

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告之內容概不負責，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告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2018年9月30日止六個月 之中期業績公告

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2018年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2018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2018年11月14日批准。

整體財務業績

於回顧的六個月內，收益及物業收入淨額按相同基準計算⁽¹⁾分別按年增長7.4%及6.9%。期內每基金單位中期分派增長7.5%至130.62港仙(截至2017年9月30日止六個月：121.50港仙)。

投資物業組合之估值增加至2,097.90億港元，較2018年3月31日增長3.3%。每基金單位資產淨值增長2.8%至85.41港元(2018年3月31日：83.06港元)。

附註：

- (1) 按報告，收益及物業收入淨額分別按年下調0.4%及0.2%至49.30億港元(截至2017年9月30日止六個月：49.49億港元)及37.59億港元(截至2017年9月30日止六個月：37.67億港元)。按相同基準計算指不包括任何在分析期內收購，出售及／或新營運(如適用)的物業。

管理層討論及分析

建立具高生產力的物業組合

管理

我們一直知人善任，積極發展我們獨有的資產管理模式，以備日後增長及發展所需。資產管理團隊採用全面的方針管理我們所提升的物業組合，並負責透過出租、市場推廣、物業管理及營運等方式發掘增長潛能。

香港物業組合

收益分析

處於地緣政治及經濟不明朗時期，我們的物業組合繼續展現其抗逆力，為我們的商戶提供一個卓有成效的平台藉以蓬勃發展。按相同基準計算，總收益增長7.0%，零售租金增長6.6%及停車場租金增長10.0%。

收益分類

	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準 計算的 按年變動 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	2,659	2,704	(1.7)	6.5
街市／熟食檔位	452	451	0.2	9.3
教育／福利及配套設施	67	73	(8.2)	2.0
商場營銷	90	96	(6.3)	0.7
停車場租金：				
月租	745	769	(3.1)	10.8
時租	243	253	(4.0)	7.5
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	184	204	(9.8)	(2.1)
總計	4,440	4,550	(2.4)	7.0

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金26.15億港元(截至2017年9月30日止六個月：26.47億港元)和按營業額分成租金4,400萬港元(截至2017年9月30日止六個月：5,700萬港元)。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益1.82億港元(截至2017年9月30日止六個月：2.01億港元)及停車場之其他收益200萬港元(截至2017年9月30日止六個月：300萬港元)。

開支分析

按相同基準計算，物業經營開支總計增長9.3%。增長主要是由於提升整體服務水平以優化物業組合所致。

物業經營開支分類

	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準 計算的 按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	269	280	(3.9)	8.5
員工成本 ⁽¹⁾	235	224	4.9	16.9
維修及保養	99	101	(2.0)	8.3
公用事業開支	156	172	(9.3)	(0.8)
地租及差餉	143	144	(0.7)	10.7
宣傳及市場推廣開支	53	50	6.0	14.3
屋邨公用地方開支	44	51	(13.7)	4.0
其他物業經營開支	72	71	1.4	11.3
物業經營開支總計	1,071	1,093	(2.0)	9.3

附註：

⁽¹⁾ 員工成本增加主要是由於擴充管理團隊以擴闊管理範圍所致。

零售

我們在資產管理方面的投入已為我們的零售物業組合取得積極成果。於2018年9月30日，物業組合的租用率維持穩定，為95.5%，整體物業組合續租租金調整率為22.5%。平均每月租金由2018年3月31日之每平方呎62.4港元提升至2018年9月30日之每平方呎65.7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 ⁽¹⁾
	於2018年 9月30日 %	於2018年 3月31日 %	截至2018年 9月30日止 六個月 %	截至2017年 9月30日止 六個月 %	於2018年 9月30日 %
商舖	95.7	97.4	20.4	28.5	84.0
街市／熟食檔位	92.3	92.9	26.7	12.8	8.8
教育／福利及配套設施	97.1	97.1	12.9	14.4	7.2
總計	95.5	97.0	22.5	26.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 百萬元	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
			截至 2018年 9月30日止 六個月 百萬元	於2018年 9月30日 每平方呎 港元	於2018年 3月31日 每平方呎 港元	於2018年 9月30日 %	於2018年 3月31日 %
都會	6	31,119	635	87.8	83.0	92.3	96.3
匯坊	33	76,851	1,721	73.7	70.6	97.0	97.7
鄰里	70	38,421	912	47.8	44.9	94.9	96.4
總計	109	146,391	3,268	65.7	62.4	95.5	97.0

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。

物業組合租約到期情況
(於2018年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2018/2019年度	19.4	14.7
2019/2020年度	23.3	24.2
2020/2021年度及其後	49.6	57.5
短期租約及空置	7.7	3.6
總計	100.0	100.0

停車場

我們的停車場物業組合包括約61,000個泊車位，遍布香港各區且大多鄰近我們的商場。由於現時泊車位市況失衡，加上吸引的新顧客越來越多，以致泊車位需求不斷增長。因此，按相同基準計算，來自停車場的收入按年增長10.0%。截至2018年9月30日止期間，每個泊車位每月收入按年增長9.9%至2,706港元。

主要停車場物業表現指標

	截至2018年 9月30日止六個月	截至2017年 9月30日止六個月
每個泊車位每月收入(港元)	2,706	2,463
	於2018年 9月30日	於2018年 3月31日
總估值(百萬港元)	36,234	34,510
每個泊車位平均估值(千港元)	595	567

中國內地物業組合

於回顧的六個月期間內，我們於中國內地的三項物業 — 北京歐美匯購物中心、廣州西城都薈廣場及上海領展企業廣場1座及2座 — 表現令人滿意，合共錄得收益總額4.90億港元及物業收入淨額3.90億港元，分別按年增長22.8%及25.8%。

我們的零售物業組合繼續表現強勁，租用率達98.8%。組合內最新添置之物業西城都薈廣場仍為重要增長動力，其潛力不容小覷。歐美匯購物中心的續租租金調整率維持在理想水平，新進駐商戶廣受當地社區歡迎。零售物業組合的續租租金調整率高企，達43.2%。我們將繼續優化資產管理策略，從而提升資產質素及提出更佳選擇予鄰近社群。

我們於上海的辦公室物業 — 領展企業廣場1座及2座 — 取得理想的業績，於2018年9月30日辦公室租用率為98.9%。於回顧的六個月期間內，小部分辦公室租約經已到期，佔辦公室總面積少於2%，同時平均續租租金調整率為0.2%。大部分辦公室租約將於本財政年度下半年到期，而其中不少租戶亦經已重續租約。就此，管理層相信領展企業廣場1座及2座將有望在全年實現雙位數續租租金調整率。

物業組合租約到期情況

(於2018年9月30日)

	零售		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2018/2019年度	4.6	7.8	8.8	10.1
2019/2020年度	24.7	31.9	20.0	21.0
2020/2021年度及其後	69.5	60.3	70.1	68.9
空置	1.2	—	1.1	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

提升

在日益變化的零售環境下，物業提升是維持吸引力的一項必要資產管理工具。我們審慎執行提升計劃以創造更優越的空間，我們認為此舉能為基金單位持有人及顧客均帶來財務及非財務利益。

期內，我們完成了四個資產提升項目，包括富善商場、何文田廣場、三聖商場及環翠商場。

截至2018年9月30日止六個月內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
富善商場 ⁽²⁾	98	25.9%
何文田廣場 ⁽²⁾	116	24.2%
三聖商場	35	20.9%
環翠商場	154	13.8%
總計	403	

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。

我們為位於大埔的富善商場及其街市進行了整修。鮮活街市經過整合後，空置市場區域轉換成新的零售空間，讓知名遊樂場營運商得以進駐大埔，並充分利用高聳的天花空間。商場經過顯著的規劃及投資，其布局和流通性得以改善，吸引更多客流量及顧客消費。公共區域及暢通無阻通道提升亦被納入整修範圍，與上述新轉變作出互補。

何文田廣場提升項目鞏固了其於九龍何文田優質住宅區的社區中心地位。此項綜合提升計劃涉及對零售區及街市進行翻新。透過優化外牆及增添新的出入口，廣場變得更為現代化，同時亦提升其視覺上的吸引力。新天花板、照明及洗手間之提升引入了新的布局，以優化商戶組合。傳統街市亦已根據我們最新鮮活街市的標準進行提升，為居民數目不斷增加的社區提供更佳的服務。

位於屯門海濱的三聖商場已煥然一新，以釋放其地區優勢及潛在潛力。入口區域設有玻璃幕牆、暢通無阻斜道及電梯，營造出友善接待的氛圍。商場亦已進行重新配置，以令一家新中式酒樓得以擴闊其用餐區的海景景觀面積。

柴灣的鄰里商場環翠商場亦進行了全面翻新，藉其全新面貌提升整體零售環境。透過顯著外牆優化及加裝空調以覆蓋全商場，其整體氛圍得以改善。加上一系列基建優化措施(例如更換電梯)，行業組合得以提升，零售及餐飲供應增加，以滿足本地社區需求。由於進行了我們認為更有益於鄰里的大規模翻新工程，以及不可預測的現場條件而導致項目稍有延遲，因此估計投資回報稍遜於目標。

我們的資產提升項目覆蓋多個處於不同階段的項目，包括**10**個進行中項目，**5**個預備開展項目及**19**個審批中項目。

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	10	1,029
待相關部門審批的項目	5	681
其他規劃中的項目	19	839
總計	34	2,549

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
禾輦廣場 ⁽¹⁾	151	2018年年底
啟田商場第一期工程	34	2018年年底
長發廣場	98	2018年年底
彩園廣場	46	2018年年底
富泰商場	59	2018年年底
順利商場	76	2019年年初
樂富廣場	151	2019年年初
彩明商場	94	2019年年初
富昌商場 ⁽¹⁾	170	2019年年中
慈雲山中心	150	2019年年底
總計	1,029	

附註：

⁽¹⁾ 包括鮮活街市提升。

收購及出售

現時我們正檢視旗下物業組合，並透過積極的物業組合管理，伺機提升物業組合質素並實現長期增長軌跡。長遠而言，我們正在考慮可為基金單位持有人帶來可持續回報的收購及／或出售事項。我們計劃收購香港及中國內地一線城市及其周邊三角洲地區的零售物業及優質甲級寫字樓。其他主要考量因素包括良好的連接性、有限的競爭、可觀客源及良好的增長潛力。

本年度，彌敦道700號正式開業。零售平台「T.O.P – This is Our Place」有望成為旺角地區的購物新地標。逾90%零售空間已順利租出，多家首次進駐香港的餐廳廣受顧客歡迎。零售平台之上，約73%大樓部份已出租或接近完成協議階段，包括生活品味及專業服務提供商，如美容及水療中心、診所及共享空間等。

發展

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將於2019年年初完工。該先導項目的建設及租賃進展迅速，並已於2018年6月底舉行平頂典禮。截至今日，近60%辦公室空間已預先租出，其中包括我們的主要租戶摩根大通。至於餘下空間，我們將繼續物色有整合及搬遷需求的跨國企業。隨著海濱匯於下年度的完工，其將於充滿活力的九龍東成為獨特的中心地標。

估值回顧

於本財政期間末，投資物業(包括香港發展中物業及中國內地物業)估值總額由2018年3月31日之2,030.91億港元增長3.3%至2,097.90億港元。

由於物業收入淨額增加，我們於香港的零售物業及停車場估值分別增長3.4%至1,463.91億港元(2018年3月31日：1,415.13億港元)及5.0%至362.34億港元(2018年3月31日：345.10億港元)。香港九龍東的發展中物業海濱匯估值亦增長至99.19億港元(2018年3月31日：87.33億港元)。於2018年9月30日，中國內地物業估值為172.46億港元(2018年3月31日：183.35億港元)。估值下調乃人民幣貶值所導致。以人民幣計算，中國內地物業的估值上升3.6%。

我們的主要估值師仲量聯行有限公司採用多項估值方法對資產進行評估。其使用收入資本化法及現金流量折現法，並用直接比較法進行市場可比性分析以作參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業的價值。發展中物業則採用剩餘法。

估值方法

	於2018年 9月30日	於2018年 3月31日
收入資本化法－資本化率		
香港		
零售物業：加權平均	3.98%	3.98%
停車場：加權平均	4.14%	4.14%
整體加權平均	4.02%	4.01%
中國內地		
零售物業	4.50% – 4.75%	4.50% – 4.75%
辦公室物業	4.25%	4.25%
現金流量折現法－折現率		
香港		
	7.50%	7.50%
中國內地		
零售物業	7.25% – 7.75%	7.25% – 7.75%
辦公室物業	7.25%	7.25%

維持均衡的資本架構

於回顧期內，美國經濟狀況持續強勁。美國聯邦儲備局因應本地生產總值穩健增長、失業率創下1969年以來的低位及核心通脹率超出2%，於期內兩度加息合共0.5%。

於我們的2017/2018年度年報內，我們闡述了有關增加利率對沖的策略，以防範港元利率較美元利率更快趨升。於回顧期內，香港銀行市場流動性開始減弱，香港金融管理局的總結餘流出港元830億。期內，一個月香港銀行港元同業拆息漲幅超出倫敦銀行美元同業拆息約0.9%。儘管港元利率於期內上升，我們於2018年9月30日的債務組合實際利息成本維持相對穩定，為3.19%（2018年3月31日：2.89%）。定息負債佔債務總額的比例維持於相對較高水平，為69.7%（2018年3月31日：75.8%）。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）亦維持在5.2年的長年期（2018年3月31日：5.3年）。

債務情況⁽¹⁾

(於2018年9月30日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	債務總額
無抵押銀行貸款	6.5	1.0	7.5
中期票據	9.3	5.9	15.2
總計	15.8	6.9	22.7
百分比	69.7%	30.3%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

年初，我們公布有意回購最多8,000萬個基金單位的計劃，用以抵銷物業出售對基金單位分派損失的影響。截至2018年9月30日止期間，我們已斥資約30億港元完成約3,950萬個基金單位的回購。我們預計未來數月將在市場情況及規例允許下繼續基金單位回購計劃。

於2018年9月30日，債務總額減少至227億港元(2018年3月31日：263億港元)。已承諾債務融資平均年期為3.9年(2018年3月31日：3.9年)。負債比率下降至10.3%(2018年3月31日：11.9%)。備用流動資金減少至140億港元(2018年3月31日：227億港元)，當中包括現金及存款39億港元(2018年3月31日：117億港元)及未提取之已承諾融資額101億港元(2018年3月31日：110億港元)。

債務到期情況⁽¹⁾

(於2018年9月30日)

(十億港元)	無抵押銀行貸款	中期票據	債務總額
2018/2019年度到期	—	—	—
2019/2020年度到期	2.3	1.3	3.6
2020/2021年度到期	2.5	0.4	2.9
2021/2022年度到期	2.0	1.4	3.4
2022/2023年度及其後到期	0.7	12.1	12.8
總計	7.5	15.2	22.7

附註：

(1) 所有金額為面值。

繼標準普爾於2017年7月放寬用作調整領展信貸評級的主要指標後，穆迪亦於2018年8月採取類似行動。於2018年8月24日，穆迪用作調整領展信貸評級的主要指標(即債務對除息稅折舊攤銷前盈利之比率)由5.0-5.5倍放寬至6.0-6.5倍，並考慮到我們對經濟下行的抗逆力，將領展信貸評級確認為「A2/穩定」。於2018年9月5日，標準普爾重申領展的評級為「A/穩定」。該等主要評級指標的放寬提升了領展日後各項收購的融資空間。

建立強大的團隊

我們的成功全賴領展員工的貢獻，他們在履行「**連繫**好生活」的品牌承諾方面扮演著不可或缺的角色。領展的文化、員工培訓、發展及福祉的方針乃本年度我們關注之重要部分。

領展人才及文化方針

在領展，我們相信文化培養對支持我們實現策略重點至關重要。我們的信念－互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神－繼續引導我們的日常工作，並確立我們該如何與彼此及外部持份者合作。然而，我們的文化絕不止於信念。我們矢志創造真正兼容並蓄的環境，讓員工得以全身心投入工作，以作出最大貢獻。

為吸引、挽留及培養優秀人才，人力資源部持續確保我們的整體薪酬、花紅及其他福利保持競爭力。我們定期檢討員工架構、薪酬待遇以及我們所提供的學習及發展項目。

多元文化有助我們聽取廣泛的觀點，讓領展在現今經濟中保持競爭力。除了性別多元化，我們在招聘時亦尋求擁有不同特質和背景的員工。於**2018年9月30日**，我們擁有**976名**員工。

作為一名關懷員工的僱主，我們響應**2018**年度施政報告，期望給予充足的時間讓母親身體復原，也讓父親有更多時間照顧妻子及初生幼兒。自本年度起，全薪產假已由**10**周增至**14**周，全薪侍產假已由**3**天增至**5**天。

領導及人才發展

多年來，我們積極檢視員工所擁有的管理和領導能力，並持續改進確保精益求精。今年，我們成立了四個委員會，每個均有其管理重點，旨在為委員會成員提供更多合作及領導力發展的機會。

物業組合管理委員會

該委員會的成立旨在釐定領展的物業組合策略及更有效地應對領展日後增長所需。當中，探討的內容包括投資的範圍、地點及資產類別等投資方針。委員會在高級管理人員的參與下，定期進行會議及持續審視我們的中短期物業組合策略及其相關執行方案，以及時把握投資機會及抵禦市場波動。

資產管理委員會

領展的業務策略為收購、提升及持有能夠提升我們物業組合協同性及競爭力的優質資產。該委員會的目標旨在建立有關零售物業、辦公室及鮮活街市的領展獨有模式。此外，我們亦透過加強業務整合，以改善管理常規及達致長遠增長。

科技委員會

領展致力了解日新月異的技術環境，運用適當的技術及數據分析，發揮其潛力並從中受益。科技委員會不斷探索新的理念及解決方案，制定系統結構及環境願景，同時通過全面的成本效益審查及應變管理，確保公司上下順利貫徹執行。

人力資源－公共關係－投資者關係委員會

增進內外溝通對領展的成功不可或缺。人力資源－公共關係－投資者關係委員會旨在確保領展與內外持份者保持一致及鞏固領展與彼等之關係。其首個成果之一為制定義工策略、重新成立義工小組，鼓勵我們的員工積極參與義工項目，並將新想法和經驗帶回工作場所應用。為支持員工的事業發展，我們亦成立了培訓及發展小組，確保現行的個人發展規劃能有效為員工提供進步及提升技能的機會。

促進我們的社區蓬勃發展

商戶組合

我們持續為社區提供充滿活力的購物體驗，於香港訂立的租約超過**9,300**份。有賴於多元化的租戶組合，商戶及顧客均可在一個高效的平台各得其所。於回顧的六個月內，我們香港商戶的平均每月每平方呎零售銷售額相比去年同期持續增長**7.2%**。在日常必需品行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的表現繼續維持穩健水平，領先香港整體零售市場的表現，每平方呎零售銷售額分別按年增長**8.0%**及**3.8%**，而「一般零售」則錄得**9.7%**的升幅。

期內，香港整體物業組合的租金對銷售額比例為**13.3%**。在特定的行業類別中，我們旗下「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」行業的商戶於回顧期內錄得的租金對銷售額比例分別為**13.6%**、**12.0%**及**14.5%**。

香港物業組合零售行業組合
(於2018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	27.9	28.8
超級市場及食品	21.6	17.8
街市／熟食檔位	14.3	8.5
服務	10.7	10.1
個人護理／醫療	5.8	3.9
教育／福利及配套設施	0.9	7.3
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.9	0.5
其他 ⁽¹⁾	17.9	23.1
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙以及休閒娛樂。

領展「愛•匯聚計劃」

領展的旗艦慈善及社區參與計劃－領展「愛•匯聚計劃」－繼續履行我們「**連繫**好生活」的品牌承諾。為支持慈善組織推進我們位處社區的可持續發展，領展每年將相等於上一個財政年度之物業收入淨額最高**0.25%**的款項用於資助社區項目。2018/2019年度項目甄選結果已於2018年8月公布，我們為八個主要項目及領展第一代大學生獎學金合共投放**1,440**萬港元。於上述八個主要項目中，六個乃承接自上年度，兩個為本年度新增。我們亦引進了為期兩至三年的較長項目資助期，確保我們竭誠協作及為合作夥伴及社區創造長期價值。

科技及創新－手機應用程式

繼得獎手機應用程式「泊食易」後，近期我們開發及推出了一款新的手機應用程式－**T.O.P**－以提升顧客於彌敦道700號新開業商場**T.O.P – This is Our Place**的購物體驗。該項應用程式配置了社交互動及**O2O**功能，顧客註冊成會員後即可體驗**T.O.P**各項特色功能。除了基本的遙距取票、電子優惠券、商場導航及無限**WiFi**服務外，顧客還可參與商場專屬活動、搜尋美食及購物資訊、觀看商場音樂表演直播，以及在社交媒體分享實時狀況。應用程式於推出的首三個月內即錄得約**3萬次**下載量。為方便商戶的運作更順暢，我們亦開發出一款商戶應用程式，加強與商戶的溝通、配合禮品換領活動及會員禮品庫存管理。截至**2018年9月**，**70%**之食肆商戶已使用該商戶應用程式。我們致力憑藉創新科技服務社區，為其提供更多便捷及獨特體驗。

前景及策略

領展將繼續保持優勢，維持總回報增長。香港經濟將保持穩定，而中國內地大力推動國內消費，應會繼續帶動顧客在我們專注於必需品的零售物業內購物消費。此外，我們的物業發展能力日漸提升，加上不斷審慎探索收購機遇，將有助我們保持增長之勢頭。

然而，我們絕不會就此自滿，尤其當市場正進入調整期。未來數月將考驗我們多年來悉心建立的關係、領悟體會及專業知識的基礎。儘管如此，我們仍充滿信心。領展的團隊將會保持靈活性，而我們的資本管理方針亦可靈活應對即將出現的風險，並把握潛在機遇。

我們擁有強大的組織架構、強而有力的策略及世界級的物業組合，我們堅信領展定必可再創佳績。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2018年9月30日止六個月

		截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
	附註		
收益	4	4,930	4,949
物業經營開支	6	(1,171)	(1,182)
物業收入淨額		3,759	3,767
一般及行政開支		(151)	(185)
投資物業公平值變動		6,702	9,432
利息收入		59	2
財務成本	7	(302)	(288)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	8	10,067	12,728
稅項	10	(732)	(589)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		9,335	12,139
已向基金單位持有人派付之分派		(2,758)	(2,581)
		6,577	9,558
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)		4,690	10,228
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	23	1,778	(677)
非控制性權益		109	7
		6,577	9,558
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	9,226	12,132
— 非控制性權益		109	7
		9,335	12,139

附註：每基金單位盈利(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於簡明綜合中期財務資料附註11。

簡明綜合全面收益表

截至2018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2018年9月30日止六個月					
期內溢利	9,226	(7,448)	1,778	109	1,887
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
—現金流量對沖儲備	(24)	—	(24)	—	(24)
—外匯儲備	(1,754)	—	(1,754)	—	(1,754)
期內全面收益總額	<u>7,448</u>	<u>(7,448)</u>	<u>—</u>	<u>109</u>	<u>109</u>

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>

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27.58億港元(2017年：25.81億港元)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46.90億港元(2017年：102.28億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託基金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2018年9月30日止六個月

	附註	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
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		9,226	12,132
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(6,591)	(9,424)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		145	48
— 金融工具之公平值變動		35	—
— 其他非現金收入		(56)	(83)
— 根據中國會計準則之投資物業折舊開支		—	(69)
可分派收入總額(附註(i))		2,759	2,604
酌情分派(附註(ii))		—	69
可分派總額		<u>2,759</u>	<u>2,673</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))		<u>2,759</u>	<u>2,673</u>
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		<u>100%</u>	<u>103%</u>
於9月30日已發行基金單位	22	<u>2,111,986,754</u>	<u>2,199,876,472</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))		<u>130.62港仙</u>	<u>121.50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2018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%(2017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。截至2017年9月30日止六個月，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2018年9月30日止六個月，每基金單位中期分派130.62港仙(2017年：121.50港仙)乃根據期內中期分派27.59億港元(2017年：26.73億港元)及於2018年9月30日已發行的2,111,986,754個基金單位(2017年：2,199,876,472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2018年12月10日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2018年9月30日

	附註	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	399	416
投資物業	13	209,790	203,091
物業、器材及設備	14	112	115
衍生金融工具	20	225	280
		<u>210,526</u>	<u>203,902</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	755	715
按金及預付款項		132	97
衍生金融工具	20	6	1
短期銀行存款	16	2,650	8,525
現金及現金等價物	16	1,200	3,164
		<u>4,743</u>	<u>12,502</u>
		<u>215,269</u>	<u>216,404</u>
資產總值			
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	2,336	2,462
保證金		1,586	1,665
稅項撥備		629	420
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	67	87
帶息負債	19	2,998	2,589
衍生金融工具	20	—	2
		<u>7,616</u>	<u>7,225</u>
		<u>(2,873)</u>	<u>5,277</u>
流動(負債)／資產淨額			
資產總值減流動負債			
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	18	36	50
帶息負債	19	19,124	23,196
衍生金融工具	20	482	375
遞延稅項負債		3,081	2,893
其他非流動負債	21	3,969	3,597
		<u>26,692</u>	<u>30,111</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
非控制性權益			
基金單位持有人應佔資產淨值			
已發行基金單位	22	<u>2,111,986,754</u>	<u>2,150,058,972</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>85.41港元</u>	<u>83.06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2018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2018年4月1日		178,594	580	474
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		101	-	-
回購基金單位予以註銷		(3,007)	-	-
截至2018年9月30日止六個月扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		9,226	-	109
已向基金單位持有人派付之分派 - 2018年末期分派		(2,758)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	23	-	58	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	23	-	(82)	-
換算財務報表的匯兌虧損	23	-	(1,754)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	23	(1,778)	1,778	-
截至2018年9月30日止六個月基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		4,690	-	109
於2018年9月30日		180,378	580	583
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		-	(25)	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		-	49	-
換算財務報表的匯兌收益		-	653	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		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
於2017年9月30日		147,634	580	263

簡明綜合現金流量表

截至2018年9月30日止六個月

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	<u>2,832</u>	<u>3,398</u>
投資活動		
收購業務	-	(4,496)
添置投資物業	(1,297)	(937)
添置物業、器材及設備	(16)	(17)
已收利息收入	42	2
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少	<u>5,875</u>	<u>50</u>
來自／(用於)投資活動之現金淨額	<u>4,604</u>	<u>(5,398)</u>
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	4,877	9,865
償還帶息負債	(8,432)	(4,105)
應付非控制性權益增加	237	99
已支付帶息負債之利息開支	(260)	(376)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,758)	(2,581)
回購基金單位予以註銷	<u>(3,007)</u>	<u>(928)</u>
(用於)／來自融資活動之現金淨額	<u>(9,343)</u>	<u>1,974</u>
現金及現金等價物減少淨額	(1,907)	(26)
於4月1日之現金及現金等價物	3,164	535
現金及現金等價物受匯率變動之影響	<u>(57)</u>	<u>6</u>
於9月30日之現金及現金等價物	<u>1,200</u>	<u>515</u>

1 企業資料

領展房地產投資信託基金(「**領展**」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日、2015年1月15日及2018年7月25日訂立之12份補充契約所修訂)(統稱「**信託契約**」)規管。

領展及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街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2018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2018年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2018年9月30日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

截至2018年9月30日止六個月，以下由香港會計師公會頒布之新準則、準則修訂本及詮釋已經生效。除因採納該等新準則、準則修訂本及詮釋以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2018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40號(修訂本)	轉讓投資物業
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
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
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
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
香港財務報告準則2014年至2016年 周期的年度改進	

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策或已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2019年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯繫人及合營企業的長期權益 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)及 香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售 或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽²⁾
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 ⁽¹⁾
香港財務報告準則2015年至2017年 周期的年度改進 ⁽¹⁾	

(1) 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

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16號或需要進一步評估租賃的確認、分類和計量。

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
— 零售及商業物業	3,744	3,714
— 停車場	988	1,022
	<u>4,732</u>	<u>4,736</u>
其他收益		
— 空調服務收費	173	188
— 其他物業相關收益	25	25
	<u>198</u>	<u>213</u>
總收益	<u><u>4,930</u></u>	<u><u>4,949</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6,000萬港元(2017年：6,900萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2018年9月30日止六個月(未經審核)				
收益	<u>3,762</u>	<u>990</u>	<u>178</u>	<u>4,930</u>
分部業績	2,850	754	4	3,608
投資物業公平值變動	4,455	1,699	548	6,702
利息收入				59
財務成本				<u>(302)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				10,067
稅項				<u>(732)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>9,335</u>
資本開支	758	25	923	1,706
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2018年9月30日(未經審核)				
分部資產	157,115	36,306	17,368	210,789
商譽				399
衍生金融工具				231
短期銀行存款				2,650
現金及現金等價物				1,200
資產總值				<u>215,269</u>
分部負債	2,647	145	1,130	3,922
稅項撥備				629
長期獎勵計劃撥備				103
帶息負債				22,122
衍生金融工具				482
遞延稅項負債				3,081
其他非流動負債				3,969
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<u>34,308</u>
非控制性權益				<u>583</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u><u>180,378</u></u>

截至2018年9月30日止六個月，為數4.90億港元(2017年：3.99億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而44.40億港元(2017年：45.50億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2018年9月30日，為數173.63億港元(2018年3月31日：184.69億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,929.38億港元(2018年3月31日：1,851.53億港元)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2017年9月30日止六個月(未經審核)				
收益	<u>3,766</u>	<u>1,025</u>	<u>158</u>	<u>4,949</u>
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				<u>(288)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				12,728
稅項				<u>(589)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				<u>12,139</u>
資本開支	5,402	22	339	5,763
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>	<u>(10)</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2018年3月31日(經審核)				
分部資產	152,841	34,579	16,598	204,018
商譽				416
衍生金融工具				281
短期銀行存款				8,525
現金及現金等價物				3,164
資產總值				216,404
分部負債	2,559	149	1,419	4,127
稅項撥備				420
長期獎勵計劃撥備				137
帶息負債				25,785
衍生金融工具				377
遞延稅項負債				2,893
其他非流動負債				3,597
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				37,336
非控制性權益				474
基金單位持有人應佔資產淨值				178,594

6 物業經營開支

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	282	291
員工成本(附註9)	258	243
維修及保養	104	107
公用事業開支	168	185
地租及差餉	143	144
宣傳及市場推廣開支	56	55
屋邨公用地方開支	45	51
中國內地營業稅及房產稅	36	28
其他物業經營開支	79	78
	1,171	1,182
	1,171	1,182

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 財務成本

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
帶息負債利息開支	357	369
其他借貸成本(附註(i))	(14)	73
	343	442
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(131)	(176)
	212	266
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註21)	90	22
	302	288

附註：

- (i) 其他借貸成本包括4,500萬港元(2017年：3,200萬港元)非控制性權益利息開支、8,200萬港元被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨收益(2017年：4,900萬港元淨虧損)、1,300萬港元(2017年：3,800萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率3.2%(2017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)

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

期內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	375	348
物業、器材及設備折舊	9	10
受託人費用	10	9
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	1	2
銀行收費	3	3
物業代理佣金	3	1
捐款	14	9
匯兌(收益)/虧損	(53)	21
經營租約支出	18	17
其他法律及專業費用	4	3
	4	3

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	328	302
強制性公積金計劃供款	7	7
長期獎勵計劃之獎勵(附註18)	76	73
	411	382
減：撥歸投資物業下作資產化	(36)	(34)
員工成本(附註8)	375	348

員工成本可進一步分析如下：

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
計入物業經營開支(附註6)	258	243
計入一般及行政開支	117	105
	375	348

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2017年:16.5%)之稅率計提撥備。期內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	400	394
— 中國內地	86	43
遞延稅項	<u>246</u>	<u>152</u>
稅項	<u><u>732</u></u>	<u><u>589</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利計算之每基金單位盈利

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核)
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	<u>9,226</u>百萬港元	<u>12,132</u>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	2,140,748,585	2,211,438,141
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	<u>433,450</u>	<u>1,664,197</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	<u>2,141,182,035</u>	<u>2,213,102,338</u>
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內溢利計算之每基金單位基本盈利	<u>4.31</u>港元	<u>5.49</u>港元
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	<u>4.31</u>港元	<u>5.48</u>港元

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2018年4月1日	416
匯兌調整	(17)
	<hr/>
於2018年9月30日	399
	<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2018年4月1日	194,358	8,733	203,091
匯兌調整(附註(e))	(1,703)	-	(1,703)
添置	791	909	1,700
公平值變動	6,425	277	6,702
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2018年9月30日	199,871	9,919	209,790
	<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市值基準於2018年3月31日及於2018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(2018年3月31日：第三層)公平值架構之內。

13 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日及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。

(e) 匯兌調整

匯兌虧損乃由於人民幣貶值對位處中國內地之投資物業的換算匯兌而產生。該換算匯兌差額已計入載列於附註23之外匯儲備。

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2018年4月1日	12	2	101	115
添置	1	1	4	6
期內折舊開支	(1)	—	(8)	(9)
於2018年9月30日	<u>12</u>	<u>3</u>	<u>97</u>	<u>112</u>
於2018年9月30日				
成本	76	6	221	303
累計折舊	(64)	(3)	(124)	(191)
賬面淨值	<u>12</u>	<u>3</u>	<u>97</u>	<u>112</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

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	111	112
減：應收貿易賬款減值撥備	(7)	(6)
應收貿易賬款－淨值	104	106
其他應收款項	651	609
	755	715

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：

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	99	100
31至90日	5	6
超過90日	7	6
	111	112

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

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	962	710
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	<u>238</u>	<u>2,454</u>
現金及現金等價物	1,200	3,164
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	<u>2,650</u>	<u>8,525</u>
	<u>3,850</u>	<u>11,689</u>

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	165	157
預收款項	284	245
應計項目	<u>1,887</u>	<u>2,060</u>
	<u>2,336</u>	<u>2,462</u>

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：

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	161	152
31至90日	4	4
超過90日	—	1
	<u>165</u>	<u>157</u>

18 長期獎勵計劃撥備

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	103	137
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	<u>(67)</u>	<u>(87)</u>
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>36</u>	<u>50</u>

18 長期獎勵計劃撥備(續)

2007年長期獎勵計劃

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

根據2007年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵。自2007年長期獎勵計劃獲採納至屆滿為止，概無基金單位認購權被授出。

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

期內，本集團根據2007年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而發行共1,407,782個基金單位(2017年：1,561,196個基金單位)。

2017年長期獎勵計劃

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

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

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2018年					於2018年	於歸屬日期
		4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內註銷	期內失效	9月30日 尚未歸屬	須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2007年長期獎勵計劃								
2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	381,539	-	(376,790)	-	(4,749)	-	-
2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	422,855	-	(421,011)	-	(1,844)	-	-
	2016年11月14日至 2019年6月30日	420,736	-	-	-	(19,000)	401,736	743,472
2007年長期獎勵計劃小計		1,225,130	-	(797,801)	-	(25,593)	401,736	743,472

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2018年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內註銷	期內失效	於2018年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2017年長期獎勵計劃								
2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(17,571)	391,429	863,513
	2017年7月14日至 2020年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(17,885)	391,115	862,775
2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(1,000)	576,250	1,297,844
	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(1,000)	576,250	1,297,844
2017年長期獎勵計劃小計		826,000	1,159,000	(8,000)	(4,500)	(37,456)	1,935,044	4,321,976
小計		2,051,130	1,159,000	(805,801)	(4,500)	(63,049)	2,336,780	5,065,448
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%		-	-	(609,981) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		<u>2,051,130</u>	<u>1,159,000</u>	<u>(1,415,782)</u>	<u>(4,500)</u>	<u>(63,049)</u>	<u>2,336,780</u>	<u>5,065,448</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

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	7,483	9,932
中期票據	<u>14,639</u>	<u>15,853</u>
	22,122	25,785
減：帶息負債之流動部分	<u>(2,998)</u>	<u>(2,589)</u>
帶息負債之非流動部分	<u><u>19,124</u></u>	<u><u>23,196</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：

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	2,294	1,498
中期票據	704	1,091
	<u>2,998</u>	<u>2,589</u>
第二年內到期		
銀行貸款	2,487	2,719
中期票據	952	1,316
	<u>3,439</u>	<u>4,035</u>
第三年內到期		
銀行貸款	1,965	2,484
中期票據	202	349
	<u>2,167</u>	<u>2,833</u>
第四年內到期		
銀行貸款	321	2,521
中期票據	1,763	1,436
	<u>2,084</u>	<u>3,957</u>
第五年內到期		
銀行貸款	416	295
中期票據	697	1,225
	<u>1,113</u>	<u>1,520</u>
第五年後到期		
銀行貸款	—	415
中期票據	10,321	10,436
	<u>10,321</u>	<u>10,851</u>
	<u>22,122</u>	<u>25,785</u>

附註：

- (i) 除為數72.42億港元(2018年3月31日：73.50億港元)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3.19%(2018年3月31日：2.89%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

20 衍生金融工具

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	2	—
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期合約	4	1
	<u>6</u>	<u>1</u>
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	222	250
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	13
— 利率掉期合約	3	17
	<u>225</u>	<u>280</u>
	<u>231</u>	<u>281</u>
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	—	2
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	4	4
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	450	351
— 利率掉期合約	28	20
	<u>482</u>	<u>375</u>
	<u>482</u>	<u>377</u>
	<u>251</u>	<u>96</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(2018年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2017年9月30日止六個月內及截至2018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外幣匯率及利率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備扣除之淨金額為2,400萬港元(2017年：撥回之淨金額為2,400萬港元)，詳情見附註23。

於2018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65.00億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3.8年(2018年3月31日：100.00億港元借貸之平均固定利率期4.3年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2018年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為65.00億港元(2018年3月31日：100.00億港元)及1.81%(2018年3月31日：1.74%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2018年9月30日之名義本金金額為65.00億港元(2018年3月31日：65.00億港元)。

於2018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2018年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2018年3月31日：77.53億港元)及14.00億港元(2018年3月31日：19.10億港元)。

於2018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

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,179	2,897
非控制性權益認沽權債項	<u>790</u>	<u>700</u>
	<u><u>3,969</u></u>	<u><u>3,597</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3.2%(2018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。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目完成之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2018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2018年4月1日	700
簡明綜合收益表內確認	
— 公平值虧損(附註7)	90
	<hr/>
於2018年9月30日	790
	<hr/> <hr/>

22 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2018年4月1日	2,150,058,972
回購基金單位予以註銷	(39,480,000)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	1,407,782
	<hr/>
於2018年9月30日	2,111,986,754
	<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39,480,000個基金單位(2017年：14,687,000個基金單位)，總價值為30.07億港元(2017年：9.28億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2018年9月30日基金單位之收市價為每基金單位77.05港元(2018年3月31日：67.00港元)。按於2018年9月30日已發行之2,111,986,754個基金單位(2018年3月31日：2,150,058,972個基金單位)計算，市值為1,627.29億港元(2018年3月31日：1,440.54億港元)。

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	匯兌及 現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2018年4月1日	(580)	244	932	(1,176)	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	58	-	-	58
— 轉撥入簡明綜合收益表之 金額(附註(i))	-	(82)	-	-	(82)
	-	(24)	-	-	(24)
換算財務報表的匯兌虧損(附註(ii))	-	-	(1,754)	-	(1,754)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 外匯儲備及現金流量對沖儲備 變動產生之金額(附註(iii))	-	-	-	1,778	1,778
於2018年9月30日	(580)	220	(822)	602	(580)

附註：

- (i) 就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註7)。
- (ii) 匯兌虧損主要包括本集團位處中國內地之投資物業的換算匯兌差額17.03億港元。
- (iii) 該期間保留盈利以抵銷外匯儲備及現金流量對沖儲備變動的金額。

24 資本承擔

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018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>1,415</u>	<u>2,563</u>

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

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

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2018年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 受託人 」)*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司， 不包括受託人及其專有附屬公司(「 滙豐集團 」)*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「 主要估值師 」)	領展之主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司	主要估值師之有聯繫者#
惠雅清潔服務有限公司	主要估值師之有聯繫者#
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
香港董事學會有限公司	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(10)	(9)
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	(23)	(44)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	19	19
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	4	1
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(1)	(1)
諮詢服務費用	(2)	—
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之 提供維修技工支援服務費用(附註(iii))	(8)	—
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修 諮詢服務費用(附註(iii)及(iv))	(4)	(7)
就租賃零售單位收取自大新銀行有限公司之 租金收入(附註(iii)及(v))	4	—
	<u>4</u>	<u>—</u>

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(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) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (v) 大新銀行有限公司為裴布雷先生之有聯繫者。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2018年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2018年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(3)
來自滙豐集團之帶息負債	(2,880)	(3,740)
應付滙豐集團之代理費用	-	(120)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(3)	(1)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(108)	(84)
於滙豐集團之銀行存款	910	640
應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	(1)	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	4	4
基本薪金、津貼及其他福利	84	69
出售投資物業收益之遞延花紅	25	—
長期獎勵計劃之獎勵	52	46
	<u>165</u>	<u>119</u>

26 批准簡明綜合中期財務資料

於2018年11月14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

於回顧期內，蒲敬思先生(「**蒲敬思先生**」)於2018年5月1日獲委任為獨立非執行董事，而韋達維先生(「**韋達維先生**」)於2018年8月13日退任為獨立非執行董事。董事會謹此感謝韋達維先生於過往九年來對領展的服務和所作出的寶貴貢獻並歡迎蒲敬思先生加入領展。

董事會藉此感謝全體僱員的專業態度、工作熱忱和殷勤服務，讓領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人長久以來給予領展的支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2018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。

領展組成文件之修訂

信託契約

於2018年7月25日，經基金單位持有人以特別決議案批准，領展之信託契約(經補充契約修訂)(「**信託契約**」)的部分條文經已作出修訂。該等修訂包括(其中包括)就「調整」之釋義內有關「可分派收入總額」之計算方法作出修訂及擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於「相關投資」。所有修訂之詳情已載於領展日期為2018年6月22日之通函內。管理人及受託人(即滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)已於2018年7月25日訂立第十二份補充契約，以落實信託契約的相關修訂。

合規手冊

於2018年11月14日，管理人之合規手冊(「**合規手冊**」)經已更新，以(i)符合房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、香港證券及期貨事務監察委員會之通函與信託契約之要求，及(ii)納入管理人已更新的董事委員會職權範圍。

企業管治

於截至2018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、信託契約及合規手冊。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2018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2017/2018年度年報之企業管治報告內披露就截至2018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2018/2019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39,480,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為30.07億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2018年				
7月	13,611,500	77.80	71.35	1,019.9
8月	25,868,500	78.30	75.05	1,987.5

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1,407,782個新基金單位。按於2018年9月30日已發行之2,111,986,754個基金單位計算，於期內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之0.07%。

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2018年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位130.62港仙，將於2018年12月10日(星期一)以現金派付予於2018年12月3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2018年11月29日(星期四)起至2018年12月3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2018年11月28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號舖，辦理過戶登記手續。

寄發2018/2019年度之中期報告

領展2018/2019年度之中期報告將於2018年11月30日(星期五)寄發予基金單位持有人。

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

香港，2018年11月14日

於本公告日期，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(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG