

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2020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2020年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2020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2020年11月9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分別按年下跌1.9%及0.8%至52.33億港元(截至2019年9月30日止六個月：53.32億港元)及40.37億港元(截至2019年9月30日止六個月：40.71億港元)。

經調整並計入一筆1.44億港元(截至2019年9月30日止六個月：1.45億港元)的酌情分派後，可分派總額達29.21億港元(截至2019年9月30日止六個月：29.66億港元)。期內每基金單位中期分派增長0.1%至141.65港仙(截至2019年9月30日止六個月：141.47港仙)。

投資物業組合之估值為1,951.12億港元(2020年3月31日：1,932.24億港元)，而每基金單位資產淨值則減少3.9%至74.60港元(2020年3月31日：77.61港元)。

## 管理層討論及分析

### 商業互融

我們的「商業互融」理念，將推動我們更堅實地應對疫情和切合本地社區需要，同時驅使我們在市場上脫穎而出。透過致力與我們的價值鏈和所有持份者建立關係及了解他們關注的事項，我們能夠提升我們的抗逆力，並鞏固我們廣闊的生態系統。

2019冠狀病毒病對我們的商戶造成尤其廣泛的影響。儘管一些如超級市場及鮮活街市等行業錄得增長，惟其他如中式酒樓、健身中心及娛樂場所等行業則受持續的社交距離措施所影響。為協助我們的商戶應付疫情所帶來的營運壓力，我們於2020年4月宣布推出3億港元的商戶同舟計劃，其後我們於2020年8月增加至6億港元。

### 物業組合增長

我們於「2025願景」中制定多項策略性目標，繼續致力鞏固我們的業務基礎，為基金單位持有人創造價值。我們一直專注於以「核心型」、「核心增益型」及「增值型」為主的物業組合，同時尋找機遇通過策略性資本循環方式，購入可持續回報的優質資產，進一步加強物業組合。

### 我們的物業組合

#### 香港物業組合

儘管面對市場週期性波動及前所未見的公共衛生挑戰，我們以必需品為主的物業組合繼續展現相對較高的抗逆力。於回顧的六個月內，香港物業組合的總收益按年減少3.2%。

於2020年9月30日，零售物業組合的租用率維持於96.1%的穩定水平，整體物業組合期內的續租租金調整率為-2.6%。鑒於物業管理費用豁免及租金減免等財務影響，零售收益總額按年減少5.5%。平均每月租金由2020年3月31日的每平方呎70.3港元下跌至2020年9月30日的每平方呎68.7港元。期內，我們的行業組合保持穩定，每月租金當中65%來自食品相關行業，惟整體商戶的每平方呎零售銷售總額下調11.6%。在2019冠狀病毒病疫情下，嚴格的社交距離措施及疲弱的零售氣氛令「飲食」及「一般零售」商戶的每平方呎銷售總額分別按年下跌24.5%及20.7%。然而，受惠於在家煮食的趨勢，「超級市場及食品」商戶的每平方呎銷售總額按年增長13.9%。因此，我們的香港物業組合的租金對銷售額比例由2019/2020年度的14.7%增加至2020/2021年度上半年的15.7%，而「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」商戶的租金對銷售額比例則分別為19.3%、10.9%及19.1%。

我們擁有遍佈香港各區約**57,000**個泊車位的停車場物業組合，佔物業組合總估值的**15.7%**。期內停車場收益總額錄得按年下跌**5.7%**，而每個泊車位每月收入則按年下跌**6.3%**至**2,745**港元。我們已向因商舖停業及學校停課而嚴重受影響的祿姆車及校巴營運者提供租金減免。與去年年底相比，停車場總估值及每個泊車位平均估值均下跌**3.6%**至**305.88**億港元及約**541,000**港元。

儘管租賃勢頭有所放緩，但我們與南豐集團共同發展的海濱匯項目成功就辦公室大樓及零售商場部分訂立多份新租約。於**2020年9月30日**，辦公室及零售面積的租用率分別為約**80%**及**76%**。原本由共享工作空間營運商租用的兩層辦公室於**2020年10月**空置，我們亦正積極籌劃將其出租。隨著租金差異持續帶動企業從傳統核心商業區遷往九龍東，我們預期這個商業區將仍具競爭力。

物業經營開支總計減少**7.9%**，而物業收入淨額比率則輕微增加至**77.1%**（截至**2019年9月30日**止六個月：**75.9%**）。我們自爆發**2019**冠狀病毒病疫情以來進行了額外的清潔服務，物業管理人費用、保安及清潔開支因而增加**3.5%**。基金單位價格較去年年底有所回落導致長期獎勵計劃撥備撥回，員工成本因而減少**17.3%**。地租及差餉降低**13.6%**，宣傳及市場推廣開支減少**15.4%**，而維修及保養費用則削減**16.3%**。

## 零售收益分類

	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(1)</sup>	<b>2,602</b>	2,778	(6.3)
街市／熟食檔位	<b>484</b>	451	7.3
教育／福利及配套設施	<b>70</b>	70	—
商場營銷	<b>83</b>	91	(8.8)
開支收回及其他雜項收益	<b>151</b>	196	(23.0)
<b>收益總計</b>	<b>3,390</b>	<b>3,586</b>	<b>(5.5)</b>

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金25.76億港元(截至2019年9月30日止六個月：27.46億港元)和按營業額分成租金2,600萬港元(截至2019年9月30日止六個月：3,200萬港元)。

## 營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 <sup>(1)</sup>
	於2020年 9月30日 %	於2020年 3月31日 %	截至2020年 9月30日止 六個月 %	截至2019年 9月30日止 六個月 %	於2020年 9月30日 %
商舖	<b>96.0</b>	96.4	<b>(8.6)</b>	18.9	<b>84.0</b>
街市／熟食檔位	<b>95.0</b>	95.0	<b>29.0</b>	12.5	<b>9.2</b>
教育／福利及配套設施	<b>99.5</b>	99.4	<b>4.7</b>	14.0	<b>6.8</b>
<b>總計</b>	<b>96.1</b>	<b>96.5</b>	<b>(2.6)</b>	<b>18.1</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 總計不包括自用辦公室。

## 零售行業組合

(於2020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	28.1	29.1
超級市場及食品	21.3	17.3
街市／熟食檔位	15.6	9.1
服務	10.9	10.6
個人護理／醫療	5.5	3.9
教育／福利及配套設施	0.9	7.0
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.4
其他 <sup>(1)</sup>	16.9	22.6
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 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。

## 零售租約到期情況

(於2020年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2020/2021年度	13.0	13.5
2021/2022年度	30.6	28.8
2022/2023年度	22.4	25.3
2023/2024年度及其後	26.1	27.0
短期租約及空置	7.9	5.4
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 於2020年 9月30日 百萬港元	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
			截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	於2020年 9月30日 每平方呎港元	於2020年 3月31日 每平方呎港元	於2020年 9月30日 %	於2020年 3月31日 %
都會	6	26,366	634	87.3	91.1	92.3	93.3
匯坊	35	67,680	1,830	75.8	77.5	97.2	96.9
鄰里	57	28,966	775	49.4	50.1	96.3	97.4
<b>總計</b>	<b>98</b>	<b>123,012</b>	<b>3,239</b>	<b>68.7</b>	<b>70.3</b>	<b>96.1</b>	<b>96.5</b>

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

## 停車場收益分類

	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
停車場租金：			
月租	724	759	(4.6)
時租	207	229	(9.6)
開支收回及其他雜項收益	2	1	100.0
<b>收益總計</b>	<b>933</b>	<b>989</b>	<b>(5.7)</b>

## 物業經營開支分類

	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	296	286	3.5
員工成本	187	226	(17.3)
維修及保養	82	98	(16.3)
公用事業開支	145	159	(8.8)
地租及差餉	133	154	(13.6)
宣傳及市場推廣開支	44	52	(15.4)
屋邨公用地方開支	46	42	9.5
其他物業經營開支	86	90	(4.4)
<b>物業經營開支總計</b>	<b>1,019</b>	<b>1,107</b>	<b>(7.9)</b>

## 中國內地物業組合

我們位於中國內地的五項物業分佈於四個一線城市，按估值計算佔我們的物業組合總值的13.2%。經計及2019冠狀病毒病所致的租用率下降及租金減免、因深圳怡景中心城進行資產提升工程導致的收入損失及相對上年同期的人民幣貶值後，收益總額為6.61億港元及物業收入淨額為5.06億港元，分別按年下跌9.7%及12.5%。

儘管中國內地零售物業組合期內的平均續租租金調整率維持正數，為8.1%，但於2020年9月30日，我們的四項中國內地零售物業的平均租用率下跌至94.7%。中國內地的零售市場亦漸見復甦，而在租金收繳方面並沒有明顯的困難。撇除正進行資產提升工程的怡景中心城，商戶的銷售額已恢復至冠狀病毒病爆發前大約90%的水平。於2020年9月30日，位於上海的辦公室物業—領展企業廣場的租用率維持於94.8%，而在上海新辦公室供應大量湧現的情況下，期內辦公室續租租金調整率為-7.7%。我們成功與主要商戶簽訂10年的續租租約，亦計劃在將至的財政年度於辦公室大樓開展提升工程。

## 租約到期情況

(於2020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 %
2020/2021年度	9.8	13.1	4.3	4.9
2021/2022年度	16.1	23.3	29.8	31.2
2022/2023年度	23.3	28.1	27.6	30.2
2023/2024年度及其後	45.5	35.5	33.1	33.7
空置	5.3	—	5.2	—
總計	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 海外物業組合

領展於2020/2021年度上半年首次將業務擴展至海外市場，使物業組合更趨多元化，並締造穩健優質收入。我們分別於2020年4月及2020年8月完成收購兩座優質的甲級辦公室，即位於悉尼的100 Market Street及位於倫敦的The Cabot。100 Market Street已全數租出，加上擁有優質商戶組合，其租金收入已開始於本財政期間帶來貢獻。我們以3.68億英鎊收購The Cabot，初期回報率具吸引力，達約5.0%，加權平均租約到期日超過10年。按收益及物業收入淨額計算，該兩項資產的貢獻總額分別為1.21億港元及9,900萬港元。



## 提升

我們繼續發掘現有物業組合的資產價值。期內，我們於香港完成兩個資產提升項目，資本開支總額為1.92億港元，分別為樂富廣場(1.72億港元)及彩園廣場(2,000萬港元)，令自上市以來完成的資產提升項目增至87個。受租賃市場萎靡不振影響，樂富廣場及彩園廣場提升項目的估計投資回報率分別為10.1%及9.1%。兩個項目均專注於改善流通度，透過加入新的地方營造元素提高未來的客流量。我們相信，經翻新的環境以及所進駐的優質商戶和成功推行的地方營造將會為該兩項資產開創可觀的長遠前景。

於2020年9月30日，我們擁有四個預計開支合共5.35億港元的進行中項目，以及超過20個規劃中的項目，預計開支合共超過10億港元。於2020年8月，我們於怡景中心城展開中國內地的首個資產提升項目，目標為釋放其作為深圳福田必去熱點的潛力。我們將繼續就物業組合的資產提升潛力進行策略性評估。然而鑒於市場目前存在的不確定性，我們於規劃及分階段進行提升項目時將會採取更靈活及審慎的方針，以維持租金收入的穩定性，同時提高資產表現。

### 進行中已審批的資產提升項目

	預計開支 百萬港元	目標完成日期
啟田商場	153	2020年底
太和廣場	50	2021年初
興華商場	30	2021年中
深圳怡景中心城	302	2021年底
<b>總計</b>	<b>535</b>	

## 估值回顧

領展的主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用收入資本化法於2020年9月30日對領展的物業進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。於報告期末，投資物業估值總額由2020年3月31日的1,932.24億港元上升1.0%至1,951.12億港元。

香港零售物業及停車場估值分別下跌3.5%至1,230.12億港元(2020年3月31日：1,275.15億港元)及3.6%至305.88億港元(2020年3月31日：317.32億港元)。估值下跌主要是由於市場租金假設下調。於2020年9月30日，我們的香港辦公室物業估值為93.60億港元(2020年3月31日：99.14億港元)。中國內地物業估值為258.49億港元(2020年3月31日：253.17億港元)。該估值增加5.32億港元，乃人民幣相比去年年底升值而產生的換算匯兌收入所致。撇除匯兌差額，我們的中國內地物業的估值錄得以人民幣計算1.9%的跌幅。我們新收購的澳洲辦公室及英國辦公室估值分別為37.73億港元及37.12億港元。

## 估值

	估值		資本化率	
	於2020年 9月30日 百萬港元	於2020年 3月31日 百萬港元	於2020年 9月30日	於2020年 3月31日
<b>香港</b>				
零售物業	123,012	127,515	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
停車場	30,588	31,732	3.10% – 5.30%	3.10% – 5.30%
辦公室物業	9,360 <sup>(1)</sup>	9,914 <sup>(1)</sup>	3.00%	3.00%
	<u>162,960</u>	<u>169,161</u>		
<b>中國內地</b>				
零售物業	19,583	19,146	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	6,266	6,171	4.25%	4.25%
	<u>25,849</u>	<u>25,317</u>		
<b>澳洲</b>				
辦公室物業	3,773	–	4.50%	不適用
<b>英國</b>				
辦公室物業	3,712	–	5.22%	不適用
<b>總估值</b>	<u><u>196,294</u></u>	<u><u>194,478</u></u>		
<b>投資物業總估值</b>	<u><u>195,112<sup>(2)</sup></u></u>	<u><u>193,224<sup>(2)</sup></u></u>		

附註：

(1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。

(2) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用的兩層自用辦公室，並分類為物業、器材及設備。

## 物業組合管理策略

於本期間，我們的物業組合新增位於悉尼的**100 Market Street**以及位於倫敦的**The Cabot**，我們藉此繼續專注發展核心資產，同時透過資產提升發展位於中國內地的核心增益型資產及發掘增值機遇，延續我們的增長趨勢。

資產投資方面，我們將繼續探索在中長期擁有穩定及高抗逆性增長潛力的機遇。我們的目標市場包括香港、中國內地一線城市及其周邊三角洲地區，以及具有長期增長潛力及策略價值的選定海外發達市場。然而現有的旅遊限制有礙進行盡職審查工作，我們將會繼續審慎評估可見的機遇。

雖然我們現時並無任何有關出售及發展資產的計劃，但我們將繼續檢討旗下資產的潛力，並尋求合適的資本循環機會，從而為我們的持份者創造長遠的可持續回報。

## 資本管理

### 利率環境

在六個月的回顧期內，全球經濟及金融市場因**2019**冠狀病毒病爆發及中美關係惡化導致大幅波動。於**2020**年**3**月，美國聯邦儲備局兩度調低聯邦基金目標利率區間，合共下調**1.5%**至**0% – 0.25%**。各大中央銀行亦宣布推出大規模量化寬鬆措施，為市場注入大量流動資金。**3**個月美元倫敦銀行同業拆息因而從**2020**年**4**月的**1.44%**下跌至**9**月底的**0.23%**。港元香港銀行同業拆息亦相應跟隨，**3**個月香港銀行同業拆息由**2020**年**4**月初的**1.94%**回落至**9**月底的**0.61%**。

### 資金流動性及借貸成本

我們持續監察資金流動性、現金流及融資需求，確保備有充裕資金應付營運需求及潛在的收購項目。於本財政年度開初，為應對嚴峻的營商環境，我們大幅度增加流動資金。於**2020**年**4**月，領展發行了**10.1**億港元的**5**年期票據，年息率為**2.35%**。於**2020**年**5**月及**6**月，領展簽訂了兩筆與可持續發展表現掛鈎的**5**年期貸款，合共**20**億港元。

這些與可持續發展表現掛鈎的貸款均採用利率下調機制。如領展達到「全球房地產可持續發展標準」的可持續發展指標，將可獲下調貸款利率。此貸款機制有助領展把可持續發展的概念貫徹到日常營運之中。

於2020年9月30日，領展可用的已承諾未提取信貸融資為118億港元。現金及存款合共18億港元。截至2020年9月30日的六個月內，本集團負債總額的平均借貸成本由2019年同期的3.52%下跌68個基點至2.84%。於2020年9月30日，本集團55.9%的負債總額為定息負債，定息負債的平均到期年限為4.6年，總負債比率輕微上升至17.7%(2020年3月31日：16.7%)。

於2020年10月，領展發行了4億港元的18年期票據，年息率僅為2.18%，為領展發行過最長年期的票據。

### 收購海外物業的融資安排

截至2020年9月30日的六個月內，領展已完成收購兩個分別位於澳洲及英國的海外物業。

- 於2020年4月，我們安排了4.44億澳元的5年期貸款，用於收購首個澳洲物業100 Market Street。
- 於2020年8月，我們安排了3.70億英鎊5年期貸款，用於收購首個英國物業The Cabot。

領展首次涉足澳元及英鎊貸款市場，已獲批利率極具優勢的貸款，為領展之海外投資配備相關幣種之資金安排，分散外匯風險。

## 負債分類情況

(於2020年9月30日的面值)

### 按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
可轉換債券	4.0	11.1%
中期票據	16.3	45.3%
銀行貸款	15.7	43.6%
<b>總計</b>	<b>36.0</b>	<b>100.0%</b>

### 按定息／浮息劃分的負債組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	20.1	55.9%
浮息	15.9	44.1%
<b>總計</b>	<b>36.0</b>	<b>100.0%</b>

### 按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
一年內	1.5	4.2%
一年以上至兩年內	6.1	16.9%
兩年以上至五年內	19.9	55.3%
超過五年	8.5	23.6%
<b>總計</b>	<b>36.0</b>	<b>100.0%</b>

### 按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的外匯敞口)

	十億港元	%
港元	27.9	77.5%
人民幣	0.8	2.2%
澳元	3.6	10.0%
英鎊	3.7	10.3%
<b>總計</b>	<b>36.0</b>	<b>100.0%</b>

## 分派再投資計劃

領展於2020年6月重新推出分派再投資計劃，旨在為合資格基金單位持有人提供再投資的選項。就截至2020年3月31日止財政年度的末期分派而言，領展就以新基金單位代替分派之基金單位價格提供了3%折扣，以折讓後62.673港元的基金單位價格發行了1,050萬個新基金單位，涉及的分派再投資計劃金額達6.599億港元。

## 相關投資

為求更有效地運用流動資金，領展於2019年購入債券投資，目前的債券賬面值為27億港元。在六個月的回顧期內，領展未有添加任何新的債券投資。

於2020年9月30日，債券投資組合的平均到期年限為2.6年，年均回報率為3.5%。我們持有的全部債券投資的信貸評級均屬投資級別，領展將會繼續監察債券投資組合的信貸素質，並計劃長期持有此等債券至其到期為止。

## 資本返還計劃

於2020年9月30日的六個月內及領展於2019年6月公布的基金單位回購計劃下，領展動用了4億港元來回購600萬個基金單位，回購之平均基金單位價格約63.11港元。我們將視乎市場狀況及監管因素，再進一步實施基金單位回購計劃。

## 外匯管理

領展已訂立外幣遠期合約，以鎖定2020/2021年度非港元計值收入淨額的港元幣值金額，藉此確保我們來自非香港物業的可分派收入，大致不受外匯波動影響。

## 信貸評級

儘管疫情爆發令商業租戶及業主面臨前所未見的嚴峻考驗，領展仍然保持穩定的信貸評級。於2020年7月27日，穆迪確認領展的「A2／穩定」信貸評級。另標準普爾及惠譽評級亦分別於2020年8月1日及2020年5月11日確認領展的「A／穩定」信貸評級。

## 分派政策

憑藉穩健的財務狀況及充裕的流動資金，在六個月的回顧期內，領展繼續100%全數分派其可分派收入，並承諾維持每年每基金單位14港仙的酌情分派至2021/2022財政年度。縱使全球經濟不穩，為基金單位持有人提供可持續回報仍然是我們的首要重任之一。

## 負債到期情況

(於2020年9月30日的面值)

(十億港元)	中期票據	可轉換債券	港元 銀行貸款	人民幣 銀行貸款	澳元 銀行貸款	英鎊 銀行貸款	總計
一年內	0.2	–	1.3	–	–	–	1.5
一年以上至兩年內	1.7	4.0	0.3	0.1	–	–	6.1
兩年以上至五年內	6.3	–	6.0	0.3	3.6	3.7	19.9
超過五年	8.1	–	–	0.4	–	–	8.5
<b>總計</b>	<b>16.3</b>	<b>4.0</b>	<b>7.6</b>	<b>0.8</b>	<b>3.6</b>	<b>3.7</b>	<b>36.0</b>

## 追求卓越的文化

我們在關懷員工及其家屬方面作出努力，並推行多項措施以示支持。在這艱難的時期，我們希望透過這些措施提升員工的歸屬感，展現領展對其最重要的資產－員工的重視。於2020年9月30日，領展在香港及中國內地的員工數目為1,064名。於中期報告期內，我們在休假政策中增設家庭關懷假及考試／學習假，進一步加強對員工家庭生活及個人發展的支持。我們為員工及其家屬提供全天候免費的員工援助熱線服務，讓他們隨時得到專業的輔導支援。我們更在6月推出線上健康資源中心，讓員工能夠取得有關身心健康的最新資訊。我們更為員工提供新鮮水果，並舉辦特別款待日及關於親子教育、健康的工作坊，確保員工在工作和生活中取得平衡。在同一個月，領展首次舉辦線上員工大會，讓香港及中國內地的員工同步參加活動。

## 工作環境的靈活性及工作體驗

營造一個良好的工作體驗有助提升員工工作的投入和參與度。因應2019冠狀病毒病疫情帶來的影響，我們調整策略、重新制定工作指引和提升員工的工作體驗，令我們給予員工更大、更多的支持，協助他們適應不斷變化的工作環境。我們推行彈性工作安排及遠程辦公技術等預防性及保護性的措施，加強全體員工的靈活性及緊密連接。我們的努力為員工帶來一個更積極及以人為本的工作環境，從而提高他們的靈活性、應變能力及合作精神。我們也進行了一次內部檢視調查，超過95%的員工對公司採取的措施感到滿意。



## 提倡自主學習

數碼化提供機會及資源，促進員工的自主學習及發展。我們的新員工入職培訓電子學習加入了擴增及虛擬實境功能，深化了新員工的入職體驗，有助他們快速融入公司。

為推廣領展的學習文化，我們的LinkEDGE電子學習平台讓員工可在任何地方進行電子學習。

## 培訓、持續學習及提升員工技能

為了持續提升員工的技能，我們為不同部門的員工舉辦了一系列工作坊，讓他們掌握卓越營運，並分享行業趨勢和管理持份者關係的最佳方案。

我們亦為個別員工安排個人指導，以提升及鞏固學習效果，並配備教學短片確保達致持續學習。

## 在人才發展及卓越人力資源管理方面的殊榮

領展憑藉在電子學習及暑期實習生培訓計劃方面的成果，於2020年亞洲－太平洋史蒂夫®獎榮獲三個銅獎，並於人力資源卓越大獎2020中奪得一個銅獎。該等殊榮推動我們持續履行承諾，為員工打造創新且以人為本的學習歷程。我們不斷提升領展的價值主張，希望打造一個讓員工感到自豪的企業品牌。我們在社交媒體積極分享領展主辦的社區及人才活動，展現如何「連繫好生活」。我們的付出及努力持續獲業界肯定，領展更首次獲選為「2020亞洲最佳企業僱主」。

### 太陽能光伏及區塊鏈

在完成樓面承載力分析等一系列可行性評估後，我們在物業組合中識別出**28**項適合在其天台安裝太陽能光伏裝置的物業。上述項目所涉及的估計總裝機容量達**1.2**兆瓦峰值，每年發電量為約**130**萬千瓦時，相等於約**300**個一般香港家庭的全年用電量。於**2020/2021**年度上半年，我們已分別於旗下三項物業－樂富廣場、TKO Spot及大元商場安裝了**570**塊太陽能板，並計劃在**2020/2021**年度下半年於另外**10**項物業完成安裝太陽能光伏裝置。

太陽能光伏裝置項目的主要創新元素是於試點實施區塊鏈技術，實現太陽能光伏系統的資產代幣化。此舉將有助我們準確量度及匯報重要的環境、社會及管治統計數據，包括產出的能源總量及所節省的二氧化碳公噸數，資產代幣化亦可更清晰地顯示所節省的能源如何被分配至其他項目或用戶，從而提高他們對環境、社會及管治議題的意識。

### 綠色建築

確保旗下物業組合具高生產力及可持續性一直是領展的重心，而參與各項認證計劃可推動我們在物業管理範疇維持全球最佳規範。於**2020/2021**年度上半年，我們選出了旗下**50**項物業進行綠建環評(BEAM Plus)既有建築**2.0**版(組合自選評估計劃－營運管理)評估。此特定計劃專門評估我們如何遵守嚴格的樓宇記錄管理、採納全面的綠色採購計劃、實施優質的預防性維修計劃，以及向樓宇用戶宣揚最佳的可持續發展常規。於**2020**年**9**月**30**日，其中**20**項物業(佔我們於香港的零售及辦公室總樓面面積的**34%**)已達到綠建環評計劃下的「良好」評級。我們將繼續加強物業組合的管理規範，並把握機會提升樓宇的環境表現。

## 廢物管理

雖然香港都市固體廢物收費計劃的推行被無限期押後，我們仍堅信商界必須採取積極措施減少廢物。作為專注於零售並擁有涵蓋商場及鮮活街市物業組合的房地產企業，我們利用旗下平台連繫商戶、業務合作夥伴、本地非政府機構及社區，共同制定廢物管理措施。我們與理念相同的非政府機構合作，以減少鮮活街市的有機廢物。過去六個月，我們已將超過**600**公噸的有機廢物送往**O·PARK1**(香港首個有機資源回收中心)，重量相等於約**40**架雙層巴士。

此外，我們亦與本地機構緊密合作，支持各項減塑措施。自**2019**年**6**月起，我們與屈臣氏蒸餾水合作推行膠樽回收試點計劃，在旗下七項物業安裝智能膠樽回收機。於**2020**年**9**月**30**日，我們已收集及回收約**30**萬個膠樽。為進一步推廣及促進社區內的回收計劃，我們正計劃拓展智能膠樽回收機的地區網絡。於回顧期內，我們亦邀請了商戶試用木薯袋以代替一般塑膠袋。我們於**2020**年**8**月完成此項試點計劃，並與木薯袋的供應商分享計劃結果，以進一步改良產品。

## 2019冠狀病毒病措施

維持商戶、顧客及員工的健康及福祉一直是我們的首要重任。自**2019**冠狀病毒病爆發初期，我們已持續加強保障社區的措施，為旗下物業制定防疫行動方案。該行動方案提供清晰及詳盡的指引，說明疫情爆發時該如何迅速反應及採取相應行動，而慈雲山中心的防疫工作正體現了該行動方案的成效。於**2020**年**7**月**17**至**18**日，慈雲山區內爆發多宗**2019**冠狀病毒病確診個案，我們迅即暫時關閉慈雲山中心以進行消毒。除為物業進行全面噴霧消毒，我們也因應要求為超過**40**家商戶提供免費消毒服務。此外，我們為各個公眾較常接觸的位置進行額外清潔及消毒措施，例如噴上抗病毒塗層，並加快為公眾空調系統過濾網消毒。同時，我們加強了區內鮮活街市的人流管制，設置指定出入口及為訪客量度體溫。我們的靈活應對有助商戶儘快恢復營業，同時亦恢復顧客對我們的信心。在面對**2019**冠狀病毒病所帶來的挑戰，我們相信珍貴的公共資源應用於最有迫切需要的企業及僱員身上。因此，我們不擬申請香港特區政府的「保就業」計劃，而會繼續利用自身資源支援員工。同時，我們亦無因疫情緣故而裁減全職員工。

## 領展「愛·匯聚計劃」

我們繼續透過旗艦慈善及社區參與項目－領展「愛·匯聚計劃」連繫社區。領展「愛·匯聚計劃」於2013年成立，旨在推動領展所在社區的可持續發展。領展每年將我們上一財政年度之物業收入淨額最高0.25%款項資助慈善機構，以發展青少年培育、活齡社區及資源管理項目。

我們維持與去年相若的撥款水平，為七個項目及領展大學生獎學金撥款共**1,370**萬港元。於2020/2021財政年度，我們將會繼續頒贈**190**個合計**380**萬港元的獎學金予家庭三代人中首代入讀大學的學生。

除提供經費資助外，領展亦鼓勵員工、「領展同學會」、業務合作夥伴、商戶及承辦商與社福機構合作，致力培育一個與各持份者創造共享價值的生態系統。於2020年9月，領展為社福機構夥伴舉辦首次交流會，希望促進彼此合作，讓社福機構夥伴發揮協同作用，提升對社區的正面影響。

## 展望

香港及中國內地迄今就2019冠狀病毒病疫情推行的措施已見成效。放寬部分疫情防控措施令經濟稍有復甦跡象，尤其是中國內地。目前的指標顯示，隨著備受期待的疫苗研發，全球經濟有望於2020/2021年度下半年開始復甦。儘管我們保持審慎樂觀，我們仍繼續對2019冠狀病毒病疫情的進一步發展，以及可能恢復實施社交距離限制保持警惕。我們將繼續與商戶及業務合作夥伴緊密合作，確保並維持高度的相互配合和協調，攜手渡過此健康危機。

## 簡明綜合中期財務資料

### 簡明綜合收益表

截至2020年9月30日止六個月

	附註	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	5,233	5,332
物業經營開支	6	(1,196)	(1,261)
物業收入淨額		4,037	4,071
一般及行政開支		(220)	(201)
投資物業公平值變動及商譽減值	12及13	(7,275)	3,662
利息收入		71	95
財務成本	7	(405)	(233)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	8	(3,792)	7,394
稅項	10	(533)	(677)
扣除與基金單位持有人交易前之期內(虧損)/溢利		(4,325)	6,717
已向基金單位持有人派付之分派		(2,999)	(2,964)
		<u>(7,324)</u>	<u>3,753</u>
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)		(6,139)	2,278
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	25	(953)	1,500
非控制性權益		(232)	(25)
		<u>(7,324)</u>	<u>3,753</u>
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內(虧損)/溢利			
— 基金單位持有人(附註)	11	(4,093)	6,742
— 非控制性權益		(232)	(25)
		<u>(4,325)</u>	<u>6,717</u>

附註：每基金單位(虧損)/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(虧損)/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2020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2020年9月30日止六個月					
期內虧損	(4,093)	3,140	(953)	(232)	(1,185)
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	(57)	—	(57)	—	(57)
— 外匯儲備	1,010	—	1,010	—	1,010
期內全面虧損總額	<u>(3,140)</u>	<u>3,140</u>	<u>—</u>	<u>(232)</u>	<u>(232)</u>

截至2019年9月30日止六個月

期內溢利	6,742	(5,242)	1,500	(25)	1,475
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	(7)	—	(7)	—	(7)
— 外匯儲備	(1,493)	—	(1,493)	—	(1,493)
期內全面收益總額	<u>5,242</u>	<u>(5,242)</u>	<u>—</u>	<u>(25)</u>	<u>(25)</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29.99億港元(2019年：29.64億港元)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)之下跌61.39億港元(2019年：上升22.78億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展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基金單位持有人應佔之全面收益總額之結算為零。

## 綜合分派報表

截至2020年9月30日止六個月

	附註	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019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(虧損)/溢利		(4,093)	6,742
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值		7,048	(3,644)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		(61)	65
— 可轉換債券衍生部分之公平值變動		—	(58)
— 金融工具之公平值變動		(70)	(225)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷		28	13
— 其他非現金收入		(75)	(72)
酌情分派(附註(i))		144	145
可分派總額(附註(i))		<u>2,921</u>	<u>2,966</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		<u>2,921</u>	<u>2,966</u>
於9月30日已發行基金單位	24	<u>2,062,427,353</u>	<u>2,096,767,886</u>
期內每基金單位分派(附註(ii))		<u>141.65港仙</u>	<u>141.47港仙</u>

- 附註：
- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政年度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%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，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年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2020年9月30日止六個月，管理人已決定向基金單位持有人派付可分派收入總額之100%(2019年：100%)。此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本1.44億港元(2019年：1.45億港元)。連同酌情分派，可分派總額為本集團截至2020年9月30日止六個月可分派收入總額之105%(2019年：105%)。
- (ii) 截至2020年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.65港仙(2019年：141.47港仙)乃根據期內中期分派29.21億港元(2019年：29.66億港元)及於2020年9月30日已發行的2,062,427,353個基金單位(2019年：2,096,767,886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之任何變動並未被計算在內。該中期分派將於2020年12月28日向基金單位持有人派付。



# 簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>資產</b>			
商譽	12	386	424
投資物業	13	195,112	193,224
物業、器材及設備	14	1,357	1,389
以攤餘成本列賬的金融資產	15	2,739	2,746
按金及預付款項		145	497
衍生金融工具	22	305	231
應收貿易賬款及其他應收款項	16	1,328	1,231
現金及現金等價物	17	1,814	7,877
<b>資產總值</b>		<b>203,186</b>	<b>207,619</b>
<b>負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
遞延稅項負債		2,937	2,871
長期獎勵計劃撥備	18	45	136
其他負債	19	4,911	5,017
帶息負債	20	32,121	30,688
可轉換債券	21	3,908	3,910
保證金		1,789	1,782
衍生金融工具	22	168	88
稅項撥備		584	370
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	23	2,696	2,640
<b>負債總額(不包括基金單位持有應佔資值)</b>		<b>49,159</b>	<b>47,502</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>174</b>	<b>406</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>153,853</b>	<b>159,711</b>
已發行基金單位	24	2,062,427,353	2,057,898,386
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		74.60港元	77.61港元



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2020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2020年4月1日		159,711	580	406
根據分派再投資計劃發行之基金單位		660	-	-
回購基金單位予以註銷		(379)	-	-
截至2020年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人 交易前之虧損		(4,093)	-	(232)
已向基金單位持有人派付之分派 - 2020年末期分派		(2,999)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	25	-	(69)	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	25	-	12	-
外幣匯兌	25	-	1,010	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	25	953	(953)	-
截至2020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)		(6,139)	-	(232)
<b>於2020年9月30日</b>		<b>153,853</b>	<b>580</b>	<b>174</b>
於2019年4月1日		188,739	580	587
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		47	-	-
回購基金單位予以註銷		(1,138)	-	-
截至2019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		6,742	-	(25)
已向基金單位持有人派付之分派 - 2019年末期分派		(2,964)	-	-
現金流量對沖之公平值變動		-	28	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		-	(35)	-
外幣匯兌		-	(1,493)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		(1,500)	1,500	-
截至2019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)		2,278	-	(25)
<b>於2019年9月30日</b>		<b>189,926</b>	<b>580</b>	<b>562</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至2020年9月30日止六個月

	附註	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額		3,167	3,318
<b>投資活動</b>			
收購資產	26	(6,729)	-
支付業務收購的應付代價		-	(38)
添置投資物業		(416)	(615)
添置物業、器材及設備		(20)	(193)
購入以攤餘成本列賬的金融資產		-	(2,006)
已收利息收入		79	50
原有到期日超過三個月之銀行存款減少		-	395
用於投資活動之現金淨額		(7,086)	(2,407)
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		13,325	7,919
償還帶息負債		(12,345)	(8,523)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項		-	3,974
應付非控制性權益增加		14	95
已支付利息開支		(502)	(320)
支付租賃負債		(2)	-
已向基金單位持有人派付之分派		(2,339)	(2,964)
回購基金單位予以註銷		(379)	(1,138)
用於融資活動之現金淨額		(2,228)	(957)
現金及現金等價物減少淨額		(6,147)	(46)
於4月1日之現金及現金等價物		7,877	2,694
現金及現金等價物受匯率變動之影響		84	(95)
於9月30日之現金及現金等價物		1,814	2,553

## 1 企業資料

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、2018年7月25日、2020年4月1日及2020年7月22日訂立之14份補充契約所修訂)規管。

本集團之主要業務為投資於房地產以及可能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海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

## 2 編製基準

截至2020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2020年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

### 3 會計政策

除因採納以下由香港會計師公會所頒布的截至2020年9月30日止六個月期內已生效或可提早採納之新準則及準則修訂本外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2020年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	利率基準改革
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

採納此等新準則及準則修訂本對本集團之已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則及準則修訂本。此等新準則及準則修訂本於本集團2021年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則第3號，香港會計準則第16號及第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、第4號及第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>(5)</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 <sup>(3)</sup>	

(1) 於2020年6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) 於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效

(4) 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

(5) 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準則及準則修訂本之影響作出評估。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
— 香港零售物業	3,239	3,390
— 香港停車場	931	988
— 中國內地零售物業	479	541
— 其他(附註)	393	185
	<hr/>	<hr/>
	5,042	5,104
	<hr/>	<hr/>
其他收益		
— 空調服務收費	139	188
— 其他物業相關收益	52	40
	<hr/>	<hr/>
	191	228
	<hr/>	<hr/>
總收益	<b>5,233</b>	<b>5,332</b>

附註：其他包括來自香港、中國內地及海外之商業物業的租金。

與商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3,900萬港元(2019年：6,300萬港元)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

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,390</u>	<u>933</u>	<u>497</u>	<u>413</u>	<u>5,233</u>
分部業績	2,623	715	361	118	3,817
投資物業公平值變動及商譽減值	(4,826)	(1,177)	(406)	(866)	(7,275)
利息收入					71
財務成本					<u>(405)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之虧損					(3,792)
稅項					<u>(533)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					<u>(4,325)</u>
資本開支	324	33	16	7,274	7,647
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(45)</u>	<u>(46)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年9月30日(未經審核)					
分部資產	123,876	30,636	19,922	23,508	197,942
商譽					386
以攤餘成本列賬的金融資產					2,739
衍生金融工具					305
現金及現金等價物					1,814
資產總值					203,186
分部負債	2,433	161	692	1,199	4,485
遞延稅項負債					2,937
長期獎勵計劃撥備					45
其他負債					4,911
帶息負債					32,121
可轉換債券					3,908
衍生金融工具					168
稅項撥備					584
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					49,159
非控制性權益					174
基金單位持有人應佔資產淨值					153,853

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

截至2020年9月30日止六個月，為數6.61億港元(2019年：7.32億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，44.51億港元(2019年：46.00億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，1.21億港元(2019年：零)則屬於海外之對外顧客收益。

於2020年9月30日，為數259.69億港元(2020年3月31日：254.74億港元)之投資物業、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,634.01億港元(2020年3月31日：1,695.63億港元)乃位處香港境內，74.85億港元(2020年3月31日：零)則位處海外。

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2019年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,586</u>	<u>989</u>	<u>558</u>	<u>199</u>	<u>5,332</u>
分部業績	2,736	763	426	(55)	3,870
投資物業公平值變動	1,729	1,739	196	(2)	3,662
利息收入					95
財務成本					<u>(233)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利					7,394
稅項					<u>(677)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					<u>6,717</u>
資本開支	534	176	13	454	1,177
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>



簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年3月31日(經審核)					
分部資產	128,337	31,801	19,475	16,728	196,341
商譽					424
以攤餘成本列賬的金融資產					2,746
衍生金融工具					231
現金及現金等價物					7,877
資產總值					207,619
分部負債	2,334	142	695	1,251	4,422
遞延稅項負債					2,871
長期獎勵計劃撥備					136
其他負債					5,017
帶息負債					30,688
可轉換債券					3,910
衍生金融工具					88
稅項撥備					370
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					47,502
非控制性權益					406
基金單位持有人應佔資產淨值					159,711

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019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	325	306
員工成本	222	264
維修及保養	96	106
公用事業開支	162	176
地租及差餉	133	154
宣傳及市場推廣開支	50	60
屋邨公用地方開支	47	43
房產稅及土地使用稅	45	49
其他物業經營開支	116	103
	<u>1,196</u>	<u>1,261</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 財務成本

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019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	392	398
可轉換債券利息開支(附註21)	62	63
其他借貸成本(附註(i))	109	32
	<b>563</b>	<b>493</b>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(8)	(42)
	<b>555</b>	<b>451</b>
可轉換債券之衍生部分公平值變動(附註21)	—	(58)
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註19)	(150)	(160)
	<b>405</b>	<b>233</b>

附註：

- (i) 其他借貸成本主要包括5,000萬港元(2019年：5,500萬港元)非控制性權益利息開支、1,200萬港元(2019年：3,500萬港元淨收益)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、1,100萬港元(2019年：300萬港元淨虧損)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) 利息開支以年利率2.9%(2019年：3.3%)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(虧損)/溢利

期內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列項目後列賬：

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	329	400
物業、器材及設備折舊	46	28
受託人費用	7	12
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	2
收購相關專業費用	3	—
專業費用撥歸投資物業下作資產化	(3)	—
銀行收費	5	3
物業代理佣金	7	4
捐款	14	14
匯兌虧損/(收益)	31	(56)
短期租約支出	1	12
其他法律及專業費用	(2)	6
	<u>          </u>	<u>          </u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	383	359
強制性公積金計劃供款(附註)	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	(23)	70
	<hr/>	<hr/>
	367	436
減：撥歸投資物業下作資產化	(38)	(36)
	<hr/>	<hr/>
員工成本(附註8)	<b>329</b>	<b>400</b>

附註：本集團營辦一項退休金計劃—強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之界定供款計劃。界定供款計劃為僱主向一獨立基金實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團即無進一步供款之責任。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2019年:16.5%)之稅率計提撥備。期內中國內地及海外之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2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	385	413
— 中國內地	84	88
— 海外	10	—
遞延稅項	54	176
稅項	<u>533</u>	<u>677</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(虧損)/溢利計算之每基金單位(虧損)/盈利

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核)
用作計算每基金單位基本(虧損)/盈利的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(虧損)/溢利可轉換債券之攤薄調整	(4,093百萬港元)	6,742百萬港元 (5百萬港元)
用作計算每基金單位已攤薄(虧損)/盈利的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(虧損)/溢利	<u>(4,093百萬港元)</u>	<u>6,737百萬港元</u>
計算每基金單位基本(虧損)/盈利之期內基金單位加權平均數	2,061,326,280	2,108,821,279
長期獎勵計劃及可轉換債券可予發行基金單位引致之攤薄調整	—	36,566,414
計算每基金單位已攤薄(虧損)/盈利之期內基金單位加權平均數	<u>2,061,326,280</u>	<u>2,145,387,693</u>
每基金單位基本(虧損)/盈利	<u>(1.99港元)</u>	<u>3.20港元</u>
每基金單位已攤薄(虧損)/盈利	<u>(1.99港元)</u>	<u>3.14港元</u>

可轉換債券對截至2020年9月30日止六個月的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，因此每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2020年4月1日	424
匯兌調整	8
商譽減值	(46)
	<hr/>
於2020年9月30日	<b>386</b>
	<hr/> <hr/>

截至2020年9月30日止六個月，簡明綜合收益表計入4,600萬港元商譽減值虧損乃基於相關業務的市場環境變化。

### 13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2020年4月1日	193,224
匯兌調整(附註(e))	1,484
收購資產(附註26)	7,253
添置	380
公平值變動	(7,229)
	<hr/>
於2020年9月30日	<b>195,112</b>
	<hr/> <hr/>



### 13 投資物業(續)

#### (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，高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準於2020年3月31日及於2020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。

投資物業被歸類於第三層(2020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、2019年1月23日、2019年3月14日、2020年4月7日及2020年8月25日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、北京京通羅斯福廣場、深圳怡景中心城、悉尼「100 Market Street」及倫敦「The Cabot」。海濱道77號(現稱為海濱匯)的商業發展已於2019年5月完成。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

淨換算匯兌收益來自本集團位處中國內地及澳洲之投資物業產生分別為數10.30億港元及5.36億港元之換算匯兌收益以及本集團位處英國之投資物業產生為數8,200萬港元之換算匯兌虧損。該金額已計入外匯儲備，其中部分被金融工具對沖。

#### (f) 本集團貸款融資之抵押

於2020年9月30日，本集團位處於中國內地及澳洲分別約值28.88億港元(2020年3月31日：100.26億港元)及37.73億港元(2020年3月31日：零)之若干投資物業已為本集團合計32.35億港元(2020年3月31日：21.77億港元)之貸款作出抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 物業、器材及設備

	土地、樓宇 及租賃改善 (未經審核) 百萬港元	使用權資產 (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2020年4月1日	1,254	7	2	126	1,389
添置	4	-	-	10	14
期內折舊開支	(27)	(3)	-	(16)	(46)
於2020年9月30日	<u>1,231</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>120</u>	<u>1,357</u>
於2020年9月30日					
成本	1,320	9	7	221	1,557
累計折舊	(89)	(5)	(5)	(101)	(200)
賬面淨值	<u>1,231</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>120</u>	<u>1,357</u>

15 以攤餘成本列賬的金融資產

以攤餘成本列賬的金融資產包含以下債權投資：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	2,709	2,716
非上市公司債券	30	30
	<u>2,739</u>	<u>2,746</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 15 以攤銷成本列賬的金融資產(續)

期內本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產產生之利息收入為4,700萬港元(2019年：2,300萬港元)。該等以攤銷成本列賬的金融資產賬面值的預期收回時間如下：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	265	—
一年後	2,474	2,746
	<u>2,739</u>	<u>2,746</u>

### 16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	281	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(88)	(60)
應收貿易賬款—淨值	193	210
其他應收款項	1,135	1,021
	<u>1,328</u>	<u>1,231</u>

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

商戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款淨值一般可由相應商戶之租金按金／銀行擔保全數收回。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	169	187
31至90日	55	66
超過90日	57	17
	<u>281</u>	<u>270</u>

零售及商業物業之月租由商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。

### 17 現金及現金等價物

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	1,469	6,317
原有到期日少於三個月之銀行存款	345	1,560
	<u>1,814</u>	<u>7,877</u>

18 長期獎勵計劃撥備

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備		
— 預期一年內結算	28	81
— 預期一年後結算	17	55
	45	136

領展於2017年7月10日採納了長期獎勵計劃(「**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。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，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2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而從市場購買共515,483個基金單位(2019年：366,239個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 長期獎勵計劃撥備(續)

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而歸屬之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 <sup>(i)</sup>	期內註銷	期內失效	於2020年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 <sup>(ii)</sup>
<b>2017年長期獎勵計劃</b>								
2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	305,311	-	(296,010)	(7,000)	(2,301)	-	-
2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	445,188	-	(35,250)	(6,500)	(403,438)	-	-
	2018年7月4日至 2021年6月30日	443,121	-	-	-	(1,250)	441,871	982,050
2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	496,683	-	-	-	(779)	495,904	1,121,921
	2019年7月5日至 2022年6月30日	496,682	-	-	-	(779)	495,903	1,121,920
2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	822,548	-	-	-	822,548	822,548
	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	822,548	-	-	-	822,548	822,548
小計		2,186,985	1,645,096	(331,260)	(13,500)	(408,547)	3,078,774	4,870,987
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%		-	-	(184,223) <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-
<b>總計</b>		<b>2,186,985</b>	<b>1,645,096</b>	<b>(515,483)</b>	<b>(13,500)</b>	<b>(408,547)</b>	<b>3,078,774</b>	<b>4,870,987</b>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%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 其他負債

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,792	3,777
非控制性權益認沽權債項	380	530
業務收購代價的保留金額	739	710
	<u>4,911</u>	<u>5,017</u>

附註：

- (i) 於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」)，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.9%(2020年3月31日：3.3%)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(2020年3月31日：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。
- (iii) 根據日期為2019年2月20日收購保怡物業管理(深圳)有限公司全部股權的框架協議，本集團可保留收購代價中的人民幣6.50億元(約等值7.39億港元)，直至於交易完成日期的第二個周年日或之前由本集團支付予賣方。



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 19 其他負債(續)

期內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2020年4月1日	530
簡明綜合收益表內確認：	
— 公平值收益(附註7)	(150)
於2020年9月30日	<u>380</u>

### 20 帶息負債

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	12,396	12,737
抵押銀行貸款	3,235	2,177
中期票據	16,490	15,774
	<u>32,121</u>	<u>30,688</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 帶息負債(續)

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,266	499
抵押銀行貸款	48	88
中期票據	203	350
	1,517	937
	1,517	937
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	298	3,962
抵押銀行貸款	64	114
中期票據	1,767	1,439
	2,129	5,515
	2,129	5,515
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	6,698	298
抵押銀行貸款	80	141
中期票據	699	1,227
	7,477	1,666
	7,477	1,666

20 帶息負債(續)

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	—	6,975
抵押銀行貸款	86	158
中期票據	4,714	—
	<u>4,800</u>	<u>7,133</u>
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	4,134	1,003
抵押銀行貸款	2,539	161
中期票據	1,001	4,715
	<u>7,674</u>	<u>5,879</u>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	418	1,515
中期票據	8,106	8,043
	<u>8,524</u>	<u>9,558</u>
	<u><b>32,121</b></u>	<u><b>30,688</b></u>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數7.94億港元(2020年3月31日：21.77億港元)、36.08億港元(2020年3月31日：10.03億港元)及36.88億港元(2020年3月31日：零)之銀行貸款分別以人民幣、澳元及英鎊計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，於報告日期之以港元計值之帶息負債實際利率為2.56%(2020年3月31日：2.94%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為5.15%(2020年3月31日：5.58%)、1.14%(2020年3月31日：1.43%)及1.02%(2020年3月31日：不適用)。

## 21 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.6%可轉換債券。債券持有人有權選擇以初步轉換價每基金單位109.39港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為初步轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展贖回全部或部分債券。該等可轉換債券為無抵押。可轉換債券於報告日期之實際利率為3.12%(2020年3月31日：3.12%)。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
<b>負債部分</b>	
於2020年4月1日	3,910
利息開支(附註7)	62
已支付利息開支	(64)
	<hr/>
於2020年9月30日	3,908
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>衍生工具部分</b>	
於2020年4月1日	-
公平值變動(附註7)	-
	<hr/>
於2020年9月30日	-
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	<b>3,908</b>

22 衍生金融工具

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>衍生工具資產</b>		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	264	212
— 利率掉期合約	27	19
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	14	—
	305	231
	305	231
<b>衍生工具負債</b>		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(145)	(88)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(3)	—
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	(20)	—
	(168)	(88)
	(168)	(88)
<b>衍生工具淨資產</b>	<b>137</b>	<b>143</b>

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，連同於各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。遠期外匯合約的公平值按各報告日期的遠期外匯市場匯率釐定。貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約被歸類於第二層(2020年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2019年9月30日止六個月內及截至2020年9月30日止六個月內，公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

22 衍生金融工具(續)

該等衍生工具淨資產／(負債)賬面值的預期結算時間如下：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	(20)	(2)
一年後	157	145
	<u>137</u>	<u>143</u>

本集團採用貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)及利率掉期合約，盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。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。未指定為對沖工具的貨幣掉期合約及遠期外匯合約，其公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。於期內計入對沖儲備之淨金額為5,700萬港元(2019年：700萬港元)，詳情見附註25。

於2020年9月30日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上為本集團就47.16億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期5.60年(2020年3月31日：30.00億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期6.50年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2020年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為47.16億港元(2020年3月31日：30.00億港元)及1.10%(2020年3月31日：1.58%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2020年9月30日之名義本金金額為5.00億港元(2020年3月31日：20.00億港元)。

## 22 衍生金融工具(續)

於2020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2020年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2020年3月31日：77.53億港元)及4.00億港元(2020年3月31日：14.00億港元)。

於2020年9月30日對沖儲備(附註25)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

於2020年9月30日，本集團持有未結算之貨幣掉期合約而未指定為對沖會計入賬，該等貨幣掉期合約之名義本金金額為17.16億港元(2020年3月31日：零)。

於2020年9月30日，本集團持有出售人民幣2.97億元(2020年3月31日：人民幣5.94億元)及澳元700萬元(2020年3月31日：零)以兌換港元之未結算遠期合約。此等合約用作鎖定本集團部分未來於中國內地以人民幣計價的淨收入及於澳洲以澳元計價的淨收入兌換為港元之匯率，並未指定以對沖會計入賬。

## 23 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	72	80
預收款項	393	310
應計項目	<u>2,231</u>	<u>2,250</u>
	<u><u>2,696</u></u>	<u><u>2,640</u></u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 23 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,696	2,638
一年後	—	2
	<u>2,696</u>	<u>2,640</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	51	55
31至90日	6	13
超過90日	15	12
	<u>72</u>	<u>80</u>



## 24 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2020年4月1日	2,057,898,386
根據分派再投資計劃發行之基金單位	10,528,967
回購基金單位予以註銷	<u>(6,000,000)</u>
<b>於2020年9月30日</b>	<b><u><u>2,062,427,353</u></u></b>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展)合共回購6,000,000個基金單位(2019年：13,031,000個基金單位)，總價值為3.79億港元(2019年：11.38億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2020年9月30日基金單位之收市價為每基金單位63.00港元(2020年3月31日：65.70港元)。按2020年9月30日已發行之2,062,427,353個基金單位(2020年3月31日：2,057,898,386個基金單位)計算，市值為1,299.33億港元(2020年3月31日：1,352.04億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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2020年4月1日	(580)	(88)	(2,071)	2,159	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	(69)	-	-	(69)
— 轉撥入簡明綜合收益表之 金額(附註(i))	-	12	-	-	12
	-	(57)	-	-	(57)
外幣匯兌：					
— 換算財務報表的匯兌收益	-	-	986	-	986
— 投資淨額對沖之公平值變動	-	-	24	-	24
	-	-	1,010	-	1,010
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(ii))	-	-	-	(953)	(953)
於2020年9月30日	(580)	(145)	(1,061)	1,206	(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) 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。

## 26 收購資產

於2019年12月19日，領展透過一間全資擁有附屬公司以6.55億澳元(相等於約31.32億港元)之現金代價訂立基金單位銷售協議及售股協議，以收購Market Sub Trust之全部已發行基金單位及Market Sub TC Pty Ltd之全部已發行股本，而領展於此收購產生之相關交易費用為1.90億港元。該項交易已於2020年4月7日完成。Market Sub Trust擁有位於澳洲悉尼100 Market Street名為「100 Market Street」之物業。

於2020年7月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以3.68億英鎊(相等於約37.51億港元)之現金代價(經調整後)訂立買賣協議，以收購25 Cabot Square S.à r.l.及Cabot Square Retail S.à r.l.之全部已發行股本，而領展於此收購產生之相關交易費用為2,800萬港元。該項交易已於2020年8月25日完成。25 Cabot Square S.à r.l.及Cabot Square Retail S.à r.l.擁有位於英國倫敦金絲雀碼頭25 Cabot Square名為「The Cabot」之物業。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上收購列作收購資產入賬。

收購的資產及負債如下：

	<b>100 Market Street (未經審核) 百萬港元</b>	<b>The Cabot (未經審核) 百萬港元</b>	<b>總計 (未經審核) 百萬港元</b>
投資物業(附註13)	3,457	3,796	7,253
現金及現金等價物	-	7	7
其他流動負債淨額	(135)	(24)	(159)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
購買代價	3,322	3,779	7,101
已支付的按金	(365)	-	(365)
已收購之現金及現金等價物	-	(7)	(7)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
用於收購之現金支出淨額	<u>2,957</u>	<u>3,772</u>	<u>6,729</u>

## 27 資本承擔

	<b>2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元</b>	<b>2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元</b>
期末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	<u>737</u>	<u>691</u>

## 28 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2020年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 <b>受託人</b> 」)*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司， 不包括受託人及其專有附屬公司(「 <b>滙豐集團</b> 」)*	受託人之有聯繫者#
高力國際物業顧問(香港)有限公司(附註(i))	領展之現任主要估值師
仲量聯行有限公司(「 <b>前任主要估值師</b> 」)(附註(ii))	領展之前任主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司(附註(ii))	前任主要估值師之有聯繫者#
北京仲量聯行物業管理服務有限公司 深圳分公司(附註(ii))	前任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#
凱達環球建築設計諮詢(北京)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#

## 28 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質(續)

- \* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。
- # 「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：

- (i) 高力國際物業顧問(香港)有限公司是領展之現任主要估值師，負責為本集團於2020年9月30日之投資物業進行重估。高力國際物業顧問(香港)有限公司於2019年11月17日被領展委任其主要估值師。
- (ii) 仲量聯行有限公司為領展的前任主要估值師，負責為本集團之投資物業進行重估直至2019年9月30日。其職務按房地產投資信託基金守則要求於2019年11月17日完結。仲量聯行有限公司退任後，該公司及其聯繫者不再是領展的關連人士。

28 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)

下列根據香港財務報告準則確認的交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019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))	(7)	(12)
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	(34)	(22)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	17	19
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	10	10
與主要估值師之交易(附註(iii)及(iv))		
估值費用	(1)	(1)
諮詢服務費用	-	(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))	-	(7)
已付及應付北京仲量聯行物業管理服務有限公司 深圳分公司之物業管理費用(附註(iii))	-	(11)
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢 服務費用(附註(iii)及(v))	-	(1)
已付及應付凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之 建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii)及(v))	(5)	-
就帶息負債支付大新銀行有限公司之利息開支及 各項融資費用(附註(iii)及(vi))	(2)	-
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(vi))	4	4

28 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

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯方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0.006%至0.015%(2019年：0.008%至0.030%)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) 高力國際物業顧問(香港)有限公司於2019年11月17日獲領展委任為主要估值師。仲量聯行有限公司是領展的前任主要估值師，負責為本集團之投資物業進行估值直至2019年9月30日。截至2020年9月30日止六個月，本集團對高力國際物業顧問(香港)有限公司已付及應付的估值費用為100萬港元(截至2019年9月30日止六個月，本集團對仲量聯行有限公司已付及應付的估值費用及諮詢服務費用分別為100萬港元及200萬港元)。
- (v) 凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (vi) 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：

	2020年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2020年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(4)
來自滙豐集團之帶息負債	(1,875)	(2,820)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(1)	(5)
來自滙豐集團之保證金	(4)	(4)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(28)	(1)
於滙豐集團之銀行存款	<u>1,268</u>	<u>6,569</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 28 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2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	5	4
基本薪金、津貼及其他福利	78	117
長期獎勵計劃之獎勵	(6)	54
	<u>77</u>	<u>175</u>

### 29 批准簡明綜合中期財務資料

於2020年11月9日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。



## 鳴謝

董事會藉此感謝全體僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，僱員所具備的專業技能和殷勤的客戶服務均為不可或缺之因素。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2020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。

## 信託契約之修訂

於2020年7月22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**」)有關領展之投資政策之許可投資範圍的部分條文經已作出修訂，以允許投資全部房地產類別。所有修訂之詳情已載於領展日期為2020年6月18日之通函內。管理人及領展之受託人(即滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)(「**受託人**」)已於2020年7月22日訂立第14份補充契約，以落實信託契約的相關修訂。

## 企業管治

於截至2020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(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、信託契約，及管理人之合規手冊(在所有重要層面)。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2020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2019/2020年度年報之企業管治報告內披露就截至2020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2020/2021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，管理人代表領展於聯交所回購合共6,000,000個基金單位，總代價(不包括開支)約3.787億港元。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 最高 港元	最低 港元	概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
<b>2020年</b>				
9月	6,000,000	65.45	60.95	378.7

回購之基金單位已於期末前全數註銷。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，領展曾根據截至2020年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃按每基金單位62.673港元之發行價發行10,528,967個新基金單位。按於2020年9月30日已發行之2,062,427,353個基金單位計算，於回顧期內發行之新基金單位數目相等於領展已發行基金單位約0.51%。

## 公眾持有基金單位數量

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

## 中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2020年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位141.65港仙，將於2020年12月28日(星期一)向於2020年11月24日(星期二)名列領展基金單位持有人登記冊之基金單位持有人派付。為確定基金單位持有人可享有中期分派之權利，領展將於2020年11月23日(星期一)起至2020年11月24日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2020年11月20日(星期五)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。

## 分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人將獲提供分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或結合兩種形式收取截至**2020年9月30日**止六個月之中期分派。提供有關該計劃進一步資料之公告將於**2020年11月24日**(星期二)或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書及應收分派餘額通知書(視情況而定)將於**2020年11月27日**(星期五)或前後寄發予基金單位持有人。

## 寄發2020/2021年度之中期報告

領展**2020/2021**年度之中期報告預期將於**2020年11月27日**(星期五)或前後上載至聯交所及領展之網站以及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  
黃泰倫

香港，2020年11月9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)

黃國祥(首席財務總監)

### 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