為何選用 綜合中期報告

領展截至2016年9月30日止的綜合中期報告是一份涵蓋了我們在香港和中國內地的營運的綜合報告。自2013/2014年度起，領展採用了全球報告倡議組織的<IR>框架，作為一個更清晰展現我們整體業務的溝通方式。我們重點說明財務因素、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。此報告方式有助我們就如何為不同持份者締造價值呈交一個全面而精簡的概覽。

可持續發展是我們業務的核心價值，促使我們專注於為基金單位持有人帶來回報以及不斷為更廣泛的社區創造價值。有關我們如何把可持續發展融入業務的進一步詳情，請參閱[www.linkreit.com/sustainability](http://www.linkreit.com/sustainability)。

## 我們的報告方針

我們第三份綜合中期報告繼續著重於展示我們如何透過加強推動增長的動力從而提升各項策略重點業務，並以公司資源和核心能力作支撐長遠的持續增長。本綜合報告的方針，不但著眼於基金單位持有人的分派，亦專注於如何創造價值，並把價值更廣泛地分享。

## 業務概覽

引言	封面內頁
抱負、使命及信念	2
策略重點概覽	3
物業組合概覽	4
中期業績摘要	6
經營環境	8

## 策略及業績

主席報告書	12
行政總裁報告書	16
策略重點	22
財務回顧	30

## 管治及財務

企業管治	34
披露	39
核數師審閱報告	47
簡明綜合中期財務資料	
– 簡明綜合收益表	48
– 簡明綜合全面收益表	49
– 綜合分派報表	50
– 簡明綜合財務狀況表	51
– 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	52
– 簡明綜合現金流量表	53
– 簡明綜合中期財務資料附註	54
五年表現概要	73
投資者資料	76
釋義及詞彙	78
公司資料	封底內頁

# 抱負 使命 信念

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

履行下列承諾，與持份者共建關係：

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

憑藉以下信念，管理及運作業務：

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神

# 策略重點概覽

以下策略重點彰顯我們透過不斷為眾多持份者創造價值，  
連繫好生活的能力。

## 1 建立具有更高 生產力及更具質素 的物業組合



請參閱第22頁

## 2 維持審慎靈活的 資本架構



請參閱第26頁

## 3 發展強大的 管理團隊



請參閱第28頁

## 4 在令顧客稱心如意的 同時，協助商戶 及社區同步發展



請參閱第29頁

# 物業組合概覽

我們的物業組合包括分布於香港、北京及上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業。這些組合為我們提供一個穩健的平台，創造更高價值。

## 93.6%

香港物業組合

## 6.4%

中國內地物業組合

物業組合  
按估值

4.0% 中國內地辦公室

2.4% 中國內地零售商舖

4.0% 香港辦公室

17.6% 香港停車場

72.0% 香港零售商舖



## 160

物業遍布香港

## 2

物業於中國內地

## 1,000萬 平方呎

零售面積

## 180萬 平方呎

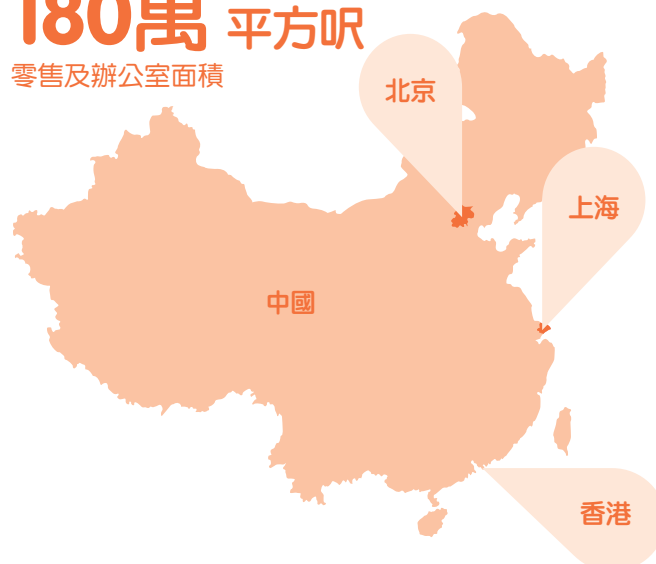
零售及辦公室面積

## 884,000 平方呎

發展中之面積

## 72,000

停車場泊車位



新界

88  
物業

61  
物業

九龍

11  
物業

香港

## 中期業績摘要

我們的主要營運數據顯示我們的業務於充滿挑戰的經濟環境下，仍能保持平穩的表現。

# 4,608

## +10.1%

 按年

收益  
(百萬港元)

# 111.75

## +12.9%

 按年

每基金單位分派  
(港仙)

# 3,440

## +11.1%

 按年

物業收入淨額  
(百萬港元)



# 167,475

## +4.2%

 與2016年3月31日相比

估值  
(百萬港元)

# 48

迄今完成的資產提升項目  
現有物業翻新及重新定位



95.9%

香港物業租用率

98.3%

中國內地物業租用率

+3.8% 按年

香港物業組合商戶銷售額增長

27.1%



自 2010 年起已減少之  
能源耗用量

38.1



自 2013 年起透過「愛·匯聚計劃」  
投放於社區  
(百萬港元)

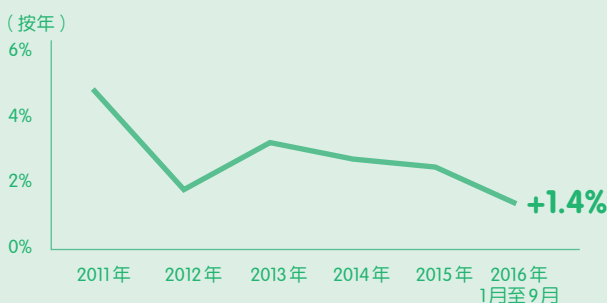
# 經營環境

## 香港的主要市場趨勢

### 整體經濟

2016年1月至9月的本地生產總值增長放緩至1.4% (2015年為2.4%)，預計2016年全年增長1.5%，增幅相若。隨着勞工市場供應緊絀、失業率維持低水平以及資產價格上升，本地消費在地緣政治緊張及外部需求疲弱的情況下仍可望逐漸改善。

### 本地生產總值增長

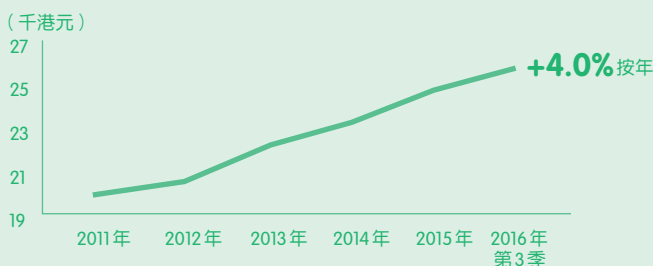


來源：香港政府統計處

### 住戶收入

勞工市場保持穩定，可望繼續支持住戶入息中位數的增長，儘管增長幅度放緩，私人消費可從而緩慢地復甦。公共屋邨的住戶入息更將會受惠於最低工資向上調整，預計2017年生效。

### 住戶每月入息中位數

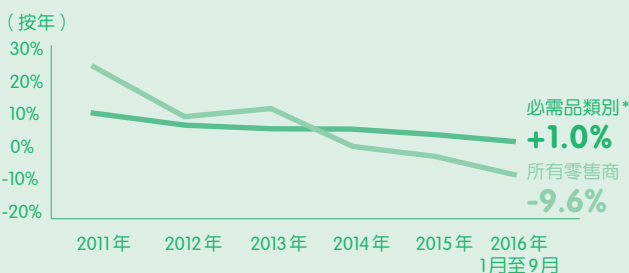


來源：香港政府統計處

### 零售銷售

整體零售市場於2016年1月至9月的表現遜於預期，零售業銷貨額連續第三年錄得負增長，按年跌幅擴大至-9.6% (2015年為-3.7%)。非必需品類別的銷售跌幅隨着訪港旅客人數減少而擴大，但必需品類別的銷售增長仍然較整體市場高。儘管低基數效應有所支持，零售市場仍具挑戰。

### 零售業銷貨額趨勢



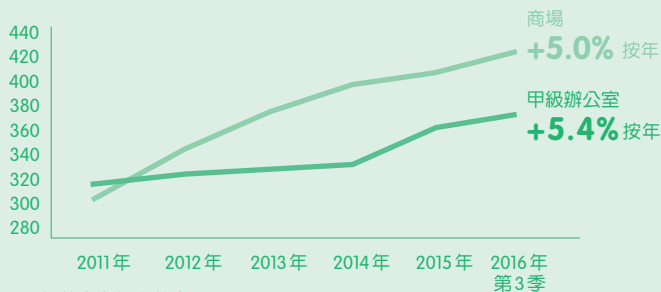
\* 必需品類別包括超級市場及食品

來源：香港政府統計處

### 零售租金

由於業主減租以挽留商戶，位於黃金地段的街舖租金持續下降。商場的租金則因為業主嘗試增加商戶組合中的餐飲比例而錄得溫和增長。零售租賃市場短期可能會繼續面臨多項挑戰。

### 整體商場租金及辦公室租金指數\*



\* 全年數字為年末數字

來源：第一太平戴維斯

指數基礎年份：2003年第1季=100

### 甲級辦公室租金

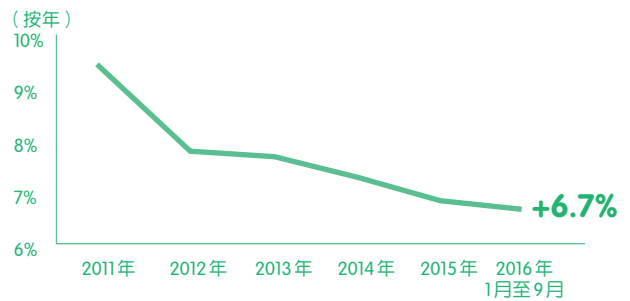
在供應緊張及空置率偏低的支持下，甲級辦公室的租金水平繼續呈上升趨勢。展望2017年，次級商業區將有大量新供應，可能對其租金增長構成壓力。

## 中國內地的主要市場趨勢

### 整體經濟

2016年1月至9月的本地生產總值增長為6.7% (2015年為6.9%)，北京及上海亦呈現相若的增長模式。儘管出現內部結構性問題及外圍不利因素，但鑒於收入持續增長為內需提供有力支持，經濟增長可望繼續保持穩定。

### 本地生產總值增長

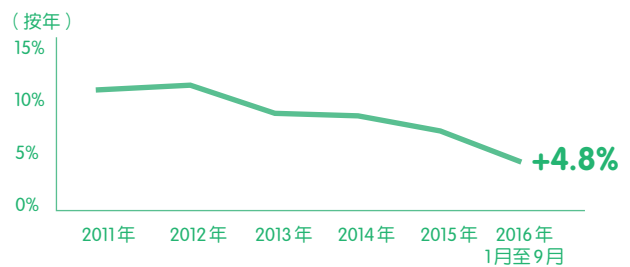


來源：國家統計局

### 北京零售銷售

2016年1月至9月的北京零售銷售增長放緩至4.8% (2015年為7.3%)。餐飲銷售持續增長3.3%，增速與2015年相同，而商品銷售的增長則放緩至5.0% (2015年為7.6%)。同時，良好的消費者信心可望短期內繼續支持家庭支出及零售銷售增長。

### 北京零售業銷貨額趨勢

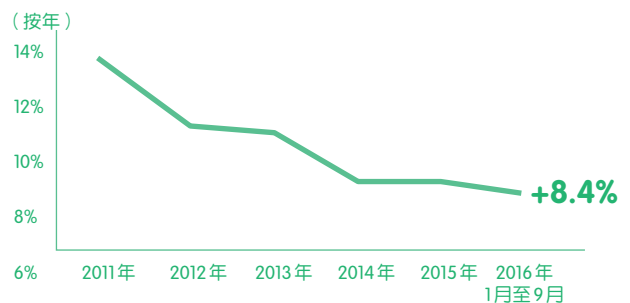


來源：北京統計信息網

### 北京城鎮住戶人均可支配收入

於北京，預計將會有更多的家庭邁入中等收入和高收入水平。隨着收入水平提升，城鎮住戶的可支配收入持續增長，將支持消費開支進一步增加。

### 北京城鎮住戶人均可支配收入

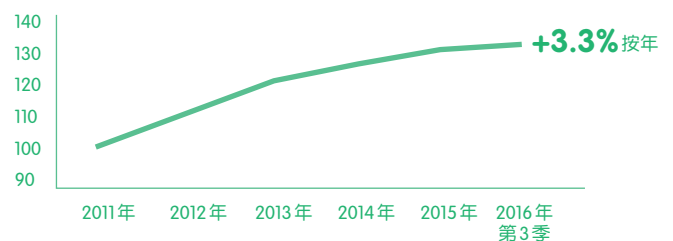


來源：北京統計信息網

### 北京零售租金

北京零售租金於2016年第三季錄得穩定增長。商場越來越專注於大眾市場，逐漸增加商戶組合中餐飲及兒童相關類別的比例。儘管消費增長放緩，但空置率偏低很可能有助抵銷租金增長的下行壓力。

### 北京零售租金指數\*



\* 全年數字為年末數字

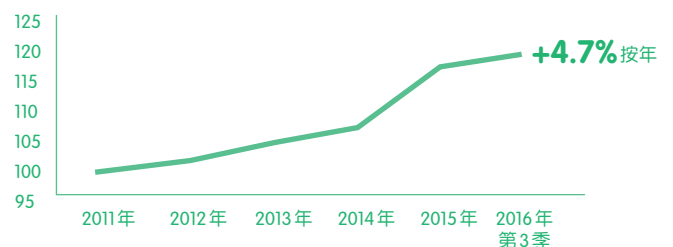
來源：仲量聯行

指數基礎年份：2011年第4季 = 100

### 上海甲級辦公室租金

上海金融機構及跨國公司對辦公室的持續需求帶動上海商業中心區甲級辦公室的租金增長。儘管2016年下半年市場上有更多供應，持續的需求應有助維持核心地區的租金穩定增長。

### 上海商業中心區辦公室租金指數\*



\* 全年數字為年末數字

來源：仲量聯行

指數基礎年份：2011年第4季 = 100





# 連繫 社區

領展一直致力服務社群並提升其生活質素，我們業務的成功全賴周邊社群的蓬勃發展。為確保這一點，我們專注透過各種方式與社區建立深厚的關係，並投放資源協助社區茁壯成長。多年來，我們尤其關注為本地居民提供體育設備、廣場、庭院及遊樂場等公共空間享用。我們的旗艦社區項目「愛•匯聚計劃」更與本地組織緊密合作，支援社區項目，讓鄰近社區從中受惠，這些項目包括護老服務、青少年教育計劃、大學獎學金及提供暢通無阻通道設施。除了提供這些財務資

助及公共空間外，領展員工及商戶更通力合作，無私奉獻他們的時間、知識和經驗，以滿腔熱誠全心服務社群，群策群力，為社區創建更美好的生活環境。

為確保該等項目能夠順利進行及盡量切合社區需求，我們正採用總體影響評估來量化其所創造的價值。這個方法不但能用作一套管理工具為我們的社區計劃作出指引，亦能讓我們為社區帶來有效及正面的長遠改變。



# 主席報告書

「本人欣然提呈本人作為領展主席所撰寫的第一份中期報告。本人於2015/2016年度的年報中分享了對領展的初步看法和印象，相信領展是一家財務和營運狀況穩健的企業，並以連繫好生活作為核心價值。

本人很高興告訴大家，於擔任主席的首六個月期間，更充分印證了本人的初步評價。」

**聶雅倫**  
主席



於2016/2017年度上半年，香港宏觀經濟環境疲弱，本地生產總值增長放緩及訪港旅客減少，加上政治局勢緊張，影響了本地消費者的信心，使領展的經營環境充滿挑戰。然而，在住戶入息中位數穩定上升及失業率持續低企的支持下，必需品行業呈穩定增長。

領展透過行之有效的策略，保持靈活變通，將可面對充滿挑戰的景況及未來日子的機遇。我們的物業組合不但具有抗逆力，更透過持續的提升工程及審慎地在資產類別及地理位置方面作多元化發展，令物業組合越趨穩健。

**我們已與整個價值鏈內的合作夥伴建立穩固關係，讓我們能為商戶及顧客提供一致及優質的服務。**

更重要的是，我們的管理團隊及員工一直致力服務社群及提升其生活質素，更因此屢獲嘉許，是對我們致力維持業務可持續增長的明證。

### 建立具抗逆力的物業組合

於過去的六個月內，管理團隊再次取得良好進展，繼續提升領展維持持續增長的能力。於2016年4月，我們完成收購旺角彌敦道700號，為我們的物業組合增添超過284,000平方呎的商用面積。該物業交通便捷，針對大眾市場，目前正在進行提升工程，預期將於2017年年底開幕。

另一方面，我們位於九龍東海濱道77號的商業發展項目預計將可如期於2019年開幕。該兩項物業分別位處香港最繁忙的地區之一的旺角，另一項位於九龍東新商業中心區的心臟地帶；**地理位置優越，勢必成為零售及辦公室商戶，以至顧客購物的首選地點。**

### 建立夥伴關係 接連價值鏈的不同環節

我們投放大量資源，與承辦商、承包商、服務供應商、商戶及我們營運所在的社區建立更穩固的關係。

進行提升工程時，我們會分階段處理，從而減少空置舖位、盡量降低對商戶的影響及減低租金損失。此舉亦令我們的提升工程的投資回報更為優厚。本人欣然呈報，在過去的六個月內，領展完成了四個提升項目，而且全部項目均如期或提前竣工，並獲得超過15.0%的投資回報。

物業及商戶的生產力得到提升，是領展成功的基礎。本人欣然匯報，商戶銷售額的按年增長率穩定維持於3.8%，這不但彰顯了領展商戶以必需品為重點所帶來的抗逆力，亦反映租賃及市場推廣團隊為商戶業務增長所作出的努力。商戶的租金對銷售額比例為12.0%，由此證明領展商場的租金仍處於可負擔範圍。我們將會密切監察該等指標，以評估及識別可為領展及商戶創造價值的機遇。

### 屢獲嘉許的管理團隊及員工

領展的團隊人才濟濟，但培訓及挽留人才亦是一項非常重要的工作。儘管我們的員工流失率持續低於同業的平均水平，但要維持既有的專業知識及競爭優勢，我們必須將**人才管理與業務發展相互結合**。就此而言，我們已制訂及推出領展的「工作質素能力框架」，當中概述我們如何發展員工的核心技術及領導能力。我們的目標是確保我們具備合適人才在相應的位置擔任適當的工作。領展的「工作質素能力框架」於本報告策略重點一節內詳述。

管理團隊及員工的努力與工作成果為我們帶來另一份亮麗的中期業績。收益總額按年增長10.1%，而每基金單位中期分派則按年增長12.9%。

### 展望將來

在提高業務抗逆力及正面影響力方面，我們尚有進步空間。我們已完成對企業政策的嚴格評估程序，確保有關政策符合並有助我們實現策略重點。

此外，我們正發展一套評估業務營運所帶來的經濟、環境及社會影響（總影響）的方法，以確保我們能於整個價值鏈內創造價值。

**領展正由舊有資產管理人逐步邁向世界級房地產投資信託基金的角色，實在是一個令人振奮的時刻。**

為實現企業抱負，我們必須**配合房地產行業於本地、地區及全球的發展**，並了解當中所涉及的風險及機遇對營運造成的影響。本人滿懷信心，只要我們繼續以商戶及顧客為我們的業務核心，我們必將能夠實現成為世界級房地產投資及管理機構的抱負。

本人謹此感謝董事會的熱忱投入、付出及支持，確保領展實施的策略皆經過審慎周詳的考慮。在任九年後，王于漸教授已於2016年7月退任董事會職務。本人謹此感謝王教授對領展多年來作出的貢獻。

最後，本人謹代表董事會向組成領展團隊的超過900名員工致以衷心的謝意。全賴這個團隊齊心協力，領展方能持續保持優秀的表現，本人祈望能攜手合作，為領展締造更豐碩的未來。

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

2016年11月9日



## 擔任主席的首數個月， 我與不同持份者積極溝通



1



2



3



4



5



6

1. 參觀齊惜福位於油塘的社區廚房
2. 向非政府組織學習如何改善旗下物業暢通無阻設施
3. 到剛完成翻新工程的黃大仙中心北館探訪商戶
4. 參與「愛•匯聚計劃」資助的查篤撐粵劇表演
5. 於茶會與見習管理人員會面
6. 於社區活動與年輕一代交流

# 行政總裁 報告書

「在上一份報告書中，本人重點說明了領展於三大關鍵範疇的優勢：抗逆力、創新改革及社區。我們透過持續借重這些優勢施行有效的業務策略，專注建立具有高生產力及抗逆力的物業組合。於2016/2017年度的上半年，領展在鞏固市場地位以作未來發展的同時，再次錄得強勁的業績。」

王國龍  
行政總裁



## 主要成果

儘管持續不明朗的宏觀經濟環境帶來阻力，我們的業務策略、物業組合及團隊於回顧的六個月內仍然取得理想表現。透過持續施行有效的業務策略，專注建立具有高生產力及抗逆力的物業組合，於2016/2017年度的上半年，領展在鞏固市場地位以作未來發展的同時，再次錄得強勁的業績。

於回顧的六個月內，收益總額及物業收入淨額分別按年增長10.1%及11.1%至46.08億港元（截至2015年9月30日止六個月：41.85億港元）及34.40億港元（截至2015年9月30日止六個月：30.96億港元）。期內每基金單位中期分派為111.75港仙（截至2015年9月30日止六個月：98.99港仙），按年增長12.9%。投資物業組合（包括發展中物業及於中國內地的物業）之估值持續增加至1,674.75億港元，較2016年3月31日上升4.2%。每基金單位資產淨值增加2.5%至58.20港元（2016年3月31日：56.79港元）。

有關財務回顧全文，請參閱第30頁。

## 抗逆力

我們的專業範疇是透過投資及提升商場，使其成為充滿活力及具親和力的物業，與社區共融發展，從而推動日常顧客數目增長。

### 我們把物業優化成商戶營商的理想地點。

在過去的六個月內，我們分別完成了位於天澤商場、利東商場、蝴蝶廣場及秀茂坪商場的資產提升工程。一系列支援服務包括營運及商戶諮詢以及社區參與，與經提升的硬件相輔相成。在這些硬件及軟件的互相配合下，我們成

功營造出健康的生態環境，鼓勵及促進商戶在我們的物業組合內擴充業務，同時亦有助我們引入新商戶，為顧客提供更多樣化的選擇。我們於過去的六個月引入了多個新商戶，其中包括國際家具店宜家家居及焯八韓烤。

於2016年4月，我們以59.10億港元完成收購彌敦道700號。

### 由於該物業的交通網絡四通八達，而且位處香港其中一個最繁忙地區的心臟地帶之中心位置，我們對是次位於旺角的物業收購感到非常雀躍。

我們正著力把這項資產轉化成現代化的頂級商業空間。資產提升工程已經展開，並預期於2017年年底前完成。

連同我們取得領先能源與環境設計（LEED）鉑金級前期認證並如期進行中的九龍東商業發展項目，該兩項資產為我們的物業組合增添將近120萬平方呎的商用面積，是我們建立具有更高生產力及更具質素的物業組合的長期策略中重要一環。

## 創新改革

領展一直採用審慎及靈活的資本架構，同時亦致力探索創新的融資方式。本人欣然宣佈，於2016年7月，領展成為亞洲首間發行綠色債券的物業公司，該批2026年到期的5億美元定息債券，固定息率為2.875%。綠色債券直接將我們備受全球認可的環境、社會及管治工作與資本市場連繫起來，讓我們能夠利用所得款項建立更健康、更環保的低碳物業，從而繼續創造價值。



領展「泊食易」應用程式是我們於過去六個月其中一個最廣為人知及成功的策略，帶出「連繫好生活」的服務宗旨。應用程式的內容涵蓋我們物業組合的停車場、商場及鮮活街市，是我們策略的一個主要部分，務求在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展。於2016年5月，我們與多個大型品牌合作，冀望提升整體用戶體驗，包括與香港鐵路有限公司合作推出「泊車轉乘港鐵優惠計劃」。該應用程式亦為顧客提供更多便利服務，例如在我們的物業內尋找心水商戶及餐廳、提供烹飪食譜以及鮮活街市的新鮮產品送貨服務。

### 與社區同步發展

我們物業周邊的社區是我們業務的核心所在。我們的成功與發展取決於我們能否滿足這些社區的需要及期望。洞察社區的發展動態（例如了解本地經濟改變對社區居民情緒的影響）有助我們作出知情決策。舉例而言，領展一直提倡共融與無障礙社區的理念。我們持續提升整個物業組合內的暢通無阻設施，而且進度理想，並將於2017年上半年前完成。我們的投資不僅為物業帶來更多顧客，亦可為商戶創造更多商機。同時，我們亦致力透過舉辦遊戲及活動教育社區居民，塑造更為共融的社會。

### 我們的團隊

我們致力為物業轉型，藉以為商戶及顧客提供營商及購物的理想環境。

**同樣地，我們寄望同事能熱情投入工作，繼續在領展發展其事業。**

我們已建立強大的管理團隊，全體員工包括超過900位同事。本人謹在此衷心感謝每一位同事的承擔和努力。

領展一直密切關注對人力資本的保障，並致力營造優越的工作環境，以培育具啟發性的領導層及敬業的同事。我們於9月引入領展的「工作質素能力框架」，確保我們的人才管理策略符合並能支持我們未來的業務發展。這包括就整個團隊制訂一系列核心能力標準，並實行僱員評估機制，協助他們建立新的核心能力，以支持其個人發展及我們的企業策略。

### 前景

經營及經濟環境於可見將來將會面臨多項挑戰。

**我們相信，領展已制訂正確的策略，並適時作出恰當的決策，以保障業務的長遠發展。**

這反映我們對物業組合所具備的生產力及抗逆力充滿信心，並且堅信我們在未來數年仍能維持這些優勢。

我們乘著良好的動力踏入2016/2017年度下半年，並深信領展將有能力繼續在價值鏈中實現可持續增長及創造價值。與此同時，我們正穩步朝著成為世界級房地產投資及管理機構的目標邁進，務求服務周邊社區居民及改善他們的生活。

### 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

2016年11月9日

## 施行業務策略重點 以達致可持續發展



1



2



3



4



5



6

1. 於皇家特許測量師學會舉辦的傑出講者系列講座作分享
2. 頒發獎學金予家庭三代中首位入讀大學的學生
3. 與傳媒分享領展的業務策略
4. 與合營夥伴舉行海濱道77號的動土儀式
5. 出席於黃大仙中心北館舉辦的聖誕推廣活動
6. 與彩明街市商戶交談





# 連繫 商戶

對於我們業務的長遠成功而言，與商戶合作、讓他們參與領展的發展是其中不可或缺的一部分。為與商戶同步成長，領展正努力打造一個可以提供更佳的商機、促進知識分享及加強彼此合作的營商環境。作為資產管理者，我們堅守一貫的抱負、使命及信念，持續致力與商戶保持溝通，協助他們發展業務。我們會以下列各種方式實現這一目標：透過資產提升工程不斷提升我們的「硬件」（即商場），藉以創造繁榮昌盛的環境吸

引更高的客流量，為商戶帶來更多商機。

我們會提供一系列的「軟件」（即增值服務）以配合上述硬件，例如領展商戶學堂每季均會舉辦研討會及工作坊，所討論的議題包括店舖設計、客戶服務及行業最新趨勢等，以支持商戶的業務發展。領展商戶學堂一直深受商戶歡迎及肯定，是一個能夠幫助商戶了解如何擴闊商機的實用資源。



# 建立具有更高 生產力及更具質素 的物業組合

## 資產管理

### 香港物業組合

#### 零售

鑒於我們持續專注於大眾市場必需品行業，在面對充滿挑戰的零售市場，物業組合的表現顯示出其抗逆力。於2016年9月30日，物業組合的租用率穩定維持於95.9%。「飲食」行業繼續於一眾行業中

錄得較突出的表現。整體物業組合的續租租金調整率為21.0%，而零售租金則按年錄得6.6%增長。平均每月租金由2016年3月31日之每平方呎50.0港元上升至2016年9月30日之每平方呎52.5港元。

**95.9%**  
香港物業租用率

### 零售物業組合的營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之百分比
	於2016年9月30日 %	於2016年3月31日 %	截至2016年9月30日止六個月 %	截至2015年9月30日止六個月 %	於2016年9月30日 %
商舖	97.1	97.1	21.2	29.5	82.7
街市／熟食檔位	89.4	89.1	17.8	1.1	9.4
教育／福利及配套設施	91.3	92.4	19.1	18.7	7.9
總計	95.9	96.0	21.0	23.6	100.0

### 零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 於2016年9月30日 百萬港元	零售租金 截至2016年9月30日止六個月 百萬港元	平均每月租金		租用率	
				於2016年9月30日 每平方呎 港元	於2016年3月31日 每平方呎 港元	於2016年9月30日 %	於2016年3月31日 %
都會	6	21,522	526	71.8	70.8	96.9	97.3
匯坊	38	59,564	1,629	63.1	60.8	96.6	97.0
鄰里	86	33,277	971	36.5	35.3	95.0	94.6
彌敦道700號 <sup>(1)</sup>	1	6,116	13	不適用	-	不適用	-
九項已出售物業 <sup>(2)</sup>	-	-	18	-	29.4	-	97.2
總計	131	120,479	3,157	52.5	50.0	95.9	96.0

附註：

(1) 彌敦道700號之收購於2016年4月15日完成。於2016年9月30日，物業的大樓及零售商場已空置以準備有關翻新工程；現只有數間街舖租出，有關租約將於2016年年底到期。

(2) 物業的出售於2016年5月完成。



## 物業組合租約到期情況

(於2016年9月30日)

	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %
2016/2017年度	14.8	16.6
2017/2018年度	26.5	29.9
2018/2019年度及其後	50.8	49.4
短期租約及空置	7.9	4.1
總計	100.0	100.0

### 停車場

停車場按估值佔我們業務的17.6%，租金持續穩定增長，期內按年增長6.4%。此有賴於我們提升了購物環境以及推出「泊食易」手機應用程式的推動和刺激所致，

使泊車位需求持續增長及商場的訪客數目上升。

截至2016年9月30日止期間，每個泊車位每月收入按年增加11.1%至2,206港元。

### 主要停車場物業表現指標

	截至2016年 9月30日止 六個月	截至2015年 9月30日止 六個月
每個泊車位每月收入(港元)	2,206	1,986
	於2016年 9月30日	於2016年 3月31日
總估值(百萬港元)	29,490	28,888
每個泊車位平均估值(千港元)	409	384

# 99.0%

歐美匯購物中心  
零售物業租用率

### 中國內地物業組合

於去年收購的兩項中國內地物業 — 北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號均錄得強勁業績。由於企業天地1號及2號帶來全期貢獻，這兩項物業期內的收益及物業收入淨額分別達到2.89億港元及2.32億港元，按年增加124%及144%。

兩項物業均接近全數出租，充分證明該兩項物業能創造更高價值並改善我們的物業組合質素。本財政期間內，歐美匯購物中心的零售續租租金調整率為43.9%，而企業天地1號及2號的辦公室續租租金調整率為8.3%。

### 歐美匯購物中心的零售租約到期情況

(於2016年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	6.5	14.7
2017/2018年度	20.8	27.4
2018/2019年度及其後	71.7	57.9
空置	1.0	-
總計	100.0	100.0

### 企業天地1號及2號的辦公室租約到期情況

(於2016年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	27.4	27.4
2017/2018年度	15.5	18.4
2018/2019年度及其後	55.5	54.2
空置	1.6	-
總計	100.0	100.0

### 資產提升

期內，我們合共完成四個資產提升項目，包括天澤商場、利東商場、蝴蝶廣場及秀茂坪商場，全部工程均達到高於15%的投資回報目標。

屯門蝴蝶廣場的提升工程包括鮮活街市的內部和外觀大型粉飾，提升後的鮮活街市成為了商場的新亮點。透過重新間隔和重整佈局，鮮活街市的視野變得更廣闊，攤檔一目瞭然，為前來購物的顧客提供一個更整潔明亮及更舒適的環境。經重新定位後，蝴蝶街市已成為屯門南區最大型的鮮活街市。

利東商場及秀茂坪商場提升工程的重點在於令兩個商場更容易前往（特別是與即將通車的利東港鐵站）及改善建築觀感效果。全新的扶手電梯改善了商場的流通性。在經過重新間隔後，秀茂坪商場增加了餐飲選擇，商場整體外觀亦得到優化，這正好可以配合鄰近安達臣道全新公營房屋項目落成後居民的需求。天澤商場的翻新工程項目相對較小型，主要包括進行重新間隔，於二樓增加更多舖位，提供多種零售產品。

**98.4%**  
企業天地1號及2號  
辦公室租用率

**15.1%**  
至  
**28.9%**  
於期內完成資產提升項  
目之投資回報

### 截至2016年9月30日止六個月完成之資產提升項目的投資回報

	於2016年 9月30日 之總面積 千平方呎	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 %
天澤商場 <sup>(1)</sup>	130	20	23.1
秀茂坪商場 <sup>(1)</sup>	155	59	28.9
利東商場 <sup>(2)</sup>	84	62	20.3
蝴蝶廣場 <sup>(3)</sup>	173	286	15.1
總計	542	427	

附註：

- (1) 物業估值排名為「50大」之內。
- (2) 物業估值排名為「50大」之外。
- (3) 物業包括鮮活街市提升。

## 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	12	1,311
待相關部門審批的項目	9	686
其他規劃中的項目	>16	>1,100
<b>總計</b>	<b>&gt;37</b>	<b>&gt;3,097</b>

## 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
TKO Gateway (前稱厚德商場) <sup>(1)</sup>	174	2016年年底
大興商場 <sup>(2)</sup>	75	2016年年底
華明商場 <sup>(2)</sup>	72	2017年年初
天耀廣場 <sup>(1)</sup>	164	2017年年初
富東廣場 <sup>(1)</sup>	30	2017年年初
隆亨商場 <sup>(2)</sup>	81	2017年年中
頌富廣場 <sup>(1)</sup>	280	2017年年中
祥華商場 <sup>(2)</sup>	102	2017年年中
天慈商場 <sup>(2)</sup>	42	2017年年中
黃大仙中心南館 <sup>(1)</sup>	153	2017年年中
小西灣廣場 <sup>(1)</sup>	45	2017年年底
富善商場 <sup>(1)(3)</sup>	93	2018年年中
<b>總計</b>	<b>1,311</b>	

附註：

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

# 19%

期內資產出售較2016年  
3月31日的估值溢價

## 資產收購

期內，我們於2016年4月15日完成收購香港旺角彌敦道700號，代價為59.10億港元。該物業位於九龍心臟地帶，座落於香港其中一個最繁忙的港鐵站之上。由於其地庫與港鐵站連接，這將成為領展全新的大眾市場都會商場。該物業的翻新工程已經展開，目標於2017年年底開業。大樓部分為服務業及半零售業提供理想的營商環境，而經活化後的現代化零售商場則會提供一個年輕及充滿活力的購物環境，供應迎合大眾市場的零售產品。新商場將會以成為旺角新地標為目標。

## 資產出售

於2016年5月，領展完成出售九項物業，總額達到36.52億港元，較2016年3月31日

的估值溢價19%。就過去兩年領展所出售的23項物業，其持有期內部收益率為13%至30%。領展於2016年10月28日公布有意以投標方式出售另外五項物業。

## 資產發展

領展正進行一項位於香港九龍東海濱道77號的商業發展項目。該項與南豐發展有限公司的合營發展項目進度符合預期，並已於近日取得領先能源與環境設計(LEED)之鉑金級前期認證。該物業為頂尖的甲級商業物業，預計將可如期於2019年內落成，我們對發展項目的進度感到滿意。透過嚴謹的成本控制，我們得以節省建造成本。該項目的估計發展費用總額(包括地價)已由105億港元調整至99億港元，較原來預算節省5.7%。

# 2

## 維持審慎靈活的 資本架構

回顧期內，美國經濟及勞動市場繼續穩步增長。於2016年6月底，英國公投決定脫離歐洲聯盟，為金融市場帶來衝擊，市場流動資金突然轉向以美元計值的資產及亞洲債券。美國國債息率及信貸息差均於2016年7月大幅受壓。我們藉此機遇發行首批10年期綠色債券以籌集5億美元，固定息率為2.875%，為香港企業債券曾發行的其中一個最低息率，有關債券亦是亞洲的物業公司首次發行的綠色債券。綠色債券乃根據國際資本市場協會的2016年綠色債券準則籌備，Sustainalytics亦已就領展綠色債券框架提供第三方獨立意見，債券的所得款項只會用於領展的環保項目，並加強領展對可持續發展的承諾。債券所得款項之分配將由獨立第三方人士驗證。

至於香港銀行市場，期內本地貸款增長放緩，令貸款息差繼續受壓。我們把握這市場機遇並安排了6億港元的7年期無抵押銀行融資，每年總利息成本為香港銀行同業拆息加1.15%。

進行融資交易後，本集團債務總額增加至298.0億港元(2016年3月31日：270.5億港元)，負債比率達17.6%(2016年3月31日：16.5%)，於2016年9月30日，我們的已承諾債務融資平均年期增加至5.1年

(2016年3月31日：5.0年)。於2016年9月30日，本集團的備用流動資金為96.0億港元(2016年3月31日：80.3億港元)，當中包括現金及存款5.04億港元(2016年3月31日：4.54億港元)及未提取但已承諾的融資額91.0億港元(2016年3月31日：75.8億港元)。

利率管理方面，我們主要將定息負債佔債務總額的比例維持在60.1%(2016年3月31日：63.4%)，而定息負債平均年期(代表定息負債所提供的平均利率保障期)保持穩定，為6.6年(2016年3月31日：6.9年)。我們繼續以較低利率的新融資代替較高成本的債務，本集團的債務組合於2016年9月30日的實際利息成本進一步減低至2.53%(2016年3月31日：2.57%)。

作為領展資本循環策略的其中一環，我們於回顧期內利用部分出售物業所得款項回購了1,340萬個基金單位，平均價格為每基金單位55.47港元，較2016年9月30日的每基金單位資產淨值58.20港元折讓4.7%。

於2016年7月13日及7月25日，穆迪及標準普爾分別確認領展的信貸評級為「A2/穩定」級及「A/穩定」級。

# 2.53%

實際利率

## 資金基礎

(於2016年9月30日)

20.0% 中期票據—已上市

23.4% 未提取融資

11.9% 銀行貸款—循環

20.0% 銀行貸款—定期

24.7% 中期票據—非上市

已承諾融資總額  
389.0 億港元

## 已承諾債務融資<sup>(1)</sup>

(於2016年9月30日)

(十億港元)	定息負債 <sup>(2)</sup>	浮息負債 <sup>(2)</sup>	已動用 融資	未提取 融資	已承諾 融資總額
無抵押銀行貸款	7.20	5.20	12.40	9.10	21.50
中期票據	10.72	6.68	17.40	—	17.40
總計	<b>17.92</b>	<b>11.88</b>	<b>29.80</b>	<b>9.10</b>	<b>38.90</b>
百分比	60%	40%	77%	23%	100%

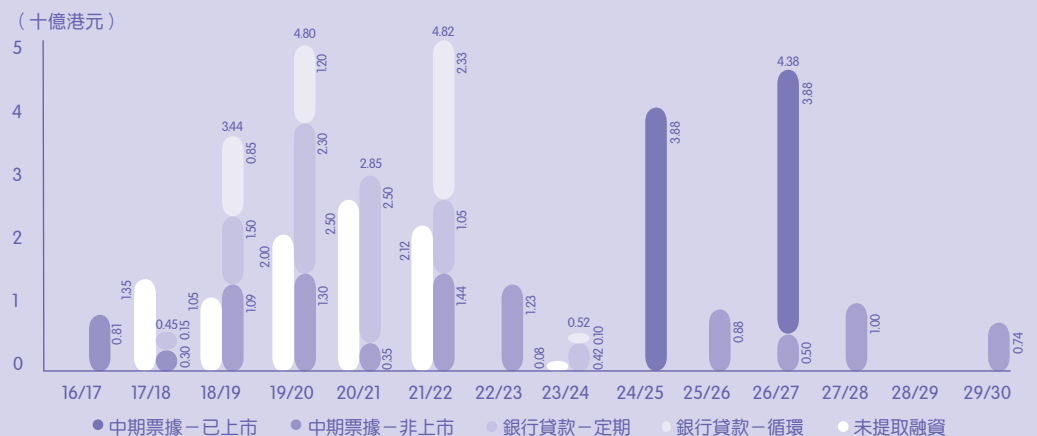
附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

## 已承諾融資到期情況<sup>(1)</sup>

(十億港元)	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取 融資	總額
2016/2017年度到期	—	0.81	—	0.81
2017/2018年度到期	0.15	0.30	1.35	1.80
2018/2019年度到期	2.35	1.09	1.05	4.49
2019/2020年度到期	3.50	1.30	2.00	6.80
2020/2021年度及其後到期	6.40	13.90	4.70	25.00
總計	<b>12.40</b>	<b>17.40</b>	<b>9.10</b>	<b>38.90</b>



附註：

(1) 所有金額為面值。

# 3 發展強大的管理團隊

要有效地達致領展業務可持續發展，是取決於我們吸引、發展及保留高質素人才的能力。我們具備多元化的員工團隊，更需要的是驅動和激勵他們對工作全心全意的投放，以確保員工能充分了解並實踐「連繫好生活」的信念。我們在此方面已取得良好進展，一支懂得靈活變通而勇於創新

的專業團隊已逐趨成熟，能有效帶領員工團隊和管理領展不同資產業務的同時，更可利用其遠見及專業判斷力檢視潛在的風險和把握機遇。於2016年9月30日，我們的員工數為905人（2016年3月31日：883人）。

## 董事會成員多元化



## 性別

	員工數目	佔員工百份比
男性	461	50.9%
女性	444	49.1%
總計	905	100.0%

## 培育人才

身處瞬息萬變的商業環境之中，我們必須預測和判斷員工團隊需要具備的工作質素和技能，方能實現領展的長期策略發展。為確保員工的生產力及整體的薪酬、花紅及其他福利具競爭力，我們會定期檢討員工的組成、薪酬待遇及培訓與發展計劃。我們最近制訂了領展的「工作質素能力框架」，為我們人才管理奠下基礎。

「工作質素能力框架」是領展抱負、使命及信念的延伸，概述了我們要求員工團隊所具備的核心領導及工作質素能力，這包括以下各項：

- 組織及分析能力
- 對持份者的專注和管理
- 以業務及目標為本
- 團隊合作
- 溝通與影響力
- 變革思維與管理
- 主動性與責任感
- 管理及培育其他同事（包括自身發展）

此框架將落實和應用於人才管理的不同領域和範圍，包括人才招聘計劃、培訓與發展項目、績效管理及企業繼任規劃等。

## 4

## 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

### 與商戶同步成長

由於我們努力不懈地提升行業組合及改善商戶的營商環境，於回顧期內，香港物業組合商戶的平均每月每平方呎零售銷售額持續增加，較上一個財政期內上升3.8%。

香港物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別錄得7.3%及2.6%的增長，而「一般零售」行業亦錄得2.8%的升幅。

### 香港物業組合零售行業組合

(於2016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	26.2	29.1
超級市場及食品	20.9	18.3
街市／熟食檔位	15.1	8.8
服務	10.7	9.4
個人護理／醫療	6.5	4.0
教育／福利及配套設施	1.2	7.6
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.3
其他 <sup>(1)</sup>	18.6	22.5
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。

百萬港元

# 10.2

投放於2016/2017年度  
「愛·匯聚計劃」

回顧期內，香港物業組合的租金對銷售額比例為12.0%。細看不同的行業類別，「飲食」、「超級市場及食品」和「一般零售」行業錄得的租金對銷售額比例分別為11.9%、10.1%及14.6%。

領展商戶學堂於2009年推出，主要目的是為商戶提供寶貴的商业知識、最新的零售及服務趨勢以及改善營運的秘訣，以協助商戶優化業務。我們最近就商戶學堂實施多項改善措施，包括引進優秀商戶獎。此計劃採用神秘顧客的方式鼓勵商戶不斷改善其服務及產品。

### 優化社區

「愛·匯聚計劃」為領展的旗艦社區參與計劃，旨在透過該計劃支持經挑選的慈善項目，協助改善本地社區居民的生活。領展每年均會撥捐上一個財政年度物業收入淨額0.25%的款項予「愛·匯聚計劃」。最近的2016/2017年度「愛·匯聚計劃」已預留合共1,020萬港元，而獲選的受資助項目將於2016年年底公佈。

自2011年以來，我們已投資2億港元優化旗下物業的暢通無阻設施，確保我們的物業出入暢通無阻。我們整個物業組合的暢通無阻設施優化工程預期將於2017年上半年內竣工。

# 財務回顧

## 香港物業組合

### 收益分析

我們繼續保持穩健的財務表現，零售及停車場租金均見穩定增長。收益總額增加6.5%至43.19億港元(截至2015年9月30日止六個月：40.56億港元)，其中包括零售物業租金收入31.57億港元(截至2015年9月30日止六個月：29.61億港元)、停車場租金收入9.67億港元(截

至2015年9月30日止六個月：9.09億港元)及其他物業相關收益1.95億港元(截至2015年9月30日止六個月：1.86億港元)。

我們的物業組合繼續專注於必需品行業，令零售租金在租用率高企及強勁的續租租金調整下，與去年比較仍能保持穩定增長。由於缺乏新停車場供應及商場的訪客數目增加，停車場租金亦有所上升。

### 收益分類

	截至 2016年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至 2015年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(1)</sup>	2,551	2,415	5.6
街市／熟食檔位	440	390	12.8
教育／福利及配套設施	74	72	2.8
商場營銷	92	84	9.5
<b>停車場租金：</b>			
月租	726	680	6.8
時租	241	229	5.2
<b>營運開支收回及其他雜項收益：</b>			
物業相關收益 <sup>(2)</sup>	195	186	4.8
<b>總計</b>	<b>4,319</b>	<b>4,056</b>	<b>6.5</b>

附註：

- (1) 商舖租金分別包括基本租金24.86億港元(截至2015年9月30日止六個月：23.48億港元)和按營業額分成租金6,500萬港元(截至2015年9月30日止六個月：6,700萬港元)。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益1.93億港元(截至2015年9月30日止六個月：1.83億港元)及停車場之其他收益200萬港元(截至2015年9月30日止六個月：300萬港元)。

### 開支分析

維持嚴謹的成本控制措施對提高營運效率非常重要。回顧期內，物業經營開支總額溫和增長5.3%，而物業收入淨額比率則進一步上升至74.3%(截至2015年9月30日止六個月：74.0%)。

員工成本上漲主要是由於2016年9月30日之基金單位收市價較2016年3月31日為高，令我們的長期獎勵計劃之撥備增加所致。由於備有空調系統的物業數目有所增加，我們期內之公用事業開支增幅為4.0%。地租及差餉的增長主要由於收益的增長。



## 物業經營開支分類

	截至2016年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2015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	279	285	(2.1)
員工成本	215	182	18.1
維修及保養	117	109	7.3
公用事業開支	180	173	4.0
地租及差餉	147	129	14.0
宣傳及市場推廣開支	49	48	2.1
屋邨公用地方開支	53	62	(14.5)
其他物業經營開支	71	67	6.0
物業經營開支總計	1,111	1,055	5.3

## 中國內地物業組合

於2015年收購的北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號因強勁的出租率及續租租金調整率而取得令人鼓舞的成績，尤其是歐美匯購物中心。該兩項物業的全期貢獻已於本報告期內反映，令中國內地收益總額按年增長124%至2.89億港元(截至2015年9月30日止六個月：1.29億港元)及物業收入淨額按年增長144%至2.32億港元(截至2015年9月30日止六個月：0.95億港元)。

## 估值回顧

投資物業(包括發展中物業及於中國內地的物業)估值總額由2016年3月31日之1,606.72億港元增加4.2%至2016年9月30日之1,674.75億港元。完成收購彌敦道700號後，香港零售物業之估值增加5.2%至1,204.79億港元

(2016年3月31日：1,144.92億港元)，而停車場之估值則增加2.1%至294.90億港元(2016年3月31日：288.88億港元)。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因物業組合質素持續改善而增加所帶動。

位於九龍東的香港發展中物業之估值亦增加至67.80億港元(2016年3月31日：63.00億港元)。新收購之中國內地物業之估值維持穩定，於2016年9月30日，兩項物業的估值為107.26億港元(2016年3月31日：109.92億港元)，有關減少是由於人民幣匯率下調所致。主要估值師世邦魏理仕有限公司所採用之估值方法結合收益還原法及現金流量折現法，或採用直接比較法(如適用)，以評估我們已落成物業於2016年9月30日之價值。發展中物業則採用餘值法。

## 估值方法

	於2016年 9月30日	於2016年 3月31日
<b>收益還原法 – 資本還原率</b>		
<b>香港</b>		
零售物業：加權平均	4.53%	4.54%
停車場：加權平均	4.79%	4.78%
整體加權平均	4.58%	4.59%
<b>中國內地</b>		
零售物業	4.50% - 5.00%	4.50% - 5.00%
辦公室物業	4.00%	4.00%
<b>現金流量折現法 – 折現率</b>		
<b>香港</b>		
	7.50%	7.50%
<b>中國內地</b>		
零售物業	8.00% - 9.00%	8.00% - 9.00%
辦公室物業	7.50%	7.50%







# 連繫顧客

作為我們致力連繫好生活的其中一環，我們不斷加強活用數碼解決方案來提升顧客體驗，透過獲獎的領展「泊食易」手機應用程式令顧客與我們的旗下物業建立緊密連繫。商場融入數碼科技後，成功為領展的設施帶來不少新顧客。該應用程式可透過不同功能如遙距取票系統及互動飲食指南（例如「iPick」，一個可推介領展商場轄下食府的嶄新功能）為顧客推薦餐廳和商店，顧客可透過點閱網上的食評、餐牌及照片選擇心水餐廳，令享用美食變得更加輕鬆方便。一般顧客可以享

用30分鐘的免費無線上網服務，而在下載該程式後，顧客即會獲享額外30分鐘的免費無線上網服務。此外，顧客於指定領展停車場泊車後轉乘港鐵，更可享受領展「泊車轉乘港鐵優惠計劃」的免費泊車優惠。

為提升顧客體驗，我們將會繼續推出更多可滿足顧客需求的產品及服務，令他們的生活更為便利。

# 企業管治

我們的董事會秉持高水平的企業管治常規，並認同良好的企業管治是領展持續成功的基石。由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約與平衡，是支撐領展企業管治架構的主要部分。

## 董事會及董事委員會

我們的董事會領導管理層並向其提供彼等的見解、制定策略及按管理層的建議釐定風險偏好，並根據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獨立性。

我們的董事會現時擁有13名成員，包括10名獨立非執行董事、1名非執行董事及2名執行董事(即行政總裁及首席財務總監)。

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)擔當的角色明確區分，並分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權劃分。

董事會由四個董事委員會協助，其各自的組成如下：

姓名	審核及風險管理委員會	提名委員會	薪酬委員會	財務及投資委員會
<b>獨立非執行董事</b>				
聶雅倫(主席)	-	C	-	C
陳則杖	C	M	M	-
陳耀昌	-	-	-	M
裴布雷	-	M	M	-
陳寶莉	M	-	-	-
陳秀梅	M	M	-	-
謝伯榮	M	-	M	-
謝秀玲	M	-	-	-
韋達維	-	-	C	M
Elaine Carole YOUNG	-	-	M	M
<b>非執行董事</b>				
紀達夫	-	-	-	M
<b>執行董事</b>				
王國龍(行政總裁)	-	M	-	M
張利民(首席財務總監)	-	-	-	M

附註：

C：主席／M：成員

四個董事委員會的職能和責任載於其各自的職權範圍內，而該等職權範圍全部可於領展的公司網站(Linkreit.com)內閱覽。

## 自 2015/2016 年度年報後的董事資料更新

### • 獨立非執行董事的退任

王于漸教授已於 2016 年 7 月 27 日在 2016 年基金單位持有人周年大會結束時退任獨立非執行董事、審核及風險管理委員會成員與提名委員會成員等職位。

### • 董事履歷的資料更新

#### 1. 張利民先生

- 於 2016 年 6 月 29 日起獲委任為香港總商會地產及基建委員會之副主席

#### 2. 謝秀玲女士

- 於 2016 年 7 月 29 日起獲委任為 HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited 之獨立非執行董事

#### 3. 王國龍先生

- 於 2016 年 8 月 14 日起不再擔任香港理工大學之專業應用教授(房地產)一職
- 於 2016 年 4 月 8 日起獲委任為香港證券及投資學會之機構諮詢委員會委員及於 2016 年 8 月 16 日起獲委任為 Charoen Pokphand Group Company Limited 之企業管治委員會成員

#### 4. Elaine Carole YOUNG 女士

- 於 2016 年 9 月 1 日起獲委任為 Ascott Residence Trust(於新加坡證券交易所上市)之管理人 Ascott Residence Trust Management Limited 之獨立非執行董事

#### 5. 聶雅倫先生

- 於 2016 年 10 月 25 日起不再擔任 VinaLand Limited(於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事一職

#### 6. 陳耀昌先生

- 於 2016 年 11 月 1 日起獲委任為 Yum China Holdings, Inc.(於紐約證券交易所上市)之獨立非執行董事

各現任董事之詳盡履歷可於領展之公司網站(Linkreit.com)內閱覽。

## 企業管治政策及常規

於截至 2016 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 2015/2016 年度年報的企業管治報告內披露就截至 2016 年 3 月 31 日止財政年度所採納者相若，包括對於硬性實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，使兩名執行董事毋須於周年大會上輪值退任，以確保業務的持續性及高級管理層的穩定性。

## 合規事宜

於截至2016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；而守則是為規管董事及管理人的相關高層員工進行領展證券交易而採納，其條款定期予以檢討並在有需要時作出更新，以確保其不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款；及
- 管理人繼續採納嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定。

根據領展證券交易守則，有意買賣領展證券的董事及管理人的相關高層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的條文。倘彼等知悉或參與有關擬進行且屬於重大交易的收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布的內幕資料，則在有關內幕資料獲適當披露前，彼等亦不得進行領展證券的交易。管理人亦會根據上市規則以及證券及期貨條例內幕資料條文所規定的方式，按情況及適時對有參與編製領展之中期及末期業績公布及相關報告或有參與企業交易活動或知悉內幕資料的董事及相關僱員頒令及實施「禁售期」。受制於「禁售期」的僱員將暫不獲准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2016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372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131,392個基金單位，總代價為7,051,873港元，當中由管理人支付的補貼金額為1,013,808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級釐定。

### 「愛·匯聚計劃」

於回顧期內，董事會根據遴選委員會的推薦意見，就截至2017年3月31日止財政年度對「愛·匯聚計劃」(即領展的慈善及社區參與計劃)批出約1,020萬港元的慈善捐款及贊助，用於資助五個主要項目和50個地區項目以及「第一代大學生獎學金」及與香港傷殘青年協會合辦的樂在無障挑戰日及有關暢通無阻設施的推廣。該等獲選項目和計劃的主題均符合慈善及社區參與計劃的關注重點，即造福領展物業周邊社區的長者和弱勢社群以及支援兒童教育、培訓及發展與青少年服務。

## 發行新基金單位

於回顧期內，根據長期獎勵計劃獲發行的新基金單位為1,600,140個。按2016年9月30日的已發行基金單位2,231,341,276個計算，期內發行的新基金單位數目約相等於0.07%。

## 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13,407,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為7.44億港元。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		總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2016年8月	6,985,500	56.00	54.65	387
2016年9月	6,421,500	56.00	54.75	357

回購之基金單位於期末前已經全數註銷。管理人於期內作出的所有基金單位回購均根據由基金單位持有人授出並於當時有效的回購基金單位之一般授權進行，且符合領展及基金單位持有人的整體利益。回購基金單位的平均成本(不包括開支)約為每基金單位55.47港元。

除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於截至2016年9月30日止六個月內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

## 基金單位持有人統計數據

於2016年4月1日，領展之已發行基金單位為2,243,148,136個。於回顧期內，新發行的基金單位為1,600,140個及已回購並經註銷的基金單位為13,407,000個。於2016年9月30日，已發行之基金單位為2,231,341,276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23,996名登記基金單位持有人持有，當中香港中央結算(代理人)有限公司(大部分持有人均透過該公司持有名下的基金單位)為最大單一登記基金單位持有人，持有2,143,094,230個基金單位(約佔96.05%)。

於2016年9月30日，按收市價每基金單位57.00港元及當時已發行之2,231,341,276個基金單位計算，領展的市值約為1,272億港元。進一步詳情載於本報告內的簡明綜合中期財務資料附註22。

## 公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領展繼續維持所需的基金單位公眾流通量，由公眾人士持有的基金單位數目不少於其已發行基金單位的25%。

於本報告日期，領展並無任何控權基金單位持有人。

## 投資者關係

管理人持續與投資者溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者均獲提供充分資訊，並收集彼等對於領展的業務目標、活動及未來發展方向的意見。目前有合共15名分析員就領展撰寫報告。自2016年4月以來，管理人曾參與以下活動：

活動	次數
個別面見及電話會議	328
投資者會議／企業日	6
遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國的業績發布後／非交易路演	9
實地考察	12

## 收購及出售房地產

於2016年4月1日，領展的物業組合內共有172項資產(包括171項物業及一幅稱為新九龍內地段第6512號的土地)。有關該等物業和土地的完整清單及相關詳情請參閱領展2015/2016年度年報的「管治、披露及財務報表」報告第106頁至第141頁。

回顧期內進行的物業收購及出售如下：

- 透過政府招標以代價5,910,000,000港元收購香港九龍旺角彌敦道700號，並於2016年4月15日成交；及
- 以總代價3,651,900,142港元出售九項物業，並全部於2016年5月31日成交。

有關上述物業收購及出售的詳情亦已於領展2015/2016年度年報的企業管治報告內披露。

於2016年9月30日，領展的物業組合內共有164項資產(包括163項物業及該土地)。除上文所披露者外，領展或其任何附屬公司於回顧期內概無收購或出售任何房地產。

期末後，領展於2016年10月28日公布擬透過招標出售另外五項物業。

## 物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司(「南豐」)組成的一間領展佔權60%及南豐佔權40%的合營公司購入該土地以作商業發展(「該商業發展項目」)。

自領展2015/2016年度年報後，根據房地產投資信託基金守則第7.2A條所提供有關該商業發展項目的資料更新如下：

- 發展項目進度如期並擬於2019年完工；
- 透過嚴謹的成本監控以節省建造費用，令發展費用總額(包括地價)由原先預算的105億港元調低至99億港元(根據2016年9月30日的資料)，即節省5.7%；及
- 按上文(ii)所述經調整的發展費用總額及領展於合營公司佔權60%計算，領展於該商業發展項目之估計發展費用總額分佔部分調整至約59.4億港元，即(a)約相等於領展於2016年9月30日之資產總值(並就截至2016年9月30日止六個月將派付之中期分派作出調整後)之3.7%；及(b)維持於資產總值上限之內。

## 財政期間結束後之變動

本報告已納入自2016年9月30日止六個月期間結束後起至本報告於2016年11月9日由董事會批准當日止期間的變動。

香港，2016年11月9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 2016 年 9 月 30 日於領展基金單位及相關基金單位擁有 5% 或以上之權益：

名稱	身份	好倉 (L) / 淡倉 (S) 之基金單位 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 <sup>(4)</sup> %
Stichting Pensioenfonds ABP	基金經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.08 <sup>(1)</sup>
APG Groep N.V.	基金經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.08 <sup>(1)</sup>
APG Asset Management N.V.	基金經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.08 <sup>(1)</sup>
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 133,327,404 <sup>(2)</sup>	5.97 <sup>(2)</sup>
Capital Research and Management Company	直接權益及 受控法團權益	(L) 122,886,052 <sup>(2)</sup>	5.50 <sup>(2)</sup>
BlackRock, Inc.	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	(L) 157,325,672 <sup>(3)</sup> (S) 935,500 <sup>(3)</sup>	7.05 <sup>(3)</sup> 0.04 <sup>(3)</sup>

附註：

- 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，而該等基金單位權益彼此重疊。
- The Capital Group Companies, Inc. 為 Capital Research and Management Company 之控權法團，並被視為於上表所列由 Capital Research and Management Company 擁有權益的同一批 122,886,052 個基金單位(約 5.50%)中擁有權益。此外，The Capital Group Companies, Inc. 亦分別透過四間受控法團被視為於 10,441,352 個基金單位(約 0.47%)中擁有權益，包括 Capital Guardian Trust Company (6,031,956 個基金單位或約 0.27%)、Capital International, Inc. (3,407,302 個基金單位或約 0.15%)、Capital International Limited (467,042 個基金單位或約 0.02%) 及 Capital International Sàrl (535,052 個基金單位或約 0.03%)。
- 上表所列由 BlackRock, Inc. 擁有的該等權益當中包括於現金結算非上市衍生工具之若干好倉權益(涉及 386,000 個相關基金單位)及淡倉權益(涉及 229,500 個相關基金單位)。此外，BlackRock, Inc. 所透過持有上述權益的受控法團當中，包括兩間公司單獨持有 5% 以上的權益，彼等為 BlackRock Holdco 2, Inc. (其分別持有 154,758,017 個基金單位(6.93%)的好倉權益及 835,500 個基金單位(0.03%)的淡倉權益)及 BlackRock Financial Management, Inc. (其分別持有 152,652,917 個基金單位(6.84%)的好倉權益及 835,500 個基金單位(0.03%)的淡倉權益)。由於此兩間公司均由 BlackRock, Inc. 全資擁有，彼等前述的權益與 BlackRock, Inc. 所持有的部分權益重疊。
- 概約百分比乃根據於 2016 年 9 月 30 日已發行之 2,231,341,276 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 2016 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，於 2016 年 9 月 30 日，各董事於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 <sup>(2)</sup>	於 2016 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 <sup>(3)</sup> %	於 2016 年 3 月 31 日 持有之 權益總額
	個人權益 <sup>(1)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益				
<b>現任董事</b>								
<b>主席(亦為獨立非執行董事)</b>								
聶雅倫	20,000	-	-	-	-	20,000	0.0009	-
<b>執行董事</b>								
王國龍	2,013,462	-	-	-	538,000	2,551,462	0.1143	2,562,621
張利民	527,928	-	-	-	152,500	680,428	0.0305	683,536
<b>非執行董事</b>								
紀達夫	47,470	-	-	-	13,250	60,720	0.0027	60,720
<b>獨立非執行董事</b>								
陳則杖	134,960	-	-	-	18,250	153,210	0.0069	153,210
陳耀昌	-	-	-	-	-	-	-	-
裴布雷	-	-	-	-	-	-	-	-
陳賈莉	-	-	-	-	-	-	-	-
陳秀梅	18,250	-	-	-	16,250	34,500	0.0015	34,500
謝伯榮	-	-	-	-	10,500	10,500	0.0005	10,500
謝秀玲	-	-	-	-	8,000	8,000	0.0004	8,000
韋達維	83,615	-	-	-	15,250	98,865	0.0044	98,865
Elaine Carole YOUNG	19,250	-	-	-	13,750	33,000	0.0015	33,000
<b>前任獨立非執行董事</b>								
蘇兆明 <sup>(4)</sup>	759,668 <sup>(4)</sup>	-	-	-	16,750 <sup>(4)</sup>	776,418	0.0348	811,418
王于漸 <sup>(5)</sup>	280,833	-	-	-	17,000	297,833	0.0133	297,833

附註：

- (1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 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授予各董事(及上述之前任獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵於歸屬時可能向彼等發行之基金單位最高數目。請同時參閱下文附註 4 及附註 5。
- (3) 概約百分比乃根據於 2016 年 9 月 30 日已發行之 2,231,341,276 個基金單位計算。
- (4) 蘇兆明先生已於 2016 年 4 月 1 日起退任。上表所列於基金單位之個人權益僅為彼於退任當日之權益狀況，而於相關基金單位之權益則已就彼退任後起直至 2016 年 9 月 30 日止因受限制基金單位獎勵之歸屬(涉及 31,353 個基金單位)及失效(涉及 3,647 個基金單位)作出調整。有關彼於退任後對所持有之未歸屬受限制基金單位獎勵之權利詳情請參閱本報告第 44 頁附註 6 及進一步詳情可參閱 2015/2016 年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第 44 頁至第 45 頁。
- (5) 王于漸教授已於 2016 年 7 月 27 日在 2016 年基金單位持有人周年大會結束時退任。有關彼於退任後對所持有之未歸屬受限制基金單位獎勵之權利詳情請參閱本報告第 44 頁附註 7。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於 2016 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之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2016年9月30日，下列人士(不包括重大基金單位持有人及董事<sup>(3)</sup>及任何彼等各自之聯繫人)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於領展基金單位持有下列權益：

名稱	於2016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 <sup>(2)</sup> %	於2016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 <sup>(1)</sup>	4,738,348	0.21	4,825,455

附註：

- (1) 受託人為滙豐之間接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領展之關連人士。除上表所披露者外，滙豐之一間同集團附屬公司於2016年9月30日亦擁有3,826,609個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2016年9月30日已發行之2,231,341,276個基金單位計算。
- (3) 於2016年9月30日，領展並無任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)。董事(就房地產投資信託基金守則而言為領展之關連人士)於2016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2016年9月30日，陳明德先生(管理人之公司秘書及領展兩間附屬公司之董事)以及江寶欣女士及霍業生先生(彼等各自均為領展兩間附屬公司之董事)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)分別擁有312,031個基金單位、149,518個基金單位及19,227個基金單位之權益。
- (4) 主要估值師世邦魏理仕有限公司就房地產投資信託基金守則而言為領展之關連人士。世邦魏理仕有限公司之一間同集團附屬公司於2016年9月30日擁有16,376,916個基金單位之權益。

## 長期獎勵計劃

長期獎勵計劃於2007年7月23日採納，據此董事及管理人之其他合資格僱員可獲授股權獎勵，形式為有權利在有條件限制下收取基金單位之受限制基金單位獎勵、有權利認購基金單位之認購權，及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵。長期獎勵計劃之概要載於領展2015/2016年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第41頁至第42頁。自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

## 受限制基金單位獎勵

根據長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵<sup>(4)</sup>於截至2016年9月30日止六個月內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2016年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	期內授出	期內歸屬 <sup>(2)</sup>	期內註銷	期內失效 <sup>(3)</sup>	於2016年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
<b>現任董事</b>								
聶雅倫 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-
王國龍 (執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	187,500	-	(178,875)	-	(8,625)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	181,000	-	(178,466)	-	(2,534)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	181,000	-	-	-	-	181,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	178,500	-	-	-	-	178,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	178,500	-	-	-	-	178,500
張利民 (執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	52,500	-	(50,085)	-	(2,415)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	49,500	-	(48,807)	-	(693)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	49,500	-	-	-	-	49,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	51,500	-	-	-	-	51,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	51,500	-	-	-	-	51,500
紀達夫 (非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	4,750	-	(4,750)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
陳則杖 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,750	-	(6,750)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	6,250	-	(6,250)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	6,000	-	-	-	-	6,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	6,000	-	-	-	-	6,000

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	期內授出	期內歸屬 <sup>(2)</sup>	期內註銷	期內失效 <sup>(3)</sup>	於2016年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
陳耀昌 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-
裴布雷 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-
陳寶莉 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,250	-	(6,250)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	5,750	-	(5,750)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
韋達維 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,750	-	(5,750)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	5,750	-	(5,750)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
<b>前任董事</b>								
蘇兆明 (前任獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	18,250	-	(16,735)	-	(1,515)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	16,750	-	(14,618)	-	(2,132)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	16,750	-	-	-	-	16,750 <sup>(4)</sup>



姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	期內授出	期內歸屬 <sup>(2)</sup>	期內註銷	期內失效 <sup>(3)</sup>	於2016年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
王于漸 (前任獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	6,750	-	(6,750)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	6,500	-	(6,500)	-	-	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	6,500	-	-	-	-	6,500 <sup>(7)</sup>
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250 <sup>(7)</sup>
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	5,250	-	-	-	-	5,250 <sup>(7)</sup>
<b>其他參與者</b>								
合計	2014年1月20日	2014年1月20日至 2016年6月30日	544,540 <sup>(8)</sup>	-	(510,441) <sup>(8)</sup>	-	(34,099) <sup>(8)</sup>	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	539,668	-	(532,113)	-	(7,555)	-
	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	536,570	-	-	-	(12,620)	523,950
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	553,500	-	-	-	(18,272)	535,228
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	553,500	-	-	-	(19,022)	534,478
<b>總計</b>			<b>4,122,778</b>	<b>-</b>	<b>(1,600,140)</b>	<b>-</b>	<b>(109,482)</b>	<b>2,413,156</b>

附註：

- 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可能發行之基金單位最高數目。於歸屬時最終將發行予各承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達成相關歸屬條件(如有)及達標程度。
- 於期內緊接受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日之基金單位收市價為每基金單位 53.95 港元。
- 該等數字為期內失效之受限制基金單位獎勵所涉及基金單位之最高數目。與該等受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦已同時失效。
- 上表所列之已歸屬、已失效或尚未歸屬之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出。於期內，因與相關受限制基金單位獎勵一同歸屬之有條件現金獎勵而支付合共約 750 萬港元。
- 根據現行政策，退任董事所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵將根據其退任前之實際在任日數按比例歸屬。
- 按比例計算(見上文附註 5)，於 2016 年 4 月 1 日起退任之蘇兆明先生所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬時可獲發行之基金單位最高數目應為 9,678 個(而非上表所列之 16,750 個)。餘下部分將於相關歸屬日期失效。
- 按比例計算(見上文附註 5)，於 2016 年 7 月 27 日在 2016 年基金單位持有人周年大會結束時退任之王于漸教授所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬時可獲發行之基金單位最高數目應分別為 4,466 個、2,744 個及 1,810 個(而非上表所列之 6,500 個、5,250 個及 5,250 個)。餘下部分將於相關歸屬日期失效。
- 該等數字包括三位前任獨立非執行董事所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵，包括(i)馮鈺斌博士於期初持有最高涉及 5,250 個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已歸屬及發行之基金單位為 1,897 個，而餘下部分則已全部失效；(ii)高鑑泉先生於期初持有最高涉及 6,250 個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已歸屬及發行之基金單位為 2,213 個，而餘下部分則已全部失效；及(iii)周永健先生於期初持有最高涉及 6,750 個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已歸屬及發行之基金單位為 4,250 個，而餘下部分則已全部失效。進一步詳情請參閱 2014/2015 年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第 45 頁至第 46 頁及 2015/2016 年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第 44 頁至第 45 頁。

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。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 18。

## 關連人士交易

### 關連人士及關連人士交易

下表載列領展及／或其附屬公司與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)於期內訂立之關連人士交易：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 <sup>(1)</sup>	不適用	(357.5)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	不適用	(7.7)
世邦魏理仕有限公司 (「世邦魏理仕」) <sup>(3)</sup>	主要估值師	估值費用 顧問諮詢服務	不適用 不適用	(1.1) (3.4)
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／准用証 <sup>(4)</sup>	16.8 <sup>(5)</sup>	不適用
		利息收入	0.9	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(32.8)
		安排費用及銀行費用	不適用	(4.9) <sup>(6)</sup>
渣打銀行(香港)有限公司 (「渣打香港」)	陳秀梅女士之有聯繫者	租賃／准用証 <sup>(4)</sup>	5.6 <sup>(5)</sup>	不適用
		利息收入	0.1	不適用
		安排費用及銀行費用	不適用	— <sup>(7)</sup>
凱達環球有限公司 (「凱達環球」) <sup>(8)</sup>	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(11.3)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助及培訓費用	不適用	(0.1)
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「工銀亞洲」) <sup>(9)</sup>	王于漸教授之有聯繫者 <sup>(9)</sup> (前任獨立非執行董事)	租賃／准用証 <sup>(4)</sup>	3.6 <sup>(5)</sup>	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.7)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.1)

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於最近期編製之年度估值報告內釐定之領展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) 世邦魏理仕期內獲批兩份金額分別為180,000港元及4,348,000港元的顧問諮詢合約。世邦魏理仕的一間中國附屬公司亦受聘向領展的上海附屬公司為一份現有顧問諮詢合約提供附加服務及向其提供租賃相關服務，而該等服務合計的應付費用約為人民幣260萬元。
- (4) 位於不同地點的商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (5) 不包括已收按金。
- (6) 包括期內管理人回購領展基金單位的交易費用。
- (7) 期內向渣打香港支付的銀行費用金額為9,000港元。
- (8) 凱達環球期內獲批一份金額為11,280,000港元的顧問諮詢合約。凱達環球亦受聘為現有合約及工程提供附加服務，而該等服務的應付費用合共約30萬港元。
- (9) 王于漸教授於2016年7月27日在2016年基金單位持有人周年大會結束時退任獨立非執行董事一職，自此，工銀亞洲不再是領展的關連人士。上述所披露的收入及開支乃計算至2016年7月27日止。

於2013年11月17日獲委任為領展的主要估值師的世邦魏理仕將於2016年11月16日完成連續三年的任期並退任。於其退任後，世邦魏理仕將不再是領展的關連人士。

## 與關連人士之租賃交易

除分別披露於領展 2012/2013 年度年報、2013/2014 年度年報、2014/2015 年度年報及 2015/2016 年度年報的「關連人士交易」章節內之若干租約(而該等租約於期末時仍然存續)外，領展及／或其附屬公司於回顧期內並無與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第 8 章)訂立年租逾 100 萬港元的租約。就此而言，年租乃根據相關租約的每月基本租金以 12 個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

## 關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其附屬公司於期內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生銀行有限公司及滙豐銀行(中國)有限公司)、工銀亞洲(於 2016 年基金單位持有人周年大會結束後不再是領展的關連人士)及渣打香港為其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 25。滙豐集團亦為領展之附屬公司提供強制性公積金賬戶及付款與收款安排服務。領展與滙豐集團、工銀亞洲(於 2016 年基金單位持有人周年大會結束後不再是領展的關連人士)及渣打香港開立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。

## 其他交易

The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(「發行人」，並由領展全資擁有)於 2016 年 7 月 21 日根據中期票據計劃發行一筆面值五億美元於 2026 年到期的綠色債券。該筆綠色債券在聯交所上市(債務代號：5685)。該筆綠色債券所得款項淨額用途為對領展現有和未來的環保項目提供再融資及資金或用作償還債務。有關款項淨額的分配以及獲選環保項目的資料更新將於領展 2016/2017 年度年報內披露。就發行綠色債券，發行人與(其中包括)中國銀行(香港)有限公司、滙豐(領展的關連人士)、J.P. Morgan Securities plc 及 Merrill Lynch International 等四名經銷商訂立日期為 2016 年 7 月 14 日的認購協議，據此滙豐獲付逾 100 萬港元的佣金。對於委任滙豐(領展的關連人士)為其中一名經銷商是在證監會所授與滙豐集團進行關連人士交易的豁免內進行。有關委任乃經公平磋商並按一般商業條款訂立。為確保發行新票據的實際利息成本具競爭力，管理人會監察市場利率，並不時比較各個經銷商的報價。除已披露者外，期內概無根據中期票據計劃透過屬領展關連人士的經銷商發行其他票據。

期內，領展全資擁有的 The Link Finance Limited 亦與滙豐訂立利率掉期合約。於 2016 年 9 月 30 日，有關該等與滙豐訂立之利率掉期合約的尚未平倉名義本金價值總額為 86.77 億港元。

## 豁免嚴格遵守

於回顧的六個月內，領展一直遵守證監會就相關關連人士交易授出的豁免內的指定條款及條件，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)有關交易已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並經董事會批准。

# 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48至第72頁的中期財務資料,此中期財務資料包括領展房地產投資信託基金(「領展」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2016年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、綜合分派報表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒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」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒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。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港,2016年11月9日



# 簡明綜合收益表

截至2016年9月30日止六個月

	附註	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
<b>收益</b>	4	<b>4,608</b>	4,185
物業經營開支	6	(1,168)	(1,089)
物業收入淨額		<b>3,440</b>	3,096
一般及行政開支		(157)	(163)
投資物業公平值變動		<b>2,978</b>	5,785
<b>營運溢利</b>	7	<b>6,261</b>	8,718
利息收入		2	4
財務成本	8	(275)	(216)
出售投資物業之收益		<b>586</b>	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>6,574</b>	8,506
稅項	10	(517)	(466)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>		<b>6,057</b>	8,040
已向基金單位持有人派付之分派		(2,404)	(2,138)
		<b>3,653</b>	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)		<b>3,138</b>	5,767
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	<b>411</b>	104
非控制性權益		<b>104</b>	31
		<b>3,653</b>	5,902
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	<b>5,953</b>	8,009
– 非控制性權益		<b>104</b>	31
		<b>6,057</b>	8,040

第54頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：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。

# 簡明綜合全面收益表

截至2016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
<b>截至2016年9月30日止六個月</b>					
期內溢利	5,953	(5,542)	411	104	515
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	(51)	–	(51)	–	(51)
– 外匯儲備	(360)	–	(360)	–	(360)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>5,542</b>	<b>(5,542)</b>	<b>–</b>	<b>104</b>	<b>104</b>
<b>截至2015年9月30日止六個月</b>					
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)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>7,905</b>	<b>(7,905)</b>	<b>–</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

第54頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派24.04億港元(2015年：21.38億港元)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31.38億港元(2015年：57.67億港元)。
- (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2016年9月30日止六個月

	附註	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
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		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		(2,874)	(5,754)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		8	17
— 其他非現金收入		(36)	(42)
— 根據中國會計準則之投資物業折舊開支		(42)	(24)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益		(557)	—
可分派收入總額(附註(ii))		2,452	2,206
酌情分派(附註(iii))		42	24
可分派總額		2,494	2,230
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))		2,494	2,230
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		102%	101%
於9月30日已發行基金單位	22	2,231,341,276	2,252,468,136
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))		111.75 港仙	98.99 港仙

第54頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關期間之簡明綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。領展房地產投資信託基金須確保每個財政期間向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。截至2016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%(2015年：100%)為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。管理人已建議就期內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。
- (iii) 截至2016年9月30日止六個月，每基金單位中期分派111.75港仙(2015年：98.99港仙)乃根據期內中期分派24.94億港元(2015年：22.30億港元)及於2016年9月30日已發行的2,231,341,276個基金單位(2015年：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。該中期分派將於2016年12月2日向基金單位持有人派付。

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年9月30日

	附註	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽	12	476	487
投資物業	13	167,475	157,612
物業、器材及設備	14	78	76
衍生金融工具	20	228	158
其他非流動資產		-	1,095
		<b>168,257</b>	<b>159,428</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售之投資物業		-	3,060
應收貿易賬款及其他應收款項	15	462	435
按金及預付款項		76	74
衍生金融工具	20	-	1
短期銀行存款	16	92	118
現金及現金等價物	16	412	336
		<b>1,042</b>	<b>4,024</b>
<b>資產總值</b>		<b>169,299</b>	<b>163,452</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	1,649	1,643
保證金		1,435	1,410
稅項撥備		492	252
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	59	63
帶息負債	19	1,110	959
衍生金融工具	20	-	60
		<b>4,745</b>	<b>4,387</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>3,703</b>	<b>363</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>164,554</b>	<b>159,065</b>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
長期獎勵計劃撥備	18	20	36
帶息負債	19	28,629	25,965
衍生金融工具	20	460	402
遞延稅項負債		2,286	2,202
其他非流動負債	21	3,130	3,019
		<b>34,525</b>	<b>31,624</b>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>39,270</b>	<b>36,011</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>158</b>	<b>54</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>129,871</b>	<b>127,387</b>
已發行基金單位	22	2,231,341,276	2,243,148,136
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<b>58.20 港元</b>	<b>56.79 港元</b>

第54頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表領展資產管理有限公司  
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)董事會

聶雅倫  
主席  
2016年11月9日

王國龍  
行政總裁  
2016年11月9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2016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2016年4月1日		127,387	580	54
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		90	-	-
回購基金單位予以註銷		(744)	-	-
截至2016年9月30日止期間扣除與基金單位持有人交易前之溢利		5,953	-	104
已向基金單位持有人派付之分派 - 2016年末期分派		(2,404)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	23	-	(106)	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	23	-	55	-
換算財務報表的匯兌虧損	23	-	(360)	-
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	(411)	411	-
截至2016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)		3,138	-	104
<b>於2016年9月30日</b>		<b>129,871</b>	<b>580</b>	<b>158</b>
於2015年4月1日		118,106	580	-
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		74	-	-
回購基金單位予以註銷		(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
已向基金單位持有人派付之分派 - 2015年末期分派		(2,138)	-	-
現金流量對沖之公平值變動		-	(87)	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		-	29	-
換算財務報表的匯兌虧損		-	(46)	-
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額		(104)	104	-
截至2015年9月30日止期間基金單位持有人及非控制性權益 應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		5,767	-	31
於2015年9月30日		122,165	580	31

第54頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。



# 簡明綜合現金流量表

截至2016年9月30日止六個月

	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
<b>營運活動</b>		
營運活動所得之現金淨額	3,150	2,839
<b>投資活動</b>		
收購業務	-	(9,806)
收購一項投資物業	(5,319)	-
出售投資物業所得款項	3,652	-
添置投資物業	(591)	(670)
添置物業、器材及設備	(19)	(5)
已收利息收入	2	12
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少	26	1,190
用於投資活動之現金淨額	(2,249)	(9,279)
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	18,209	29,264
償還帶息負債	(15,532)	(20,408)
應付非控制性權益增加	56	-
已支付帶息負債之利息開支	(405)	(234)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,404)	(2,138)
回購基金單位予以註銷	(744)	(1,782)
(用於) / 來自融資活動之現金淨額	(820)	4,702
<b>現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額</b>	<b>81</b>	<b>(1,738)</b>
於4月1日之現金及現金等價物	336	2,233
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(5)	(1)
於9月30日之現金及現金等價物	412	494

第54頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 企業資料

領展房地產投資信託基金(「領展」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日及2015年1月15日訂立之11份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)規管。

領展及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、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2016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2016年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2016年9月30日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製中期財務資料。

## 3 會計政策

截至2016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及準則修訂本已經生效。除因採納該等新準則及準則修訂本以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2016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1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
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：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則2012年至2014年周期的年度改進	

### 3 會計政策(續)

採納此等新準則及準則修訂本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及準則修訂本。此等新準則及準則修訂本於本集團 2017 年 4 月 1 日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第 7 號(修訂本)	披露計劃 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第 12 號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損 <sup>(1)</sup>
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)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產 出售或投入 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則第 2 號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第 9 號(2014 年)	金融工具 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>(2)</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>(3)</sup> 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

<sup>(4)</sup> 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 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
租金		
— 零售及商業物業	3,439	3,086
— 停車場	967	911
	<b>4,406</b>	<b>3,997</b>
其他收益		
— 空調服務收費	185	173
— 其他物業相關收益	17	15
	<b>202</b>	<b>188</b>
總收益	<b>4,608</b>	<b>4,185</b>

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 7,100 萬港元(2015 年：7,500 萬港元)已計入租金收入內。

## 5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2016年9月30日止六個月 (未經審核)</b>				
收益	3,475	969	164	4,608
分部業績	2,590	711	(18)	3,283
投資物業公平值變動	884	1,776	318	2,978
利息收入				2
財務成本				(275)
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				6,574
稅項				(517)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				6,057
資本開支	6,987	24	232	7,243
折舊	-	-	(9)	(9)
<b>於2016年9月30日(未經審核)</b>				
分部資產	124,901	29,544	13,646	168,091
商譽				476
衍生金融工具				228
短期銀行存款				92
現金及現金等價物				412
資產總值				169,299
分部負債	2,345	164	575	3,084
稅項撥備				492
長期獎勵計劃撥備				79
帶息負債				29,739
衍生金融工具				460
遞延稅項負債				2,286
其他非流動負債				3,130
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				39,270
非控制性權益				158
基金單位持有人應佔資產淨值				129,871

截至2016年9月30日止六個月，為數2.89億港元(2015年：1.29億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而43.19億港元(2015年：40.56億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2016年9月30日，為數108.28億港元(2016年3月31日：110.99億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,572.01億港元(2016年3月31日：1,481.71億港元)之非流動資產則位處香港境內。

## 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2015年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	3,246	912	27	4,185
分部業績	2,421	652	(140)	2,933
投資物業公平值變動	3,569	2,039	177	5,785
利息收入				4
財務成本				(216)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				8,506
稅項				(466)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				8,040
資本開支	4,668	34	6,935	11,637
折舊	-	-	(12)	(12)
於2016年3月31日(經審核)				
分部資產	118,981	28,943	14,428	162,352
商譽				487
衍生金融工具				159
短期銀行存款				118
現金及現金等價物				336
資產總值				163,452
分部負債	2,252	195	606	3,053
稅項撥備				252
長期獎勵計劃撥備				99
帶息負債				26,924
衍生金融工具				462
遞延稅項負債				2,202
其他非流動負債				3,019
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				36,011
非控制性權益				54
基金單位持有人應佔資產淨值				127,387



## 6 物業經營開支

	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
物業管理人費用、保安及清潔	287	288
員工成本(附註9)	227	189
維修及保養	121	111
公用事業開支	187	177
地租及差餉	147	129
宣傳及市場推廣開支	51	49
屋邨公用地方開支	54	62
中國內地營業稅及房產稅	17	15
其他物業經營開支	77	69
	<b>1,168</b>	<b>1,089</b>

## 7 營運溢利

期內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	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
員工成本(附註9)	327	262
物業、器材及設備折舊	9	12
受託人費用	8	6
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計費用	-	-
與審計有關的核證服務	1	1
審計及與審計有關的核證服務總數	1	1
收購相關專業費用	-	1
其他	-	-
核數師酬金總數	1	2
銀行收費	3	2
經營租約支出	17	14
其他法律及專業費用	5	16
捐款	10	10

## 8 財務成本

	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
帶息負債利息開支	340	265
其他借貸成本(附註(ii))	71	39
	411	304
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(iii))	(160)	(88)
	251	216
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註21)	24	–
	275	216

附註：

- (i) 其他借貸成本包括3,000萬港元(2015年：3,200萬港元)非控制性權益利息開支、5,500萬港元(2015年：2,900萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、4,200萬港元(2015年：3,800萬港元)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2.5%(2015年：2.7%)撥歸投資物業下作資產化。

## 9 員工成本

	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
工資及薪金	274	268
強制性公積金計劃供款	7	7
長期獎勵計劃之獎勵(附註18)	78	23
	359	298
減：撥歸投資物業下作資產化	(32)	(36)
員工成本(附註7)	327	262

員工成本可進一步分析如下：

	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
計入物業經營開支(附註6)	227	189
計入一般及行政開支	100	73
	327	262

## 10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2015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%(2015年: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
當期稅項		
— 香港	395	337
— 中國內地	35	6
遞延稅項	87	123
稅項	517	466

## 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)
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	5,953百萬港元	8,009百萬港元
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,242,673,993	2,284,355,750
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	1,929,485	1,423,576
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,244,603,478	2,285,779,326
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	2.65港元	3.51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	2.65港元	3.50港元

## 12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	487
匯兌調整	(4)
出售投資物業	(7)
於2016年9月30日	476

### 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2016年4月1日	154,372	6,300	160,672
匯兌調整	(348)	-	(348)
收購(附註)	6,414	-	6,414
添置	599	219	818
出售	(3,059)	-	(3,059)
公平值變動	2,717	261	2,978
<b>於2016年9月30日</b>	<b>160,695</b>	<b>6,780</b>	<b>167,475</b>

附註：金額包括收購旺角彌敦道700號之59.10億港元代價及相關交易成本。

#### (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，世邦魏理仕有限公司按公開市值基準於2016年3月31日及於2016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

主要估值師在估值過程依賴收益還原法、現金流量折現分析、直接比較法及餘值法(如適用)為估值方法。

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

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

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

直接比較法涉及分析與該等物業類型及特徵相若的鄰近可比較銷售交易，並根據被視為對釐定物業價值至關重要的相關因素等不同方面的差異作出調整。

投資物業被歸類於第三層(2016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、2015年4月1日、2015年8月31日及2016年4月15日，領展分別完成購入一幅商業發展土地、歐美匯購物中心、企業天地1號及2號及旺角彌敦道700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。

### 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2016年4月1日	8	2	66	76
添置	1	-	10	11
期內折舊開支	(3)	-	(6)	(9)
<b>於2016年9月30日</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>70</b>	<b>78</b>
<b>於2016年9月30日</b>				
成本	79	5	179	263
累計折舊	(73)	(3)	(109)	(185)
賬面淨值	6	2	70	78

### 15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	90	97
減：應收貿易賬款減值撥備	(6)	(5)
應收貿易賬款－淨值	84	92
其他應收款項	378	343
	<b>462</b>	<b>435</b>

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。



**15 應收貿易賬款及其他應收款項(續)**

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	<b>2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元</b>	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	<b>81</b>	88
31至90日	<b>3</b>	4
超過90日	<b>6</b>	5
	<b>90</b>	97

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。

**16 現金及現金等價物及短期銀行存款**

	<b>2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元</b>	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	<b>1</b>	-
銀行現金	<b>351</b>	237
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	<b>60</b>	99
現金及現金等價物	<b>412</b>	336
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	<b>92</b>	118
	<b>504</b>	454

**17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目**

	<b>2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元</b>	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	<b>101</b>	84
預收款項	<b>220</b>	220
應計項目	<b>1,328</b>	1,339
	<b>1,649</b>	1,643

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

**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：

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	98	64
31至90日	3	20
	<b>101</b>	<b>84</b>

**18 長期獎勵計劃撥備**

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	79	99
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(59)	(63)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<b>20</b>	<b>36</b>

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。

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。

## 18 長期獎勵計劃撥備(續)

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1,600,140個基金單位(2015年：1,596,867個基金單位)。

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

授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 尚未歸屬	期內歸屬 <sup>(i)</sup>	期內失效	於2016年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 <sup>(ii)</sup>
2014年1月20日	2014年1月20日 至2016年6月30日	455,895	(444,490) <sup>(iii)</sup>	(11,405)	-	-
2014年7月17日	2014年7月17日 至2016年6月30日	435,584	(433,452) <sup>(iii)</sup>	(2,132)	-	-
	2014年7月17日 至2017年6月30日	434,035	-	(6,310)	427,725	804,950
2015年7月24日	2015年7月24日 至2017年6月30日	431,000	-	(9,136)	421,864	804,478
	2015年7月24日 至2018年6月30日	431,000	-	(9,511)	421,489	803,728
小計		2,187,514	(877,942)	(38,494)	1,271,078	2,413,156
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%		-	(722,198) <sup>(iii)</sup>	-	-	-
總計		2,187,514	(1,600,140)	(38,494)	1,271,078	2,413,156

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎177%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

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	12,288	13,223
中期票據	17,451	13,701
	29,739	26,924
減：帶息負債之流動部分	(1,110)	(959)
帶息負債之非流動部分	28,629	25,965

## 19 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
中期票據	1,110	959
<b>第二年內到期</b>		
銀行貸款	1,991	-
中期票據	1,100	300
	<b>3,091</b>	<b>300</b>
<b>第三年內到期</b>		
銀行貸款	3,974	3,337
中期票據	740	1,101
	<b>4,714</b>	<b>4,438</b>
<b>第四年內到期</b>		
銀行貸款	2,472	3,830
中期票據	971	1,365
	<b>3,443</b>	<b>5,195</b>
<b>第五年內到期</b>		
銀行貸款	3,337	4,869
中期票據	201	349
	<b>3,538</b>	<b>5,218</b>
<b>第五年後到期</b>		
銀行貸款	514	1,187
中期票據	13,329	9,627
	<b>13,843</b>	<b>10,814</b>
	<b>29,739</b>	<b>26,924</b>

附註：

- (i) 除為數77.52億港元(2016年3月31日：38.57億港元)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2.53%(2016年3月31日：2.57%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

## 20 衍生金融工具

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>衍生工具資產</b>		
<b>流動項目</b>		
被指定為公平值對沖		
－利率掉期合約	-	1
<b>非流動項目</b>		
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	136	67
－利率掉期合約	92	91
	<b>228</b>	158
	<b>228</b>	159
<b>衍生工具負債</b>		
<b>流動項目</b>		
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	-	60
<b>非流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	401	350
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	59	52
	<b>460</b>	402
	<b>460</b>	462
	<b>232</b>	303

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(2016年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2015年9月30日止期內及截至2016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。

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5,100萬港元(2015年：5,800萬港元)，詳情見附註23。



## 20 衍生金融工具(續)

於2016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72.00億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5.7年(2016年3月31日：74.00億港元借貸之平均固定利率期6.1年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2016年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為72.00億港元(2016年3月31日：74.00億港元)及1.88%(2016年3月31日：1.86%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2016年9月30日之名義本金金額為70.00億港元(2016年3月31日：60.00億港元)。

於2016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2016年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2016年3月31日：40.83億港元)及22.20億港元(2016年3月31日：22.20億港元)。

於2016年9月30日對沖儲備(附註23)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

## 21 其他非流動負債

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	2,526	2,439
非控制性權益認沽權債項	604	580
	<b>3,130</b>	<b>3,019</b>

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)購入一幅商業發展土地。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2.5%(2016年3月31日：2.6%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等應付非控制性權益之賬項，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(2016年3月31日：第三層)公平值架構之內。

期內之非控制性權益認沽權債項詳情如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	580
簡明綜合收益表內確認 — 公平值虧損(附註8)	24
<b>於2016年9月30日</b>	<b>604</b>

## 22 已發行基金單位

	<b>基金單位數目 (未經審核)</b>
於2016年4月1日	<b>2,243,148,136</b>
回購基金單位予以註銷	<b>(13,407,000)</b>
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	<b>1,600,140</b>
<b>於2016年9月30日</b>	<b>2,231,341,276</b>

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13,407,000個基金單位(2015年：40,899,000個基金單位)，總價值為7.44億港元(2015年：17.82億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2016年9月30日基金單位之收市價為每基金單位57.00港元(2016年3月31日：46.00港元)。按於2016年9月30日已發行之2,231,341,276個基金單位(2016年3月31日：2,243,148,136個基金單位)計算，市值為1,271.86億港元(2016年3月31日：1,031.85億港元)。

## 23 儲備

	其他儲備 (未經審核) 百萬港元	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖及換算 匯兌調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	(580)	(350)	(224)	574	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	(106)	-	-	(106)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	-	55	-	-	55
	-	(51)	-	-	(51)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(360)	-	(360)
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	-	-	-	411	411
<b>於2016年9月30日</b>	<b>(580)</b>	<b>(401)</b>	<b>(584)</b>	<b>985</b>	<b>(580)</b>

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 資本承擔

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016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	1,048	843

## 25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

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

### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2016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#
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)(附註)	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#

\* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

# 「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：工銀亞洲為王于漸教授之有聯繫者。王于漸教授於2016年7月27日退任董事一職，故工銀亞洲亦不再被視作領展之關連人士。

## 25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

## (b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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
已付及應付受託人之受託人費用(附註(iii))	(8)	(6)
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	(38)	(31)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	17	15
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	—
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(1)	(1)
諮詢服務費用	(3)	—
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))	(11)	(4)
與工銀亞洲之交易(附註(iii)及(iv))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項融資費用	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	4	5
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	6	7
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	—	1

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.008%至0.03%計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (iv) 工銀亞洲為王于漸教授之有聯繫者。王于漸教授於2016年7月27日退任董事一職，故工銀亞洲亦不再被視作領展之關連人士。

**25 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：

	<b>2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元</b>	2016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	<b>(3,165)</b>	(3,689)
應付滙豐集團之利息開支淨額	-	(3)
來自滙豐集團之保證金	<b>(2)</b>	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	<b>(137)</b>	(130)
於滙豐集團之銀行存款	<b>315</b>	176

**(d) 主要管理層薪酬**

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	<b>截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元</b>	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	<b>5</b>	4
基本薪金、津貼及其他福利	<b>57</b>	51
長期獎勵計劃之獎勵	<b>44</b>	13
	<b>106</b>	68

**26 批准簡明綜合中期財務資料**

於2016年11月9日，簡明綜合中期財務資料獲管理人之董事會授權刊發。



# 五年表現概要

## 財務數據

	截至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	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>簡明綜合收益表</b>					
收益	<b>4,608</b>	4,185	3,830	3,493	3,197
物業經營開支	<b>(1,168)</b>	(1,089)	(1,047)	(976)	(941)
物業收入淨額	<b>3,440</b>	3,096	2,783	2,517	2,256
一般及行政開支	<b>(157)</b>	(163)	(286)	(106)	(104)
投資物業公平值變動	<b>2,978</b>	5,785	14,761	5,211	6,787
營運溢利	<b>6,261</b>	8,718	17,258	7,622	8,939
利息收入	<b>2</b>	4	14	14	22
財務成本	<b>(275)</b>	(216)	(169)	(193)	(228)
出售投資物業之收益	<b>586</b>	-	340	-	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	<b>6,574</b>	8,506	17,443	7,443	8,733
稅項	<b>(517)</b>	(466)	(411)	(368)	(317)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	<b>6,057</b>	8,040	17,032	7,075	8,416
已向基金單位持有人派付之分派	<b>(2,404)</b>	(2,138)	(1,976)	(1,725)	(1,502)
	<b>3,653</b>	5,902	15,056	5,350	6,914
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)	<b>3,138</b>	5,767	15,071	5,412	6,970
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	<b>411</b>	104	(15)	(62)	(56)
非控制性權益	<b>104</b>	31	-	-	-
	<b>3,653</b>	5,902	15,056	5,350	6,914
<b>綜合分派報表</b>					
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	<b>5,953</b>	8,009	17,032	7,075	8,416
調整：					
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	<b>(2,874)</b>	(5,754)	(14,761)	(5,211)	(6,787)
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	<b>8</b>	17	-	-	-
- 其他非現金收入	<b>(36)</b>	(42)	(18)	(10)	(5)
- 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	<b>(42)</b>	(24)	-	-	-
- 扣除交易成本後出售投資物業之收益	<b>(557)</b>	-	(327)	-	-
可分派收入總額	<b>2,452</b>	2,206	1,926	1,854	1,624
酌情分派	<b>42</b>	24	128	-	-
可分派總額	<b>2,494</b>	2,230	2,054	1,854	1,624
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	<b>111.75</b>	98.99	89.56	80.22	71.08

## 財務數據(續)

		於2016年 9月30日 (未經審核)	於2016年 3月31日 (經審核)	於2015年 3月31日 (經審核)	於2014年 3月31日 (經審核)	於2013年 3月31日 (經審核)
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>167,475</b>	160,672	138,383	109,899	95,366
其他非流動資產	百萬港元	<b>782</b>	1,816	934	470	572
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	<b>1,042</b>	964	3,827	3,097	3,485
資產總值	百萬港元	<b>169,299</b>	163,452	143,144	113,466	99,423
流動負債	百萬港元	<b>4,745</b>	4,387	4,880	5,532	4,198
非流動負債	百萬港元	<b>34,525</b>	31,624	20,158	11,583	13,583
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	<b>39,270</b>	36,011	25,038	17,115	17,781
非控制性權益	百萬港元	<b>158</b>	54	-	-	-
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>129,871</b>	127,387	118,106	96,351	81,642
帶息負債佔資產總值比例	%	<b>17.6</b>	16.5	11.9	11.0	13.6
負債總額佔資產總值比例	%	<b>23.2</b>	22.0	17.5	15.1	17.9
投資物業估值	百萬港元	<b>167,475</b>	160,672	138,383	109,899	95,366
估值資本還原率						
—香港(加權平均)	%	<b>4.58</b>	4.59	4.61	5.27	5.39
—中國內地						
—零售	%	<b>4.50 – 5.00</b>	4.50 – 5.00	不適用	不適用	不適用
—辦公室	%	<b>4.00</b>	4.00	不適用	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	<b>58.20</b>	56.79	51.53	41.69	35.68
每基金單位收市價	港元	<b>57.00</b>	46.00	47.80	38.15	42.30
市值	百萬港元	<b>127,186</b>	103,185	109,547	88,160	96,785
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	%	<b>(2.1)</b>	(19.0)	(7.2)	(8.5)	18.6
已發行基金單位		<b>2,231,341,276</b>	2,243,148,136	2,291,770,269	2,310,889,561	2,288,061,440

## 物業組合數據

		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)	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2013年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2012年 9月30日止 六個月 (未經審核)
<b>香港之物業組合</b>						
期末平均每月租金	每平方呎港元	<b>52.5</b>	47.4	43.6	40.2	37.2
期末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利及配套設施)	每平方呎港元	<b>56.2</b>	51.1	46.9	43.2	40.0
續租租金調整率						
— 商舖	%	<b>21.2</b>	29.5	24.1	22.6	27.9
— 整體	%	<b>21.0</b>	23.6	23.6	23.6	25.9
期末租用率	%	<b>95.9</b>	95.1	94.4	94.1	93.2
物業收入淨額比率	%	<b>74.3</b>	74.0	72.7	72.1	70.6
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		<b>5,035</b>	5,199	5,187	5,082	4,896
每個泊車位每月收入	港元	<b>2,206</b>	1,986	1,738	1,529	1,338
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
— 零售	%	<b>41.9</b>	33.7	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	<b>8.3</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
期末租用率						
— 零售	%	<b>98.2</b>	100.0	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	<b>98.4</b>	98.5	不適用	不適用	不適用
<b>表現數據</b>						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>129,871</b>	122,165	110,610	87,912	70,394
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	<b>58.20</b>	54.24	48.23	38.04	30.82
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	<b>0.10</b>	不適用	不適用	8.36	6.13
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	<b>(13.10)</b>	(13.74)	(10.83)	(4.74)	(2.27)
期末每基金單位收市價	港元	<b>57.00</b>	42.50	44.75	38.05	36.75
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	<b>2.0</b>	2.3	2.0	2.1	1.9
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	<b>3.9</b>	4.7	4.0	4.2	3.9
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)	%	<b>21.7</b>	19.2	17.4	15.6	13.8

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58.30港元(2015年：49.75港元)及最低成交價45.10港元(2015年：40.50港元)計算。
- (ii) 每基金單位淨回報率按截至2016年9月30日止期間之每基金單位持有人分派111.75港仙(2015年：98.99港仙)，除以於2016年9月30日之收市價57.00港元(2015年：42.50港元)計算。

# 投資者資料

## 基金單位之上市地位

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

於2016年9月30日之已發行基金單位為2,231,341,276個。已發行基金單位之進一步詳情見本報告所載之簡明綜合中期財務資料附註22。

## 財務日誌

截至2016年9月30日止六個月之中期業績公布	2016年11月9日
中期分派之除權日期	2016年11月22日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2016年11月24日 至11月28日 (包括首尾兩天)
中期現金分派之記錄日期	2016年11月28日
中期現金分派之派付日期	2016年12月2日
截至2017年3月31日止財政年度之末期業績公布	2017年6月

為合資格可享有截至2016年9月30日止六個月每基金單位111.75港仙之中期現金分派，基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2016年11月23日下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。

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

### 投資者關係聯絡資料

#### 投資者關係部門

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

電話：(852) 2175 1800  
傳真：(852) 2175 1900  
電郵：ir@linkreit.com

### 企業傳訊部聯絡資料

#### 企業傳訊部門

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

電話：(852) 2175 1800  
傳真：(852) 2175 1938  
電郵：mediaenquiries@linkreit.com

### 顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 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  
富時亞洲房地產業指數  
富時環球指數  
富時EPRA<sup>(1)</sup>/NAREIT<sup>(2)</sup> 全球指數  
富時EPRA<sup>(1)</sup>/NAREIT<sup>(2)</sup> 亞太指數  
富時EPRA<sup>(1)</sup>/NAREIT<sup>(2)</sup> 發達市場指數  
富時EPRA<sup>(1)</sup>/NAREIT<sup>(2)</sup> 發達市場亞洲指數  
富時香港指數  
富時RAFI 環球 3000  
羅素基本面指數  
羅素全球指數

GPR<sup>(3)</sup> 250 指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 亞洲指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 亞太指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 香港指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 全球房地產投資信託指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 亞洲房地產投資信託指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 亞太房地產投資信託指數  
GPR<sup>(3)</sup> 250 香港房地產投資信託指數  
GPR<sup>(3)</sup>(世界) 指數  
GPR<sup>(3)</sup> 亞洲指數  
GPR<sup>(3)</sup> 香港指數

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<sup>(4)</sup> 所有國家世界指數  
MSCI<sup>(4)</sup> 所有國家亞太(日本除外)指數  
MSCI<sup>(4)</sup> 世界房地產投資信託指數  
MSCI<sup>(4)</sup> 香港指數

TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合指數  
TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合香港指數  
TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合房地產投資信託指數  
TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合香港房地產投資信託指數  
TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 可投資 100 指數  
TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 可投資 100 香港指數  
TR<sup>(5)</sup>/GPR<sup>(3)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 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) 湯姆森路透
- (6) 亞太房地產協會



# 釋義及詞彙

2016年基金單位持有人周年大會	於2016年7月27日舉行之基金單位持有人周年大會
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
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
暢通無阻設施	暢通無阻設施
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，及於本報告日期包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而其任何一個均泛稱為「董事委員會」
商業中心區	商業中心區
慈善及社區參與計劃	由領展設立名為「愛•匯聚計劃」之慈善及社區參與計劃，旨在資助合資格的慈善組織開展可造福領展物業周邊社區的相關計劃
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
合規手冊	管理人之合規手冊，其內載有關於領展營運的各項主要流程、系統及措施
現金流量折現法	現金流量折現法
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
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
資產總值上限	領展資產總值之10%(及根據信託契約所載方式計算)
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港	中華人民共和國香港特別行政區
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)
租約	就零售物業向商戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
領展	領展房地產投資信託基金
領展證券交易守則	規管董事及管理人之相關高層員工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》
長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納之領展長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司，並為領展之管理人
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
中期票據計劃	領展之全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃；及「中期票據」指根據中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
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
中國	中華人民共和國(及倘文義所需，不包括香港)

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),及於報告日期為世邦魏理仕有限公司
每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之房地產投資信託基金守則
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程實施前之物業收入淨額,除以項目預計資本開支及租金損失計算
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
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶或准用證持有人(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(並經11份補充契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人,現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶/租戶的銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
基金單位	領展之基金單位(文義另有所指除外)
基金單位持有人	領展基金單位之持有人

# 公司資料

## 管理人之董事會

### 主席

(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

### 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

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG

### 管理人之公司秘書

陳明德

### 管理人之負責人員<sup>(1)</sup>

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

## 授權代表<sup>(2)</sup>

張利民

陳明德

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要估值師

世邦魏理仕有限公司

## 管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East 安盛金融大廈 33 樓

## 管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

## 基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716室

電話：(852) 2862 8555

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

領展房地產投資信託基金  
[Linkreit.com](http://Linkreit.com)

