

領展 LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號: 823



中期報告 2020/2021

連繫好生活

領展房地產投資信託基金是全球以市值計算最大型的房地產投資信託基金(零售為主)之一。我們以多元化物業組合，致力為基金單位持有人及所有持份者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。

關於本報告

我們的2020/2021年度中期報告根據國際綜合報告委員會的國際〈IR〉框架編製，涵蓋了我們由2020年4月1日起至2020年9月30日止的表現。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。載於此中期報告的資料與我們內部管理和董事會報告中使用的指標一致，同時亦可與我們過往的綜合報告作比較。

此報告根據領展的「2025願景」及價值創造模式編製而成。董事會認為「2025願景」反映我們如何為持份者創造價值的重要機遇。就發展這些重要機遇，我們考量到業內趨勢、領展營運的社區環境、主要持份者的意見及業務上固有的風險。

可持續發展網站

截至2013/2014年度止，領展於企業可持續發展網站刊發獨立的年度可持續發展報告。自2014/2015年度，我們於網站上更新最新的企業可持續發展表現：Linkreit.com/tc/sustainability/



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
關於領展	2
由維持日常營運到商業互融	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
以商業互融促進環境、社會及管治的融合	13
經營環境	14
物業組合增長	16
追求卓越的文化	24
創新遠見	26

管治及財務

企業管治	28
披露	34
核數師審閱報告	47
簡明綜合中期財務資料	
- 簡明綜合收益表	48
- 簡明綜合全面收益表	49
- 綜合分派報表	50
- 簡明綜合財務狀況表	51
- 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	52
- 簡明綜合現金流量表	53
- 簡明綜合中期財務資料附註	54
五年表現概要	77
投資者資料	80
釋義及詞彙	82
公司資料	封底內頁

關於領展

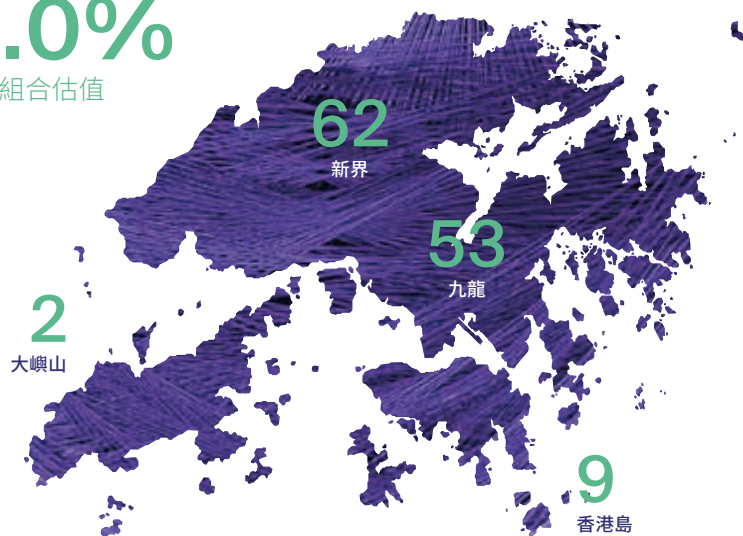
物業組合概覽

我們的物業組合包括分布於香港、四個中國內地一線城市、澳洲及英國的零售商舖、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。

香港物業佔

83.0%

整體物業組合估值



物業數目

126

零售面積

~800
萬平方呎

辦公室面積

~70
萬平方呎

停車場泊車位

~57,000

中期業績摘要

我們的關鍵績效指標反映了我們在挑戰和不明朗因素下仍然穩健的業務表現。

收益
(百萬港元)



5,233

↓ 1.9% 按年

物業收入淨額
(百萬港元)



4,037

↓ 0.8% 按年

每基金單位分派
(港仙)



141.65

↑ 0.1% 按年

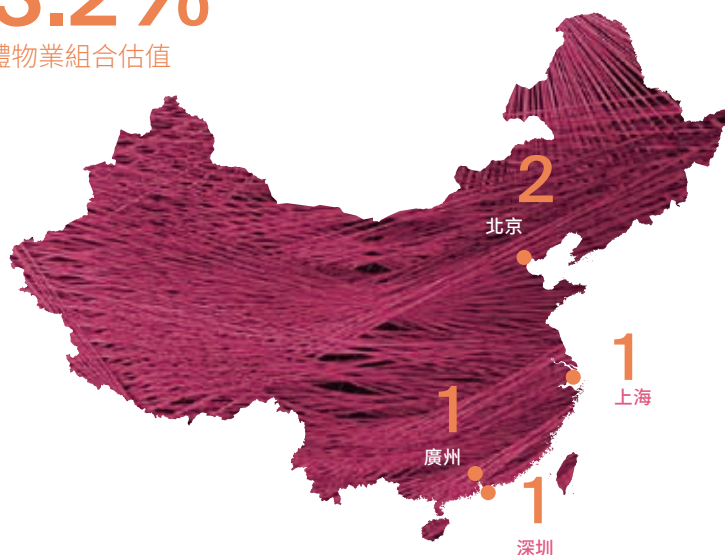
每基金單位資產淨值
(港元)



74.60

↓ 3.9% 與2020年3月31日相比

中國內地物業佔
13.2%
整體物業組合估值



物業數目

5

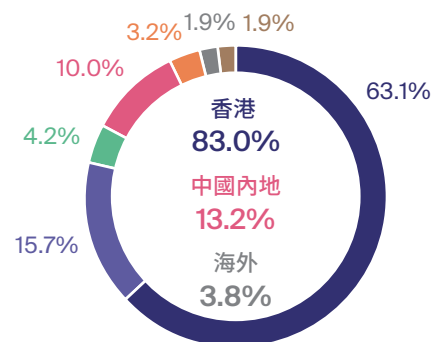
零售及辦公室面積

~500
萬平方呎

停車場泊車位

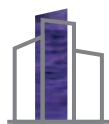
~2,900

整體物業組合估值
1,950億港元
物業組合(按估值)



- 香港零售物業
- 中國內地零售物業
- 悉尼辦公室
- 香港停車場
- 中國內地辦公室
- 倫敦辦公室
- 香港辦公室

租用率



香港零售物業

96.1%

中國內地零售物業

94.7%

澳洲辦公室物業

100.0%

英國辦公室物業

100.0%

續租租金調整率



香港零售物業

-2.6%

中國內地零售物業

8.1%

租金收繳率



整體零售物業組合

>95.0%

由維持日常營運到 商業互融

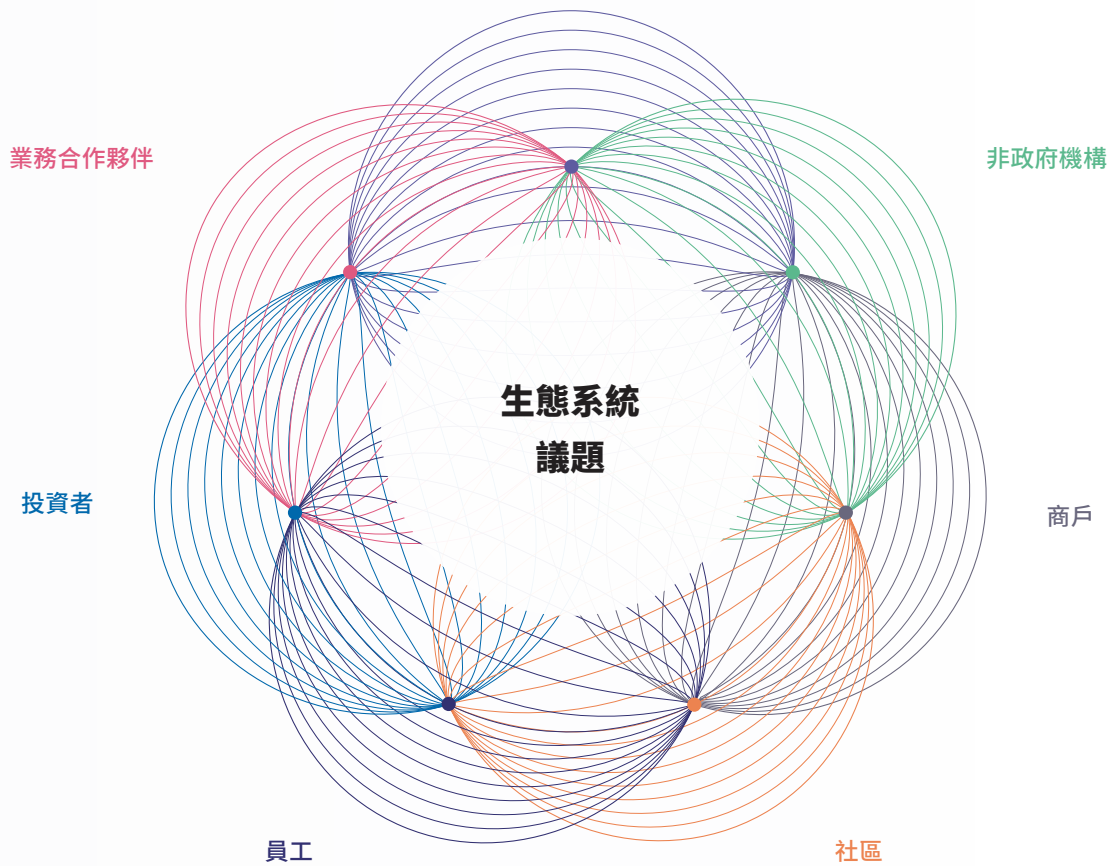
我們面對的種種挑戰—無論是廢物管理等本地議題，抑或全球問題如當前的2019冠狀病毒病疫情或氣候變化，最合適的處理手法均是協調持份者，以凝聚各方努力。藉此，各持份者的關係更堅實牢固，並能聯合就共同關心的重要議題作緊密協作，從而形成一個具抗逆力的生態系統，攜手邁向蓬勃發展。要創造最大價值及實現長遠可持續業務發展，這個建立社會資本的過程正是關鍵，此理念即為「商業互融」。



事實證明，以自身機構為中心的營運思維非但過時，亦難以持續。隨著企業、業界及社會之間的關係更為複雜及相互依賴，企業必須進行變革及創造更大的共享價值。

商業互融

領展
LINK



透過運用全局思維，多方持份者旨在以積極互動的方法解決各項議題，從而創造有益於整個生態系統的共享價值。

價值創造模式

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。

我們的物業組合



零售



停車場



辦公室

主要優勢

資產管理

- > 管理
- > 提升

投資組合管理

- > 收購
- > 出售
- > 發展

資本管理

2025願景



物業組合
增長



追求卓越
的文化



創新遠見

關鍵績效指標

- 加大資產管理規模
 - 維持每基金單位分派增長
 - 維持「A」信貸評級
 - 物業租用率
 - 續租租金調整率
-
- 員工滿意度
 - 高績效員工流失率
-
- 商戶銷售額增長優於市場表現
 - 顧客滿意度
 - 領展「愛·匯聚」計劃
創造 ≥ 2倍社會效益⁽¹⁾
 - 減少能源消耗
 - 減少有機廢物運往堆填區

附註：

(1) 以每投資1港元及以總體影響評估計算。

創造價值



財務



地方營造



創新



人才



關係



環境

我們
連繫
好生活

主席報告書



聶雅倫
主席

「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。」

於2020/2021上半年，2019冠狀病毒病疫情迅速席捲全球，迫使各地政府、商界以至普通市民均面對前所未見的不確定性。本人謹此向管理團隊、各位領展員工和各服務供應商致以謝意，各位儘管面對著疫情所帶來的營運挑戰，仍孜孜不倦地工作，確保領展物業保持安全衛生，讓社區能應付日常所需。

我們至今仍保持一定抗逆力，使物業組合的生產力得以維持。我們與旗下物業組合中的商戶繼續緊密合作，以識別並落實適當的措施，應對於不明朗經濟環境下在營運和財務方面持續的挑戰。迅速協調及具針對性的應變措施，可減低病毒傳播，我們的社區、顧客和商戶所受的安全衛生影響及不便程度因而相對較小。

我們為旗下每個地區及各項資產制訂防疫行動計劃，保障我們的業務、員工及服務供應商。這些計劃透過界定適當的領導、營運程序及所需的財政資源，加強成本控制及維持靈活的資本管理架構，以確保業務的持續性。

縱使我們面對種種挑戰，2020/2021上半年的財務業績仍符合預期。收益及物業收入淨額分別錄得按年減少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)。經調整及計入一筆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減少3.9%至74.60港元(2020年3月31日：77.61港元)。

儘管我們努力取得合理的業績，但香港出現第二及第三波疫情，正好警示我們絕對不能鬆懈。作為一家房地產投資信託基金，我們必須堅持長遠的願景及投資方針。

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。

我們關切每一位領展員工，並投放資源購置及提供必需的設備及工具，以便利員工在家工作及維護其精神健康和福祉。於2019冠狀病毒疫情肆虐初期，我們亦已迅速行動，成功採購並安排向員工、業務合作夥伴及社區派發個人防護設備。

2019冠狀病毒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。

為支援我們的服務供應商及營辦商，我們經審議內部程序，以擬定加快向供應商付款的方法，紓緩他們的現金流壓力。

我們社區中的弱勢社群，特別是長者及青少年，受到尤為嚴重的衝擊。為紓緩他們在這方面的部分負擔，我們透過旗艦慈善及社區參與項目—領展「愛•匯聚計劃」，投放1,370萬港元，支持七間社福機構及首代大學生。這些社福機構將著力提供社區服務，例如派發食物、促進精神健康及鼓勵家庭交流互動等。同時，領展大學生獎學金於2020/2021財政年度頒贈190項合共380萬港元的獎學金，以繼續支持家庭三代中首代大學生。

正當我們準備迎接後疫情時代，現實是全球經濟的中期展望仍持續不明朗。然而，透過我們的豐富經驗以及上半年所取得的進展，可確保我們的管治、與持份者的切實溝通和合作，以及提供穩定收入的物業組合，將不但能抵禦2019冠狀病毒所帶來的

營運、社會及環境轉變，且該等轉變還可促使我們更大發揮相關的業務策略。

於2020/2021上半年，董事會與管理團隊保持緊密溝通，監察營運環境並檢視業務策略。我們亦繼續專注於擁有並管理旗下頂尖且創造收入的物業組合。我們已準備就緒，把握具吸引力的投資商機。於2020年7月，我們宣布收購位於倫敦金絲雀碼頭、樓高17層的辦公室大樓The Cabot。該優質甲級辦公室大樓已接近全數租出予長期租戶，將為領展帶來即時的收益增長。我們相信，旗下的物業組合及投資策略的長遠前景將持續向好。

致謝與嘉許

管理團隊於過去六個月展示出高水平的溝通、協調及團結，使我們能夠迅速有效地應對疫情。本人謹此感謝王國龍及所有員工不畏艱辛，勇於面對挑戰，並同時鞏固集團的業務基礎。

本人亦對各位董事同寅表示衷心感謝，彼等在過去六個月付出的所有時間、努力及卓見，一切都遠超乎正常預期。彼等付出的努力及團結精神，使集團變得更壯大、更具抗逆力，對確保業務有清晰策略以克服當前的挑戰，帶來莫大的幫助。

結語

在可見的未來，重大風險和不確定性將仍然存在，經濟復甦繫於成功研發及推出可用疫苗。各國(尤其是亞洲地區)政府之間成功磋商並訂立「旅遊氣泡」安排，亦可能有助刺激經濟復甦。縱然我們將繼續面對不確定性，我們仍堅信，秉承過去15年間帶領我們邁向成功的核心業務方針—透過建立一個具抗逆力並以必需品為主的零售物業組合以減低風險及波動，將為我們帶來可持續增長。

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

2020年11月9日

行政總裁報告書



王國龍
行政總裁

「憑藉領展具包容度及以生態系統為中心運作的管理理念 — 『商業互融』，我們得以採取迅速、審慎及充份協調的應變計劃保持抗逆力，渡過難關。」

能夠締造繁榮興旺的社區並身處其中，一直令我們無比自豪。然而，2020/2021上半年卻承受前所未見的壓力，自2019冠狀病毒病疫症肆虐以來，不確定性及動盪局面不斷洶湧而至。隨著中美關係緊張，香港及中國內地的營商環境仍然充滿挑戰。

領展保持抗逆力的基礎信念簡單直接：只要有益於社群，我們亦將因而受惠。當疫症於2020年初爆發，我們首要採取的迅速行動，就是監察商戶的財務狀況並提供支援，同時確保我們旗下物業清潔、衛生及安全，以維持社區對我們在這方面的高度信任。

我們是全港首批最早宣布推出紓緩商戶財政負擔措施的企業，為商戶提供一系列針對性紓困措施，包括減免租金、提供免租期、准許分期繳納租金、豁免逾期罰息及服務費，以及提供額外泊車優惠等，投放金額達六億港元。除了財政支援，我們亦一直與商戶緊密聯繫，提供其他彈性安排，例如與商戶商討租約重組，以及支援飲食業商戶過渡至採用線上下單。

要保障公共衛生，我們需要與服務供應商、商戶及持份者互相協調、共同努力。我們致力加強清潔及消毒旗下物業組合，為此增添了一系列常規性衛生工作，例如在病毒傳播風險較高的物業進行噴霧消毒、在公眾較多接觸的位置添加抗病毒塗層，以及測量體溫等。額外措施包括要求商戶、營辦商及駐場員工每天均須量

度體溫及佩戴口罩。我們提出了一套疫症危機應急方案，詳述一旦出現本地感染個案，為阻止傳播而必須依循的程序及通報渠道；此等措施安排已向我們相關的商戶和業務合作夥伴傳達。

儘管我們尚未完全走出困境，本人仍充滿信心，因我們內部以及與外部業務合作夥伴之間已達致相互配合，有助我們得以快速及有效地應對當前以至未來的任何挑戰。憑藉有效的行動計劃以應對不斷變化的環境，我們得以靜心思考往後如何令業務持續增長。

堅守「2025願景」

兩年前，我們宣布「2025願景」，重點說明我們為了推動業務增長而將集中執行的優先工作。當時所有指標均表明，在可預見之將來，穩定增長可期。今天，我們顯然正面臨一個截然不同而充滿挑戰的經營環境。我們沒有因而作出倉促決定修訂「2025願景」，而是選擇穩重地審時度勢，維持我們價值鏈的穩定性。此舉使「2025願景」的三大支柱得以強化—雖屬意料之外，倒是我們所樂見。

物業組合增長

2020/2021上半年的情況，促使領展從中學習及迅速適應。我們必須以敏銳的資源管理意識，在當下作出反應。我們重點著力於促進商戶的長期營運能力，在對於健康及衛生措施有更高期望下做好管控工作，以及審慎監察營運成本。儘管營商環境整體維艱，但我們旗下物業組合在租金應收賬撇銷方面並無出現重大變化，我們於所有地區租金收繳方面亦維持高比率。此應被視為正面成果，同時證明我們物業組合持續具有一定的抗逆力。

我們一向並將繼續專注維持物業組合的穩定性，但亦不忘前瞻發展路向。我們於上半年值得一提的成就為收購兩座甲級辦公室大樓—於2020年4月收購位於悉尼的100 Market Street及於2020年8月收購位於倫敦的The Cabot。兩項物業都能帶來即時的收益增長，總收益及物業收入淨額分別達到1.21億港元及9,900萬港元。該等收購項目改善了物業組合的長期抗逆力及生產力。

我們已收緊資本管理，從而維持健全的靈活性，以支持營運現金流及應付日後潛在收購所需的資金。於2020年9月30日，已承諾未提取信貸融資為118億港元，而現金及存款合共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，總負債比率輕微上升至17.7% (2020年3月31日：16.7%)。

為進一步展現我們對可持續發展的承諾及領導能力，我們於2020/2021上半年已發行的五筆貸款中，有兩筆為可持續發展表現掛鈎貸款。於2020年9月30日，未償還貸款中約23.1%乃與環境、社會及管治方面的長期績效目標相關。

追求卓越的文化

鼓勵並推動團隊發展仍是我們的首要重任。我們在職場內外都為員工提供支援—由提供安全及積極樂觀的工作環境，以至電子學習平台及全天候員工援助熱線服務—一切都為協助領展員工能更有效管理壓力並繼續成長發展。我們致力追求卓越的文化，使我們榮獲人力資源業界具權威性的刊物《HR Asia》選為「2020亞洲最佳企業僱主」的得獎者之一。

今年初我們重新規劃組織架構，為業務平台加強抗逆力及拓展能力。位於上海的中國總部已全面投入運作，監督我們於中國內地五項分佈於四個一線城市的物業營運。我們亦正擴展平台，以管理兩項位於海外地區的新收購資產。

創新遠見

「商業互融」理念展現了領展的方針及能力，我們以身處的生態系統為格局出發，重新思考及評估如何更高效地處理各項事務。在我們應對是次疫情上，這理念已充份展現其成效，我們將繼續以此為中心，應用於未來的挑戰中。

「2025願景」堅持不變

經董事會與管理團隊仔細檢視及相互交流後，我們重申對「2025願景」以及改善和多元化物業組合作為增長策略的承諾。此舉將提升我們為基金單位持有人創造可持續回報的能力。物業組合多元化能加強組合的抗逆力，使我們從不同市場各自迥異的經濟周期中受惠。除香港及中國內地外，我們將繼續在英國、新加坡、澳洲及日本物色商機，這些市場均具相當透明度及流動性，並擁有健全的法律框架及堅實的經濟基礎。

反思

在可見將來，不確定性及動盪仍將持續，在此暫且讓本人分享領展將於2020/2021下半年達到另一重要里程碑：上市15周年。我們由最初的單一市場組合開始，策略性發展至今已在多個國家擁有不同類別的資產。憑藉在價值鏈內建立具建設性的合作關係，以及透過領展「愛•匯聚計劃」投放逾8,920萬港元改善周邊社區，我們在拓展歷程中繼續選擇成為負責任的企業，在氣候變化、可持續發展等全球議題上擔當具領航視野的領袖角色。在各方共同努力下，以上種種最終為領展締造長期抗逆力，實在值得慶賀。當然，我們也要秉持前瞻性思維，以迎來更大的成果。

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。

致謝

本人謹此感謝董事會的指引及卓見。董事會給予的鼎力支持，是協助我們渡過艱難時期的關鍵。本人亦希望向一眾優秀的領展員工團隊及我們的業務合作夥伴致以衷心謝意，各位誠然給予莫大的幫助，讓我們持續邁向「**連繫好生活**」。

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

2020年11月9日

以商業互融促進環境、社會及管治的融合



為達致良好的環境、社會及管治 (ESG) 表現，建立備受業界、企業與社會廣泛認可的長遠可持續業務發展，我們的「商業互融」理念實屬不可或缺。

為何「商業互融」理念對環境、社會及管治的表現如此重要？

不少環境、社會及管治方面的議題 (特定如廢物管理，廣泛至氣候變化) 均難以由單一個體獨力解決。然而，倘若我們與持份者建立更緊密聯繫，就能發揮更大影響力，克服這些既複雜又迫切的挑戰。

「商業互融」理念的重心是與持份者建立緊密的互動關係，攜手締造更具抗逆力、更美好的將來。

如何在我們的環境、社會及管治措施中體現「商業互融」理念？

環境(E)：我們不單致力減少物業所產生的廢物，更與志同道合的持份者如業務合作夥伴、非政府機構及政府緊密合作，建立倡

導回收、食物捐贈及處理有機廢物的網絡，合力處理現時的廢物問題。此多管齊下的方式正彰顯了我們為實現共同目標的全局思維。

社會(S)：我們亦致力透過旗下重點項目—領展「愛•匯聚計劃」創造更大的社會價值。通過投資於本地社福機構的項目及頒贈獎學金，我們與社區及青少年聯繫，締造更優良的發展。我們一向熱心倡議建立共融社區，除了資助導盲犬訓練及透過舉辦活動加強大眾對其認識外，亦確保旗下物業組合均設有無障礙通道設施。

管治(G)：「商業互融」理念亦體現在我們革新的企業風險管理方針—「全方位風險管理」。我們引入了一個全面的評估方法，以涵蓋與價值鏈中持份者共同識別的重要議題。我們舉辦了跨部門設計思維風險工作坊，以識別和減低過程及程序風險。此模式確保源自各方的風險及重要議題均被包攬其中。

如何傳達我們所作的努力和影響？

我們致力作出具透明度的環境、社會及管治披露，按基準衡量我們的表現水平及透過不同渠道讓持份者知悉我們的影響，包括我們的綜合中期及年度報告、可持續發展網站及多個社交媒體渠道。

在環球房地產行業中，領展是倡導綠色金融及可持續發展表現掛鉤貸款的先驅，一直致力促進負責任投資。我們積極參與本地及全球各個環境、社會及管治基準調查，亦因此被納入多項相關指數中。



恒生可持續發展企業指數系列 2020 - 2021 成份股

經營環境



香港

香港本地生產總值在2020年第2季觸底後，第3季表現改善至-3.5%；然而2019冠狀病毒病疫情仍對全球及本地經濟帶來主要的下行風險。第3季失業率升至6.4%，超越了環球金融危機爆發後的高位。2019冠狀病毒病疫情嚴重影響消費及旅遊相關活動，2020年9月份的零售銷售表現持續偏弱。營商氣氛仍然保守，而辦公室空置率上升亦令租金受壓。

住戶入息中位數因失業率上升而下跌⁽¹⁾



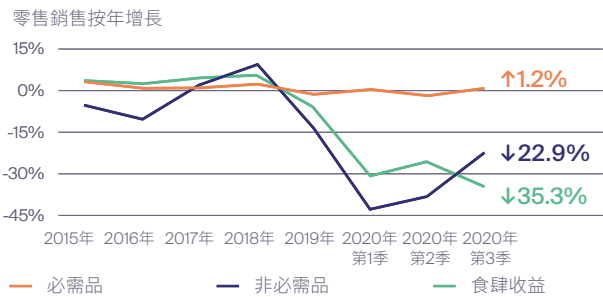
泊車需求穩健⁽²⁾



空置率上升令辦公室租金受壓⁽²⁾



疫情干擾經濟活動使經濟脆弱⁽³⁾



附註：

(1) 2020年第3季的數字

(2) 2020年第3季季末的數字

(3) 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

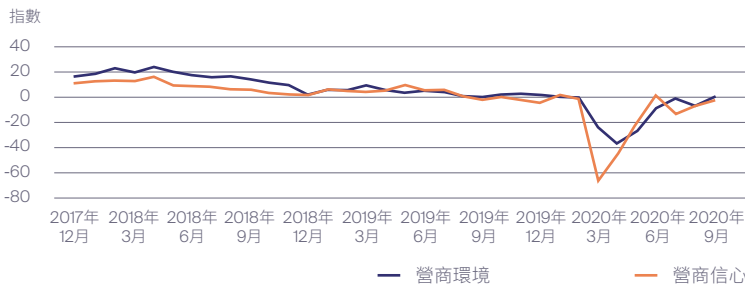
來源：香港政府統計處、香港運輸署、仲量聯行



澳洲

2019冠狀病毒病疫情影響全球經濟，加上當地政府實施的防控措施，導致澳洲2020年第2季本地生產總值下跌6.3%，結束連續28年的經濟增長。隨著經濟活動逐步恢復，營商環境和信心均得到改善。

營商信心及環境有所改善，但仍低於平均水平



悉尼核心商業區優質辦公室有效毛租金⁽¹⁾

↓ 9.1% 按年

附註：

(1) 2020年第3季季末的數字

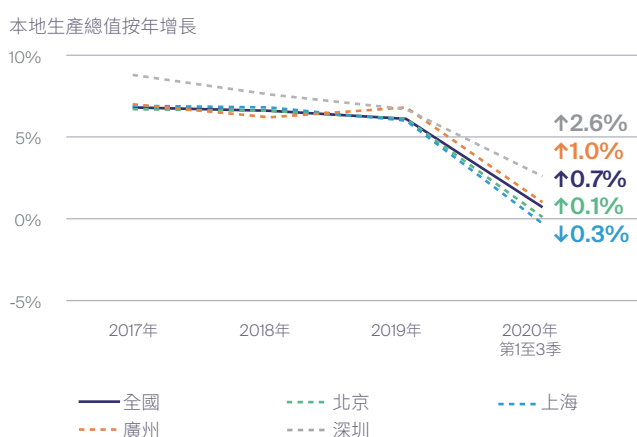
來源：澳洲統計局、仲量聯行、彭博



中國內地

中國內地逐漸擺脫2019冠狀病毒病疫情的影響，2020年首三季度本地生產總值增長0.7%。城鎮調查失業率有所回落，惟就業壓力仍較大。第3季零售銷售年內首次轉正，消費市場繼續緩步好轉。辦公室市場方面，節約成本依然是企業首要的考慮因素，再加上業主提供更多的租賃優惠，租金持續受壓。

初期受2019冠狀病毒病疫情的影響但已快速回穩



附註：
(1) 2020年第1至第3季的數字
(2) 2020年第3季季末的數字

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、深圳市統計局、仲量聯行

零售銷售跌幅收窄⁽¹⁾



城鎮居民可支配收入增長隨著經濟復甦見改善⁽¹⁾



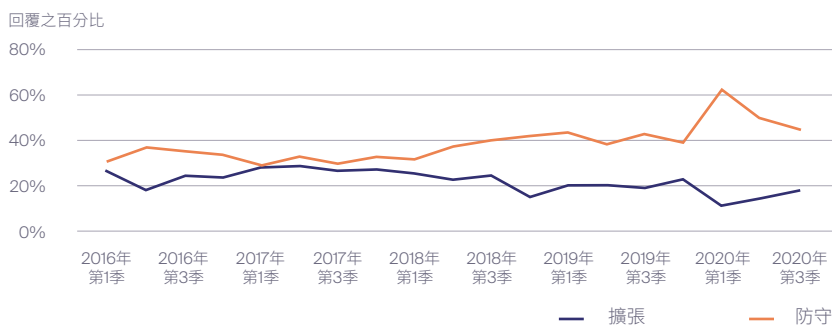
辦公室需求疲弱令租金下調⁽²⁾



英國

英國2020年第三季本地生產總值回復至-9.6%，反映經濟活動有一定程度的回升。鑒於2019冠狀病毒病個案近期再度增加，經濟復甦有可能受影響。

企業偏向專注防守性策略⁽¹⁾



附註：
(1) 德勤《英國首席財務官調查》
(2) 2020年第三季季末的數字
來源：英國國家統計局、仲量聯行、德勤

物業組合增長

於2020年8月收購 The Cabot 標誌著領展在英國的首個收購項目。此項收購亦為我們持續擴展業務至海外市場、促進物業組合多元化藉以帶來穩健優質回報奠下了一個新里程碑。

The Cabot 為一幢樓高17層的優質甲級辦公室大樓，其所處的交通網絡十分優良，且是金絲雀碼頭為數不多的永久業權物業之一。經進行大規模的翻新及擴建工程後，The Cabot 榮獲英國建築研究院環境評估方法 (BREEAM UK) 「很好」評級，該物業的辦公室已全部租出，並與優質商戶簽訂長期租約。該項交易有助我們實現「2025願景」的業務增長策略，務求改善及使物業組合多元化，從而為基金單位持有人創造可持續的回報。

首次經營收入淨額
收益率
~5%

辦公室租用率
100%

加權平均租約到期日
10年+



The Cabot
英國倫敦

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保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 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,602	2,778	(6.3)
街市／熟食檔位	484	451	7.3
教育／福利及配套設施	70	70	-
商場營銷	83	91	(8.8)
開支收回及其他雜項收益	151	196	(23.0)
收益總計	3,390	3,586	(5.5)

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 ⁽¹⁾
	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	96.0	96.4	(8.6)	18.9	84.0
街市／熟食檔位	95.0	95.0	29.0	12.5	9.2
教育／福利及配套設施	99.5	99.4	4.7	14.0	6.8
總計	96.1	96.5	(2.6)	18.1	100.0

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 ⁽¹⁾	16.9	22.6
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。

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
總計	100.0	100.0

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2020年 9月30日	於2020年 9月30日 百萬港元	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
總計	98	123,012	3,239	68.7	70.3	96.1	96.5

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
收益總計	933	989	(5.7)

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)
物業經營開支總計	1,019	1,107	(7.9)

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	100.0	100.0	100.0	100.0

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大樓，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

於報告期間帶來貢獻。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
總計	535	

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
香港				
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 ⁽¹⁾	9,914 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
	162,960	169,161		
中國內地				
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%
	25,849	25,317		
澳洲				
辦公室物業	3,773	-	4.50%	不適用
英國				
辦公室物業	3,712	-	5.22%	不適用
總估值	196,294	194,478		
投資物業總估值	195,112 ⁽²⁾	193,224 ⁽²⁾		

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物業，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

摘要

- 審慎管理債務及現金流量，確保充裕的流動資金應對艱困的營商環境
- 平均借貸成本由3.52%減至2.84% (截至2020年9月30日止六個月與2019年同期相比)，因而節省大量成本
- 取得澳元及英鎊貸款，令債務組合更趨多元化，以支持海外收購項目
- 專注實施環境、社會及管治措施，並在此框架下新增兩筆貸款
- 將分派再投資，為基金單位持有人締造長遠價值
- 維持信貸評級及穩健的財務指標

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3.70億英鎊的5年期貸款，用於收購首個英國物業The Cabot。

負債分類情況

(基於截至2020年9月30日面值為360億港元的負債總額)

按類別劃分的負債組合



按到期期限劃分的負債組合



按定息/浮息劃分的負債組合



按幣種劃分的負債組合



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。

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。

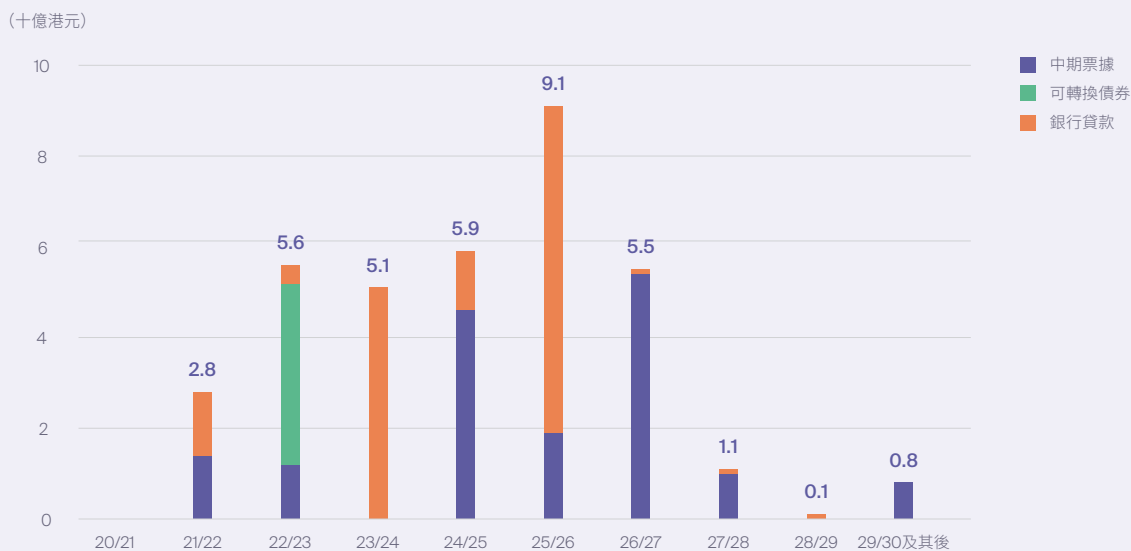
信貸評級

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



附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 40億港元綠色可轉換債券價格的期限為5年，並有3年認沽權至2022/2023年度。

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2020年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。

香港及中國內地的員工數目

(於2020年9月30日)

1,064



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成持續學習。

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」。



我們的人力資源獎項



《HR Asia》
2020
亞洲最佳
企業僱主



人力資源卓越大獎
2020 - 銅獎

→ 學習與發展卓越大獎

2020年亞洲-太平洋 史蒂夫®獎 - 銅獎

→ 人力資源技術使用創新獎

電子學習

→ 人力資源管理、
企劃與實踐創新獎

電子學習

暑期實習生培訓計劃



創新遠見



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。

於 7 項物業 安裝智能膠樽回收機



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。

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，更應成為融入領展所有工作中的價值觀。

董事會及董事委員會

董事會在領展的企業管治架構之運作至關重要，提供有效的監督和控制。在董事會的領導下，領展已實施全面的系統及程序，旨在促進領展的長遠成功，為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。董事會的特點是成員多元化和獨立性。

於本報告日期，董事會共有12名成員，包括九名獨立非執行董事、一名非執行董事及兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）。

主席（為獨立非執行董事）領導及負責董事會的運作。行政總裁領導管理團隊，並負責管理領展的業務及日常營運。該兩個角色分別確立且由不同人士擔任。

董事會於審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會協助下履行職責。該等委員會各自的組成如下：

姓名	董事會	審核及風險管理委員會	財務及投資委員會	提名委員會	薪酬委員會
聶雅倫	✓ ^(C)		✓ ^(C)	✓ ^(C)	
王國龍(行政總裁)	✓		✓	✓	
黃國祥(首席財務總監)	✓		✓		
紀達夫	✓		✓		
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	✓		✓		✓

(C) = 主席／董事委員會主席

✓ = 成員

保留予董事會的事項及四個董事委員會各自之職權範圍已登載於領展的公司網站之「企業管治」網頁：Linkreit.com。

自2019/2020年度年報後之董事履歷資料更新

- 聶雅倫先生自2020年5月8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)審核及風險委員會和人力資源及薪酬福利委員會之主席。
- 陳耀昌先生自2020年6月10日起辭任為軟銀投資顧問之營運合夥人，及自2020年7月6日起獲委任為高榕資本之合夥人。百勝中國控股有限公司(陳耀昌先生自2016年10月31日起擔任該公司之獨立董事)於紐約證券交易所上市，並於2020年9月10日於聯交所主板完成第二上市。
- Elaine Carole YOUNG女士自2020年6月17日起辭任為Ascott Residence Trust Management Limited之獨立非執行董事及審核委員會成員。
- 蒲敬思先生自2020年7月17日起獲委任為Proxy Inc.之商業顧問。
- 王國龍先生自2020年7月21日起辭任為香港董事學會有限公司理事會之理事。
- 謝秀玲女士自2020年7月27日起辭任為會德豐有限公司(該公司於聯交所主板上市直至其於2020年7月27日撤銷上市地位)之獨立非執行董事。

董事履歷簡介可於領展之公司網站瀏覽：Linkreit.com。

企業管治政策及常規

於截至2020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2019/2020年度年報的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，包括對於硬性實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，使執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任，以保持業務的持續性及高層管理人員的穩定性。

合規事宜

於截至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、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)；
- 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；
- 經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等一直遵守領展證券交易守則(其條款經定期審閱並適時更新，以確保其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)所規定的標準；及
- 管理人已就監控有關資訊的傳遞實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在須要時適時披露內幕消息。管理人亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。管理人已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。公司秘書(即首席法務總監)保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估可能構成內幕消息的會議及討論之記錄、對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

根據領展證券交易守則，有意進行領展證券交易的董事或高層管理人員或其他相關高級員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的若干磋商或協議或以其他方式掌握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，彼等不可進行領展證券交易。

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，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僱員頒令及實施禁售期規定。因此，相關僱員於禁售期期間不可參與企業員工購股計劃。

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2020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及其附屬公司之合資格員工共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140,766個基金單位，總代價為9,053,834.90港元，當中由管理人支付的補貼金額為1,307,815.00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估而釐定。

領展「愛•匯聚計劃」

於回顧期內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,370萬港元之撥款，以資助領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛•匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運之地域的長者和弱勢社群謀福祉以及支持兒童的教育、培訓及發展與青少年服務，以促進領展物業周邊社區之可持續發展。

發行新基金單位

於回顧期內，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已發行基金單位約0.51%。

回購、出售或贖回基金單位

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		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2020年				
9月	6,000,000	65.45	60.95	378.7

回購之基金單位已於回顧期末前全數註銷。管理人於回顧期內所有的基金單位回購均根據由基金單位持有人授權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）為每基金單位約63.11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、出售或贖回任何基金單位。

基金單位持有人統計數據

於2020年4月1日，已發行2,057,898,386個基金單位。於回顧期內，新發行10,528,967個基金單位，及已回購並註銷6,000,000個基金單位。於2020年9月30日，已發行2,062,427,353個基金單位，而根據基金單位持有人登記冊所載，該等已發行基金單位由21,963名已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基金單位)仍是最大單一已登記基金單位持有人，持有1,982,465,518個基金單位(佔已發行基金單位約96.12%)。

按收市價每基金單位63.00港元及當時已發行之2,062,427,353個基金單位計算，領展於2020年9月30日的市值約為1,299億港元。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24。

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(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「重大持有人」之涵義，即基金單位持有量為10%或以上)(「**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、散戶及機構投資者對領展之業務目標、活動及未來發展方向充分了解，並收集彼等的意見。目前共有19名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2020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	359
投資者會議／企業日	5
業績發布後／非交易的路演	6

收購及出售房地產

於2020年4月1日，領展的物業組合內共有132項資產(包括香港的127項投資物業以及中國內地的五項投資物業)。有關該等物業的清單及詳情請參閱領展2019/2020年度年報的「管治、披露及財務報表」報告第151頁至第188頁。

於回顧期內，領展曾進行以下收購項目：

- 於2020年4月7日完成收購位於澳洲悉尼中央商務區名為「100 Market Street」之辦公室物業，經調整代價約為6.55億澳元(進一步詳情披露於由領展刊發日期為2019年12月19日、2020年4月8日及8月5日之公告內)；及
- 於2020年8月25日完成收購位於英國倫敦名為「The Cabot」之辦公室物業，經調整代價約為3.68億英鎊(進一步詳情披露於由領展刊發日期為2020年7月26日及8月25日之公告內)。

除上文所披露者外，領展於回顧期內並無任何重大收購或出售其物業。

截至2020年9月30日，領展的物業組合內共有134項資產(包括香港的127項投資物業、中國內地的五項投資物業、澳洲的一項投資物業及英國的一項投資物業)。

物業發展及相關活動

概無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對物業發展及相關活動之進一步更新。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，於2020年9月30日，資產總值的10%可用於發展項目。

相關投資

領展於2020年10月31日已作出的相關投資如下：

債權證券	主要上市地點	貨幣	信貸評級			成本總額 千港元	按市價計值 千港元	佔資產總值 之百分比 ⁽¹⁾ %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
CHJMAO 6.75 04/15/21	新加坡交易所	美元	BBB-	Baa3	BBB-	22,647	21,772	0.01
YUEXIU 4.875 04/19/21	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	23,345	22,775	0.01
YXREIT 4.75 04/27/21	聯交所	美元	BBB-	Baa3	-	124,171	121,425	0.06
COGO 4.875 06/01/21	聯交所	美元	BBB-	Baa2	BBB	11,064	10,824	0.005
HRINTH 3.25 06/03/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	27,575	27,352	0.01
CHINAM Float 07/16/21	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	39,445	38,747	0.02
CHALHK 4.875 09/07/21	聯交所	美元	-	-	A-	18,537	18,214	0.01
HRINTH 3.625 11/22/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	63,401	63,608	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	聯交所	美元	A-	-	A	12,530	12,500	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB-	92,931	92,715	0.05
SINOCE 5.25 04/30/22	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	39,016	38,660	0.02
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	47,067	47,729	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	80,349	78,690	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	-	Baa1	A-	47,082	47,607	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	新加坡交易所	美元	-	-	BBB	59,229	59,280	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	94,314	95,356	0.05
CJIA NT 3.375 07/25/22	聯交所	美元	-	-	A+	156,185	159,458	0.08
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	24,048	24,414	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	47,297	47,658	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	266,371	273,177	0.14
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	65,204	65,685	0.03
VNKRLE 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	81,964	0.04
VNKRLE Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,729	0.004
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	-	Baa2	-	65,035	66,337	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	48,062	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	90,771	91,725	0.05
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	-	204,052	211,309	0.11
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	65,953	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,726	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	-	A	156,630	164,160	0.08
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	-	-	A-	94,278	99,047	0.05
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	-	Baa3	-	30,000	30,731	0.02
HRINTH 3.75 05/29/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	39,421	40,516	0.02
VNKRLE 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	40,276	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	-	Baa2	A-	39,863	40,223	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB-	-	-	53,159	52,912	0.03
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	-	39,923	40,535	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	-	A-	127,189	128,802	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	-	41,682	42,715	0.02
HRINTH 3.25 11/13/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	156,140	159,872	0.08
合計						2,755,987	2,798,241	1.40

附註：

(1) 「資產總值」乃參考領展最新刊發的賬目之相關數值計算，再就任何已宣派的分派及於賬目刊發後的估值變動(如有)作出調整。「佔資產總值之百分比」乃根據相關投資按市價計值計算。

根據以上資料，相關投資組合相等於領展於2020年9月30日資產總值約1.40%及維持於最高上限之內。相關投資的總值連同物業發展及相關活動的成本總額均於最高上限之內。

於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，領展全資擁有之特別目的投資工具Link 2019 CB Limited發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「可轉換債券」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。可轉換債券已於2019年4月4日在聯交所上市，股份代號為5936。

由於可轉換債券將會補充領展的到期融資、使領展的資金來源多元化、擴大投資者基礎及提升基金單位的流動性，因此領展認為發行可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為36,566,413個基金單位。

領展原計劃透過發行可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約3,974,000,000港元為現有及日後符合領展綠色融資框架下訂明的某些遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。所得款項淨額已用作為領展綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途，而領展已就其綠色融資框架取得Sustainalytics及香港品質保證局的第二意見。

截至本報告日期，並無任何可轉換債券持有人行使轉換可轉換債券及Link 2019 CB Limited並無贖回可轉換債券。

有關發行可轉換債券之詳情請參閱由領展刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日之公告。

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，信託契約中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刊發日期為2020年6月18日之通函內。管理人及受託人已於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。

分派再投資計劃

於2020年11月9日，董事會宣佈截至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（「中期分派」），並將於2020年12月28日（星期一）向於2020年11月24日（星期二）（「記錄日期」）名列基金單位持有人登記冊之基金單位持有人派付。分派再投資計劃將提供予於記錄日期合資格之基金單位持有人。合資格之基金單位持有人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。就截至2020年3月31日止財政年度之末期分派曾提供分派再投資計劃予基金單位持有人。

截至2020年9月30日止六個月之中期分派及中期每基金單位分派載於本報告第50頁。中期分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記日期、記錄日期及派付日期載於本報告第80頁。

財政期間結束後之變動

本報告已納入於2020年9月30日止六個月期間結束後起直至2020年11月9日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2020年11月9日

披露

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2020年9月30日於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益：

名稱	身份		好倉(L)／ 淡倉(S)／ 可供借出(LP) 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 ⁽⁵⁾ %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 192,881,392 ⁽¹⁾		9.35
		(S) 149,500 ⁽¹⁾		0.00
Citigroup Inc. (「Citigroup」) ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 9,793,536	(L) 123,340,699 ⁽²⁾	(L) 5.98
	核准借出代理人	(S) 8,688,422	(S) 8,688,422 ⁽²⁾	(S) 0.42
JPMorgan Chase & Co. (「JPMC」) ⁽³⁾	受託人	(L & LP) 113,547,163	(LP) 113,547,163 ⁽²⁾	(LP) 5.50
	投資經理	(L) 82,179	(L) 108,099,168 ⁽³⁾ (S) 11,302,005 ⁽³⁾ (LP) 68,941,027 ⁽³⁾	(L) 5.24 (S) 0.54 (LP) 3.34
	持有股份的保證權益的人	(L) 26,017,712		
	受控法團權益	(L) 1,916,902		
		(L) 11,141,348		
核准借出代理人	(S) 11,302,005 (L & LP) 68,941,027			
State Street Corporation	投資經理	(L) 103,187,897		5.00
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽⁴⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽⁴⁾		5.50

附註：

- (1) BlackRock透過其多間受控法團持有192,881,392個基金單位之好倉權益及149,500個基金單位之淡倉權益。上表所列之權益包括若干好倉權益(550,900個相關基金單位)及若干淡倉權益(149,500個相關基金單位)以現金交收非上市衍生工具。
- (2) Citigroup透過其多間受控法團或以核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括衍生權益1,097,980個相關基金單位，當中包括832,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、22,080個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具及243,900個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括衍生權益1,552,941個相關基金單位，當中包括857,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、82,941個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具及613,000個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具。
- (3) JPMC透過其多間受控法團或以受託人、投資經理、持有股份的保證權益的人及核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括衍生權益5,130,634個相關基金單位，當中包括884,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、6,250個相關基金單位以現金交收上市衍生工具、361,156個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具、2,224,599個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具及1,654,629個相關基金單位為可轉換文書上市衍生工具。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括衍生權益10,575,903個相關基金單位，當中包括956,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、830,110個相關基金單位以現金交收上市衍生工具、6,618,495個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具、1,046,882個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具及1,124,416個相關基金單位為可轉換文書上市衍生工具。
- (4) 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 之非全資附屬公司。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。
- (5) 概約百分比乃根據於2020年9月30日已發行之2,062,427,353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2020年9月30日概無其他人士於基金單位及／或相關基金單位持有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2020年9月30日於基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2020年9月30日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %	於2020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				
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	110,500 ⁽⁴⁾	-	-	-	51,756	162,256	0.0078	137,144
執行董事								
王國龍	412,543	-	-	-	2,487,937	2,900,480	0.1406	2,608,076
黃國祥	51,162	-	-	-	426,444	477,606	0.0231	364,486
非執行董事								
紀達夫	78,970	-	-	-	15,676	94,646	0.0045	87,048
獨立非執行董事								
蒲敬思	3,250	-	-	-	15,676	18,926	0.0009	11,328
陳耀昌	8,000	-	-	-	16,816	24,816	0.0012	23,284
裴布雷	8,500	-	-	-	17,222	25,722	0.0012	23,938
陳寶莉	20,000	-	12,279	-	17,130	49,409	0.0023	40,824
陳秀梅	137,000	-	-	-	19,758	156,758	0.0076	127,182
謝伯榮	33,250	-	-	-	18,503	51,753	0.0025	42,755
謝秀玲	28,395	-	-	-	17,130	45,525	0.0022	36,824
Elaine Carole YOUNG	17,000	-	-	-	17,066	34,066	0.0016	25,784

附註：

- (1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據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39頁至第44頁「長期獎勵計劃」一節。
- (3) 概約百分比乃根據於2020年9月30日已發行之2,062,427,353個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。
- (4) 聶雅倫先生之63,750個基金單位之個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2020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，視情況而定，股份)或相關基金單位(或，視情況而定，相關股份)或債券持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證券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2020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⁽⁴⁾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)，並於基金單位及領展或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

1. 於基金單位之權益

名稱	於2020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 ⁽³⁾ %	於2020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⁾	7,573,097	0.37	7,616,772
Principal Financial Services, Inc. ⁽²⁾	23,100	0.00	31,000

附註：

- (1) 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，受託人之若干有聯繫公司於2020年9月30日亦持有393,385個基金單位之權益。
- (2) Principal Financial Services, Inc.為董事裴布雷先生之有聯繫者。該等權益為透過Principal Financial Services, Inc.投資的共同基金所持有。
- (3) 概約百分比乃根據於2020年9月30日已發行之2,062,427,353個基金單位計算。
- (4) 於2020年9月30日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事(包括被視為管理人之高級行政人員的行政總裁及首席財務總監)於2020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2020年9月30日，丘兆祺先生(領展若干附屬公司之董事)、霍業生先生(領展若干附屬公司之董事)、江寶欣女士(領展若干附屬公司之董事)、吳婉芬女士(領展若干附屬公司之董事)及黃漢強先生(領展一間附屬公司之董事)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146,007個基金單位、131,644個基金單位、296,002個基金單位、74,208個基金單位及105,230個基金單位之權益。

2. 於根據中期票據計劃發行之綠色債券及／或票據之權益

- (a) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited (領展之附屬公司)於2011年10月3日發行一筆面值5.89億港元息率為3.3%並於2021年到期之港元票據

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	390,000,000	66.21	-

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5.89億港元計算。

- (b) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2012年6月28日發行一筆面值5億港元息率為3.55%並於2027年到期之港元票據

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	100,000,000	20.00	-

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

- (c) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2013年2月8日發行一筆面值5億港元息率為3.1%並於2028年到期之港元票據

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	50,000,000	10.00	-

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

- (d) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2014年9月3日發行一筆面值5億美元息率為3.6%並於2024年到期之美元票據

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2020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⁾	20,734,000	4.15	7,800,000
滙豐及其附屬公司	34,171,000	6.83	34,171,000

附註：

(1) 大新銀行為董事裴布雷先生之有聯繫者。

(2) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值5億美元計算。

- (e) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2015年2月10日發行一筆面值6.5億港元息率為2.4%並於2022年到期之港元票據

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	252,000,000	38.77	-

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值6.5億港元計算。

- (f) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2015年3月31日發行一筆面值7.4億港元息率為3.0%並於2030年到期之港元票據

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	240,000,000	32.43	-

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值7.4億港元計算。

- (g) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2016年7月21日發行一筆面值5億美元息率為2.875%於2026年到期之綠色債券(「綠色債券」)

名稱	於2020年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之面值 美元
大新銀行	49,700,000	9.94	49,700,000
滙豐及其附屬公司	35,000	0.01	35,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

3. 於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券之權益

- Link 2019 CB Limited(領展之附屬公司)於2019年4月3日發行一筆面值40億港元息率為1.6%並於2024年到期之有擔保綠色可轉換港元債券(「可轉換債券」)

名稱	於2020年9月30日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年3月31日 持有之總額 港元
滙豐及其附屬公司	18,000,000	0.45	22,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據可轉換債券之本金總額40億港元計算。

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日獲採納，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2019/2020年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第69頁及第70頁。

受限制基金單位獎勵之變動

於截至2020年9月30日止六個月內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽¹⁾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2020年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
董事										
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	11,250	-	(11,250)	-	-	-	61	814
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	10,500	-	(10,500)	-	-	-	86	727
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	112	540
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	8,072	-	-	-	-	8,072	129	332
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	8,072	-	-	-	-	8,072	86	222
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	12,556	-	-	-	12,556	99	99
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	12,556	-	-	-	12,556	66	66
王國龍 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	269,075 ⁽⁷⁾	-	(194,454)	-	(74,621)	-	1,998	15,151
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	518,763 ⁽⁷⁾	-	-	-	(518,763)	-	(8,302)	7,610
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	518,763 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	518,763 ⁽⁷⁾	(8,818)	6,114
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	591,693 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	591,693 ⁽⁷⁾	(2,106)	6,148
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	591,693 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	591,693 ⁽⁷⁾	(2,730)	2,785
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	392,894	-	-	-	392,894	3,094	3,094
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	392,894	-	-	-	392,894	2,062	2,062

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
黃國祥 (執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	65,800 ⁽⁷⁾	-	-	-	(65,800)	-	(1,053)	965
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	65,800 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	65,800 ⁽⁷⁾	(1,118)	775
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	116,443 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	116,443 ⁽⁷⁾	(414)	1,210
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	116,443 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	116,443 ⁽⁷⁾	(537)	548
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	63,879	-	-	-	63,879	503	503
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	63,879	-	-	-	63,879	335	335
紀達夫 (非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	19	253
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	35	167
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	39	99
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	26	66
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	30	30
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	20	20
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)	-	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	35	167
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	39	99
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	26	66
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	30	30
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	20	20

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁶⁾	-	-	19	253
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	-	(3,250) ⁽⁶⁾	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	35	167
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	42	109
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	28	73
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	33	33
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	22	22
裴布雷 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁶⁾	-	-	19	253
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,250	-	-	(3,250) ⁽⁶⁾	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	35	167
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,719	-	-	-	-	2,719	43	112
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,719	-	-	-	-	2,719	29	75
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,267	-	-	-	4,267	34	34
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,267	-	-	-	4,267	22	22
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	20	271
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	29	242
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	180
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	43	110
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	28	73
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	33	33
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	22	22

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	23	307
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	33	277
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	43	206
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	3,091	-	-	-	-	3,091	49	127
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	3,091	-	-	-	-	3,091	33	85
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,788	-	-	-	4,788	38	38
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,788	-	-	-	4,788	25	25
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	24	325
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	31	260
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	193
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,878	-	-	-	-	2,878	46	118
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,877	-	-	-	-	2,877	31	79
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,499	-	-	-	4,499	35	35
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,499	-	-	-	4,499	24	24
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	20	271
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	29	242
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	180
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	43	110
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	28	73
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	33	33
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	22	22

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽³⁾	期內註銷 ⁽⁴⁾	期內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	20	271
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	29	242
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	180
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	42	109
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	28	73
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	33	33
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	22	22
其他參與者										
合計	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	350,306 ⁽⁷⁾	-	(251,029)	-	(99,277)	-	2,582	19,850
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	363,532 ⁽⁷⁾	-	-	-	(363,532)	-	(5,771)	5,292
	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	358,675 ⁽⁷⁾	-	-	-	(2,938)	355,737 ⁽⁷⁾	(6,047)	4,193
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	383,421 ⁽⁷⁾	-	-	-	(1,832)	381,589 ⁽⁷⁾	(1,358)	3,964
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	383,421 ⁽⁷⁾	-	-	-	(1,832)	381,589 ⁽⁷⁾	(1,759)	1,796
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	-	315,479	-	-	-	315,479	2,483	2,483
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	-	315,479	-	-	-	315,479	1,656	1,656
總計			4,883,469	1,645,096	(515,483)	(13,500)	(1,128,595)	4,870,987	(22,767)	97,462

附註：

- (1) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於期末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位2.4486港元。
- (2) 基金單位於緊接期內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位58.2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2020年9月30日之公平估值約為1.036億港元。
- (3) 基金單位於期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位63.35港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約3,540萬港元，其中包括(i)有條件現金獎勵及受限制基金單位獎勵500萬港元；(ii)就「彌補」歸屬支付1,930萬港元，此乃參考歸屬日之基金單位收市價計算；及(iii)特別獎金1,110萬港元。
- (4) 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。
- (5) 期內確認之價值為截至2020年9月30日止六個月根據香港財務報告準則於簡明綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)估算，並於歸屬期內計入簡明綜合收益表。
- (6) 截至2020年9月30日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2020年9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- (7) 該等數字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。最終將歸屬及為每名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，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鈎。
- (8) 根據2017年長期獎勵計劃以現金代替基金單位之方式支付予陳耀昌先生及裴布雷先生。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註18。

關連人士交易

關連人士及關連人士交易

下表載列領展及／或其特別目的投資工具與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)於回顧期內所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(252.1)
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	(7.3)
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及其附屬公司	主要估值師	估值費用	不適用	(1.1)
		代理費用 ⁽³⁾	不適用	(0.2)
		諮詢費用	不適用	(0.3)
滙豐及其附屬公司(不包括受託人及其專有附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽⁴⁾	17.5 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	10.4	不適用
		利息開支	不適用	(26.2)
		安排費用／銀行費用／交易費用 ⁽⁶⁾	不適用	(7.8)
香港董事學會有限公司(「香港董事學會」) ⁽⁷⁾	王國龍先生之有聯繫者	培訓費用	不適用	(0.02)
凱達環球有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(0.4)
凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(5.0)
大新銀行	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽⁴⁾	4.1 ⁽⁵⁾	不適用
		利息開支	不適用	(1.4)
		安排費用／銀行費用	不適用	(0.2)
星展銀行(香港)有限公司(「星展(香港)」)	謝秀玲女士之有聯繫者	准用證 ⁽⁴⁾	0.04	不適用

附註：

(1) 管理人按成本收回基準向領展收回其開支。

(2) 受託人費用須不少於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之香港境內及境外物業之估值分別按年率0.006%及年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。

(3) 於回顧期內，支付由高力提供之兩項租賃代理佣金，費用為100.7萬港元。

(4) 此包括位於領展物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。

(5) 不包括已收按金。

(6) 包括於回顧期內管理人回購基金單位之交易費用及其他行政費用。

(7) 王國龍先生自2020年7月21日起辭任為香港董事學會理事會之理事。因此，香港董事學會自2020年7月21日起不再為領展之關連人士。

與關連人士之租賃交易

領展之特別目的投資工具與關連人士於回顧期內存續下列年租超逾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	截至2020年 9月30日止 六個月期間 已收取之 租金按金 百萬港元
大新銀行	樂富廣場1101及1102號商舖之租約	租期為2年至2021年3月7日屆滿	3.2	不適用
	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	不適用
	天盛商場L120號商舖之租約	租期為6年至2021年11月30日屆滿	1.4	不適用
恒生銀行有限公司(「恒生」)	黃大仙中心南館121A號商舖之租約	租期為2年至2021年7月2日屆滿	3.5 ⁽²⁾	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為3年至2022年10月31日屆滿	3.5	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為3年至2022年8月21日屆滿	5.2 ⁽³⁾	不適用
	黃大仙中心北館N119號商舖之租約	租期為2年至2021年8月31日屆滿	1.3	不適用
	顯徑商場B翼118至120號商舖之租約	租期為3年至2020年12月12日屆滿	1.0	不適用

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) 於回顧期內，年租(根據上述附註(1)計算)由340萬港元增加至350萬港元。
- (3) 於回顧期內，年租(根據上述附註(1)計算)由510萬港元增加至520萬港元。
- (4) 於回顧期內，星展(香港)與領展之特別目的投資工具並無訂立年租超逾100萬港元之租約。

由關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其特別目的投資工具於回顧期內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生、滙豐銀行(中國)有限公司、澳洲滙豐銀行有限公司及英國滙豐銀行有限公司)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28。滙豐集團亦為領展之特別目的投資工具提供有關強制性公積金賬戶及收付款安排服務。領展同時於回顧期內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，星展(香港)並未向領展或其任何特別目的投資工具提供一般銀行及財務服務。

於回顧期內，領展全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約、交叉貨幣掉期合約及外匯遠期合約。於2020年9月30日，有關該等與滙豐訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為58億港元。

豁免嚴格遵守

於回顧的六個月期間內，領展一直遵守證監會就相關關連人士交易授出的豁免所指定的條款及條件，包括(其中包括)(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行交易，且符合基金單位持有人的利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)有關交易已由領展之核數師與審核及風險管理委員會審閱並經董事會批准。

核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告
致領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之「管理人」)

董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第48至第76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2020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，2020年11月9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)
		(7,324)	3,753
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)
		(7,324)	3,753
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)
		(4,325)	6,717

第54頁至第76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(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	(3,140)	3,140	-	(232)	(232)
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	5,242	(5,242)	-	(25)	(25)

第54頁至第76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，領展房地產投資信託基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後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))	2,921	2,966
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	2,921	2,966
於9月30日已發行基金單位	24	2,096,767,886
期內每基金單位分派(附註(ii))	141.65港仙	141.47港仙

第54頁至第76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，領展房地產投資信託基金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
資產			
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
資產總值		203,186	207,619
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
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
負債總額(不包括基金單位持有應佔資產淨值)		49,159	47,502
非控制性權益		174	406
基金單位持有人應佔資產淨值		153,853	159,711
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

第54頁至第76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

2020年11月9日

行政總裁

王國龍

2020年11月9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)
於2020年9月30日		153,853	580	174
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)
於2019年9月30日		189,926	580	562

第54頁至第76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
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	3,167	3,318
投資活動		
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)
融資活動		
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

第54頁至第76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、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)(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 ⁽⁴⁾
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 ⁽³⁾
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 ⁽²⁾
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 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ⁽³⁾	

⁽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訂香港財務報告準則及準則修訂本之影響作出評估。

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
	5,042	5,104
其他收益		
— 空調服務收費	139	188
— 其他物業相關收益	52	40
	191	228
總收益	5,233	5,332

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。

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	3,390	933	497	413	5,233
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					(405)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(3,792)
稅項					(533)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					(4,325)
資本開支	324	33	16	7,274	7,647
折舊	-	-	(1)	(45)	(46)
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

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。

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
截至2019年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,586	989	558	199	5,332
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					(233)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					7,394
稅項					(677)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					6,717
資本開支	534	176	13	454	1,177
折舊	-	-	-	(28)	(28)
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

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
	1,196	1,261

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
	563	493
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(8)	(42)
	555	451
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)
	405	233

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。

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

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
	367	436
減：撥歸投資物業下作資產化	(38)	(36)
員工成本(附註8)	329	400

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。

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	533	677

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)/溢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	(4,093百萬港元)	6,742百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	-	(5百萬港元)
用作計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢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	(4,093百萬港元)	6,737百萬港元
計算每基金單位基本(虧損)/溢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)/溢利之期內基金單位加權平均數	2,061,326,280	2,145,387,693
每基金單位基本(虧損)/盈利	(1.99港元)	3.20港元
每基金單位已攤薄(虧損)/盈利	(1.99港元)	3.14港元

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。

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)
於2020年9月30日	386

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)
於2020年9月30日	195,112

(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。

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	1,231	4	2	120	1,357
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	1,231	4	2	120	1,357

15 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷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
	2,739	2,746

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
	2,739	2,746

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
	1,328	1,231

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。

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
	281	270

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
	1,814	7,877

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。

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 ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱⁱ⁾
2017年長期獎勵計劃								
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) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		2,186,985	1,645,096	(515,483)	(13,500)	(408,547)	3,078,774	4,870,987

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
	4,911	5,017

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。

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	380

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
	32,121	30,688

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
第一年內到期		
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
第二年內到期		
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
第三年內到期		
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
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	-	6,975
抵押銀行貸款	86	158
中期票據	4,714	-
	4,800	7,133
第五年內到期		
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
	7,674	5,879
第五年後到期		
抵押銀行貸款	418	1,515
中期票據	8,106	8,043
	8,524	9,558
	32,121	30,688

20 帶息負債(續)

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
負債部分	
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)
於2020年9月30日	3,908
衍生工具部分	
於2020年4月1日	-
公平值變動(附註7)	-
於2020年9月30日	-
	3,908

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
衍生工具資產		
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
衍生工具負債		
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)
衍生工具淨資產	137	143

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
	137	143

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)。

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	2,231	2,250
	2,696	2,640

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
	2,696	2,640

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
	72	80

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	(6,000,000)
於2020年9月30日	2,062,427,353

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)。

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(ii))	-	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：

	100 Market Street (未經審核) 百萬港元	The Cabot (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
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)
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)
用於收購之現金支出淨額	2,957	3,772	6,729

27 資本承擔

	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
期末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	737	691

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(「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#
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(「前任主要估值師」)(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#

* 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之前任主要估值師，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

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

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。

28 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：

	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	1,268	6,569

(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
	77	175

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。

五年表現概要

財務數據

	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	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
簡明綜合收益表					
收益	5,233	5,332	4,930	4,949	4,608
物業經營開支	(1,196)	(1,261)	(1,171)	(1,182)	(1,168)
物業收入淨額	4,037	4,071	3,759	3,767	3,440
一般及行政開支	(220)	(201)	(151)	(185)	(157)
投資物業公平值變動及商譽減值	(7,275)	3,662	6,702	9,432	2,978
利息收入	71	95	59	2	2
財務成本	(405)	(233)	(302)	(288)	(275)
出售投資物業之收益	-	-	-	-	586
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(3,792)	7,394	10,067	12,728	6,574
稅項	(533)	(677)	(732)	(589)	(517)
扣除與基金單位持有人交易前之期內(虧損)/溢利	(4,325)	6,717	9,335	12,139	6,057
已向基金單位持有人派付之分派	(2,999)	(2,964)	(2,758)	(2,581)	(2,404)
	(7,324)	3,753	6,577	9,558	3,653
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	(6,139)	2,278	4,690	10,228	3,138
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	(953)	1,500	1,778	(677)	411
非控制性權益	(232)	(25)	109	7	104
	(7,324)	3,753	6,577	9,558	3,653
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 (虧損)/溢利	(4,093)	6,742	9,226	12,132	5,953
調整：					
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值	7,048	(3,644)	(6,591)	(9,424)	(2,874)
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	(61)	65	145	48	8
—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)	35	-	-
—房地產及其相關資產之折舊及攤銷	28	13	-	-	-
—其他非現金收入	(75)	(72)	(56)	(83)	(36)
—根據中國會計準則之投資物業折舊開支	-	-	-	(69)	(42)
—扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	-	-	-	(557)
酌情分派	144	145	-	69	42
可分派總額	2,921	2,966	2,759	2,673	2,494
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	141.65	141.47	130.62	121.50	111.75

財務數據(續)

		於2019年 9月30日 (未經審核)	於2020年 3月31日 (經審核)	於2019年 3月31日 (經審核)	於2018年 3月31日 (經審核)	於2017年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	195,112	193,224	218,496	203,091	174,006
其他資產	百萬港元	8,074	14,395	8,441	13,313	1,934
資產總值	百萬港元	203,186	207,619	226,937	216,404	175,940
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	49,159	47,502	37,611	37,336	37,443
非控制性權益	百萬港元	174	406	587	474	256
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	153,853	159,711	188,739	178,594	138,241
借貸總額佔資產總值比例	%	17.7	16.7	10.7	11.9	15.6
負債總額佔資產總值比例	%	24.2	22.9	16.6	17.3	21.3
投資物業估值	百萬港元	195,112	193,224	218,496	203,091	174,006
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.10-4.50	3.10-4.50	3.00-4.20	3.00-4.20	3.00-5.20
— 停車場	%	3.10-5.30	3.10-5.30	3.50-4.80	3.50-4.80	3.80-5.70
— 辦公室	%	3.00	3.00	不適用	不適用	不適用
— 中國內地						
— 零售	%	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.50-4.75	4.50
— 辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
— 澳洲						
— 辦公室	%	4.50	不適用	不適用	不適用	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	5.22	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	74.60	77.61	89.48	83.06	62.47
每基金單位收市價	港元	63.00	65.70	91.80	67.00	54.45
市值	百萬港元	129,933	135,204	193,636	144,054	120,498
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)/溢價	%	(15.5)	(15.3)	2.6	(19.3)	(12.8)
已發行基金單位		2,062,427,353	2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972	2,213,002,276

物業組合數據

		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)	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)
香港零售及停車場之物業組合						
期末平均每月租金	每平方米呎港元	68.7	69.6	65.7	59.0	52.5
續租租金調整率	%	(2.6)	18.1	22.5	26.8	21.0
期末租用率	%	96.1	96.9	95.5	96.3	95.9
物業收入淨額比率	%	77.2	75.9	75.9	76.0	74.3
每個泊車位每月收入	港元	2,745	2,929	2,706	2,463	2,206
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
—零售	%	8.1	31.5	43.2	40.7	41.9
—辦公室	%	(7.7)	13.5	0.2	17.2	8.3
期末租用率						
—零售	%	94.7	99.0	98.8	96.9	98.2
—辦公室	%	94.8	95.1	98.9	98.1	98.4
物業收入淨額比率	%	76.6	79.0	79.6	77.7	80.3
澳洲辦公室						
期末租用率	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用
英國辦公室						
期末租用率	%	100.0	不適用	不適用	不適用	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	153,853	189,926	180,378	147,634	129,871
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	74.60	90.58	85.41	67.11	58.20
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	9.22	不適用	不適用	0.10
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	(18.35)	(5.58)	(19.61)	(12.91)	(13.10)
期末每基金單位收市價	港元	63.00	86.45	77.05	63.30	57.00
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	2.2	1.6	1.7	1.9	2.0
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	4.5	3.3	3.4	3.8	3.9
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)	%	27.5	27.5	25.4	23.6	21.7

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71.25港元(2019年：99.80港元)及最低成交價56.25港元(2019年：85.00港元)計算。

(ii) 每基金單位淨回報率按截至2020年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派141.65港仙(2019年：141.47港仙)，除以2020年9月30日之收市價63.00港元(2019年：86.45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100個基金單位。

於2020年9月30日，已發行2,062,427,353個基金單位。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24。

財務日誌

截至2020年9月30日止六個月之中期業績公告	2020年11月9日
中期分派之除權日期	2020年11月19日
暫停辦理基金單位過戶登記手續 ⁽¹⁾	2020年11月23日至24日 包括首尾兩天
中期分派之記錄日期	2020年11月24日
分派再投資計劃公告	2020年11月24日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2020年11月27日
代替中期現金分派之基金單位發行價之公告	2020年12月4日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2020年12月14日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2020年12月28日
截至2021年3月31日止財政年度之末期業績公告	2021年6月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2020年9月30日止六個月之中期分派每基金單位141.65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。
- (2) 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。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人必須於**2020年12月14日(星期一)下午4時30分前**將有關之選擇表格交回並送達領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上)。敬請注意：任何於前述期限後送達/收到之選擇表格將被視作無效。

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

地址： 香港
九龍觀塘
海濱道77號
海濱匯1座20樓

電話： (852) 2175 1800

傳真： (852) 2175 1900

電郵： ir@linkreit.com

納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數

GPR⁽¹⁾ 250 環球指數
GPR⁽¹⁾ 250 亞洲指數
GPR⁽¹⁾ 250 亞太指數
GPR⁽¹⁾ 250 香港指數
GPR⁽¹⁾ 250 全球房地產投資信託指數
GPR⁽¹⁾ 250 亞洲房地產投資信託指數
GPR⁽¹⁾ 250 亞太房地產投資信託指數
GPR⁽¹⁾ 250 香港房地產投資信託指數
GPR⁽¹⁾ (世界)綜合指數
GPR⁽¹⁾ 亞洲綜合指數
GPR⁽¹⁾ 香港綜合指數
GPR⁽¹⁾ (世界)綜合引用指數
GPR⁽¹⁾ 亞洲綜合引用指數
GPR⁽¹⁾ 香港綜合引用指數
GPR⁽¹⁾ 環球100 指數
GPR⁽¹⁾ IPCM LFFS可持續發展GRES指數

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生綜合指數

恒生香港35

恒生可持續發展企業指數

MSCI⁽²⁾ 所有國家世界指數

MSCI⁽²⁾ 所有亞洲國家(不包括日本)指數

MSCI⁽²⁾ 世界指數

MSCI⁽²⁾ 香港指數

MSCI⁽²⁾ 所有亞太國家房地產指數

MSCI⁽²⁾ 所有亞洲國家(不包括日本)投資指數－房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 綜合指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 綜合香港指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 綜合房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 可投資100 指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 可投資100 香港指數

GPR⁽¹⁾ / APREA⁽³⁾ 可投資100 房地產投資信託指數

附註：

(1) 全球地產研究院

(2) 摩根士丹利資本國際公司

(3) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
資產管理規模	資產管理規模
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
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
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、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會；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
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
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)
首席法務總監	管理人之首席法務總監
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
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
首席策略總監	管理人之首席策略總監
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
執行董事	管理人之執行董事(文義另有所指除外)
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
資產總值	資產總值(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)
香港或香港特區	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
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)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
領展或領展基金	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》
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
最高上限	根據房地產投資信託基金守則計算，(i)領展之發展成本總額(具有信託契約賦予該詞彙之涵義)；及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產的合併價值之合計總值上限為領展資產總值之25%
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及/或綠色債券
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
物業收入淨額	物業收入淨額，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，現為高力國際物業顧問(香港)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》

相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
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》
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14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
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
按年	按年

公司資料

管理人之董事會

主席

聶雅倫
(亦為獨立非執行董事)

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

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

管理人之負責人員⁽²⁾

王國龍
黃國祥
丘兆祺
陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

王國龍
黃泰倫

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

附註：

(1) 電郵：cosec@linkreit.com

(2) 證券及期貨條例所規定者

(3) 上市規則所規定者

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

管理人之註冊辦事處

香港
九龍觀塘
海濱道77號
海濱匯1座20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

傳媒查詢聯絡資料

地址：香港
九龍觀塘
海濱道77號
海濱匯1座20樓
電話：(852) 2175 1800
傳真：(852) 2175 1938
電郵：mediarelations@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)

手機應用程式



Linkhk.com

