



領展房地產投資信託基金
股份代號：823

共同 拓展好生活

2018/2019 中期報告



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，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2018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。

我們的報告方針

我們第五份綜合中期報告繼續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。



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊



目錄

業務概覽

引言	封面內頁
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	8
行政總裁報告書	10
經營環境	12
策略重點	14

管治及財務

企業管治	26
披露	31
核數師審閱報告	43
簡明綜合中期財務資料	
- 簡明綜合收益表	44
- 簡明綜合全面收益表	45
- 綜合分派報表	46
- 簡明綜合財務狀況表	47
- 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	48
- 簡明綜合現金流量表	49
- 簡明綜合中期財務資料附註	50
五年表現概要	69
投資者資料	72
釋義及詞彙	74
公司資料	封底內頁

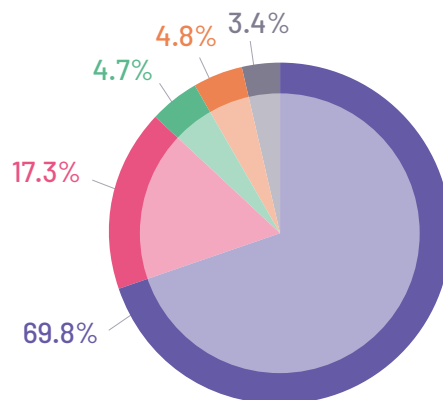
物業組合概覽

我們的物業組合包括分布於香港、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。



物業組合 (按估值)

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



中國內地物業佔

8.2%

整體物業組合估值

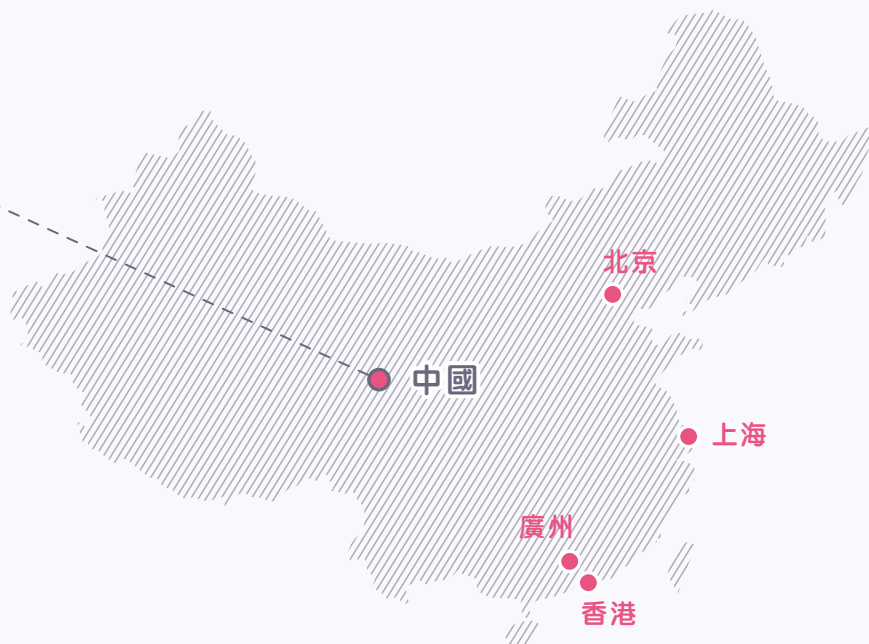
○

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價值創造。

收益 (百萬港元)

4,930

↑ 7.4% 按年 (按相同基準)

↓ 0.4% 按年



物業收入淨額 (百萬港元)

3,759

↑ 6.9% 按年 (按相同基準)

↓ 0.2% 按年

每基金單位分派 (港仙)

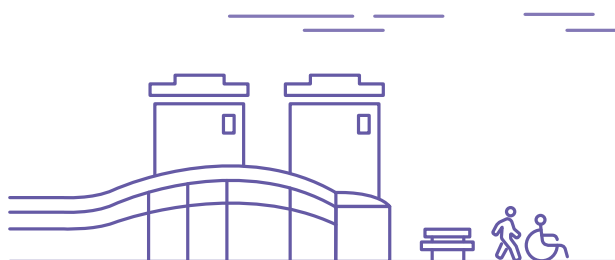
130.62

↑ 7.5% 按年

估值 (百萬港元)

209,790

↑ 3.3% 與2018年3月31日相比



香港物業租用率

95.5%

中國內地物業租用率

98.9%

迄今完成的資產提升項目

71

香港商戶銷售額增長

7.2% 按年

香港租金對銷售額比例

13.3%

香港物業自2010年起已減少之能源耗用量

28.7%⁽¹⁾

附註：

(1) 按相同基準計算的全年預計數字。

價值創造模式

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

我們所管理的

專注於策略重點



商舖



停車場



辦公室

我們如何管理

- 管理
- 提升
- 收購
- 出售
- 發展
- 重建

1

建立具高
生產力的
物業組合

2

維持均衡的
資本架構

3

建立強大的
團隊

4

促進我們的
社區蓬勃發展

從而創造價值

以此衡量



地方營造

具高生產力、可持續性的
優質物業組合

- 商戶銷售額增長
- 神秘顧客計劃評分



財務

財務回報持續提升

- 每基金單位分派
- 年度之總回報



人才

具才華、積極參與及高績
效的員工

- 員工流失率
- 員工／董事會成員多元化



關係

與我們的商戶、顧客及
社區保持良好關係

- 觀感調查結果
- 領展「愛·匯聚計劃」的影響



創新

具備可持續社區發展知識
的領導團隊

- 領展社區信心指數
- 資產提升項目數量



環境

穩定及可行的自然環境

- 減少之能源耗用量
- 減少運往堆填區的廢物

我們
連繫
好生活

主席報告書



聶雅倫
主席

「領展擁抱創新的文化，將有助我們把握機遇，支持公司的長期增長。」

過去六個月，有一些值得注意的重要事件，令我們的經營環境有所改變。本地方面，廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋的開通，加強了香港與大灣區的連繫，帶來更多人流及車流。另有兩件事則或會帶來隱憂，其一，中美貿易戰加劇，威脅區內經濟穩定；其二，預期利率趨升，可能對消費力及資產價值構成影響。

市場不明朗因素將很可能持續一段較長時間，這會為我們的業務，以至業務合作夥伴及我們的社區帶來挑戰。本人深信，我們已做好充分準備，從一直以來透過持續提升物業釋放價值，到近年推展資產管理模式，我們擁抱創新的文化根深蒂固，有助我們預測及應對目前及未來的挑戰。

領展永不停步。我們不但致力提升現有實力、發展新技能，同時鞏固組合的抗逆力，此方針一直行之有效。我們於2018年初宣布有關高級管理層的多項架構變動，以促進領展的長期發展。本人樂見，過渡至這個新架構的過程順利，既保留卓越的資產組合管理要素，亦注入審慎的企業家精神，藉以考驗我們的實力。

T.O.P-This is Our Place位於香港潮流購物區旺角，最能體現我們創新策略的價值。儘管在資產提升方面已擁有豐富經驗，我們仍然不斷挑戰自我，透過檢討及精簡物業提升的整個流程，以破記錄的速度完成此項優化工程。我們與鄰近經營多年的商場進行良性競爭，並放眼香港以外地區，物色全新的零售及餐飲商戶，成就匯聚最多首度到港零售及餐飲商戶的都會商場，為顧客帶來真正的獨特體驗。

同樣，海濱匯（領展與南豐發展有限公司合營的發展項目）亦是對我們項目管理及租務能力的一大考驗。本人樂見，該發展項目如期推進，開支維持於預算之內。更重要的是，海濱匯展現出我們有能力吸引世界級租戶，並提供所需設施。

誠然，在挑戰自我、提升自身能力的過程中，必會遇上挫折。重要的是，我們能夠有效應對這些困難，從中汲取經驗，避免重蹈覆轍，令公司得以透過持續學習，自我完善。

緊貼本地、區域及全球最佳作業方式，可讓我們預測並有效應對挑戰。我們已承諾，實踐聯合國可持續發展目標(SDGs)，因為我們深信，建造具備抵禦災害能力的基礎設施(SDG 9)、可持續城市(SDG 11)及夥伴關係(SDG 17)等目標，將會為我們提供更多機遇，令我們的物業組合及我們營運所在的城市具備抗逆力，為未來作好準備。

作為董事會主席，本人欣然呈報，領展再次展現世界級物業組合所具備的生產力和質素。我們的財務紀律及策略性資產組合管理，於2018/2019上半年帶來了良好的回報，每基金單位分派繼續增長，而在相同基準計算下，收益及物業收入淨額均見上升。

本人謹此感謝韋達維先生在出任管理人之獨立非執行董事期間所作的寶貴貢獻及服務。在任職九年後，韋達維自2018年8月13日起退任董事會。

總結

上半年，我們繼續在策略、營運及財務上取得重大進展。下半年首要任務仍是以商戶及顧客為中心，透過創新滿足其需求。全賴員工、合作夥伴及社區人士的不懈努力及寶貴貢獻，我們方能取得今日的成就。

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

2018年11月14日

行政總裁報告書



王國龍
行政總裁

「物業組合年內繼續錄得可持續的內部增長，連同外部增長動力，領展將可在維持長期增長勢頭的同時，保持大致穩健且具抗逆力的業務基礎。」

本財政年度上半年的成績令人鼓舞。受富善商場、何文田廣場、三聖商場及環翠商場四項物業的提升工程竣工推動，我們的物業組合繼續維持高生產力。目前有10項提升工程仍在進行中，另有24項提升工程正預備開展及等待審批。

資產管理模式自推廣至整個物業組合以來即將踏入一週年。我們在全面管理框架發展方面取得良好進展，令我們得以更有效地跟進資產工程的進度。這包括讓我們可每月進行重新預測，將營商環境的變化計算在內，並自動實時更新財務表現。資產經理可將這些資料作為基礎，採用「自下而上」的方針有效制定預算和中期資產計劃。在過渡至資產管理模式這段極短的期間內，我們已取得驕人表現。本人深信，該模式將會繼續提高未來的營運效率。

物業組合年內繼續錄得可持續的內部增長。按相同基準計算，收益總額及物業收入淨額分別按年增長7.4%及6.9%。連同外部增長動力，領展將可在維持長期增長勢頭的同時，保持大致穩健且具抗逆力的業務基礎。

財務表現只展現出業務抗逆力的其中一面。我們持續與主要業務合作夥伴建立穩固的關係，包括管理領展近半數鮮活街市的街市包租營運商。我們現在的物業組合內共有33個已完成提升工程的鮮活街市。這些經改造的鮮活街市屢獲殊榮，繼續保持在香港市場的先驅地位，並成為炙手可熱的地標，每年吸引數以百萬計的顧客到訪，享用其更整潔、更明亮以及更健康的購物環境。

九月中旬，本港史上最強的颱風襲港，不僅考驗我們物業管理準則的有效性，亦考驗風險管理程序是否足夠全面。本人可以自豪地說，我們以出色的表現通過了這次考驗。我們在香港的138項物業無一遭受嚴重破壞，並只有輕微的損傷報告。這證明我們持續汲取過往經驗而建立的穩健風險管理文化的價值，確保我們能夠適應任何情況並時刻作好萬全準備。展望將來，尤其是在極端天氣狀況愈趨普遍的情況下，我們必須保持警剔，不可懈怠。

隨著業務持續增長，我們堅守清晰明確的策略，作為我們制定決策的指引。長遠而言，我們將會持續優化此項方針，透過納入新議題（包括氣候變化）、與日俱進的顧客喜好以及眾多業務合作夥伴不斷轉變的期望而作出更新。為完善這項方針，我們已設立數個跨部門委員會，首要任務為處理有關員工福祉、人才管理、科技以及物業組合管理方針等問題。這些委員會將會提供寶貴意見，確保業務策略在持續性及創新之間取得適當平衡。

對我們的業務而言，獲得社會各界的許可非常重要。過去六個月，我們繼續致力減少環境足跡，並取得一定的進展。絕對能源耗用量估計將可按計劃按年減少8.04%。在31個由我們直接管理的鮮活街市中，13個已落實執行有機廢物收集及循環再用。我們亦開始探索在推動業務各範疇減少使用即棄塑膠方面所擔當的角色。

社區方面，我們為2018/2019年度領展「愛·匯聚計劃」投放創記錄的1,440萬港元，繼續支持表現出色的現有項目（例如「惜食全方位」食物回收及教育），並推出兩項專為照顧青少年及長者而設的新計劃。本人對於領展「愛·匯聚計劃」的成功深感欣慰，而我們已對計劃作出多項修訂，讓合資格機構可申請長達數年的資助。我們相信，為獲資助機構提供財務確定性，將可幫助它們專注於更長遠的計劃，達致更佳的資源管理，促進青少年及長者的福祉。

展望

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。

本人謹此再次向領展全體同寅致以衷心的謝意，感謝他們在事件頻繁的上半年作出之所有貢獻和努力，創下驕人的成績。他們對「[連繫好生活](#)」的熱誠及承諾將會繼續推動我們為周邊社群創造價值。

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。

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
2018年11月14日

經營環境

新跨境基建項目拉近中港兩地之間的聯繫，為香港帶來更多的刺激，其中對旅遊業及零售業的提振尤其顯著。雖然地緣政治在短期內仍存在不明朗因素，但堅穩的內部需求以及更緊密的跨境連繫，將可緩和中美貿易戰升溫所帶來的影響。

中美貿易戰對今年的影響不大

隨着中美雙方於今年向對方的貨品開徵多輪關稅，兩國之間的貿易關係日趨緊張。關稅戰的範圍廣泛，涉及由消費品以至設備等各種主要貨品類別。就貿易戰對中國內地經濟的影響在今年的餘下時間應該相對有限，惟美國早前公布在明年會上調關稅稅率，其影響將可能逐漸浮現。

中國政府已透過刺激國內需求應對相關風險。今年10月，中國上調個人所得稅的起徵點，藉此減輕居民的稅務負擔。預計政府將會推出更多的寬鬆政策，鼓勵國內消費及投資，支持經濟增長。

香港外部需求面臨不確定性

作為中國內地的主要貿易夥伴，香港經濟於明年或會有更顯著的影響，當中本港的貿易行業定必首當其衝。隨着中美貿易摩擦升溫及美元轉強，人民幣呈弱勢，可能會減低中國旅客的消費意慾，特別是奢侈品方面的消費。

在聯繫匯率的制度下，港息已跟隨美息上升。利率上升增加私人房屋住戶的按揭負擔，或會對消費者開支及消費情緒帶來影響。

此外，受到包括貿易摩擦及對未來加息的憂慮在內的一系列因素影響，投資氣氛可能轉差，亦會令香港股票及物業市場愈趨波動。

然而，經濟基礎應會持續良好。儘管貿易糾紛為經濟前景增添不明朗因素，惟在勞工市場緊張及收入情況良好下，私人消費將繼續是帶動增長的引擎，使香港的經濟維持穩定擴張。

新跨境連繫將成為重要驅動力

除強韌的本地消費外，香港旅遊業亦出現新的推動力。廣深港高速鐵路香港段於9月通車，使香港與中國內地龐大的鐵路網絡接軌。由於高鐵可縮短由內地城市包括偏遠地區來港的交通時間，因而大大方便了內地旅客的往來。

加上港珠澳大橋開通，預計這些跨境基建項目將會增加訪港內地旅客的人數，從而抵銷貿易戰及人民幣走弱對旅客消費產生的若干負面影響。這些新增的旅遊需求將有利香港經濟，尤其是與零售相關的行業。展望未來，這些交通連繫將會是推動大灣區發展的主要基建。

香港的主要市場趨勢

由於勞工市場緊張及收入增長堅穩，香港經濟發展及私人消費開支維持強勁的增長勢頭。物業市場方面，零售銷售上升帶動零售租金增長，而公司外遷的趨勢則支持辦公室租金穩定增長。

本地生產總值增長保持穩健

+2.9% 按年

來源：香港政府統計處

失業率繼續處於低水平

2.8%

註：季節性調整數字
來源：香港政府統計處

零售租金回升及辦公室租金升幅加快

+1.2% 按年 商場
+7.2% 按年 甲級辦公室

來源：仲量聯行

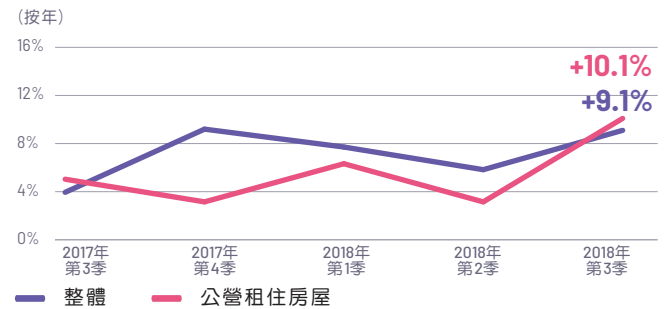
泊車位需求增長步伐較快

+2.0% 按年 私家車領牌數目
+0.8% 按年 私家車泊車位

來源：香港運輸署

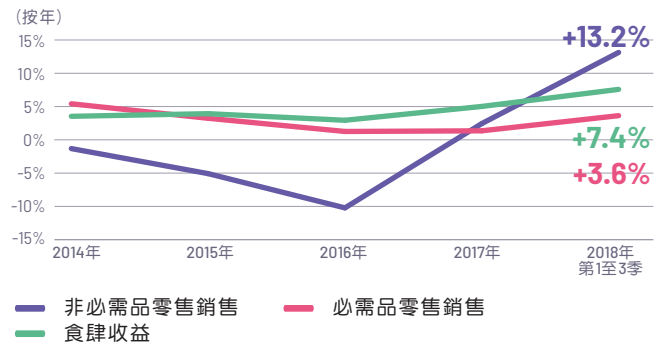
註：截至2018年第3季的數字

住戶入息中位數顯著上升



來源：香港政府統計處

消費開支持續增長



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

中國內地的主要市場趨勢

中國內地經濟保持穩定的增長勢頭，隨着可支配收入的增長，消費亦成為經濟增長的主要動力。上海辦公室方面，在國內公司殷切的租賃需求下租金保持平穩。

城鎮居民人均可支配收入持續增長

+8.9% 按年 北京
+8.3% 按年 廣州

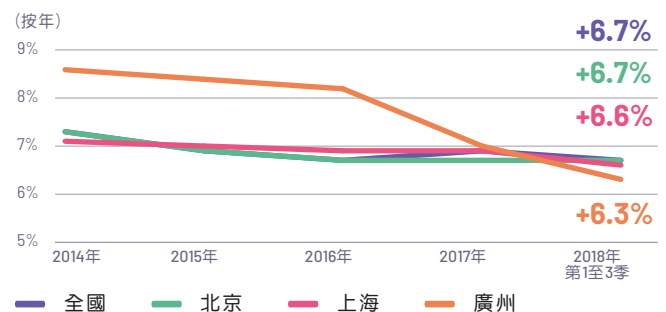
註：截至2018年第1至3季的數字
來源：北京市統計局
廣州市統計局

上海核心商業中心區甲級辦公室租金保持平穩

+0.5% 按年

註：截至2018年第3季的數字
來源：仲量聯行

經濟增長保持平穩



來源：國家統計局
北京市統計局
上海市統計局
廣州市統計局

1 建立具高生產力的物業組合

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分別按年增長7.4%及6.9%。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）。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）。

收益
(按相同基準)
+7.4% 按年

物業收入淨額
(按相同基準)
+6.9% 按年



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 %	
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	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
		於2018年 9月30日 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	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

每個泊車位每月收入(港元)	截至2018年 9月30日止 六個月 2,706	截至2017年 9月30日止 六個月 2,463
總估值(百萬港元)	於2018年 9月30日 36,234	於2018年 3月31日 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辦公室。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%大樓部分已出租或接近完成協議階段，包括生活品味及專業服務供應商，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		
零售物業	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%

2

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830億港元。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）。

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。

信貸評級

A/穩定 | **A2/穩定**
標準普爾 | 穆迪

3.19%

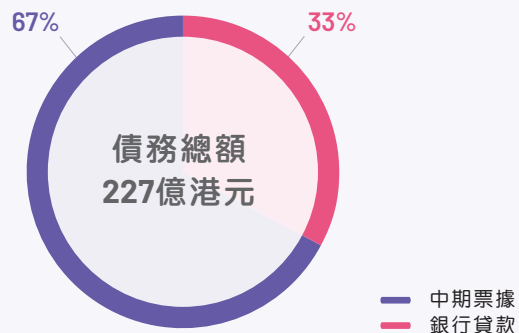
 實際利率

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）。

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。

資金基礎

（於2018年9月30日）



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。

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

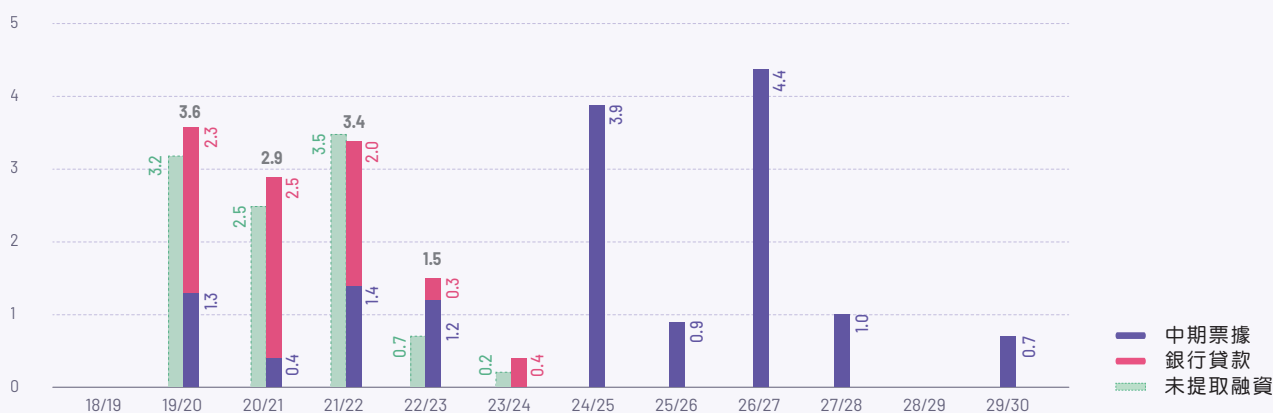
附註：

(1) 所有金額為面值。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2018年9月30日)

十億港元



附註：

(1) 所有金額為面值。

3

建立強大的團隊

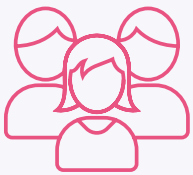
我們的成功全賴領展員工的貢獻，他們在履行「**連繫好生活**」的品牌承諾方面扮演著不可或缺的角色。領展的文化、員工培訓、發展及福祉的方針乃本年度我們關注之重要部分。

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。



976

員工 (於2018年9月30日)

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。



超級颱風「山竹」： 印證領展的風險管理能力

領展舉辦年度風險工作坊以檢討及更新現有風險管理措施。

氣候相關風險及抗逆力一直是領展的重點議題之一。綜合不同部門的意見後，我們制定了一系列的政策及程序，旨在減低暴雨及颱風等極端天氣狀況所帶來的影響。

2018年9月16日，繼1983年颱風「愛倫」後本港史上最強的風暴 – 超級颱風「山竹」襲港，令我們氣候相關風險管理措施的成效備受考驗。為應付「山竹」

的到來，我們為整個物業組合安排逾200名物業管理員工，審慎地全面執行既定的颱風應變工作，包括清理排水渠、豎立告示牌、移除容易被吹倒的固定裝置和傢俱、設置防洪閘以及限制高危地區的出入。我們合共投入近1,400個工時，為這場肆虐超過24小時的風暴作好準備。我們亦實施24小時巡邏，確保能即時處理不同的事故。颱風過後，我們的物業只受有限度破壞，並僅錄得輕微的損傷報告，我們對此深感欣慰。雖然我們安然通過是次考驗，我們將會繼續檢討及改善應對氣候相關風險的方針。

4 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。



與商戶共同進步

踏入十週年，領展商戶學堂將繼續專注協助商戶發展、適應瞬息萬變的零售環境以及提升卓越服務。

2018年9月12日，適逢領展商戶學堂踏入十週年，我們於將軍澳TKO Gateway舉辦了一場以「創意思維體驗之旅」為主題的研討會。研討會期間，我們帶領參加商戶以互動方式參觀TKO Gateway Food Lane，讓商戶親身體驗這個結合商場、鮮活街市及領展首個美食街的嶄新一站式服務概念。

我們透過商戶學堂研討會與商戶分享投資、管理以及顧客服務方面的技巧，使商戶的業務更上一層樓，同時提供更卓越的服務。我們亦新增兩次

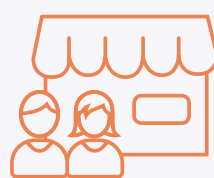
工作坊，分別請來專業導師分享不同的實用技巧，例如顧客接待的心理研究課程和演譯技巧等，提升商戶的競爭力。是次領展商戶學堂採取嶄新教學方法，融入更富前瞻性的教授方式及主題，務求令各商戶學以致用。

一如以往，2018/2019年度領展商戶學堂將會透過神秘顧客計劃評估商戶的態度、儀容及售後服務等，並於眾多參加商戶中選出十位得分最高的商戶成為「傑出商戶獎勵計劃」的得獎者。得獎商戶將獲邀參加領展與香港股票分析師協會合辦的「營商指導計劃」，為得獎商戶安排專業的免費一對一營商諮詢服務，希望商戶在取得專業意見後，能運用於自身的營商計劃。

自2008年成立領展商戶學堂起至今



**舉辦超過
88場
研討會**



**惠及
~19,000個
商戶**

企業管治

領展乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃，並為恒生指數成份股。領展由領展資產管理有限公司管理。領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為領展內部為達致長遠成功所共享和堅持的價值觀。透過風險管理與內部監控、內部與外聘審核，以及受託人與證監會的監察所達致的制衡以支撐領展企業管治框架。

董事會及董事委員會

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

於本報告日期，我們的董事會擁有12名成員，包括9名獨立非執行董事、1名非執行董事及2名執行董事（即行政總裁及首席營運總監）。

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。

董事會在審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會協助下履行職責，其各自的組成如下：

姓名	董事會	審核及風險管理委員會	提名委員會	薪酬委員會	財務及投資委員會
董事					
聶雅倫	✓ ^(C)		✓ ^(C)		✓ ^(C)
蒲敬思	✓				✓
陳耀昌	✓			✓	✓
裴布雷	✓		✓	✓ ^(C)	
陳寶莉	✓	✓			
陳秀梅	✓	✓	✓	✓	
謝伯榮	✓	✓ ^(C)			
謝秀玲	✓	✓			
Elaine Carole YOUNG	✓			✓	✓
紀達夫	✓				✓
王國龍(行政總裁)	✓		✓		✓
張利民(首席營運總監)	✓				
高層管理人員					
黃國祥(首席財務總監)					✓

(C) = 主席

✓ = 成員

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

自2017/2018年度年報後的董事資料更新

獨立非執行董事之退任及董事委員會成員之變更

- 韋達維先生於2018年8月13日退任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及財務及投資委員會成員。
- 裴布雷先生自2018年8月14日起接替韋達維先生出任為薪酬委員會新主席一職。
- 陳耀昌先生自2018年8月14日起加入薪酬委員會為成員。

董事履歷的資料更新

- 王國龍先生於2018年6月不再擔任賓夕法尼亞大學華頓商學院亞洲執行董事會之成員，並於2018年11月獲委任為國際購物中心協會亞太顧問委員會委員。
- 陳秀梅女士自2018年8月7日起獲委任為中電控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。
- 謝伯榮先生自2018年8月1日起不再擔任滙豐銀行(中國)有限公司之董事。

董事的履歷可於領展的公司網站(Linkreit.com)內閱覽。

企業管治政策及常規

於截至2018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2017/2018年度年報的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，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基金單位持有人之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。

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，信託契約的部份條文經已作出修訂。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，合規手冊經已更新，以(i)符合房地產投資信託基金守則、證監會之通函與信託契約之要求，及(ii)納入已更新的董事委員會職權範圍。

合規事宜

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、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊；
- 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則的原則及在適當範圍內遵守各項守則條文；
- 經向每位董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等一直遵守領展證券交易守則所規定的標準；其條款經定期檢討並在有需要時作出更新，以確保不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款；及
- 管理人繼續採納嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定。

根據領展證券交易守則，有意進行領展證券交易的董事及管理人之高層管理人員須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉尚未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可買賣領展的證券。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，適時對參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告或參與企業交易活動或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。

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2018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451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117,698個基金單位，總代價約為8,752,257港元，當中由管理人支付的補貼金額為1,240,821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，對「愛·匯聚計劃」（即領展之慈善及社區參與計劃）就2018/2019資助週期批出約1,440萬港元的慈善捐款及贊助，用於資助八個主要資助項目和領展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年長期獎勵計劃發行之新基金單位為1,407,782個。按於2018年9月30日已發行之2,111,986,754個基金單位計算，於回顧期內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之0.07%。

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

回購之基金單位已於回顧期末前全數註銷。管理人於回顧期內回購的所有基金單位均根據由基金單位持有人授權並於當時有效的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人的整體利益。回購基金單位之平均成本（不包括開支）約為每基金單位76.17港元。

除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧期內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

基金單位持有人統計數據

於2018年4月1日，領展之已發行基金單位為2,150,058,972個。於回顧期內，新發行的基金單位為1,407,782個而已回購及註銷的基金單位為39,480,000個。於2018年9月30日，領展之已發行基金單位為2,111,986,754個；而根據領展基金單位持有人登記冊所載，該等已發行基金單位由22,966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2,024,464,622個基金單位（約佔領展已發行基金單位之95.86%）。

按收市價每基金單位77.05港元及當時已發行之2,111,986,754個基金單位計算，領展於2018年9月30日的市值約為1,627億港元。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，領展概無任何控權基金單位持有人或重大基金單位持有人。

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者均獲充足資訊，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19名股票分析員就領展撰寫報告。自2018年4月以來，管理人曾參與以下活動：

活動	次數
個別會面及電話會議	209
投資者會議／企業日	8
業績發布後／非交易的路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國	5
為關注領展的團體提供實地考察	4

收購及出售房地產

於回顧期內，領展或其任何附屬公司概無收購或出售任何房地產。

於2018年9月30日，領展的物業組合內共有142項資產（包括香港的138項投資物業及一項物業發展項目以及中國內地的三項投資物業）。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2017/2018年度年報的「管治、披露及財務報表」報告第137頁至第169頁。

物業發展及相關活動

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

自領展2017/2018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年年初竣工。
- 根據(i)發展成本總額（包含地價）99億港元及(ii)領展於合營公司佔60%權益計算，領展於發展成本總額分佔部分估計約為59.4億港元，即(a)約相等於領展於2018年9月30日之資產總值（就截至2018年9月30日止六個月之應付中期分派作出調整後）之2.9%；及(b)維持於資產總值上限之內。

相關投資

於2018年7月25日，基金單位持有人已批准擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於「相關投資」（定義見房地產投資信託基金守則）。於回顧期內，領展概無投資於「相關投資」。

財政期間結束後之變動

本報告已納入於2018年9月30日止六個月期間結束後起直至2018年11月14日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2018年11月14日

披露

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2018年9月30日於領展基金單位及相關基金單位持有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L) / 淡倉(S)之基金單位 / 相關基金單位數目	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽⁴⁾ %
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.37
APG Groep N.V. ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.37
APG Asset Management N.V. ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.37
State Street Corporation	受控法團權益	(L) 124,191,103	5.88
The Capital Group Companies, Inc. ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 130,993,930 ⁽²⁾	6.20
Capital Research and Management Company ⁽²⁾	直接權益及受控法團權益	(L) 130,993,930 ⁽²⁾	6.20
BlackRock, Inc. ⁽³⁾	受控法團權益	(L) 175,950,147 ⁽³⁾	8.33
		(S) 64,000 ⁽³⁾	0.00

附註：

- (1) APG Asset Management N.V.為APG Groep N.V.之全資附屬公司，而APG Groep N.V.則為Stichting Pensioenfonds ABP的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V.及Stichting Pensioenfonds ABP於上表所列的同一批113,471,409個基金單位中擁有或被視為擁有權益，而該等基金單位權益彼此重疊。
- (2) Capital Research and Management Company擁有或被視為擁有130,993,930個基金單位之權益，包括(i)其作為實益擁有人持有的116,463,159個基金單位；及(ii)透過其全資擁有之Capital Group International, Inc.旗下四間受控法團持有的14,530,771個基金單位，即為Capital Guardian Trust Company (10,245,781個基金單位)、Capital International, Inc. (2,537,302個基金單位)、Capital International Limited (633,242個基金單位)及Capital International Sarl (1,114,446個基金單位)。The Capital Group Companies, Inc.為Capital Research and Management Company之控權法團，因此被視為擁有Capital Research and Management Company持有之全部權益。
- (3) BlackRock, Inc.的175,950,147個基金單位之好倉權益及64,000個基金單位之淡倉權益是透過其多間受控法團持有，其中兩間擁有之權益超過5%，彼等為BlackRock Financial Management, Inc. (其擁有(i)作為實益擁有人持有1,707,390個基金單位之好倉權益；及(ii)透過其受控法團持有171,607,092個基金單位之好倉權益及3,000個基金單位之淡倉權益)及BlackRock Holdco 2, Inc. (其為BlackRock Financial Management, Inc.之控權法團，因此被視為擁有BlackRock Financial Management, Inc.持有之全部權益)。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(444,500個相關基金單位)及淡倉權益(64,000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2018年9月30日已發行之2,111,986,754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2018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2018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 ⁽²⁾	於2018年9月30日持有之權益總額	佔全部已發行之基金單位之概約百分比 ⁽³⁾	於2018年3月31日持有之權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
現任董事								
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	63,750 ⁽¹⁾	-	-	-	57,250	121,000	0.0057	100,000
執行董事								
王國龍	1,362,171	-	-	-	1,806,676	3,168,847	0.1500	3,661,612
張利民	729,781	-	-	-	542,126	1,271,907	0.0602	928,904
非執行董事								
紀達夫	64,720	-	-	-	17,500	82,220	0.0039	75,720
獨立非執行董事								
蒲敬思 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	6,500	6,500	0.0003	-
陳耀昌	4,000	-	-	-	17,500	21,500	0.0010	15,000
裴布雷	4,250	-	-	-	17,750	22,000	0.0010	15,500
陳寶莉	4,500	-	12,000	-	19,000	35,500	0.0017	28,500
陳秀梅	99,500	-	-	-	21,500	121,000	0.0057	113,000
謝伯榮	15,500	-	-	-	21,500	37,000	0.0018	29,500
謝秀玲	12,500	-	-	-	19,000	31,500	0.0015	24,500
Elaine Carole YOUNG	37,500	-	-	-	19,000	56,500	0.0027	49,500
前任獨立非執行董事								
韋達維 ⁽⁵⁾	111,615	-	-	-	4,750	116,365	0.0055	116,365

附註：

- 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50,000個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬之基金單位的最高數目。詳情請參閱本報告第35頁至第40頁「長期獎勵計劃」一節。
- 概約百分比乃根據於2018年9月30日已發行之2,111,986,754個基金單位計算。
- 蒲敬思先生於2018年5月1日獲委任為獨立非執行董事。彼獲委任前於長期獎勵計劃概無獲授予受限制基金單位獎勵。
- 韋達維先生已於2018年8月13日退任。上述之基金單位個人權益僅為彼於退任日期之權益狀況，及彼於相關基金單位之權益為彼持有之未歸屬受限制基金單位獎勵。有關彼退任後之未歸屬受限制基金單位獎勵之詳情，請參閱本報告第40頁附註7。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2018年9月30日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展及／或其附屬公司之基金單位(或，視情況而言，股份)或相關基金單位(或，視情況而言，相關股份)或債券擁有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及根據中期票據計劃發行的票據之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2018年9月30日，下列人士（任何重大基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽³⁾除外）為領展之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章），並於領展基金單位及根據中期票據計劃發行之票據持有下列權益：

於基金單位之權益

名稱	於2018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 ⁽²⁾ %	於2018年3月31日 持有之基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」） 及其附屬公司 ⁽¹⁾	8,260,908	0.39	6,186,635

附註：

- 受託人為滙豐之直接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領展之關連人士。除上表所披露者外，滙豐之一間同集團附屬公司於2018年9月30日亦擁有875,258個基金單位之權益。
- 概約百分比乃根據於2018年9月30日已發行之2,111,986,754個基金單位計算。
- 於2018年9月30日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事（包括被認為是管理人之高級行政人員的行政總裁及首席營運總監）於2018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2018年9月30日，陳明德先生（管理人之公司秘書及高級人員）、霍業生先生（領展三間附屬公司之董事）、江寶欣女士（領展兩間附屬公司之董事）及吳婉芬女士（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405,646個基金單位、93,104個基金單位、247,912個基金單位及28,591個基金單位之權益。

於綠色美元債券之權益

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

名稱	於2018年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2018年3月31日 持有之面值 美元
大新銀行有限公司（「大新銀行」） ⁽¹⁾	36,500,000	7.30	34,100,000
滙豐及其附屬公司	40,035,000	8.01	35,000

附註：

- 大新銀行為裴布雷先生之有聯繫者。
- 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

於美元票據之權益

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

名稱	於2018年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2018年3月31日 持有之面值 美元
滙豐及其附屬公司	109,321,000	21.86	110,271,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據美元票據之總面值5億美元計算。

於港元票據之權益

(The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 於2011年至2015年期間根據中期票據計劃發行若干筆合共總面值29.79億港元息率介乎2.4%–3.55%並於2021年至2030年期間到期之港元票據(「港元票據」))

名稱	於2018年9月30日 持有之合共面值 港元	佔合共總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2018年3月31日 持有之合共面值 港元
滙豐及其附屬公司	985,000,000	33.06	1,082,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據港元票據之合共總面值29.79億港元計算。

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日採納，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2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第55頁至第56頁。

受限制基金單位獎勵之變動

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽⁵⁾於截至2018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2018年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2018年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事 馮雅倫 (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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	10,500	-	-	-	10,500
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	10,500	-	-	-	10,500
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	518,763	-	-	-	518,763
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	518,763	-	-	-	518,763
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	175,075	-	-	-	175,075
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	175,075	-	-	-	175,075
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2018年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2018年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
蒲敬思 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2018年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2018年 9月30日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
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
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
前任董事 韋達維 (前任獨立非執行 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)	-	-	-
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	525,243	-	-	-	(41,293)	483,950
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	525,243	-	-	-	(42,031)	483,212
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	-	569,894	-	(5,288)	(2,350)	562,256
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	-	569,894	-	(5,288)	(2,350)	562,256
總計			1,817,612	2,610,964	(8,000)	(10,576)	(88,024)	4,321,976

附註：

- 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鉤。
- 基金單位於緊接期內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位72.15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2018年9月30日之公平估值約為2.012億港元。
- 基金單位於緊接期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位76.70港元。期內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付約19,982港元。
- 該等數字為於期內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- 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0.9976港元。

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。

2007年長期獎勵計劃

2007年長期獎勵計劃於2007年7月23日採納，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下沒有進一步授出亦不可再授出獎勵。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年長期獎勵計劃下尚未歸屬之獎勵包括(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2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第59頁至第60頁。

受限制基金單位獎勵之變動

2007年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽⁵⁾於截至2018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2018年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內授出	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2018年 9月30日 尚未歸屬 ⁽²⁾
現任董事 ⁽¹⁾ 聶雅倫 (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
王國龍 (執行董事)	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	-	(200,709)	-	(30,291)	-
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000
張利民 (執行董事)	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	-	(47,353)	-	(7,147)	-
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500
紀達夫 (非執行董事)	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
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

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2018年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	期內授出	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷	期內失效 ⁽⁴⁾	於2018年 9月30日 尚未歸屬 ⁽²⁾
陳秀梅 (獨立非執行董事)	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 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 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
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	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
前任董事 韋達維 (前任獨立非執行 董事)	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 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾
其他參與者 合計	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	465,828 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	-	(461,079) ⁽⁸⁾	-	(4,749) ⁽⁸⁾	-
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	445,960 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	-	(386,391) ⁽⁸⁾	-	(59,569) ⁽⁸⁾	-
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	441,722 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	-	-	-	(38,000) ⁽⁸⁾	403,722 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾
總計			2,291,010	-	(1,407,782)	-	(139,756)	743,472

附註：

- 蒲敬思先生未被列入此表，因彼在2007年長期獎勵計劃屆滿後才獲委任為獨立非執行董事。
- 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每位相關承授人發行之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於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鉤。
- 基金單位於緊接期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位71.65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。
- 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。
- 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4.7819港元。

- (6) 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。
- (7) 按比例計算(見上文附註6)，於2018年8月13日退任之韋達維先生所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬時可獲發行之基金單位最高數目應為3,357個(而非上表所列之4,750個)。餘下部分將於相關歸屬日期失效。
- (8) 該等數字已包括兩名前獨立非執行董事持有之尚未歸屬之受限制基金單位獎勵，即(i)王于漸教授於期初持有最高涉及5,250個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已獲歸屬並獲發行1,810個基金單位，而餘下部分已全數失效；及(ii)陳則杖先生於期初持有最高涉及17,500個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於期內已獲歸屬並獲發行8,597個基金單位，已失效部分涉及3,153個基金單位，而於期末尚未歸屬部分最高涉及5,750個基金單位(並將如上文附註6所述按比例歸屬)。進一步詳情請參閱2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第62頁至第63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。

關連人士交易

關連人士及關連人士交易

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

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	由關連人士所得之收入 百萬港元	向關連人士支付之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(394.0)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(9.9)
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)	主要估值師	估值費用 諮詢費用 代理費用	不適用 不適用 不適用	(1.1) (1.6) (0.5)
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 ⁽³⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	19.3 ⁽⁴⁾ 4.2 不適用 不適用	不適用 不適用 (15.6) (7.5) ⁽⁵⁾
仲量聯行物業管理有限公司(「仲量聯行物業管理」)	主要估值師之有聯繫者	維修技工支援服務費用	不適用	(7.6) ⁽⁶⁾
惠雅清潔服務有限公司(「惠雅清潔」)	主要估值師之有聯繫者	清潔服務費用	不適用	— ⁽⁷⁾
凱達環球有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢費用	不適用	(3.9)
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)
香港董事學會有限公司(「香港董事學會」)	王國龍先生之有聯繫者	會籍費用	不適用	— ⁽⁸⁾
大新銀行	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽³⁾ 安排費用及銀行費用	3.8 ⁽⁴⁾ 不適用	不適用 — ⁽⁹⁾

附註：

- (1) 管理人按成本收回基準向領展收回其開支。
- (2) 受託人費用乃根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展於香港境內及境外物業之估值分別按年率0.008%及年率0.03%計算，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 位於領展物業內不同地點的商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (4) 不包括已收按金。
- (5) 包括管理人回購領展基金單位之交易費用。
- (6) 仲量聯行物業管理獲授予為商場、停車場、街市及熟食檔位提供維修技工支援服務之續期合約，合約金額約為3,520萬港元。
- (7) 惠雅清潔獲授予續期清潔服務合約，合約金額約為47,000港元，並已向惠雅清潔支付約19,000港元之清潔服務費用。
- (8) 向香港董事學會支付1,480港元之會籍費用。
- (9) 向大新銀行支付約6,000港元之銀行費用。

與關連人士之租賃交易

除於2016/2017年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第55頁所披露與恒生銀行有限公司(「恒生」)訂立之租約及於2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第65頁所披露之若干租約(除下列附註2所述之租金調升外,所有該等租約於回顧期末時仍然存續),領展及/或其附屬公司於回顧期內與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立或續期下列年租超逾100萬港元之租約:

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2018年 9月30日 已收取之 租金按金 百萬港元
大新銀行	黃大仙中心南館G3C號商舖 之租約	租期為3年至 2021年6月9日屆滿	2.7	0.7

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) 與恒生就黃大仙中心南館121A號商舖訂立租期為2年至2019年7月2日屆滿之租約,其年租(按上述附註1計算)增加至320萬港元。

由關連人士提供之銀行及財務服務

領展及/或其附屬公司於回顧期內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生及滙豐銀行(中國)有限公司)及大新銀行提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註25。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服務。於回顧期內,領展同時於滙豐集團及大新銀行設有銀行賬戶,作為存款及/或收租用途。

於回顧期內,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2018年9月30日,有關該等與滙豐訂立之掉期合約的尚未平倉名義本金價值總額約為87億港元。

豁免嚴格遵守

於回顧的六個月期內,領展一直遵守證監會就相關之關連人士交易授出的豁免所載條款及條件,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)交易金額或所支付費用在指定上限內;及(iii)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相關交易。

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44至第68頁的中期財務資料，此中期財務資料包括領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2018年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、綜合分派報表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人的董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2018年11月14日

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

簡明綜合收益表

截至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
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

第50頁至第68頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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

簡明綜合全面收益表

截至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	7,448	(7,448)	-	109	109
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	12,809	(12,809)	-	7	7

第50頁至第68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		2,759	2,673
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))		2,759	2,673
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		100%	103%
於9月30日已發行基金單位	22	2,111,986,754	2,199,876,472
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))		130.62港仙	121.50港仙

第50頁至第68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
		210,526	203,902
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
		4,743	12,502
資產總值		215,269	216,404
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
		7,616	7,225
流動(負債)/資產淨額		(2,873)	5,277
資產總值減流動負債		207,653	209,179
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
		26,692	30,111
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		34,308	37,336
非控制性權益		583	474
基金單位持有人應佔資產淨值		180,378	178,594
已發行基金單位	22	2,111,986,754	2,150,058,972
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		85.41港元	83.06港元

第50頁至第68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
2018年11月14日

行政總裁
王國龍
2018年11月14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

第50頁至第68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	2,832	3,398
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	5,875	50
來自／(用於)投資活動之現金淨額	4,604	(5,398)
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	(3,007)	(928)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(9,343)	1,974
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	(57)	6
於9月30日之現金及現金等價物	1,200	515

第50頁至第68頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

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

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

香港財務報告準則第2號(修訂本)

香港財務報告準則第4號(修訂本)

香港財務報告準則第9號(2014年)

香港財務報告準則第15號

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)–詮釋第22號

香港財務報告準則2014年至2016年周期的年度改進

轉讓投資物業

以股份為基礎付款交易的分類及計量

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

金融工具

來自客戶合約的收益

外幣交易及預付代價

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。

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

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
	4,732	4,736
其他收益		
–空調服務收費	173	188
–其他物業相關收益	25	25
	198	213
總收益	4,930	4,949

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。

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	3,762	990	178	4,930
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				(302)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				10,067
稅項				(732)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利				9,335
資本開支	758	25	923	1,706
折舊	-	-	(9)	(9)
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				215,269
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)				34,308
非控制性權益				583
基金單位持有人應佔資產淨值				180,378

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。

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	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)
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
中國內地房產稅	36	28
其他物業經營開支	79	78
	1,171	1,182

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。

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

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	246	152
稅項	732	589

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	9,226百萬港元	12,132百萬港元
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	433,450	1,664,197
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,141,182,035	2,213,102,338
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	4.31港元	5.49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	4.31港元	5.48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)
於2018年9月30日	399

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
於2018年9月30日	199,871	9,919	209,790

(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。

(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。

(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。

13 投資物業(續)

(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	12	3	97	112
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	12	3	97	112

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。

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	238	2,454
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	2,650	8,525
	3,850	11,689

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	1,887	2,060
	2,336	2,462

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：

	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
	165	157

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	(67)	(87)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	36	50

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。

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 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⁾
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
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		2,051,130	1,159,000	(1,415,782)	(4,500)	(63,049)	2,336,780	5,065,448

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	14,639	15,853
	22,122	25,785
減：帶息負債之流動部分	(2,998)	(2,589)
帶息負債之非流動部分	19,124	23,196

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
	2,998	2,589
第二年內到期		
銀行貸款	2,487	2,719
中期票據	952	1,316
	3,439	4,035
第三年內到期		
銀行貸款	1,965	2,484
中期票據	202	349
	2,167	2,833
第四年內到期		
銀行貸款	321	2,521
中期票據	1,763	1,436
	2,084	3,957
第五年內到期		
銀行貸款	416	295
中期票據	697	1,225
	1,113	1,520
第五年後到期		
銀行貸款	-	415
中期票據	10,321	10,436
	10,321	10,851
	22,122	25,785

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
	6	1
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
	225	280
	231	281
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
	482	375
	482	377
	251	96

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(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。

20 衍生金融工具(續)

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	790	700
	3,969	3,597

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。
- 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。

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
於2018年9月30日	790

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
於2018年9月30日	2,111,986,754

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）。

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	1,415	2,563

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	-

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。

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	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)	-

(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
	165	119

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。

五年表現概要

財務數據

	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
簡明綜合收益表					
收益	4,930	4,949	4,608	4,185	3,830
物業經營開支	(1,171)	(1,182)	(1,168)	(1,089)	(1,047)
物業收入淨額	3,759	3,767	3,440	3,096	2,783
一般及行政開支	(151)	(185)	(157)	(163)	(286)
投資物業公平值變動	6,702	9,432	2,978	5,785	14,761
出售投資物業之收益	-	-	586	-	340
利息收入	59	2	2	4	14
財務成本	(302)	(288)	(275)	(216)	(169)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	10,067	12,728	6,574	8,506	17,443
稅項	(732)	(589)	(517)	(466)	(411)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利	9,335	12,139	6,057	8,040	17,032
已向基金單位持有人派付之分派	(2,758)	(2,581)	(2,404)	(2,138)	(1,976)
	6,577	9,558	3,653	5,902	15,056
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	3,138	5,767	15,071
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	1,778	(677)	411	104	(15)
非控制性權益	109	7	104	31	-
	6,577	9,558	3,653	5,902	15,056
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內溢利	9,226	12,132	5,953	8,009	17,032
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)	(2,874)	(5,754)	(14,761)
- 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	8	17	-
- 金融工具之公平值變動	35	-	-	-	-
- 其他非現金收入	(56)	(83)	(36)	(42)	(18)
- 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	2,759	2,604	2,452	2,206	1,926
酌情分派	-	69	42	24	128
可分派總額	2,759	2,673	2,494	2,230	2,054
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	130.62	121.50	111.75	98.99	89.56

財務數據(續)

		於2018年 9月30日 (未經審核)	於2018年 3月31日 (經審核)	於2017年 3月31日 (經審核)	於2016年 3月31日 (經審核)	於2015年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	209,790	203,091	174,006	160,672	138,383
其他非流動資產	百萬港元	736	811	669	1,816	934
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	4,743	12,502	1,265	964	3,827
資產總值	百萬港元	215,269	216,404	175,940	163,452	143,144
流動負債	百萬港元	7,616	7,225	4,046	4,387	4,880
非流動負債	百萬港元	26,692	30,111	33,397	31,624	20,158
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	34,308	37,336	37,443	36,011	25,038
非控制性權益	百萬港元	583	474	256	54	-
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	180,378	178,594	138,241	127,387	118,106
帶息負債佔資產總值比例	%	10.3	11.9	15.6	16.5	11.9
負債總額佔資產總值比例	%	15.9	17.3	21.3	22.0	17.5
投資物業估值	百萬港元	209,790	203,091	174,006	160,672	138,383
估值資本化率						
—香港(加權平均)	%	4.02	4.01	4.57	4.59	4.61
—中國內地						
—零售	%	4.50 - 4.75	4.50-4.75	4.50	4.50-5.00	不適用
—辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.00	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	85.41	83.06	62.47	56.79	51.53
每基金單位收市價	港元	77.05	67.00	54.45	46.00	47.80
市值	百萬港元	162,729	144,054	120,498	103,185	109,547
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	%	9.8	19.3	12.8	19.0	7.2
已發行基金單位		2,111,986,754	2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136	2,291,770,269

物業組合數據

		截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2017年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2014年 9月30日止 六個月 (未經審核)
香港之物業組合						
期末平均每月租金	每平方米呎港元	65.7	59.0	52.5	47.4	43.6
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	70.2	63.0	56.2	51.1	46.9
續租租金調整率						
— 商舖	%	20.4	28.5	21.2	29.5	24.1
— 整體	%	22.5	26.8	21.0	23.6	23.6
期末租用率	%	95.5	96.3	95.9	95.1	94.4
物業收入淨額比率	%	75.9	76.0	74.3	74.0	72.7
期末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,538	5,039	5,035	5,199	5,187
每個泊車位每月收入	港元	2,706	2,463	2,206	1,986	1,738
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售	%	43.2	40.7	41.9	33.7	不適用
— 辦公室	%	0.2	17.2	8.3	不適用	不適用
期末租用率						
— 零售	%	98.8	96.9	98.2	100.0	不適用
— 辦公室	%	98.9	98.1	98.4	98.5	不適用
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	180,378	147,634	129,871	122,165	110,610
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	85.41	67.11	58.20	54.24	48.23
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	不適用	0.10	不適用	不適用
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值比較之最高折讓(附註(i))	港元	(19.61)	(12.91)	(13.10)	(13.74)	(10.83)
期末每基金單位收市價	港元	77.05	63.30	57.00	42.50	44.75
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	1.7	1.9	2.0	2.3	2.0
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	3.4	3.8	3.9	4.7	4.0
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)	%	25.4	23.6	21.7	19.2	17.4

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78.65港元(2017年：65.40港元)及最低成交價65.80港元(2017年：54.20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2018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2018年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派130.62港仙(2017年：121.50港仙)，除以2018年9月30日之收市價77.05港元(2017年：63.30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2018年9月30日之已發行基金單位為2,111,986,754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2018年9月30日止六個月之中期業績公告	2018年11月14日
中期分派之除權日期	2018年11月27日
暫停辦理基金單位過戶登記手續	2018年11月29日至12月3日 (包括首尾兩天)
中期現金分派之記錄日期	2018年12月3日
中期現金分派之派付日期	2018年12月10日
截至2019年3月31日止財政年度之末期業績公告	2019年6月

為合資格可享有截至2018年9月30日止六個月之中期現金分派每基金單位130.62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。

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

投資者關係聯絡資料

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

富時社會責任發達市場指數

富時環球指數系列

富時EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾發達市場指數

富時EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾發達市場亞洲指數

富時RAFI全球3000

羅素環球指數

GPR⁽³⁾ 250環球指數

GPR⁽³⁾ 250亞洲指數

GPR⁽³⁾ 250亞太指數

GPR⁽³⁾ 250香港指數

GPR⁽³⁾ 250全球房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250亞洲房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250亞太房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ (世界)綜合指數

GPR⁽³⁾亞洲綜合指數

GPR⁽³⁾香港綜合指數

GPR⁽³⁾ (世界)綜合引用指數

GPR⁽³⁾亞洲綜合引用指數

GPR⁽³⁾香港綜合引用指數

GPR⁽³⁾環球100指數

GPR⁽³⁾ IPCM LFFS可持續發展GRES指數

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生可持續發展企業指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾綜合指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾綜合香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾綜合房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾可投資100指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾可投資100香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾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) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2007年長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金（如適用）及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事會主席或主席	董事會之主席（文義另有所指除外）
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而「董事委員會」指其任何之一
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總監	管理人之首席財務總監
中國或中國內地	中華人民共和國（及倘文義所需，不包括香港）
合規手冊	管理人之合規手冊，其載有（其中包括）關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
首席營運總監	管理人之首席營運總監
現金流量折現法	現金流量折現法
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
執行董事	管理人之執行董事（文義另有所指除外）
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領展之基金單位
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之10%（並按信託契約所載方式計算）
本集團	領展及其附屬公司（文義另有所指除外）

香港	中國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
香港股票分析師協會	香港股票分析師協會
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)
相同基準	不包括任何在分析期內收購、出售及/或新營運(如適用)的物業
領展	領展房地產投資信託基金
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員進行領展證券交易而採納之守則
上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
物業收入淨額	物業收入淨額，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，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米平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
重大基金單位持有人	賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義（即於領展之基金單位中擁有10%或以上權益的持有人）
特別目的投資工具	特別目的投資工具（賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義）
平方呎	平方呎
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人（視情況而定）
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額（包括資本）
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利），並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約（經12份補充契約修訂及補充）
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
按營業額分成租金	按商戶／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位（文義另有所指則除外）
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人

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

(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思⁽¹⁾

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維⁽²⁾

Elaine Carole YOUNG

管理人之首席財務總監

黃國祥

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽³⁾

王國龍

張利民

丘兆祺

陳淑嫻

授權代表⁽⁴⁾

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號舖

電話：(852) 2862 8555

(1) 於2018年5月1日獲委任

(2) 於2018年8月13日退任

(3) 證券及期貨條例所規定者

(4) 上市規則所規定者



領展房地產投資信託基金
Linkreit.com