

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



## 領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

### 截至2017年9月30日止六個月 之中期業績公布

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2017年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2017年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料經**管理人**之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2017年11月8日批准。

#### 整體財務業績

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7.4%及9.5%至49.49億港元(截至2016年9月30日止六個月：46.08億港元)及37.67億港元(截至2016年9月30日止六個月：34.40億港元)。期內每基金單位中期分派為121.50港仙(截至2016年9月30日止六個月：111.75港仙)，按年增長8.7%。投資物業組合(包括發展中物業及於中國內地的物業)之估值增加至1,898.18億港元，較2017年3月31日上升9.1%。每基金單位資產淨值增加7.4%至67.11港元(2017年3月31日：62.47港元)。

## 管理層討論及分析

我們專注於四個策略重點－建立具有更高生產力及更具質素的物業組合、維持審慎靈活的資本架構、發展強大的管理團隊，以及在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展－我們鞏固了我們的營運平台，從而提供更高回報。

### 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合

#### 管理

透過管理物業來提高其生產力是我們業務模式的核心價值。憑藉我們多年來累積的管理專業知識，我們持續不斷提升商戶組合，為顧客提供更多及更佳的零售選擇，並提高資產回報。

為提高營運表現，我們於**2016年4月**推出資產管理模式，並建立專責而富有經驗的資產經理團隊，每位資產經理直接負責其被委派的資產組合的整體表現。資產經理需與如物業管理、租賃及市場策劃等的所有職能部門合作，制訂對每個物業的資產計劃。我們目前正在將這項全方位的資產管理模式推廣至整個物業組合。自**2017年10月1日**起，這項資產管理模式經已涵蓋所有物業。

#### 香港物業組合

#### 零售

於回顧的六個月內，香港零售市場溫和復甦，而我們集中於大眾市場必需品行業的物業組合繼續顯示出其抗逆力。於**2017年9月30日**，物業組合的租用率穩定維持於**96.3%**。整體物業組合的續租租金調整率為**26.8%**，而零售租金收入則按年錄得**5.3%**的增長。平均每月租金亦錄得**6.7%**的改善，由**2017年3月31日**之每平方呎**55.3**港元上升至**2017年9月30日**之每平方呎**59.0**港元。

## 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 <sup>(1)</sup>
	於2017年 9月30日 %	於2017年 3月31日 %	截至2017年 9月30日止 六個月 %	截至2016年 9月30日止 六個月 %	於2017年 9月30日 %
商舖	97.1	97.1	28.5	21.2	83.2
街市／熟食檔位	91.1	90.3	12.8	17.8	9.3
教育／福利及配套設施	93.5	91.4	14.4	19.1	7.5
<b>總計</b>	<b>96.3</b>	<b>96.1</b>	<b>26.8</b>	<b>21.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

## 零售物業組合分類

物業 <sup>(2)</sup>	物業數目	零售物業估值 百萬元	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
			截至 2017年 9月30日止 六個月 百萬元	於2017年 9月30日 每平方呎 港元	於2017年 3月31日 每平方呎 港元	於2017年 9月30日 %	於2017年 3月31日 %
都會	6	23,964	615	79.2	74.0	97.0	96.7
匯坊	34	64,625	1,687	69.1	65.7	96.9	96.8
鄰里	85	38,061	1,022	42.4	39.4	95.5	95.2
彌敦道700號 <sup>(3)</sup>	1	5,878	-	-	-	不適用	不適用
<b>總計</b>	<b>126</b>	<b>132,528</b>	<b>3,324</b>	<b>59.0</b>	<b>55.3</b>	<b>96.3</b>	<b>96.1</b>

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。

(2) 於2017年9月30日之物業分類。

(3) 彌敦道700號之收購於2016年4月15日完成。於2017年9月30日，該物業由於翻新工程故仍然空置。

物業組合租約到期情況  
(於2017年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018年度	17.2	17.5
2018/2019年度	29.8	27.1
2019/2020年度及其後	47.0	52.7
短期租約及空置	6.0	2.7
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

停車場

領展於香港擁有及管理逾69,000個泊車位，按估值佔領展的香港物業組合19.0%。於回顧的六個月內，停車場收入錄得5.7%的按年增長，而每個泊車位每月收入亦按年增加11.7%至2,463港元。

主要停車場物業表現指標

	截至2017年 9月30日止六個月	截至2016年 9月30日止六個月
每個泊車位每月收入(港元)	<b>2,463</b>	<b>2,206</b>
	於2017年 9月30日	於2017年 3月31日
總估值(百萬港元)	<b>32,792</b>	<b>30,813</b>
每個泊車位平均估值(千港元)	<b>475</b>	<b>446</b>

## 中國內地物業組合

我們於中國內地的三項物業－北京歐美匯購物中心、上海領展企業廣場1座及2座以及新收購的廣州西城都薈廣場(收購於2017年5月11日完成)－表現繼續強勁。我們中國內地物業組合於期內帶來收益總額及物業收入淨額分別達到3.99億港元及3.10億港元，分別按年增加38.1%及33.6%。

我們繼續為該三項物業創造價值，從而提升我們整體物業組合的質素。期內，歐美匯購物中心及西城都薈廣場的零售續租租金調整率分別為30.7%及62.1%，而領展企業廣場1座及2座的辦公室續租租金調整率為17.2%。

### 歐美匯購物中心的零售租約到期情況

(於2017年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018年度	13.5	16.5
2018/2019年度	10.0	13.2
2019/2020年度及其後	68.9	70.3
空置	7.6	0.0
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 西城都薈廣場的零售租約到期情況

(於2017年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018年度	3.3	4.2
2018/2019年度	21.0	22.8
2019/2020年度及其後	74.8	73.0
空置	0.9	0.0
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

領展企業廣場1座及2座的辦公室租約到期情況  
(於2017年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018年度	2.8	3.5
2018/2019年度	9.7	9.7
2019/2020年度及其後	85.6	86.8
空置	1.9	0.0
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 提升

資產提升是一個提升我們現有物業組合的質素，並從有關組合獲取更高價值的持續過程。全賴細心的規劃及執行，我們的持續資產提升工程將我們的物業活化及重新定位，從而釋放其價值。提升後的零售環境為商戶提供更多經營業務的可用空間，從而為基金單位持有人帶來增長。

期內，我們已完成六個資產提升項目，包括隆亨商場、T Town(前稱頌富廣場)、祥華商場、廣福商場、富東鮮活街市及天慈商場，該等項目均超出我們所訂15%的投資回報率目標。

### 截至2017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 <sup>(1)</sup> %
隆亨商場	58	21.4%
T Town(前稱頌富廣場)	260	19.1%
祥華商場	101	17.6%
廣福商場 <sup>(2)</sup>	31	20.4%
富東鮮活街市 <sup>(2)</sup>	29	25.9%
天慈商場	38	37.7%
<b>總計</b>	<b>517</b>	

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) 項目包括鮮活街市提升工程。

**T Town**完成對其北翼的資產提升計劃。商場的外牆經過大型的提升工程，令商場從大馬路及輕鐵站方向觀望更清晰可見。商場的公用地方亦已進行翻新(更換新地板及天花板)，使整體的購物體驗及氣氛得以提升，並通過增加商舖數目及引入新商戶提升行業組合。為配合新進駐的行業，商場的公用地方已重新間隔，而物業設施亦已提升。加上經翻新的街市入口及加設的無障礙設施，活化後的**T Town**將會成為天水圍的主要購物熱點。

大圍隆亨商場的提升工程包括翻新商場及重塑商戶組合。商場在一樓及二樓之間加建了扶手電梯，令商場加強連通性和更適合於步行。改善自然通風及翻新公用地方後，整體的購物體驗及氣氛亦得以提升。在商場進行提升工程期間，街市亦已由街市營運商進行提升工程。

祥華商場原為露天商場，為把握區內的高客流量及高消費力，現已加建上蓋，打造成全新的空調商場。商戶數目由**11**間增至**38**間，當中引入不少新商戶。商場亦加建了多道扶手電梯及一部升降機，以改善上下層之間的流通。

廣福商場的提升工程包括安裝新扶手電梯以改善上下層之間的流通。隨著新行業的加入，並為配合日後的商戶組合變動，商場已優化了物業設施，包括額外的電源供應。街市亦進行重新間隔，透過引入矮檔令視野更為廣闊。

富東鮮活街市位於人口不斷增加的東涌，為改善視野進行了多項大型改良工程，包括將攤檔改為矮檔，並為正門進行提升工程。原有的飲食攤檔已轉型為新式的街市攤檔，並加入新行業的商戶。地板、天花板、照明及空調系統均已進行全面加裝工程，而洗手間內亦加建暢通無阻通道設施。

天水圍天慈商場透過提升商戶組合達致翻新。超級市場已搬遷及重新間隔，為居民提供更多飲食及零售產品選擇。此外，商場外觀亦已進行重修，令商場從輕鐵站及天耀邨方向觀望更清晰可見。

我們的資產提升項目仍然充裕，現正進行中的項目共有**14**個，另有**5**個項目準備展開，同時亦有逾**20**個項目正處於審批階段。

## 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	14	1,097
待相關部門審批的項目	5	629
其他規劃中的項目	>20	> 1,500
<b>總計</b>	<b>&gt;39</b>	<b>&gt; 3,226</b>

## 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
黃大仙中心南館	153	2017年年中
小西灣廣場	45	2017年年底
樂華商場	49	2017年年底
慈雲山中心－零售部份	67	2017年年底
翠屏(北)商場 <sup>(1)</sup>	40	2017年年底
TKO Gateway鮮活街市 <sup>(1)</sup>	91	2017年年底
顯徑商場	34	2017年年底
天澤商場(一樓) <sup>(1)</sup>	44	2018年年初
環翠商場	151	2018年年中
何文田廣場 <sup>(1)</sup>	130	2018年年中
三聖商場	32	2018年年中
富善商場 <sup>(1)</sup>	93	2018年年中
長發廣場	98	2018年年底
順利商場	70	2019年年初
<b>總計</b>	<b>1,097</b>	

附註：

<sup>(1)</sup> 項目包括鮮活街市提升。

## 收購

收購具良好增長潛力的資產有助我們執行一貫的策略，透過提升物業組合質素以達致每基金單位分派的可持續增長。



## 西城都薈廣場

我們於2017年5月11日完成收購位於中國廣州的西城都薈廣場，最終代價為人民幣40.47億元。西城都薈廣場位處廣州人口最為稠密及表現卓越的零售地區當中的荔灣區，是珠江三角洲地區內少數新近落成的優質商場之一。透過引入新商戶，其出租率自收購以來已增加至99.1%。商場內新設兒童教育區，其內的商戶集中銷售兒童產品及教育。西城都薈廣場有超過50%的租約已處於首個租賃週期的尾段並將於未來三年內屆滿。屆時將會提供空間以進一步改善商戶組合，從而帶來更高的租金收益。

## 彌敦道700號

彌敦道700號的翻新工程及預租進度均符合預期。大樓部分預期於2017年年底開業，已承諾商戶包括診所、一般零售商、一間共享商業中心、一所美容中心及辦公室用戶。商場部分預期於2018年年中開業，已承諾商戶包括特色餐廳、咖啡室、潮流服飾、美容，及生活品味行業。翻新工程完成後，商場部分將會提供一個年輕及充滿活力的購物環境，並將成為旺角的新零售地標，而大樓部分將為服務業及半零售業提供理想的營商環境。

## 出售

我們會定期檢討並透過出售未能與物業組合內其他資產產生協同效益的非核心資產，以提升我們的物業組合。於回顧的六個月內，我們並無出售任何資產。

## 發展

從事物業發展可讓我們在物業發展週期的早期階段開始參與，從而可推動物業組合的增長。我們與南豐發展有限公司於九龍東海濱道77號的合營發展項目海濱匯，其建造工程繼續如期推進。繼宣布摩根大通成為主要租戶並已同意租用超過25萬平方呎地後，我們繼續鎖定有意整合辦公室或將業務遷至九龍東(作為香港第二個核心商業區及日漸普及的地點)的銀行與金融業、著名跨國企業及專業服務公司為目標租戶。這頂尖的甲級商業發展項目已取得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)金級的前期認證。鑒於目前的工程進度，我們的目標為提前於2019年年初完成建造工程。

## 策略性評估

於2017年7月，我們宣布進行策略性評估，以進一步優化物業組合，並為基金單位持有人創造最大價值。評估尚在進行中，並正研究如何就領展日後增長作更好的部署。我們為未來做好準備的同時，亦將繼續專注於維持每基金單位分派的可持續增長及提高物業組合的質素。

## 維持審慎靈活的資本架構

於回顧期內，大量資金流入令香港市場充斥流動資金，外匯儲備急升，引致港元利率遠低於美元利率至前所未見的水平。儘管美國聯邦基金利率於2017年6月上調0.25%，但1個月香港銀行同業拆息於回顧期內的最後3個月依然變動不大。

香港銀行市場貸款息差利率持續受壓，下跌至2009年金融危機以來的最低水平。本集團將一筆10億港元的5年期銀行貸款進行再融資，其年均利息總成本為香港銀行同業拆息+0.80%。

### 已承諾債務融資<sup>(1)</sup>

(於2017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	10.0	7.5	17.5	4.0	21.5
中期票據	9.9	6.4	16.3	—	16.3
<b>總計</b>	<b>19.9</b>	<b>13.9</b>	<b>33.8</b>	<b>4.0</b>	<b>37.8</b>
百分比	58.9%	41.1%	89.4%	10.6%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

於2017年9月30日，本集團債務組合的實際利息成本減低至2.50%（2017年3月31日：2.65%），而定息負債佔債務總額的比例則大致維持在58.9%（2017年3月31日：61.4%）。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）亦保持穩定，為5.8年（2017年3月31日：6.3年）。

## 融資到期情況<sup>(1)</sup>

(於2017年9月30日)

(十億港元)	無抵押			總額
	銀行貸款	中期票據	未提取融資	
2017/2018年度到期	0.5	—	—	0.5
2018/2019年度到期	1.8	1.1	1.6	4.5
2019/2020年度到期	5.5	1.3	—	6.8
2020/2021年度到期	3.0	0.4	2.0	5.4
2021/2022年度及其後到期	6.7	13.5	0.4	20.6
<b>總計</b>	<b>17.5</b>	<b>16.3</b>	<b>4.0</b>	<b>37.8</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 所有金額為面值。

於2017年9月30日，本集團債務總額上升至338億港元(2017年3月31日：280億港元)，而負債比率增加至17.4%(2017年3月31日：15.6%)。備用流動資金為46億港元(2017年3月31日：107億港元)，當中包括現金及存款6億港元(2017年3月31日：6億港元)及未提取融資40億港元(2017年3月31日：101億港元)。已承諾債務融資平均年期維持穩定，為4.4年(2017年3月31日：4.7年)。

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資產所得款項回購了1,470萬個基金單位，平均價格為每基金單位63.18港元，較2017年9月30日的每基金單位資產淨值67.11港元折讓5.9%。

鑒於我們穩固的市場地位、資產素質不斷提升、以及業務地域多元化，標準普爾於2017年7月21日將我們的基準評級由「a」級提升至「a+」級。而用作調整領展信貸評級的主要基數，即營運所得資金與債務之間之比率，則由15%放寬至12%。整體信貸評級被確定為「A/穩定」。相關比率放寬後，使領展日後以借貸方式為投資項目進行融資時更具靈活性，更好把握發展機遇。於2017年8月18日，穆迪亦確認領展的信貸評級為「A2/穩定」。

## 發展強大的管理團隊

領展的成功全賴我們將核心價值完全融入業務經營中。這些核心價值不單是領展的企業使命或業務承諾，更啟發我們如何營運業務、待人接物以至服務社群。

為確保領展的生產力、整體的薪酬、花紅及其他福利維持競爭力，我們定期檢討我們的員工組成、薪酬待遇以及所提供的學習及發展計劃。

我們聘用人才並協助彼等發展，藉此持續培養「連繫好生活」的文化。我們致力建立多元化的員工團隊，不但反映所服務社區的多元性，同時亦促進不同的意見及思想交流。於2017年9月30日，我們的員工數目為907人。

## 性別統計

(於2017年9月30日)

	男性比例 %	女性比例 %
員工 <sup>(1)</sup> 、 <sup>(2)</sup>	49.8	50.2
高級管理人員 <sup>(2)</sup>	60.0	40.0
董事會	69.2	30.8

附註：

(1) 不包括高級管理人員。

(2) 不包括行政總裁及首席財務總監。

## 領導及人才發展

我們致力培育及留聘表現出色的員工，並為彼等提供相關學習及發展機會。我們於2016年制訂了領展的「工作質素能力」框架，為我們的人才管理策略奠下穩固的基礎。我們最近亦推出了「工作質素能力培訓框架」，目標是滿足員工的培訓及發展需要。我們識別領展現有的管理及領導才能，同時評估日後所需的人才資源，以為未來發展作好準備。抱著更前瞻的態度，我們制訂了「培訓及發展課程」，透過引入相關課程及計劃，協助員工在現時崗位上發揮所長，為彼等日後發展作好準備，幫助領展達致超卓表現。

## 聽取員工意見

在協助員工發展的同時，我們亦非常重視他們的意見，因此我們一直透過員工意見調查來評估我們實踐領展的抱負、使命及信念的成效。我們最近亦優化了調查內容，藉著擴大調查範疇，從而收集更多員工的想法和意見。透過對員工的深入了解，我們可更有效地協助他們在工作上順利發展。同時我們亦成立專題小組，並在其後實施跟進計劃，以確保員工的意見得到考慮並於適當時實行。

## 長期獎勵計劃

領展於2007年採納之長期獎勵計劃已於2017年7月屆滿。董事會已於2017年7月10日採納新的長期獎勵計劃。新計劃旨在吸引及留聘主要的管理人員及員工。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情已載於2017年7月10日之公布內，亦將於領展2017/2018年度之中期報告內披露。

## 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

### 商戶組合

我們的香港物業組合涵蓋逾10,800份租約，並透過持續優化行業組合及改善商戶的營商環境，為鄰近社區提供充滿活力的購物體驗。於回顧的六個月內，香港商戶的平均每月每平方呎零售銷售額持續增加，較去年同期增長7.2%。生活必需品行業繼續穩定增長，「飲食」和「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別錄得10.3%及5.6%的增長，而「一般零售」行業亦錄得6.0%的升幅。

### 香港物業組合零售行業組合

(於2017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	27.5	29.1
超級市場及食品	22.1	18.2
街市／熟食檔位	14.5	8.8
服務	10.2	9.3
個人護理／醫療	5.8	3.9
教育／福利及配套設施	1.0	7.4
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.4
其他 <sup>(1)</sup>	18.1	22.9
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

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。

期內，香港物業組合的租金對銷售額比例為12.7%。特定的行業類別如「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12.8%、10.8%及14.8%。

## 商戶學堂

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業知識、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優化措施，包括引進優秀商戶獎。此獎項採用神秘顧客的方式評估商戶的營運狀況以及鼓勵商戶不斷改善其服務及產品。

### 「愛·匯聚計劃」

領展每年均會撥捐不多於上一個財政年度物業收入淨額0.25%的款項予「愛·匯聚計劃」(我們的旗艦慈善及社區參與計劃)下之獲選項目。該等項目由不同慈善團體管理，首要目的是改善本地社區居民的生活。最近的2017/2018年度「愛·匯聚計劃」已預留約900萬港元，而獲選的項目已於2017年8月公布。

### 領展社區信心指數

我們深信可持續發展既有益於社區，也能帶動業務發展。為確保盡力滿足本地社區的需要，我們不斷尋找方法掌握社區的情緒脈搏與趨勢。領展社區信心指數是香港的一個地區性消費者信心指標。自2014年起，我們按季進行問卷調查，根據三項主要推動力監察各區的消費信心：

- 1) 個人財政狀況；
- 2) 就業前景；及
- 3) 消費意欲。

領展社區信心指數是我們業務的重要指標，我們藉此：

- 評估及比較社區對本地經濟、個人財政狀況及消費習慣的取態；
- 預測本地社區未來消費習慣的改變，以便領展採取應對措施，維持業務的長遠發展；及
- 以量化方法計量社區信心的改變，以支援內部決策。

由2015年起的季度，領展社區信心指數之表現一直較香港消費者信心指數為佳。此顯示領展顧客相對較高的信心及本地社區的抗逆力。

## 財務回顧

作為香港領先的零售空間供應商，領展受惠於物業組合的內部增長，再次錄得強勁的財務業績，為2017/2018年度帶來一個好開始。

### 香港物業組合

#### 收益分析

期內，領展的零售及停車場物業組合繼續帶來穩定的貢獻。收益總額增加**5.3%**至**45.50**億港元(截至**2016年9月30**日止六個月；**43.19**億港元)，包括零售物業租金收入**33.24**億港元(截至**2016年9月30**日止六個月；**31.57**億港元)、停車場租金收入**10.22**億港元(截至**2016年9月30**日止六個月；**9.67**億港元)及其他物業相關收益**2.04**億港元(截至**2016年9月30**日止六個月；**1.95**億港元)。

我們具抗逆力的零售物業組合繼續協助商戶在不同的經濟週期中蓬勃發展。在理想的續租租金調整率支持下，零售租金錄得**5.3%**的增長。我們積極提升商戶組合以確保客流量和租用率，從而提升各行業的商戶銷售表現。由於泊車位供求失衡以及我們的商場於擁有車輛的顧客間越來越受歡迎，停車場租金亦有所上升。

## 收益分類

	截至2017年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2016年 9月30日止六個月 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商鋪 <sup>(1)</sup>	2,704	2,551	6.0
街市／熟食檔位	451	440	2.5
教育／福利及配套設施	73	74	(1.4)
商場營銷	96	92	4.3
<b>停車場租金：</b>			
月租	769	726	5.9
時租	253	241	5.0
<b>營運開支收回及其他雜項收益：</b>			
物業相關收益 <sup>(2)</sup>	204	195	4.6
<b>總計</b>	<b>4,550</b>	<b>4,319</b>	<b>5.3</b>

### 附註：

- (1) 商鋪租金分別包括基本租金26.47億港元(截至2016年9月30日止六個月：24.86億港元)和按營業額分成租金5,700萬港元(截至2016年9月30日止六個月：6,500萬港元)。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益2.01億港元(截至2016年9月30日止六個月：1.93億港元)及停車場之其他收益300萬港元(截至2016年9月30日止六個月：200萬港元)。

## 開支分析

受2016/2017年度出售14項物業的影響，期內物業經營開支總額溫和下跌1.6%。透過以嚴謹的成本監控管理業務，物業收入淨額比率上升至76.0%(截至2016年9月30日止六個月：74.3%)。

自2017年5月起，法定最低工資上調6.2%，導致物業管理人費用、保安及清潔開支上升0.4%。由於我們不斷努力節約能源及提高樓宇管理系統的效益，我們的公用事業開支減少4.4%。



## 物業經營開支分類

	截至2017年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2016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	280	279	0.4
員工成本	224	215	4.2
維修及保養	101	117	(13.7)
公用事業開支	172	180	(4.4)
地租及差餉	144	147	(2.0)
宣傳及市場推廣開支	50	49	2.0
屋邨公用地方開支	51	53	(3.8)
其他物業經營開支	71	71	—
<b>物業經營開支總計</b>	<b>1,093</b>	<b>1,111</b>	<b>(1.6)</b>

## 中國內地物業組合

自我們於2015年收購北京歐美匯購物中心以及上海領展企業廣場1座及2座以來，該等物業一直錄得理想的業績。於2017年5月完成收購廣州的西城都薈廣場後，我們的中國內地物業組合已擴展至中國內地三個一線城市。中國內地收益總額按年增長38.1%至3.99億港元(截至2016年9月30日止六個月：2.89億港元)，而物業收入淨額則按年增長33.6%至3.10億港元(截至2016年9月30日止六個月：2.32億港元)。

北京歐美匯購物中心以及上海領展企業廣場1座及2座均取得令人鼓舞的成績。歐美匯購物中心繼續錄得強勁的續租租金調整率，並維持高出租率。我們以一眾國際及當地有意擴充業務並進駐歐美匯購物中心的品牌取代了一間大型餐廳，加強了歐美匯購物中心的商戶組合。領展企業廣場1座及2座的出租率及續租租金調整率繼續高企，因有意擴充業務的租戶以及新租戶以貼近市場水平的租金承租空間所致。我們在廣州最新收購的西城都薈廣場，自2017年5月我們接收此項資產起，該物業的出租率持續上升，且續租租金調整率高企。此收購進一步印證了我們有能力在中國內地識別及管理具有良好增長潛力的資產。

## 估值回顧

投資物業(包括發展中及翻新中物業及於中國內地的物業)估值總額由2017年3月31日的1,740.06億港元增長9.1%至2017年9月30日的1,898.18億港元。

香港零售物業估值增長6.2%至1,325.28億港元(2017年3月31日：1,247.39億港元)，而停車場估值則增長6.4%至327.92億港元(2017年3月31日：308.13億港元)。該等增長乃主要受到我們物業組合質素持續改善，令物業收入淨額隨之增長所致。香港九龍東的發展中物業估值亦增加至76.91億港元(2017年3月31日：73.49億港元)。

於2017年9月30日，中國內地的物業估值增長51.3%至168.07億港元(2017年3月31日：111.05億港元)，該增長主要是由於購入廣州西城都薈廣場所致。

領展的主要估值師仲量聯行有限公司採用收入資本化法及現金流量折現法，並以直接比較法作參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業的價值。發展中物業採用剩餘法。翻新中物業則採用收入資本化法，並以直接比較法作參照。

## 估值方法

	於2017年 9月30日	於2017年 3月31日
<b>收入資本化法－資本化率</b>		
<b>香港</b>		
零售物業：加權平均	<b>4.52%</b>	4.53%
停車場：加權平均	<b>4.74%</b>	4.74%
整體加權平均	<b>4.57%</b>	4.57%
<b>中國內地</b>		
零售物業	<b>4.50% – 4.75%</b>	4.50%
辦公室物業	<b>4.25%</b>	4.25%
<b>現金流量折現法－折現率</b>		
<b>香港</b>		
	<b>7.50%</b>	7.50%
<b>中國內地</b>		
零售物業	<b>7.25% – 7.75%</b>	7.25% – 7.50%
辦公室物業	<b>7.25%</b>	7.25%

## 前景及策略

有賴強勁的資產提升策略及全年累積而來的資產管理平台作為發展基礎，我們的業務有望維持目前的增長趨勢。展望未來，我們維持審慎樂觀的態度。零售市場扭轉了持續將近三年的收縮情況，根據香港的最新經濟指標，零售市場在本財政年度上半年錄得溫和增長。相信領展具抗逆力的物業組合亦將受惠於零售市場信心的改善。

我們深信，有利的低息環境將逐漸消失。然而，我們過去採取的審慎資本管理方針不但可保障領展抵禦市場波動，同時亦將讓我們保持靈活性，把握潛藏的市場機遇。

## 簡明綜合中期財務資料

### 簡明綜合收益表

截至2017年9月30日止六個月

	附註	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
<b>收益</b>	4	<b>4,949</b>	4,608
物業經營開支	6	(1,182)	(1,168)
物業收入淨額		<b>3,767</b>	3,440
一般及行政開支		(185)	(157)
投資物業公平值變動		<b>9,432</b>	2,978
<b>營運溢利</b>	7	<b>13,014</b>	6,261
利息收入		2	2
財務成本	8	(288)	(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		<b>12,728</b>	6,574
稅項	10	(589)	(517)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>		<b>12,139</b>	6,057
已向基金單位持有人派付之分派		(2,581)	(2,404)
		<b>9,558</b>	<b>3,653</b>
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>10,228</b>	3,138
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	(677)	411
非控制性權益		7	104
		<b>9,558</b>	<b>3,653</b>
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>12,132</b>	5,953
— 非控制性權益		7	104
		<b>12,139</b>	<b>6,057</b>

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2017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2017年9月30日止六個月					
期內溢利	12,132	(12,809)	(677)	7	(670)
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	653	—	653	—	653
期內全面收益總額	<u>12,809</u>	<u>(12,809)</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

截至2016年9月30日止六個月

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)
期內全面收益總額	<u>5,542</u>	<u>(5,542)</u>	<u>—</u>	<u>104</u>	<u>104</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派25.81億港元(2016年：24.04億港元)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102.28億港元(2016年：31.38億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展之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2017年9月30日止六個月

	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬元	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬元
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	12,132	5,953
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(9,424)	(2,874)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	48	8
— 其他非現金收入	(83)	(36)
— 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(69)	(42)
— 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(i))	2,604	2,452
酌情分派(附註(ii))	69	42
可分派總額	<u>2,673</u>	<u>2,494</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	<u>2,673</u>	<u>2,494</u>
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	<u>103%</u>	<u>102%</u>
於9月30日已發行基金單位	22 <u>2,199,876,472</u>	<u>2,231,341,276</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))	<u>121.50港仙</u>	<u>111.75港仙</u>

- 附註：
- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關期間之簡明綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。領展須確保每個財政期間向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。截至2017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%(2016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2017年9月30日止六個月，每基金單位中期分派121.50港仙(2016年：111.75港仙)乃根據期內中期分派26.73億港元(2016年：24.94億港元)及於2017年9月30日已發行的2,199,876,472個基金單位(2016年：2,231,341,276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2017年12月1日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表  
於2017年9月30日

	附註	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽	12	487	466
投資物業	13	189,818	174,006
物業、器材及設備	14	90	87
衍生金融工具	20	83	116
		<u>190,478</u>	<u>174,675</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	643	503
按金及預付款項		78	77
衍生金融工具	20	4	—
短期銀行存款	16	100	150
現金及現金等價物	16	515	535
		<u>1,340</u>	<u>1,265</u>
<b>資產總值</b>		<u>191,818</u>	<u>175,940</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	1,936	1,870
保證金		1,622	1,494
稅項撥備		546	305
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	60	76
帶息負債	19	2,935	300
衍生金融工具	20	—	1
		<u>7,099</u>	<u>4,046</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>5,759</u>	<u>2,781</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>184,719</u>	<u>171,894</u>
<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	24	37
帶息負債	19	30,456	27,197
衍生金融工具	20	334	498
遞延稅項負債		2,607	2,417
其他非流動負債	21	3,401	3,248
		<u>36,822</u>	<u>33,397</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>43,921</u>	<u>37,443</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>263</u>	<u>256</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>147,634</u>	<u>138,241</u>
已發行基金單位	22	<u>2,199,876,472</u>	<u>2,213,002,276</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>67.11港元</u>	<u>62.47港元</u>

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2017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2017年4月1日		138,241	580	256
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		93	-	-
回購基金單位予以註銷		(928)	-	-
截至2017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		12,132	-	7
已向基金單位持有人派付之分派 - 2017年末期分派		(2,581)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	23	-	(25)	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	23	-	49	-
換算財務報表的匯兌收益	23	-	653	-
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	677	(677)	-
截至2017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)		10,228	-	7
<b>於2017年9月30日</b>		<b>147,634</b>	<b>580</b>	<b>263</b>
於2016年4月1日		127,387	580	54
根據2007年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日止六個月扣除與 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		-	(106)	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		-	55	-
換算財務報表的匯兌虧損		-	(360)	-
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額		(411)	411	-
截至2016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)		3,138	-	104
<b>於2016年9月30日</b>		<b>129,871</b>	<b>580</b>	<b>158</b>



## 簡明綜合現金流量表

截至2017年9月30日止六個月

	附註	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
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額		<b>3,398</b>	3,150
<b>投資活動</b>			
收購業務	24	<b>(4,496)</b>	—
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		<b>(937)</b>	(591)
添置物業、器材及設備		<b>(17)</b>	(19)
已收利息收入		<b>2</b>	2
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少		<b>50</b>	26
用於投資活動之現金淨額		<b>(5,398)</b>	(2,249)
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		<b>9,865</b>	18,209
償還帶息負債		<b>(4,105)</b>	(15,532)
應付非控制性權益增加		<b>99</b>	56
已支付帶息負債之利息開支		<b>(376)</b>	(405)
已向基金單位持有人派付之分派		<b>(2,581)</b>	(2,404)
回購基金單位予以註銷		<b>(928)</b>	(744)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		<b>1,974</b>	(820)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(26)</b>	81
於4月1日之現金及現金等價物		<b>535</b>	336
現金及現金等價物受匯率變動之影響		<b>6</b>	(5)
於9月30日之現金及現金等價物		<b>515</b>	412

## 1 企業資料

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

領展及其附屬公司之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

## 2 編製基準

截至2017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2017年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2017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2017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修訂本已經生效。除因採納該等新準則修訂本以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2017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7號(修訂本)	披露計劃
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
香港財務報告準則2014年至2016年 周期的年度改進：	
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露

採納此等新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、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2018年4月1日或之後開始之會計期間生效。

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>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一 併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>(2)</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>(1)</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則2014年至2016年 周期的年度改進 <sup>(3)</sup>	

(1) 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 除香港財務報告準則第12號(修訂本)已於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效外，其餘修訂於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

(4) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 3 會計政策(續)

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。初步審閱指出，採納上述新訂及經修訂之香港財務報告準則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，但可能導致在綜合財務報表內全新或經修訂之披露，惟採納香港財務報告準則第9號(2014年)和香港財務報告準則第16號或需要進一步評估以處理金融工具和租賃的確認、分類和計量。

### 4 收益

期內確認之收益包括：

	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
租金		
— 零售及商業物業	3,714	3,439
— 停車場	1,022	967
	<u>4,736</u>	<u>4,406</u>
其他收益		
— 空調服務收費	188	185
— 其他物業相關收益	25	17
	<u>213</u>	<u>202</u>
總收益	<u><u>4,949</u></u>	<u><u>4,608</u></u>

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6,900萬港元(2016年：7,100萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2017年9月30日止六個月(未經審核)</b>				
收益	<b><u>3,766</u></b>	<b><u>1,025</u></b>	<b><u>158</u></b>	<b><u>4,949</u></b>
分部業績	<b>2,844</b>	<b>786</b>	<b>(48)</b>	<b>3,582</b>
投資物業公平值變動	<b>7,311</b>	<b>1,956</b>	<b>165</b>	<b>9,432</b>
利息收入				<b>2</b>
財務成本				<b><u>(288)</u></b>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				<b>12,728</b>
稅項				<b><u>(589)</u></b>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<b><u>12,139</u></b>
資本開支	<b>5,402</b>	<b>22</b>	<b>339</b>	<b>5,763</b>
折舊	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(10)</u></b>	<b><u>(10)</u></b>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2017年9月30日(未經審核)				
分部資產	142,816	32,858	14,955	190,629
商譽				487
衍生金融工具				87
短期銀行存款				100
現金及現金等價物				515
資產總值				<u>191,818</u>
分部負債	2,702	178	678	3,558
稅項撥備				546
長期獎勵計劃撥備				84
帶息負債				33,391
衍生金融工具				334
遞延稅項負債				2,607
其他非流動負債				3,401
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<u>43,921</u>
非控制性權益				<u>263</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u><u>147,634</u></u>

截至2017年9月30日止六個月，為數3.99億港元(2016年：2.89億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而45.50億港元(2016年：43.19億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2017年9月30日，為數169.30億港元(2017年3月31日：112.03億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,734.65億港元(2017年3月31日：1,633.56億港元)之非流動資產則位處香港境內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2016年9月30日止六個月(未經審核)				
收益	<u>3,475</u>	<u>969</u>	<u>164</u>	<u>4,608</u>
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				<u>586</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				6,574
稅項				<u>(517)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>6,057</u>
資本開支	6,987	24	232	7,243
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2017年3月31日(經審核)				
分部資產	129,601	30,866	14,206	174,673
商譽				466
衍生金融工具				116
短期銀行存款				150
現金及現金等價物				535
資產總值				<u>175,940</u>
分部負債	2,446	179	739	3,364
稅項撥備				305
長期獎勵計劃撥備				113
帶息負債				27,497
衍生金融工具				499
遞延稅項負債				2,417
其他非流動負債				3,248
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<u>37,443</u>
非控制性權益				<u>256</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u><u>138,241</u></u>



6 物業經營開支

	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
物業管理人費用、保安及清潔	291	287
員工成本(附註9)	243	227
維修及保養	107	121
公用事業開支	185	187
地租及差餉	144	147
宣傳及市場推廣開支	55	51
屋邨公用地方開支	51	54
中國內地營業稅及房產稅	28	17
其他物業經營開支	78	77
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,182</b>	<b>1,168</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 營運溢利

期內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	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
員工成本(附註9)	348	327
物業、器材及設備折舊	10	9
受託人費用	9	8
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	1	1
收購相關專業費用	1	—
核數師酬金總數	2	1
銀行收費	3	3
物業代理佣金	1	1
捐款	9	10
匯兌虧損／(收益)	21	(8)
經營租約支出	17	17
其他法律及專業費用	3	5
	3	5

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 財務成本

	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
帶息負債利息開支	369	340
其他借貸成本(附註(i))	73	71
	<u>442</u>	<u>411</u>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(176)	(160)
	<u>266</u>	<u>251</u>
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註21)	22	24
	<u>288</u>	<u>275</u>

附註：

- (i) 其他借貸成本包括3,200萬港元(2016年：3,000萬港元)非控制性權益利息開支、4,900萬港元(2016年：5,500萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,800萬港元(2016年：4,200萬港元)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%(2016年：2.5%)撥歸投資物業下作資產化。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本

	截至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
工資及薪金	302	274
強制性公積金計劃供款	7	7
長期獎勵計劃之獎勵(附註18)	73	78
	<hr/>	<hr/>
	382	359
減：撥歸投資物業下作資產化	(34)	(32)
	<hr/>	<hr/>
員工成本(附註7)	<b>348</b>	<b>327</b>

員工成本可進一步分析如下：

	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
計入物業經營開支(附註6)	243	227
計入一般及行政開支	105	100
	<hr/>	<hr/>
	<b>348</b>	<b>327</b>

## 10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2016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%(2016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
當期稅項		
— 香港	394	395
— 中國內地	43	35
遞延稅項	152	87
稅項	589	517

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

	截至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)
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	<b><u>12,132</u>百萬港元</b>	<b><u>5,953</u>百萬港元</b>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	<b>2,211,438,141</b>	2,242,673,993
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	<b><u>1,664,197</u></b>	<u>1,929,485</u>
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	<b><u>2,213,102,338</u></b>	<b><u>2,244,603,478</u></b>
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	<b><u>5.49</u>港元</b>	<u>2.65</u> 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	<b><u>5.48</u>港元</b>	<u>2.65</u> 港元

## 12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2017年4月1日	466
匯兌調整	6
收購業務(附註24)	15
	<hr/>
於2017年9月30日	<b>487</b>
	<hr/> <hr/>

## 13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 (未經審核) 百萬港元	發展中物業 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2017年4月1日	166,657	7,349	174,006
匯兌調整	630	-	630
收購業務(附註24)	4,580	-	4,580
添置	847	323	1,170
公平值變動	9,413	19	9,432
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2017年9月30日	<b>182,127</b>	<b>7,691</b>	<b>189,818</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### (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公開市值基準於2017年3月31日及於2017年9月30日為投資物業進行重估。

管理人與主要估值師商討並檢視主要估值師所使用之所有重大輸入數據。管理人與主要估值師會就報告日期之估值過程和結果進行討論。

### 13 投資物業(續)

#### (c) 估值技術

主要估值師依賴收入資本化法、現金流量折現法及剩餘法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。

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(2017年3月31日：第三層)公平值架構之內。

#### (d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2016年4月15日及2017年5月11日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、旺角彌敦道700號及廣州西城都薈廣場。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。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2017年4月1日	11	1	75	87
收購業務(附註24)	-	-	2	2
添置	2	-	9	11
期內折舊開支	(2)	-	(8)	(10)
	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>78</u>	<u>90</u>
於2017年9月30日	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>78</u>	<u>90</u>
於2017年9月30日				
成本	80	5	196	281
累計折舊	(69)	(4)	(118)	(191)
	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>78</u>	<u>90</u>
賬面淨值	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>78</u>	<u>90</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	104	82
減：應收貿易賬款減值撥備	(5)	(4)
應收貿易賬款－淨值	99	78
其他應收款項	544	425
	<b>643</b>	<b>503</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。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	94	73
31至90日	5	5
超過90日	5	4
	<b>104</b>	<b>82</b>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	460	212
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	<u>55</u>	<u>323</u>
現金及現金等價物	515	535
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	<u>100</u>	<u>150</u>
	<b><u>615</u></b>	<b><u>685</u></b>

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	145	175
預收款項	277	243
應計項目	<u>1,514</u>	<u>1,452</u>
	<b><u>1,936</u></b>	<b><u>1,870</u></b>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	138	170
31至90日	7	5
	<u>145</u>	<u>175</u>

18 長期獎勵計劃撥備

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	84	113
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	<u>(60)</u>	<u>(76)</u>
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>24</u>	<u>37</u>

## 18 長期獎勵計劃撥備(續)

### 2007年長期獎勵計劃

2007年長期獎勵計劃(「**2007年長期獎勵計劃**」)於2007年7月23日獲得採納，並在實施10年後於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獲授出，惟於其屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效及受2007年長期獎勵計劃之條文監管。

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歸屬而發行共1,561,196個基金單位(2016年：1,600,140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2017年長期獎勵計劃(「**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，管理人之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予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之分派總額。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 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2017年					於2017年	於歸屬日期
		4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 <sup>(i)</sup>	期內註銷	期內失效	9月30日 尚未歸屬	須予發行之 最高數目 <sup>(ii)</sup>
<b>2007年長期獎勵計劃</b>								
2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	422,690	-	(413,583) <sup>(iii)</sup>	-	(9,107)	-	-
2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	408,590	-	(406,083) <sup>(iii)</sup>	-	(2,507)	-	-
	2015年7月24日至 2018年6月30日	404,094	-	-	-	(17,055)	387,039	734,828
2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	443,286	-	-	-	(15,931)	427,355	794,710
	2016年11月14日至 2019年6月30日	441,690	-	-	-	(16,454)	425,236	790,472
2007年長期獎勵計劃小計		2,120,350	-	(819,666)	-	(61,054)	1,239,630	2,320,010

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 長期獎勵計劃撥備(續)

授出日期	歸屬期	於2017年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 <sup>(i)</sup>	期內註銷	期內失效	於2017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>
<b>2017年長期獎勵計劃</b>								
2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	432,500	-	(2,500)	(11,000)	419,000	922,907
	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	432,500	-	(2,500)	(11,000)	419,000	922,907
2017年長期獎勵計劃小計		<u>-</u>	<u>865,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,000)</u>	<u>(22,000)</u>	<u>838,000</u>	<u>1,845,814</u>
小計		2,120,350	865,000	(819,666)	(5,000)	(83,054)	2,077,630	4,165,824
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%		<u>-</u>		<u>(741,530)<sup>(iii)</sup></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計		<u>2,120,350</u>	<u>865,000</u>	<u>(1,561,196)</u>	<u>(5,000)</u>	<u>(83,054)</u>	<u>2,077,630</u>	<u>4,165,824</u>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎100%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

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	17,436	11,361
中期票據	<u>15,955</u>	<u>16,136</u>
	33,391	27,497
減：帶息負債之流動部分	<u>(2,935)</u>	<u>(300)</u>
帶息負債之非流動部分	<u><u>30,456</u></u>	<u><u>27,197</u></u>



簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
銀行貸款	1,841	—
中期票據	1,094	300
	<u>2,935</u>	<u>300</u>
<b>第二年內到期</b>		
銀行貸款	5,984	1,492
中期票據	722	1,095
	<u>6,706</u>	<u>2,587</u>
<b>第三年內到期</b>		
銀行貸款	2,980	3,481
中期票據	962	1,336
	<u>3,942</u>	<u>4,817</u>
<b>第四年內到期</b>		
銀行貸款	5,466	2,476
中期票據	202	349
	<u>5,668</u>	<u>2,825</u>
<b>第五年內到期</b>		
銀行貸款	570	3,497
中期票據	1,761	1,434
	<u>2,331</u>	<u>4,931</u>
<b>第五年後到期</b>		
銀行貸款	595	415
中期票據	11,214	11,622
	<u>11,809</u>	<u>12,037</u>
	<u><b>33,391</b></u>	<u><b>27,497</b></u>

附註：

- (i) 除為數74.16億港元(2017年3月31日：73.06億港元)以美元計值之中期票據外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有外幣借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為2.50%(2017年3月31日：2.65%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

20 衍生金融工具

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017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	4	—
<b>非流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	17	73
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	30	—
— 利率掉期合約	36	43
	<u>83</u>	<u>116</u>
	87	116
<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	—	1
<b>非流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	33	112
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	297	373
— 利率掉期合約	4	13
	<u>334</u>	<u>498</u>
	334	499
	<u>247</u>	<u>383</u>

## 20 衍生金融工具(續)

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(2017年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2016年9月30日止六個月內及截至2017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。

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。期內於對沖儲備撥回之淨金額為2,400萬港元(2016年：扣除之淨金額為5,100萬港元)，詳情見附註23。

於2017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100.00億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4.8年(2017年3月31日：70.00億港元借貸之平均固定利率期5.3年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2017年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為100.00億港元(2017年3月31日：70.00億港元)及1.74%(2017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2017年9月30日之名義本金金額為70.00億港元(2017年3月31日：70.00億港元)。

於2017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2017年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2017年3月31日：77.53億港元)及19.10億港元(2017年3月31日：19.10億港元)。

於2017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

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	2,749	2,618
非控制性權益認沽權債項	<u>652</u>	<u>630</u>
	<u><u>3,401</u></u>	<u><u>3,248</u></u>

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2.5%(2017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(2017年3月31日：第三層)公平值架構之內。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 21 其他非流動負債(續)

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2017年4月1日	630
簡明綜合收益表內確認	
— 公平值虧損(附註8)	22
	<hr/>
於2017年9月30日	<b>652</b>
	<hr/> <hr/>

### 22 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2017年4月1日	2,213,002,276
回購基金單位予以註銷	(14,687,000)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	1,561,196
	<hr/>
於2017年9月30日	<b>2,199,876,472</b>
	<hr/> <hr/>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展)合共回購14,687,000個基金單位(2016年：13,407,000個基金單位)，總價值為9.28億港元(2016年：7.44億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2017年9月30日基金單位之收市價為每基金單位63.30港元(2017年3月31日：54.45港元)。按於2017年9月30日已發行之2,199,876,472個基金單位(2017年3月31日：2,213,002,276個基金單位)計算，市值為1,392.52億港元(2017年3月31日：1,204.98億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 儲備

	其他儲備 (未經審核) 百萬港元	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖及換算 匯兌調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2017年4月1日	(580)	(40)	(886)	926	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	(25)	-	-	(25)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註)	-	49	-	-	49
	-	24	-	-	24
換算財務報表的匯兌收益	-	-	653	-	653
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	-	-	-	(677)	(677)
於2017年9月30日	(580)	(16)	(233)	249	(580)

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

## 24 收購業務

於2017年4月7日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣40.47億元(約相等於45.59億港元)之現金代價(經最終調整後)訂立買賣協議收購GCREF Acquisitions 22 Limited之全部已發行股本及股東貸款，該項交易已於2017年5月11日完成。GCREF Acquisitions 22 Limited間接擁有廣州牽晴匯房地產有限公司之全部註冊資本，廣州牽晴匯房地產有限公司擁有位於中國廣州市荔灣區黃沙大道8號名為「廣州西城都薈廣場」之物業。

領展藉由增添優質且可提供租金收入並具備資產增值潛力之物業而受惠。

收購資產及負債之公平值及商譽如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
投資物業(附註13)(附註)	4,580
物業、器材及設備(附註14)	2
現金及現金等價物	63
其他流動負債淨額	(65)
遞延稅項負債	(36)
	<hr/>
已收購資產淨值	4,544
商譽(附註12)	15
	<hr/>
以現金支付購買代價	4,559
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(63)
	<hr/>
用於收購之現金支出淨額	<u><u>4,496</u></u>

附註：廣州西城都薈廣場於2017年2月28日由領展之主要估值師仲量聯行有限公司進行估值，金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

## 25 資本承擔

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017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	<u>2,936</u>	<u>3,219</u>

## 26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

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

### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2017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(「 <b>受託人</b> 」)*	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(「 <b>滙豐集團</b> 」)*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「 <b>主要估值師</b> 」)(附註(i))	領展之現任主要估值師
世邦魏理仕有限公司(附註(ii))	領展之前任主要估值師
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#

\* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

# 「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。



26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質(續)

附註：

- (i) 仲量聯行有限公司為領展之現任主要估值師，負責截至2017年9月30日止六個月之領展物業估值。仲量聯行有限公司自2016年11月17日起獲委任為領展之主要估值師。
- (ii) 世邦魏理仕有限公司為領展之前任主要估值師，並負責截至2016年9月30日止六個月之領展物業估值。世邦魏理仕有限公司於2016年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領展主要估值師一職，故世邦魏理仕有限公司自2016年11月16日起不再被視作領展之關連人士。

(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
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(9)	(8)
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	(44)	(38)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	19	17
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	1
與主要估值師之交易(附註(iii)及(iv))		
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)及(v))	(7)	(11)

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，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) 仲量聯行有限公司自2016年11月17日起獲委任為領展之主要估值師，而領展之前任主要估值師為世邦魏理仕有限公司則負責截至2016年9月30日止六個月之領展物業估值。截至2017年9月30日止六個月，應付仲量聯行有限公司之估值費用為100萬港元(2016年：已付予世邦魏理仕有限公司之估值費用為100萬港元)。
- (v) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2017年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2017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	(4,383)	(3,165)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(1)	(1)
來自滙豐集團之保證金	(3)	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(153)	(188)
於滙豐集團之銀行存款	284	173
應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	-	(1)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

#### (d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至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
袍金	4	5
基本薪金、津貼及其他福利	69	57
長期獎勵計劃之獎勵	46	44
	<hr/>	<hr/>
	119	106
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 27 批准簡明綜合中期財務資料

於2017年11月8日，簡明綜合中期財務資料獲管理人之董事會授權刊發。

## 鳴謝

董事會謹此感謝管理層及僱員一直以來的辛勤工作和竭誠投入，讓領展得以締造強勁業績。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人長久以來對領展的支持和信心。

陳則杖先生(「**陳先生**」)已向董事會表示，彼希望自**2017年11月9日**起退任管理人之獨立非執行董事一職。有關陳先生之退任詳情將會另行作出公布。董事會謹此感謝陳先生於過往多年來的服務和所作出的寶貴貢獻。

## 審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至**2017年9月30日**止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展的核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》第**2410號**「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 企業管治

於截至**2017年9月30日**止六個月內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、領展之信託契約(經補充契約修訂)，及管理人之合規手冊。領展及管理人於期內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

於截至**2017年9月30日**止六個月內所採納之企業管治政策及常規與於領展**2016/2017**年度年報之企業管治報告內披露就截至**2017年3月31日**止財政年度所採納者相若。進一步詳情將載於領展**2017/2018**年度之中期報告內。

## 回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧期內，管理人代表領展於香港聯合交易所有限公司回購合共**14,687,000**個基金單位，總代價（不包括開支）約為**9.28**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	
<b>2017年</b>				
7月	153,500	62.00	61.55	9.5
8月	13,194,000	64.00	62.40	833.7
9月	1,339,500	64.00	63.05	84.7

回購之基金單位於期末前已經全數註銷。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧期內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

## 發行新基金單位

於回顧期內，根據領展於**2007年7月23日**採納之長期獎勵計劃，領展曾發行**1,561,196**個新基金單位。按於**2017年9月30日**已發行之**2,199,876,472**個基金單位計算，於期內發行之新基金單位數目約相等於**0.07%**。

## 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之**25%**。

## 中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至**2017年9月30日**止六個月之中期分派為每基金單位**121.50**港仙，將於**2017年12月1日**(星期五)以現金派付予於**2017年11月27日**(星期一)名列領展基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期現金分派之權利，領展將於**2017年11月23日**(星期四)起至**2017年11月27日**(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格可享有中期現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於**2017年11月22日**(星期三)下午**4時30分**交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東**183號**合和中心**17樓1712至1716室**，辦理過戶登記手續。

## 寄發2017/2018年度之中期報告

領展2017/2018年度之中期報告將於2017年11月28日(星期二)寄發予基金單位持有人。

承董事會命  
領展資產管理有限公司  
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
陳明德

香港，2017年11月8日

於本公布日期，管理人之董事會成員如下：

### 主席(亦為獨立非執行董事)

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