



領展房地產投資信託基金  
股份代號：823

連繫供應商 連繫員工 連繫業務合作  
社區連繫非政府組織連繫 投資者連繫承辦商連繫員工連繫  
連繫商戶連繫業務合作夥伴連繫媒體連繫供應商連繫政府連繫  
承辦商 **連繫好生活** 連繫顧客 投資者  
連繫商戶連繫社區連繫員工 商戶 連繫承辦商連繫  
非政府組織連繫承辦商連繫供應商連繫社區連繫 業務合作夥伴連繫供應商連繫  
連繫社區 連繫承辦商 連繫政府 連繫投資者連繫 員工 連繫商戶連繫  
業務合作 連繫顧客連繫業務合作夥伴連繫媒體連繫 連繫  
承辦商連繫供應商 顧客 連繫社區 媒體 承辦商連繫供應商連繫社區連繫員工連繫  
社區連繫非政府組織 員工連繫 連繫顧客連繫承辦商  
連繫社區 連繫非政府組織 連繫供應商連繫社區連繫非政府組織連繫  
顧客連繫業務合作夥伴連繫員工 2017/2018 中期報告 業務合作  
投資者連繫承辦商連繫員工 承辦商連繫投資者連繫社區連繫非政府組織  
連繫顧客連繫業務合作 連繫顧客連繫業務合作  
連繫顧客 連繫供應商連繫社區 連繫顧客連繫業務合作  
業務合作夥伴連繫社區連繫員工 連繫投資者 供應商 連繫  
連繫社區連繫員工 連繫投資者 供應商 社區連繫非



# 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、上海及廣州之零售商舖、停車場及辦公室的多元化物業組合，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，啟發一眾員工朝著成為世界級的房地產投資及管理機構，實現服務社群並提升其生活質素的抱負進發。

## 為何選用綜合中期報告

領展截至2017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

我們第四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予我們的持份者。

# 目錄

## 業務概覽

引言	封面內頁
物業組合概覽	2
中期業績摘要	4
價值創造模式	6

## 策略及業績

主席報告書	10
行政總裁報告書	12
經營環境	14
策略重點	16
財務回顧	26

## 管治及財務

企業管治	30
披露	36
核數師審閱報告	46
簡明綜合中期財務資料	
– 簡明綜合收益表	47
– 簡明綜合全面收益表	48
– 綜合分派報表	49
– 簡明綜合財務狀況表	50
– 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	51
– 簡明綜合現金流量表	52
– 簡明綜合中期財務資料附註	53
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

## 物業組合概覽

我們的物業組合包括分佈於香港、北京、上海及廣州之零售商舖、停車場及辦公室物業。這些組合為我們提供一個穩健及多元化的平台，創造更高價值。

新界

**83**  
物業

香港物業佔  
整體物業組合估值

**91.2%**

**61**  
物業

九龍

**155**

物業遍佈香港

**~1,000萬** 平方呎  
零售面積

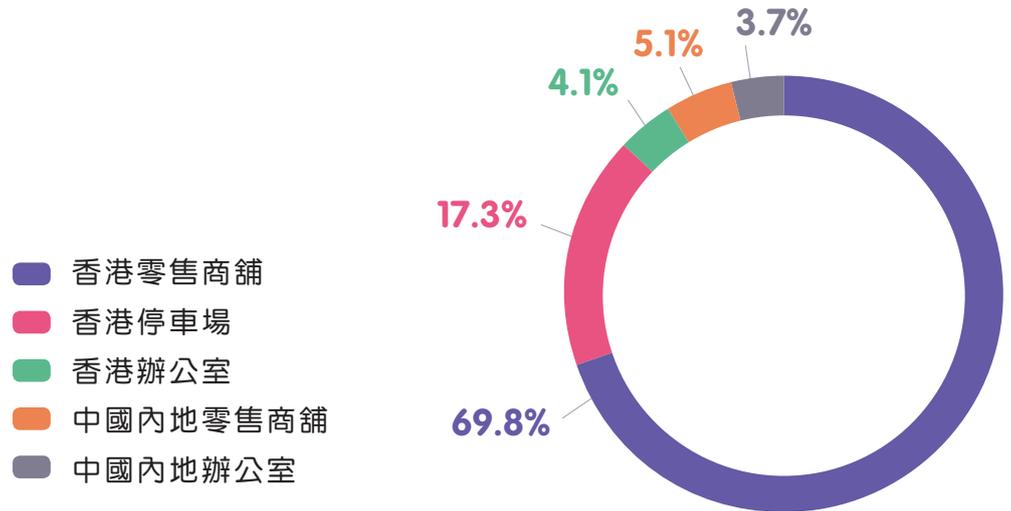
**~90萬** 平方呎  
發展中之面積

**~69,000**  
停車場泊車位

香港

**11**  
物業

## 物業組合 (按估值)



中國內地物業佔  
整體物業組合估值

**8.8%**

**3**

物業於中國內地

**~300萬** 平方呎

零售及辦公室面積



## 中期業績摘要

我們的主要財務和非財務績效指標反映了我們穩健的業務表現和所創造的價值。

**4,949**

**↑ 7.4%** 按年

收益 (百萬港元)

**3,767**

**↑ 9.5%** 按年

物業收入淨額 (百萬港元)

**121.50**

**↑ 8.7%** 按年

每基金單位分派 (港仙)

**189,818**

**↑ 9.1%**

與2017年3月31日相比

估值 (百萬港元)

96.3% 

香港物業租用率

7.2% 按年 

香港商戶銷售額增長

97.4% 

中國內地物業租用率

12.7% 

香港租金對銷售額比例

59 

迄今完成的資產提升項目

29.6% 

香港物業自2010年起已減少之能源耗用量

# 價值創造模式

## 1 為了實現 我們的抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，  
服務社群並提升其生活質素

# 我們如何 連繫好生活



### 財務資本

財務回報持續提升



### 自然資本

穩定及可行的自然環境



### 製造資本

具高生產力、可持續性的  
優質物業組合



### 社會和關係資本

與我們的商戶、顧客及  
社區保持良好關係



### 人力資本

具才華、積極參與及高績效  
的員工



### 智慧資本

具備可持續社區發展知識  
的領導團隊

## 5 從而創造價值及 提升我們的資本

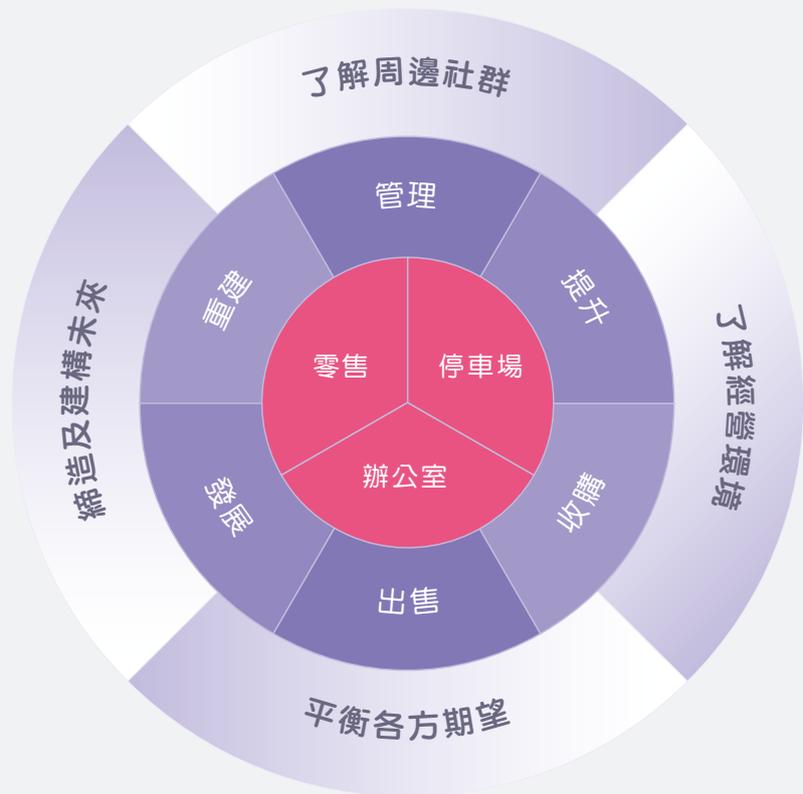
2

我們專注於持份者的期望

我們的社區  
我們的員工  
我們的投資者  
我們的商戶  
我們的業務合作夥伴

3

利用我們獨有的業務模式



4

以實現我們的策略重點

- 1 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合
- 2 維持審慎靈活的資本架構
- 3 發展強大的管理團隊
- 4 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展





# 了解周邊社群

我們善用多方途徑了解周邊社群不斷轉變的喜好及期望，藉著全面的資訊制定方案，提升商場的零售選擇、營銷活動及顧客體驗。

## 公共空間

精心設計的公共空間有助鞏固、支持及匯聚社區力量。領展的商場作為周邊居民生活空間的延伸，我們鼓勵周邊社區增加交流及互相啟發，致力確保我們所提供的戶外空間能夠加強本地社區的聯繫。



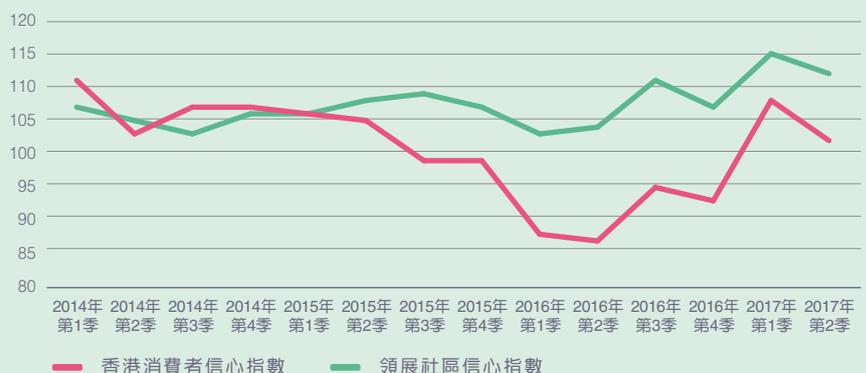
# 了解經營環境

領展密切關注外部宏觀環境，以於決策時掌握最新資訊，作好策略部署，迎接未來的挑戰和機遇。

## 領展社區信心指數

我們盡心了解顧客資訊、消費模式以及他們的需要及期望。我們自2014年起監測領展社區信心指數，並一直以此作為基準，緊貼香港各區顧客不時轉變的情緒及消費習慣。自2015年起，領展社區信心指數之表現普遍較香港消費者信心指數為佳，顯示出領展消費者相對較高的信心以及本地社區的抗逆力。

香港消費者信心指數與領展社區信心指數的比較



# 主席報告書



「領展業務不但具抗逆力，而且極具發展潛力。為鞏固我們日後的表現，我們積極研究如何完善物業組合質素，為基金單位持有人創造最大價值。」

**聶雅倫**  
主席

2017/2018年度上半年，本港經歷兩項重要事件，對營商環境具啟示作用。首先，香港整體零售市場在經歷將近三年的低潮後，於本年度的上半年初見復甦。其次，香港特別行政區於2017年7月1日慶祝成立二十周年；也正是讓我們反思自身業務狀況的良機。

## 香港零售市場持續改善

我們的零售物業組合以必需品為基礎，令我們極具抗逆力。從領展在近年疲弱的零售市場中仍能持續增長足可印證這點。本人欣然呈報，領展於2017/2018年度上半年延續增長趨勢，錄得收益49.49億港元（截至2016年9月30日止六個月：46.08億港元），增幅達到7.4%。除此之外，由於香港整體零售市場自2014年以來首次錄得正增長，領展對業務前景持審慎樂觀態度。

## 迎向香港新里程，積極開展及推進本地發展新機遇

2017年7月1日，香港特別行政區慶祝成立二十周年，新一屆政府就任。在過去二十年間，香港特區面對重重挑戰，並一一克服難關。然而，香港作為具吸引力及成功市場的基本優勢仍然維持不變：包括其強大的管治架構、高透明度及自由經濟體系。雖然香港目前的發展方向將不大可能出現極端的轉向，但這也是一個重新評估領展於經營社區內扮演的角色及其影響力的最佳時機。

領展的成立，建基於私營機構可以最有效地管理商業資產及為不同持份者締造價值。倘以優化購物環境及推動當地社區的繁榮作為衡量指標，則本人相信領展已達到原定目標。然而，業務是否成功，亦應取決於機構在發展具抗逆力社區時所帶來的影響。本人相信，領展的物業組合以迎難而上的文化，讓我們與不同的持份者通力合作，就一系列的議題推動改變。

在香港，我們於減廢計劃方面投資不菲。領展目前正與70個鮮活街市的逾4,200個商戶合作，期望由2018年開始，將每日接近20噸的有機廢物進行分類，再轉運至政府新建的有機資源回收中心。我們計劃將領展的鮮活街市發展為香港首批達到零有機廢物目標的街市。

領展亦是區內綠色金融及負責任業務發展的支持者。於2016年我們發行首個亞洲房地產綠色債券，其後有意透過綠色金融籌集資金的本地及地區企業數目持續增加。我們更與聯合國、本地商會、金融機構、投資者及非政府組織攜手合作，致力提升環境、社會及管治報告及發展香港的綠色金融。

上述例子體現了領展透過創新及與持份者緊密合作，發展解決方案並建立抗逆力的方針；而領展亦可因而受惠。

### 卓越表現背後的挑戰

展望未來，領展的目標始終如一：貫徹落實業務可持續發展的策略，審慎提升物業組合的整體質素，同時主動管控各類風險。我們亦須保持警惕，並繼續與周邊社群保持聯繫。另一項重要任務是為團隊提供合適的環境及獎勵，以制定及推行新措施並鞏固業務。回顧期內，我們更新了長期獎勵計劃，以更有效地配合我們的業務表現。有關詳情載於第32頁至第33頁。

### 策略性評估

到目前為止，我們一直專注於如何令業務營運得以持續增長和作出適時調整。2017年7月，我們展開策略性評估，以探求優化物業組合質素及為基金單位持有人創造最大價值的方法。我們預計評估結果將不會與行之有效的策略出現重大偏差。評估旨在尋求善用我們增長動力的方法，使領展能為未來十年，以致更長遠的增長奠定根基。在為將來做好準備之餘，我們仍繼續以業績表現、可持續發展及創造價值幾方面為業務重點。上述評估結果可望於未來數月內公布。

### 致謝

我們的團隊一直為爭取優秀的業績表現而努力不懈。本人謹代表董事會及基金單位持有人向王國龍先生及其所帶領的團隊致謝，感謝他們一直以來的辛勤工作和竭誠投入，為領展創造價值。

本人亦謹藉此機會感謝各董事同寅的支持，感謝他們為董事會帶來的遠見及智慧。陳則杖先生已表示彼希望於2017年11月9日起退任管理人之獨立非執行董事一職，本人謹此感謝陳先生於過往多年來的服務及作出的寶貴貢獻。

### 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  
2017年11月8日

# 行政總裁報告書



「憑藉行之有效的資產管理模式，我們的業務維持穩健，顯示出其抗逆力。香港及中國內地的房地產市場健康發展，本地經濟明顯穩步增長。」

**王國龍**  
行政總裁

本人欣然匯報，領展於2017/2018年度上半年延續良好勢態，為基金單位持有人帶來豐厚盈利及更高回報。我們在執行業務策略方面取得顯著進展，當中包括將資產管理模式擴展至整個物業組合、完成收購位於中國廣州的西城都薈廣場及將我們的創新思維及科技推展至市場推廣及顧客服務範疇。這些成果將確保我們的物業組合具備長遠的抗逆力，並在未來數年爭取更佳的投资表現。

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）。

有關財務回顧全文，請參閱第26頁至第27頁。

## 擴展資產管理模式

於2016年，我們開展小型先導計劃，以由五個物業群組成的資產管理模式管理20個零售物業，將原先以功能劃分並在整個物業組合範圍內實施的方針變得更為全面，改用獨立資產計劃管理個別資產，以冀創造更高的價值。我們可藉此提升營運效益、改善資源分配及提升顧客體驗，從而進一步發揮各項物業的價值。先導計劃為期12個月，成績令人鼓舞，各項標準、工作流程及系統均見改善，有助加強我們與內外部持份者的溝通。此計劃有助統一各個不同部門的目標及利益，進而推動物業收入淨額增長。

因此，我們自2017年10月1日起已將資產管理模式擴展至整個物業組合。

## 完成收購西城都薈廣場

我們於2017年5月完成收購位於中國廣州的西城都薈廣場。該物業的定位完全切合領展的重心－致力管理以售賣必需品為主的中檔零售商場組合。西城都薈廣場擁有優厚的基本條件，包括人口增長穩健及在荔灣區的優越地點，毗連多個著名旅遊景點及大概3,000個高端住宅

單位。由於西城都薈廣場佔據策略性地理位置，位處廣州地下鐵路最繁忙的兩條路線－1號線及6號線－的交界處，該廣場的定位是為區內年青專業人士及富裕的中產家庭提供服務。

自收購該物業以來，我們的中國資產管理團隊透過重整商戶組合及創新的市場推廣方式，提高廣場客流量及租金的增長。我們已引入多個新商戶，與個別現有商戶續約，及提升租用率至99.1%。

## 重塑商場形象

領展不斷追求創新，當中亦有不少成功例子，最近期的可數我們活化鮮活街市的計劃。我們更將有關想法套用在位於彌敦道700號的商業物業上，該物業的翻新工程已大致完成，大樓部分預期將於2017年年底開幕。領展銳意打破零售商場只供購物的固有概念，彌敦道700號以「This is Our Place」為品牌標語，旨在為顧客及商戶打造一個真正屬於他們的多面向空間。整座物業均設有多用途開放空間，配以露天茶座、以美容保健服務為主的商舖及共享商業中心，為本地志趣相投的年輕一族打造一個充滿生活品味的購物聚腳地。

該物業租務活躍足證這個概念廣受歡迎。大樓之大部分經已租出，而商場部分獲主要商戶承租，同時繼續看到飲食、時尚及美容保健範疇的潛在商戶的強勁需求。

請在此參閱更多有關彌敦道700號的詳情。



## 矢志成為世界級機構

為實踐我們「成為世界級的房地產投資及管理機構」的抱負，領展大力提倡可持續發展及負責任的業務常規。我們向聯合國工作小組作出的積極貢獻，以及最近成為負責任投資原則(unpri.org)的簽署機構，均讓我們確保維持可締造價值的長遠策略，務求令投資者、環境及我們營運所在的社區受惠。

投資界及商界發展配合聯合國的可持續發展目標已成為一項新趨勢。可持續發展目標為領展提供一個識別業務主要環境及社會風險的藍圖，使我們能夠透過監察及減輕有關風險，持續為基金單位持有人提供穩定回報。本人欣然宣布，領展目前正在評估可持續發展目標，並以處理與我們業務最為相關的目標為先，同時亦正在研究我們如何能繼續以身作則，為負責任的業務常規樹立榜樣。

## 員工

領展於過去六個月取得重大進展。我們團結一致，致力服務及改善日常營運所在的社區。我們的業務充分體現了**連繫好生活**的承諾，使我們得以招募高質素人才。該承諾亦推動我們不斷創新，為我們的物業吸納多元化且目光遠大的商戶。我們深信，目前在物業、周邊社區及員工方面的投入將會持續提升商戶及顧客的營商及購物環境，同時為基金單位持有人創造長遠價值。

## 展望

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。

## 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

2017年11月8日

## 經營環境

### 香港的主要市場趨勢

#### 本地生產總值持續增長

2017年第三季，本地生產總值錄得3.6%的增幅。基於良好的就業及收入情況，本地需求維持穩健，2017全年的經濟增長預測為3.7%。

**↑ 3.6%** (2017年第3季，按年)

來源：香港政府統計處

#### 失業率繼續處於低水平

隨着經濟增長轉強，勞工市場趨緊，2017年第三季失業率維持在低水平。

**3.1%** (2017年第3季)

註：季節性調整數字  
來源：香港政府統計處

#### 穩健的家庭每月收入中位數增長

受惠於2017年5月上調的最低工資水平，家庭收入增長強勁，勢會有利於私人消費。



來源：香港政府統計處

#### 強勁的泊車位需求

私家車領牌數目的增長持續高於私家車泊車位的增長。

#### 私家車領牌數目

**↑ 3.2%**  
(2017年第3季，按年)

#### 私家車泊車位

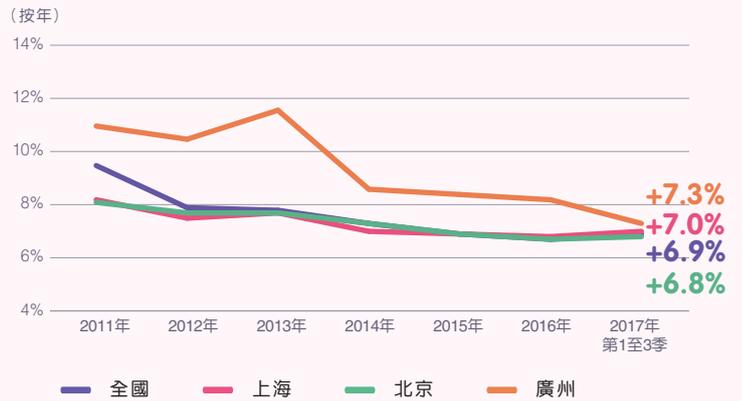
**↑ 1.4%**  
(2017年第3季，按年)

註：數字為期末數字  
來源：香港運輸署

## 中國內地的主要市場趨勢

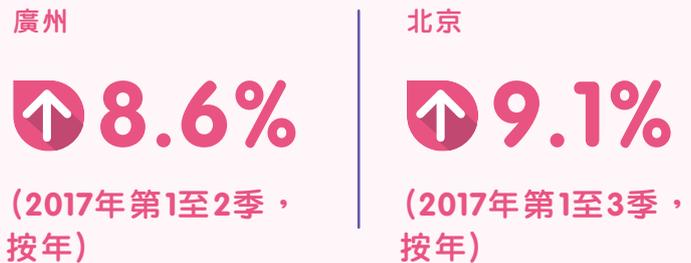
### 本地生產總值穩定增長

中國內地於2017年首三季的經濟增長為6.9%，增速保持強勁。北京及上海的經濟持續穩定的增長勢頭，而廣州的增長則繼續領先。



### 增強的城鎮家庭人均可支配收入

北京及廣州經濟發展進程良好，收入增長迅速。隨著城鎮化步伐加快，預期城鎮家庭可支配收入將會進一步增長，利好消費市場。



### 上海甲級辦公室租金持平

上海於核心商業中心區的甲級辦公室租金持平，需求主要來自服務行業。儘管2017年的新增供應將達到歷史高位，預期租賃需求維持穩定，並抵銷新增供應對租金水平的影響。



來源：仲量聯行

## 1

## 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。

**96.3%** 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 <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>	96.1	<b>26.8</b>	21.0	<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	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
		於2017年 9月30日 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 百萬港元	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，該物業由於進行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

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

## 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） – 表現持續強勁。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%。

# 92.4%

歐美匯購物中心  
零售物業租用率

# 99.1%

西城都薈廣場  
零售物業租用率

# 98.1%

領展企業廣場1座及  
2座辦公室租用率

### 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佳的營商環境，從而為基金單位持有人帶來增長。

期內，我們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的15%投資回報目標。

### 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為注目。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。

# 17.6% 至 37.7%

期內完成之資產提升項目  
的投資回報



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，鮮活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。商戶數目增加，當中引入不少新商戶。商場亦加建多條扶手電梯及一部升降機，以改善上下層之間的流通性。

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。

我們仍然有大量的資產提升項目，現正進行中的項目共有14個，另有五個項目準備展開，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：

(1) 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其中一個人口最稠密及零售表現最佳的地區－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，其租用率自收購以來已增加至99.1%。商場內新設兒童教育區，當中的商戶集中銷售兒童產品及提供教育服務。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年年底前開業，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空間。

## 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25萬平方呎樓面後，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中心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。

## 2

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%。

於2017年9月30日，本集團債務組合的實際利息成本減少至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）。

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%。

## 信貸評級

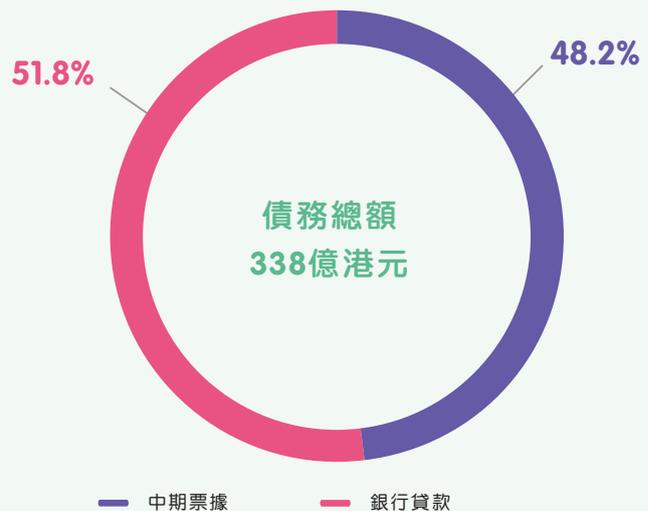
A/穩定 | A2/穩定

2.50% 實際利率

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」。

## 資金基礎

(於2017年9月30日)



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。

融資到期情況<sup>(1)</sup>

(於2017年9月30日)

(十億港元)	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取融資	總額
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：

(1) 所有金額為面值。

已承諾融資到期情況<sup>(1)</sup>

(於2017年9月30日)

十億港元



附註：

(1) 所有金額為面值。

## 3

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), (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。

董事會成員多元化

69.2% 男性

30.8% 女性

## 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載於本報告第32頁至第33頁。

## 4

## 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，領展社區信心指數之表現普遍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>			
商舖 <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) 商舖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	4.52%	4.53%
停車場：加權平均	4.74%	4.74%
整體加權平均	4.57%	4.57%
<b>中國內地</b>		
零售物業	4.50% – 4.75%	4.50%
辦公室物業	4.25%	4.25%
<b>現金流量折現法 – 折現率</b>		
<b>香港</b>		
零售物業	7.50%	7.50%
<b>中國內地</b>		
零售物業	7.25% – 7.75%	7.25% – 7.50%
辦公室物業	7.25%	7.25%

## 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。位於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。



# 平衡各方期望

領展作為香港的一部分，致力透過連繫社會不同人士凝聚社區，實踐對「連繫好生活」的品牌承諾。

## 領展社區遊樂園

領展現正與萬豪國際及香港旅遊發展局合作推出「領展社區遊樂園」，進一步實踐我們對連繫社會各方的承諾。此遊樂園讓環球旅客及本地居民參與一系列的互動行程，發掘隱藏在全港各區的寶藏。透過身臨其境的體驗，我們鼓勵旅客以至傷健人士參與，以打造一個具包容力及友善的社會。





# 締造及建構未來

為成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素，我們必須維持適當平衡，方能在經濟、社會及環境等方面皆達致最佳的業務成果。領展商場為打造可持續發展的智慧城市貢獻良多，同時也是推動未來經濟增長的主要動力。

## 廢物管理

我們目前在所有街市（包括直接管理及包租街市）實施廢物分類管理，並記錄產生的廢物數量。我們亦與非政府組織合作，回收並分派剩食予有需要人士。



## 企業管治

領展是一項集體投資計劃，並為恒生指數成份股。領展由領展資產管理有限公司管理。領展相信負責任的管治不僅僅是符合監管要求，更應轉化為一份領展內部分享和堅持的價值觀。良好的企業管治是長遠成功的基石，而支撐領展企業管治框架的主要部分是透過風險管理與內部監控、內部與外聘審核，以及受託人與證監會的監察所達致的制約與平衡。

### 董事會及董事委員會

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

於本報告日期，我們的董事會擁有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）均擔當獨立的角色，並分別由兩名不同人士出任，以維持有效的職權劃分。

在履行職責方面，董事會獲審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會協助，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
聶雅倫(主席)		✓ <sup>(C)</sup>		✓ <sup>(C)</sup>
陳則杖	✓	✓	✓	
陳耀昌		✓	✓	✓
裴布雷		✓	✓	
陳寶莉	✓			
陳秀梅	✓	✓		
謝伯榮	✓ <sup>(C)</sup>		✓	
謝秀玲	✓			
韋達維			✓ <sup>(C)</sup>	✓
Elaine Carole YOUNG			✓	✓
紀達夫				✓
王國龍(行政總裁)		✓		✓
張利民(首席財務總監)				✓

(C) = 主席

✓ = 成員

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

## 自2016/2017年度年報後的董事資料更新

### 變更審核及風險管理委員會的組成

- 謝伯榮先生於2017年6月8日起出任為審核及風險管理委員會主席。
- 陳則杖先生自2017年6月8日起退任審核及風險管理委員會主席一職但留任為成員。

### 董事履歷的資料更新

- 王國龍先生於2017年7月1日起獲委任為城市土地學會之受託人。
- 陳秀梅女士自2017年9月16日起不再擔任樂施會之董事會成員，亦不再出任為其副主席。

董事的詳盡履歷可於領展的公司網站(Linkreit.com)內閱覽。

## 企業管治政策及常規

於截至2017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2016/2017年度年報的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，包括對於硬性執行上市規則企業管治守則的守則條文第A.4.2條方面作出修改，使兩名執行董事毋須於周年大會上輪值退任，以保持業務的持續性及高層管理人員的穩定性。

## 合規事宜

於截至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、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；而該守則是為規管董事、高層管理人員或其他若干高職級員工進行的領展證券交易而採納，其條款經定期檢討並在有需要時作出更新，以確保不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款；及
- 管理人繼續採納嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定。

根據領展證券交易守則，有意買賣領展證券的董事或管理人的高層管理人員或其他相關高級員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文。倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可買賣領展的證券。管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文以及合規手冊之規定方式，按情況及適時對有參與編製領展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消息的董事及相關僱員頒令及實施禁售期。受制於禁售期的僱員將暫時不能參與企業員工購股計劃，直至禁售期結束為止。

## 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日由基金單位持有人採納，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。自該計劃獲採納起至2017年9月30日止，為滿足於2007年長期獎勵計劃下歸屬的獎勵曾發行合共13,798,620個新基金單位。按2017年9月30日之已發行基金單位2,199,876,472個計算，獲發行的新基金單位總數約佔0.6%。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵可予授出，惟於屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。為滿足該等尚未歸屬之獎勵，於其歸屬時可能發行新基金單位。2007年長期獎勵計劃下之獎勵於期內之變動詳情載於本報告第39頁至第41頁。

### 2017年長期獎勵計劃

董事會（經薪酬委員會審閱並獲其建議後）於2017年7月10日採納2017年長期獎勵計劃。2017年長期獎勵計劃之目的為：

- 使參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；
- 讓管理人得以吸引及留聘富才幹並能為領展達成策略性目標及長遠增長作出重要貢獻的管理人員及主要員工；及
- 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供相應回報，從而激勵領展的管理人員及主要員工。

### 2017年長期獎勵計劃之主要條款概要

主要條款	2017年長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃
年期	自採納日期起計為期10年	相同
基金單位認購權	無提供	有提供，但從未授出
參與者	董事及管理人、管理人附屬公司與領展特別目的投資工具之主要員工	僅限於董事及管理人之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%	相同
參與者 (獨立非執行董事/ 非執行董事除外)所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之1%	相同
獨立非執行董事/ 非執行董事所受制之上限	就獨立非執行董事及非執行董事而言，於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%	僅就獨立非執行董事而言，於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足途徑	就滿足獎勵會於歸屬時在市場購買，而不會發行新基金單位	就滿足獎勵會於歸屬時發行新基金單位
歸屬期	一般為期3年，於授出日期的第二個周年日歸屬50%及於第三個周年日歸屬50%	相同
有條件現金獎勵	與受限制基金單位獎勵一同授出，並僅按已歸屬基金單位支付	相同
歸屬目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就獨立非執行董事或非執行董事而言，歸屬目標僅與任期掛鉤而非與績效掛鉤</li> <li>• 就執行董事及獲揀選之高層管理人員以及主要員工而言，歸屬目標與績效掛鉤： <ul style="list-style-type: none"> <li>– 根據相關歸屬期內的業務表現及基金單位持有人總回報並參照合適比率以計量績效</li> <li>– 歸屬率可能為0%，並設有歸屬上限</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 相同</li> <li>• 相同</li> </ul>

不同於2007年長期獎勵計劃，2017年長期獎勵計劃並不涉及發行新基金單位，因此消除了對基金單位持有人的攤薄影響。董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和僱員的成功，以及上市公司以股份獎勵計劃作為薪酬工具以爭奪人才的做法日漸普及所致。於採納2017年長期獎勵計劃時，董事會已參考市場研究和外聘獨立顧問的意見。該外聘獨立顧問亦有協助收集持份者的意見。2017年長期獎勵計劃之主要條款已載於領展2017年7月10日之公布內。2017年長期獎勵計劃下之獎勵於期內之變動詳情載於本報告第42頁至第43頁。

## 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2017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398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119,157個基金單位，總代價約為7,592,031港元，當中由管理人支付的補貼金額為1,068,984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2018年3月31日止財政年度對「愛•匯聚計劃」（即領展之慈善及社區參與計劃）批出約900萬港元的慈善捐款及贊助，用於資助六個主要資助項目和第一代大學生獎學金。該等主要資助項目和獎學金的主題均符合該計劃的關注重點，即造福領展物業周邊社區的長者和弱勢社群以及支持兒童教育、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2007年長期獎勵計劃獲發行的新基金單位為1,561,196個。按2017年9月30日的已發行基金單位2,199,876,472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。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，並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63.18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2017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2017年4月1日，領展之已發行基金單位為2,213,002,276個。於回顧期內，新發行的基金單位為1,561,196個而已回購及註銷的基金單位為14,687,000個。於2017年9月30日，領展之已發行基金單位為2,199,876,472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23,573名登記基金單位持有人持有。香港中央結算（代理人）有限公司（大部分持有人均透過該公司持有名下的領展基金單位）仍是最大單一登記基金單位持有人，持有2,110,388,730個基金單位（約佔95.9%）。

於2017年9月30日，按收市價每基金單位63.30港元及當時已發行之2,199,876,472個基金單位計算，領展的市值約為1,393億港元。進一步詳情請參閱本報告內的簡明綜合中期財務資料附註22。

### 公眾持有基金單位數量

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

截至本報告日期止，領展概無任何控權或重大基金單位持有人（即基金單位持有量為10%或以上）。

## 投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者均獲充分資訊，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17名股票分析員就領展撰寫報告。自2017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	268
投資者會議／企業日	6
業績發布後／非交易的路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國	5
為關注領展的團體提供實地考察	13

## 收購及出售房地產

於2017年4月1日，領展的物業組合內共有159項資產（包括香港的156項投資物業及一項物業發展項目以及國內的兩項投資物業）。有關該等物業及該物業發展項目的完整清單及詳情請參閱領展2016/2017年度年報的「管治、披露及財務報表」報告第123頁至第157頁。

於回顧期內，領展收購了位於中國廣州市荔灣區之廣州西城都薈廣場，該收購分別於2017年4月7日公布及於2017年5月11日完成。是項收購的最終代價為人民幣4,047,151,009元。

於2017年9月30日，領展的物業組合內共有160項資產（包括香港的156項投資物業及一項物業發展項目以及國內的3項投資物業）。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。

## 物業發展及相關活動

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

自領展2016/2017年度年報後，根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對該商業發展項目提供的更新資料如下：

- 海濱匯的建造工程繼續如期推進。按照目前的工程進度，建造工程可望於2019年初竣工。
- 根據(i)發展費用總額（包含地價）99億港元及(ii)領展於合營公司佔60%權益計算，領展於發展費用總額分佔部分估計約為59.4億港元，即(a)約相等於領展於2017年9月30日之資產總值（就截至2017年9月30日止六個月之應付中期分派作出調整後）之3.3%；及(b)維持於資產總值上限之內。

## 財政期間結束後之變動

本報告已納入於2017年9月30日止六個月期間結束後起直至2017年11月8日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2017年11月8日

# 披露

## 權益披露

### 根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2017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 Pensioenfond ABP	投資經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.15%
APG Groep N.V.	投資經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.15%
APG Asset Management N.V.	投資經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.15%
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 156,344,116 <sup>(2)</sup>	7.10%
Capital Research and Management Company	直接權益及 受控法團權益	(L) 138,230,548 <sup>(2)</sup>	6.28%
BlackRock, Inc.	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	(L) 159,247,051 <sup>(3)</sup> (S) 206,000 <sup>(3)</sup>	7.23% 0.00%
State Street Corporation	受控法團權益	(L) 124,191,103	5.64%

附註：

- (1) APG Asset Management N.V.為APG Groep N.V.之全資附屬公司，而APG Groep N.V.則為Stichting Pensioenfond ABP的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V.及Stichting Pensioenfond 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。
- (2) The Capital Group Companies, Inc.為Capital Research and Management Company之控權法團，因此被視為於同一批由Capital Research and Management Company擁有的138,230,548個基金單位中擁有權益。此外，The Capital Group Companies, Inc.分別透過四間受控法團被視為於18,113,568個基金單位中擁有權益，即為Capital Guardian Trust Company (11,652,672個基金單位)、Capital International, Inc. (4,894,302個基金單位)、Capital International Limited (498,042個基金單位)及Capital International Sarl (1,068,552個基金單位)。
- (3) BlackRock, Inc.的159,247,051個基金單位之好倉權益及206,000個基金單位之淡倉權益是透過多間受控法團各自持有不同的數量，其中兩間受控法團擁有之權益超過5%，彼等為BlackRock Holdco 2, Inc. (擁有156,220,386個基金單位(7.10%)之好倉權益及102,000個基金單位之淡倉權益)及BlackRock Financial Management, Inc. (擁有154,066,786個基金單位(7.00%)之好倉權益及102,000個基金單位之淡倉權益)。由於該兩間公司均由BlackRock, Inc.全資擁有，彼等前述之權益與BlackRock, Inc.於上表所列之權益部分重疊。於上表所列BlackRock, Inc.持有之權益包括若干好倉權益(16,500個相關基金單位)及淡倉權益(137,500個相關基金單位)之現金結算非上市衍生工具。
- (4) 概約百分比乃根據於2017年9月30日已發行之2,199,876,472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2017年9月30日概無其他人士於領展基金單位及相關基金單位擁有5%或以上之權益。

## 董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2017年9月30日於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 <sup>(2)</sup>	於2017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2017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>主席(亦為獨立非執行董事)</b>								
聶雅倫	50,000 <sup>(1)</sup>	-	-	-	50,000	100,000	0.0045	77,500
<b>執行董事</b>								
王國龍	2,482,962	-	-	-	1,178,650	3,661,612	0.1664	3,043,462
張利民	630,928	-	-	-	297,976	928,904	0.0422	789,428
<b>非執行董事</b>								
紀達夫	56,470	-	-	-	19,250	75,720	0.0034	68,720
<b>獨立非執行董事</b>								
陳則杖	147,210	-	-	-	17,500	164,710	0.0075	164,710
陳耀昌	-	-	-	-	15,000	15,000	0.0007	8,000
裴布雷	-	-	-	-	15,500	15,500	0.0007	8,500
陳寶莉	-	-	-	-	16,500	16,500	0.0008	9,000
陳秀梅	89,250	-	-	-	23,750	113,000	0.0051	44,500
謝伯榮	5,250	-	-	-	24,250	29,500	0.0013	20,500
謝秀玲	4,000	-	-	-	20,500	24,500	0.0011	17,000
韋達維	93,865	-	-	-	22,500	116,365	0.0053	108,365
Elaine Carole YOUNG	28,750	-	-	-	20,750	49,500	0.0023	42,000

附註：

- (1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。聶雅倫先生之權益存放於與妻子聯名的賬戶內。
- (2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據2007年長期獎勵計劃及(如適用)2017年長期獎勵計劃可能歸屬之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第39頁至第43頁「長期獎勵計劃」一節。
- (3) 概約百分比乃根據於2017年9月30日已發行之2,199,876,472個基金單位計算。

除上文所披露者外，就管理人所知悉，各董事於2017年9月30日概無於領展及／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2017年9月30日，下列人士(重大基金單位持有人及董事<sup>(3)</sup>除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於領展基金單位持有下列權益：

名稱	於2017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2017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>	9,504,358	0.43	10,294,635

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2017年9月30日亦擁有1,616,315個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2017年9月30日已發行之2,199,876,472個基金單位計算。
- (3) 於2017年9月30日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事於2017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2017年9月30日，陳明德先生(管理人之公司秘書)、江寶欣女士(領展兩間附屬公司之董事)及霍業生先生(領展三間附屬公司之董事)連同彼等各自之有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)分別持有365,031個基金單位、198,018個基金單位及57,227個基金單位之權益。

## 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日採納並已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再不可授出獎勵。於屆滿前已授出並獲接納但尚未歸屬之獎勵將繼續有效並受2007年長期獎勵計劃之規則約束。

於2007年長期獎勵計劃下之尚未歸屬獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時以發行新基金單位滿足獎勵);及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵,而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

2007年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2016/2017年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第49頁至第50頁。

### 受限制基金單位獎勵

2007年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵<sup>(4)</sup>於截至2017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2017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2017年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b> 馮雅倫 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	13,750	-	-	-	-	13,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	13,750	-	-	-	-	13,750
<b>王國龍</b> (執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000
<b>張利民</b> (執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500
<b>紀達夫</b> (非執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2017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2017年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
陳則杖 (獨立非執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
裴布雷 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
陳秀梅 (獨立非執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2017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2017年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
韋達維 (獨立非執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
<b>其他參與者</b>								
合計	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	537,130 <sup>(5)(6)</sup>	-	(528,023) <sup>(6)</sup>	-	(9,107) <sup>(6)</sup>	-
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	513,930 <sup>(5)(6)</sup>	-	(511,423) <sup>(6)</sup>	-	(2,507) <sup>(6)</sup>	-
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	504,938 <sup>(5)(6)</sup>	-	-	-	(34,110)	470,828 <sup>(5)(6)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	481,072	-	-	-	(31,862)	449,210
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	477,880	-	-	-	(32,908)	444,972
<b>總計</b>			<b>3,991,700</b>	<b>-</b>	<b>(1,561,196)</b>	<b>-</b>	<b>(110,494)</b>	<b>2,320,010</b>

## 附註：

- (1) 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予各相關承授人之實際基金單位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。非執行董事及獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。
- (2) 基金單位於緊接期內相關受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位59.90港元。期內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付合共約820萬港元。
- (3) 該等數字為期內失效之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效。
- (4) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於期末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位2.9372港元。
- (5) 根據現行政策，已退任董事於2007年長期獎勵計劃下所持有之尚未歸屬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。
- (6) 該等數字已包括兩名前獨立非執行董事持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵，即(i)蘇兆明先生於期初持有最高涉及16,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已歸屬部分獲發行9,678個基金單位，而餘下部分已全數失效；及(ii)王于漸教授於期初持有最高涉及17,000個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已歸屬部分獲發行7,208個基金單位，已失效部分涉及4,542個基金單位，而於期末尚未歸屬部分最高涉及5,250個基金單位(並將如上文附註5所述按比例歸屬)。進一步詳情請參閱2016/2017年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第52頁至第53頁。

根據2007年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2007年長期獎勵計劃之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註18。

## 2017年長期獎勵計劃

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

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

2017年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2017年7月10日之公布內。

### 受限制基金單位獎勵

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵<sup>(4)</sup>於截至2017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2017年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬	期內註銷 <sup>(3)</sup>	期內失效 <sup>(3)</sup>	於2017年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b>								
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	11,250	-	-	-	11,250
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	11,250	-	-	-	11,250
王國龍 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	269,075	-	-	-	269,075
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	269,075	-	-	-	269,075
張利民 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	68,738	-	-	-	68,738
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	68,738	-	-	-	68,738
紀達夫 (非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
陳則杖 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	-	-	-	-	-
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	-	-	-	-	-
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
裴布雷 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2017年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬	期內註銷 <sup>(3)</sup>	期內失效 <sup>(3)</sup>	於2017年 9月30日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	4,500	-	-	-	4,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	4,500	-	-	-	4,500
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
韋達維 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
其他參與者 合計	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	571,069	-	(5,875)	(25,850)	539,344
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	571,069	-	(5,875)	(25,850)	539,344
<b>總計</b>			<b>-</b>	<b>1,909,264</b>	<b>-</b>	<b>(11,750)</b>	<b>(51,700)</b>	<b>1,845,814</b>

## 附註：

- (1) 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每位相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達成相關歸屬條件(如有)及達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鈎。
- (2) 基金單位於緊接期內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位60.45港元。假設於期內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2017年9月30日之公平估值約為1.209億港元。
- (3) 該等數字為於期內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- (4) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於期末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵仍未具任何價值。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註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／或其附屬公司於期內從／與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 <sup>(1)</sup>	不適用	(372.0)
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	(8.7)
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」) <sup>(3)</sup>	主要估值師	估值費用	不適用	(0.9)
		代理費用	不適用	(7.3)
滙豐及其附屬公司 (不包括受託人及其專有 附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之有聯繫者	租賃／准用證 <sup>(4)</sup>	18.8 <sup>(5)</sup>	不適用
		利息收入	1.0	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(37.7)
		安排費用及銀行費用	不適用	(6.0) <sup>(6)</sup>
凱達環球有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(7.4)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助費用	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) 受託人費用乃根據主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之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) 期內向仲量聯行授出的新合約包括(i)就海濱匯提供租賃及市場推廣諮詢服務，預算合約金額約為640萬港元；及(ii)提供估值報告之翻譯服務，合約金額為1.75萬港元。期內亦向仲量聯行之附屬公司授出新合約，包括(a)由惠雅清潔服務有限公司(仲量聯行之其中一間香港附屬公司)提供清潔服務，合約金額為每年4.56萬港元；及(b)由仲量聯行測量師事務所(上海)有限公司(仲量聯行之上海附屬公司)提供租賃代理服務，費用約為人民幣20萬元。

(4) 位於領展物業內不同地點的商舖、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。

## 與關連人士之租賃交易

除於領展2016/2017年度年報的「關連人士交易」一節內披露之若干租約（而該等租約於期末時仍然存續）外，領展及／或其附屬公司於期內與關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）續期而年租逾100萬港元的租約如下：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 <sup>(1)</sup> 百萬港元	於2017年 9月30日 已收取之 租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司	黃大仙中心南館121A號 商舖之租約	租期為2年至 2019年7月2日屆滿	3.1	0.9
滙豐	樂富廣場L201號至 L206號商舖之租約	租期為2年至 2019年8月21日屆滿	4.8	1.3 <sup>(2)</sup>
	黃大仙中心北館N119號 商舖之租約	租期為2年至 2019年8月31日屆滿	1.2	0.3 <sup>(2)</sup>

附註：

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

(2) 以銀行擔保形式提供。

## 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）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26。滙豐集團亦為領展之附屬公司提供有關強制性公積金賬戶及付款與收款安排的服務。領展期內於滙豐集團設有銀行賬戶，作為存款及／或收租用途。

期內，領展之全資擁有附屬公司The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2017年9月30日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約的尚未平倉名義本金價值總額為97億港元。

## 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所指定的條款及條件，包括（其中包括）(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行交易，且符合基金單位持有人的利益；(ii)（如適用）交易金額或費用在指定上限內；及(iii)有關交易已由領展之核數師與審核及風險管理委員會審閱並經董事會批准。

# 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47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2017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, 2017年11月8日

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

# 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	<b>(1,182)</b>	(1,168)
物業收入淨額		<b>3,767</b>	3,440
一般及行政開支		<b>(185)</b>	(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		<b>2</b>	2
財務成本	8	<b>(288)</b>	(275)
出售投資物業之收益		<b>-</b>	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	<b>(589)</b>	(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		<b>(2,581)</b>	(2,404)
		<b>9,558</b>	3,653
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	<b>(677)</b>	411
非控制性權益		<b>7</b>	104
		<b>9,558</b>	3,653
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		<b>7</b>	104
		<b>12,139</b>	6,057

第53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
<b>截至2017年9月30日止六個月</b>					
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
<b>期內全面收益總額</b>	<b>12,809</b>	<b>(12,809)</b>	<b>—</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<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>

第53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
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	2,673	2,494
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	2,673	2,494
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	103%	102%
於9月30日已發行基金單位	22	2,231,341,276
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))	121.50港仙	111.75港仙

第53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
		<b>190,478</b>	174,675
<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
		<b>1,340</b>	1,265
<b>資產總值</b>		<b>191,818</b>	175,940
<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
		<b>7,099</b>	4,046
<b>流動負債淨額</b>		<b>5,759</b>	2,781
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>184,719</b>	171,894
<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
		<b>36,822</b>	33,397
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>43,921</b>	37,443
<b>非控制性權益</b>		<b>263</b>	256
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>147,634</b>	138,241
已發行基金單位	22	2,199,876,472	2,213,002,276
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<b>67.11港元</b>	62.47港元

第53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

主席  
聶雅倫  
2017年11月8日

行政總裁  
王國龍  
2017年11月8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
於2016年9月30日		129,871	580	158

第53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

第53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。

### 3 會計政策(續)

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團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>	

<sup>(1)</sup> 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(2)</sup> 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(3)</sup> 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

<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。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
	<b>4,736</b>	4,406
其他收益		
– 空調服務收費	188	185
– 其他物業相關收益	25	17
	<b>213</b>	202
總收益	<b>4,949</b>	4,608

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。

## 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	3,766	1,025	158	4,949
分部業績	2,844	786	(48)	3,582
投資物業公平值變動	7,311	1,956	165	9,432
利息收入				2
財務成本				(288)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				12,728
稅項				(589)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				12,139
資本開支	5,402	22	339	5,763
折舊	-	-	(10)	(10)
<b>於2017年9月30日(未經審核)</b>				
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				191,818
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)				43,921
非控制性權益				263
基金單位持有人應佔資產淨值				147,634

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。

## 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	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)
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				175,940
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)				37,443
非控制性權益				256
基金單位持有人應佔資產淨值				138,241

## 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
	<b>1,182</b>	<b>1,168</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

## 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
	442	411
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(176)	(160)
	266	251
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註21)	22	24
	288	275

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。

## 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
	382	359
減：撥歸投資物業下作資產化	(34)	(32)
員工成本(附註7)	348	327

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
	348	327

## 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

## 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	12,132百萬港元	5,953百萬港元
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,211,438,141	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	1,664,197	1,929,485
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,213,102,338	2,244,603,478
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	5.49港元	2.65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	5.48港元	2.65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
於2017年9月30日	487

## 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
於2017年9月30日	182,127	7,691	189,818

### (b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，仲量聯行有限公司按市值基準於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。

### (c) 估值技術

主要估值師採用收入資本化法、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發展成本包括建築費用、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。

## 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)
<b>於2017年9月30日</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>78</b>	<b>90</b>
於2017年9月30日				
成本	80	5	196	281
累計折舊	(69)	(4)	(118)	(191)
賬面淨值	11	1	78	90

## 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。

## 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	55	323
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	100	150
	<b>615</b>	<b>685</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	1,514	1,452
	<b>1,936</b>	<b>1,870</b>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	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
	<b>145</b>	<b>175</b>

## 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	(60)	(76)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	24	37

### 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本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

期內，管理人若若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，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。

## 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 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>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
<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		-	865,000	-	(5,000)	(22,000)	838,000	1,845,814
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%		-	-	(741,530) <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-
總計		2,120,350	865,000	(1,561,196)	(5,000)	(83,054)	2,077,630	4,165,824

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	15,955	16,136
減：帶息負債之流動部分	33,391 (2,935)	27,497 (300)
帶息負債之非流動部分	30,456	27,197

## 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
	<b>2,935</b>	300
<b>第二年內到期</b>		
銀行貸款	5,984	1,492
中期票據	722	1,095
	<b>6,706</b>	2,587
<b>第三年內到期</b>		
銀行貸款	2,980	3,481
中期票據	962	1,336
	<b>3,942</b>	4,817
<b>第四年內到期</b>		
銀行貸款	5,466	2,476
中期票據	202	349
	<b>5,668</b>	2,825
<b>第五年內到期</b>		
銀行貸款	570	3,497
中期票據	1,761	1,434
	<b>2,331</b>	4,931
<b>第五年後到期</b>		
銀行貸款	595	415
中期票據	11,214	11,622
	<b>11,809</b>	12,037
	<b>33,391</b>	27,497

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
	<b>83</b>	116
	<b>87</b>	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
	<b>334</b>	498
	<b>334</b>	499
	<b>247</b>	383

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲綫及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(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。

## 20 衍生金融工具(續)

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	652	630
	<b>3,401</b>	3,248

附註：

- 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，根據持股比例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。
- 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。

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
於2017年9月30日	<b>652</b>

## 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
<b>於2017年9月30日</b>	<b>2,199,876,472</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)。

## 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)
<b>於2017年9月30日</b>	<b>(580)</b>	<b>(16)</b>	<b>(233)</b>	<b>249</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 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)
已收購資產淨值	4,544
商譽(附註12)	15
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)
用於收購之現金支出淨額	4,496

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	2,936	3,219

## 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（「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」）*	領展之受託人 受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司（「主要估值師」）（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。

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。

## 26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

### (b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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)

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。

## 26 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：

	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)

### (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
	119	106

## 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。

# 五年表現概要

## 財務數據

	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	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
<b>簡明綜合收益表</b>					
收益	4,949	4,608	4,185	3,830	3,493
物業經營開支	(1,182)	(1,168)	(1,089)	(1,047)	(976)
物業收入淨額	3,767	3,440	3,096	2,783	2,517
一般及行政開支	(185)	(157)	(163)	(286)	(106)
投資物業公平值變動	9,432	2,978	5,785	14,761	5,211
營運溢利	13,014	6,261	8,718	17,258	7,622
利息收入	2	2	4	14	14
財務成本	(288)	(275)	(216)	(169)	(193)
出售投資物業之收益	-	586	-	340	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	12,728	6,574	8,506	17,443	7,443
稅項	(589)	(517)	(466)	(411)	(368)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	12,139	6,057	8,040	17,032	7,075
已向基金單位持有人派付之分派	(2,581)	(2,404)	(2,138)	(1,976)	(1,725)
	9,558	3,653	5,902	15,056	5,350
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)	10,228	3,138	5,767	15,071	5,412
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	(677)	411	104	(15)	(62)
非控制性權益	7	104	31	-	-
	9,558	3,653	5,902	15,056	5,350
<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	12,132	5,953	8,009	17,032	7,075
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)	(5,754)	(14,761)	(5,211)
- 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	17	-	-
- 其他非現金收入	(83)	(36)	(42)	(18)	(10)
- 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(69)	(42)	(24)	-	-
- 扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	(557)	-	(327)	-
可分派收入總額	2,604	2,452	2,206	1,926	1,854
酌情分派	69	42	24	128	-
可分派總額	2,673	2,494	2,230	2,054	1,854
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	121.50	111.75	98.99	89.56	80.22

## 財務數據(續)

		於2017年 9月30日 (未經審核)	於2017年 3月31日 (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)
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>189,818</b>	174,006	160,672	138,383	109,899
其他非流動資產	百萬港元	<b>660</b>	669	1,816	934	470
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	<b>1,340</b>	1,265	964	3,827	3,097
資產總值	百萬港元	<b>191,818</b>	175,940	163,452	143,144	113,466
流動負債	百萬港元	<b>7,099</b>	4,046	4,387	4,880	5,532
非流動負債	百萬港元	<b>36,822</b>	33,397	31,624	20,158	11,583
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>43,921</b>	37,443	36,011	25,038	17,115
非控制性權益	百萬港元	<b>263</b>	256	54	–	–
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>147,634</b>	138,241	127,387	118,106	96,351
帶息負債佔資產總值比例	%	<b>17.4</b>	15.6	16.5	11.9	11.0
負債總額佔資產總值比例	%	<b>22.9</b>	21.3	22.0	17.5	15.1
投資物業估值	百萬港元	<b>189,818</b>	174,006	160,672	138,383	109,899
估值資本化率						
–香港(加權平均)	%	<b>4.57</b>	4.57	4.59	4.61	5.27
–中國內地						
–零售	%	<b>4.50 – 4.75</b>	4.50	4.50 – 5.00	不適用	不適用
–辦公室	%	<b>4.25</b>	4.25	4.00	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>67.11</b>	62.47	56.79	51.53	41.69
每基金單位收市價	港元	<b>63.30</b>	54.45	46.00	47.80	38.15
市值	百萬港元	<b>139,252</b>	120,498	103,185	109,547	88,160
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	%	<b>5.7</b>	12.8	19.0	7.2	8.5
已發行基金單位		<b>2,199,876,472</b>	2,213,002,276	2,243,148,136	2,291,770,269	2,310,889,561

## 物業組合數據

		截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核)	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)
<b>香港之物業組合</b>						
期末平均每月租金	每平方米呎港元	59.0	52.5	47.4	43.6	40.2
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)	每平方米呎港元	63.0	56.2	51.1	46.9	43.2
續租租金調整率						
—商舖	%	28.5	21.2	29.5	24.1	22.6
—整體	%	26.8	21.0	23.6	23.6	23.6
期末租用率	%	96.3	95.9	95.1	94.4	94.1
物業收入淨額比率	%	76.0	74.3	74.0	72.7	72.1
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,039	5,035	5,199	5,187	5,082
每個泊車位每月收入	港元	2,463	2,206	1,986	1,738	1,529
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
—零售	%	40.7	41.9	33.7	不適用	不適用
—辦公室	%	17.2	8.3	不適用	不適用	不適用
期末租用率						
—零售	%	96.9	98.2	100.0	不適用	不適用
—辦公室	%	98.1	98.4	98.5	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	147,634	129,871	122,165	110,610	87,912
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	67.11	58.20	54.24	48.23	38.04
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	不適用	0.10	不適用	不適用	8.36
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(i))	港元	(12.91)	(13.10)	(13.74)	(10.83)	(4.74)
期末每基金單位收市價	港元	63.30	57.00	42.50	44.75	38.05
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	1.9	2.0	2.3	2.0	2.1
每基金單位淨回報率 (按年度化基準計算)	%	3.8	3.9	4.7	4.0	4.2
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)	%	23.6	21.7	19.2	17.4	15.6

## 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65.40港元(2016年：58.30港元)及最低成交價54.20港元(2016年：45.10港元)計算。期內最高成交價低於期末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無於2017年9月30日呈列期末之成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之溢價。
- (ii) 每基金單位淨回報率按截至2017年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派121.50港仙(2016年：111.75港仙)，除以2017年9月30日之收市價63.30港元(2016年：57.00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2017年9月30日之已發行基金單位為2,199,876,472個。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之簡明綜合中期財務資料附註22。

## 財務日誌

截至2017年9月30日止六個月之中期業績公布	2017年11月8日
中期分派之除權日期	2017年11月21日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2017年11月23日至11月27日 (包括首尾兩天)
中期現金分派之記錄日期	2017年11月27日
中期現金分派之派付日期	2017年12月1日
截至2018年3月31日止財政年度之末期業績公布	2018年6月

為合資格可享有截至2017年9月30日止六個月之中期現金分派每基金單位121.50港仙,基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書,最遲須於2017年11月22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

富時環球指數系列

富時EPRA<sup>(1)</sup> / NAREIT<sup>(2)</sup>全球房地產指數系列

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RAFI全球3000

羅素RAFI指數系列

羅素環球指數

GPR<sup>(3)</sup> 250環球指數

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)綜合指數

GPR<sup>(3)</sup>亞洲綜合指數

GPR<sup>(3)</sup>香港綜合指數

GPR<sup>(3)</sup> (世界)綜合引用指數

GPR<sup>(3)</sup>亞洲綜合引用指數

GPR<sup>(3)</sup>香港綜合引用指數

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>世界指數

MSCI<sup>(4)</sup>香港指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</sup>綜合指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</sup>綜合香港指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</sup>綜合房地產投資信託指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</sup>綜合香港房地產投資信託指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</sup>可投資100指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</sup>可投資100香港指數

GPR<sup>(3)</sup> / APREA<sup>(5)</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) 亞太房地產協會

## 釋義及詞彙

2007年長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之長期獎勵計劃
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事會主席或主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；及於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而「董事委員會」指其任何之一
商業中心區	商業中心區
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(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
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)
環境、社會及管治	環境、社會及管治
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)
香港消費者信心指數	香港消費者信心指數，由尼爾森(香港)有限公司編制。目標受訪者為15歲及以上的香港消費者。訪問以網上形式進行，每個季度採取約500個樣本

香港或香港特區	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
領展社區信心指數	領展社區信心指數，參考香港消費者信心指數的方法編制。目標受訪者為領展旗下香港十六區商場15歲及以上的顧客。訪問以面對面形式，在每個季度選定的20個商場進行，採取720個樣本。於同一季度內，領展社區信心指數的調查期有可能與香港消費者信心指數不同
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員及其他若干高職級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》及《企業管治報告》
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
物業收入淨額	物業收入淨額，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，現為仲量聯行有限公司
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，中華人民共和國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
重大基金單位持有人	賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義(即於領展之基金單位中擁有10%或以上權益的持有人)
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經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／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位(文義另有所指則除外)
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人

# 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

仲量聯行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716室

電話：(852) 2862 8555

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

連繫供應商 連繫員工 連繫業務合作夥  
 區連繫非政府組織連繫 投資者連繫承辦商連繫員工連繫  
 連繫商戶連繫業務合作夥伴連繫媒體連繫供應商連繫政府連繫 連繫 投資者  
 連繫承辦商連繫顧客連繫媒體 連繫 投資者  
 連繫社區連繫社區連繫員工 商戶 連繫承辦商連繫  
 政府組織連繫承辦商連繫供應商連繫社區連繫 業務合作夥伴連繫供應商連繫  
 連繫社區 連繫承辦商 連繫 政府 連繫投資者 員工 連繫商戶連繫  
 務合作 連繫承辦商 社區 政府 社區連繫供應商連 社區 連繫  
 連繫供應商連繫顧客連繫業務合作夥伴連繫媒體連繫 連繫  
 辦商連繫供應商 顧客 連繫社區 媒體 承辦商連繫供應商連繫社區連繫社區連繫  
 區連繫非政府組織 顧客 員工連繫 媒體 連繫顧客連繫承辦商連繫  
 社區 連繫非政府組織 連繫供應商連繫社區連繫非政府組織連繫承  
 連繫社區連繫承辦商  
 顧客連繫業務合作夥伴連繫員工 連繫員工連繫業務合  
 投資者連繫承辦商連繫員工 非政府組織 承辦商連繫投資者連繫社區連繫社區  
 連繫顧客 連繫供應商連繫社區 連繫顧客連繫業務合作夥  
 務合作夥伴連繫社區連繫員工 連繫投資者 供應商 連繫業  
 連繫社區連繫員工 連繫投資者 供應商 連繫業 社區連繫非政



領展房地產投資信託基金  
 Linkreit.com