



領展
LINK

領展房地產投資信託基金

股份代號：823

中期報告

2021 / 2022

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。

關於本報告

本報告涵蓋了我們由2021年4月1日起至2021年9月30日止的表現。我們於本報告中詳述於過去幾年訂下的發展計劃所得的進展，並重點說明財務因素、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。

本報告根據領展的價值創造過程編製而成。載於本報告的資料與我們內部管理和董事會報告的指標一致，同時亦可與我們過往的報告作比較。

自2014/2015年度，我們於公司可持續發展網站上更新年度企業可持續發展表現：

Linkreit.com/tc/sustainability/



登入我們的公司網站
瀏覽更多資訊

目錄

業務概覽

引言	封面內頁
關於領展	2
價值創造過程	4

策略及業績

主席報告書	6
行政總裁報告書	8
新興趨勢	11
2025願景新動態	12
營運摘要	16

管治及財務

企業管治	28
披露	36
核數師審閱報告	49
簡明綜合中期財務資料	
—簡明綜合收益表	50
—簡明綜合全面收益表	51
—綜合分派報表	52
—簡明綜合財務狀況表	53
—簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	54
—簡明綜合現金流量表	55
—簡明綜合中期財務資料附註	56
五年表現概要	81
投資者資料	84
釋義及詞彙	86
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、內地主要城市、澳洲及英國的零售商舖、停車場、辦公室及物流物業。這些組合為我們提供一個穩健及多元化的平台，為持份者創造可持續價值。

中國

香港



129

零售物業、辦公室
和停車場及其他

內地



9

零售物業、辦公室
及物流

海外

澳洲



5

位於悉尼及倫敦的
零售物業和辦公室

英國



整體物業組合估值⁽¹⁾

中國

78.2%

香港

16.8%

內地

海外

5.0%

57.1%
香港零售物業

17.6%
香港停車場及其他

3.5%
香港辦公室

13.3%
內地零售物業

3.0%
內地辦公室

0.5%
內地物流

1.4%
海外零售物業

3.6%
海外辦公室

2,210 億港元

物業組合估值

附註：

(1) 於2021年9月30日，包括七寶萬科廣場50%的估值，於2021年10月完成收購之東莞及佛山兩項物流資產75%權益的議定物業價值，於2021年11月7日公布之收購三項悉尼零售物業50%權益的議定物業價值，以及於2021年11月10日公布之收購兩幢香港停車場／汽車服務中心及倉庫大廈的議定物業價值。

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)

5,778 ↑ 10.4% 按年

物業收入淨額 (百萬港元)

4,391 ↑ 8.8% 按年

每基金單位分派 (港仙)

159.59 ↑ 12.7% 按年
↑ 9.7% 10年複合年均增長率

每基金單位資產淨值 (港元)

77.99 ↑ 2.3% 與2021年3月31日相比
↑ 11.6% 10年複合年均增長率

租用率

97.5%

香港零售物業

91.5%

內地零售物業⁽¹⁾

93.8%⁽²⁾

香港辦公室

96.7%

內地辦公室

100.0%

海外辦公室

續租租金調整率

3.4%

香港零售物業

12.1%

內地零售物業

負債比率⁽³⁾

23.6%

附註：

(1) 撇除廣州太陽新天地購物中心，平均租用率為96.2%。

(2) 於2021年10月的已落實租用率。

(3) 當計入於2021年10月完成收購於廣東省內兩項最近落成的現代化物流資產之75%權益、於2021年11月7日公布有關收購悉尼核心商業區零售物業組合之50%權益、於2021年11月10日宣派的中期分派、以及於2021年11月10日公布在香港收購兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈的交易後，領展於2021年9月30日之負債比率將由19.5%增加至23.6%。

價值創造過程

1. 2025願景

在「2025願景」引導下，我們將追求卓越文化及創新遠見融入業務，致力優化物業組合增長。



物業組合增長

- » 加大資產管理規模
- » 維持每基金單位分派增長
- » 維持強健信貸評級



追求卓越的文化

- » 吸引及激勵市場人才
- » 減少高績效員工的流失率



創新遠見

- » 商戶銷售額增長優於市場表現
- » 減少有機廢物運往堆填區
- » 實現2035年淨零碳排放

業務合作夥伴

投資者

員工

連繫好生活

領展
LINK

非政府機構

商戶

社區

2. 商業互融

我們採用「商業互融」的思維方式，確保領展與持分者維持平等的夥伴關係。我們亦積極了解他們的需求和關注事項，識別共同關切議題並一同創造有利各方的解決方案。

3. 創造價值

我們致力創造一個具備共享價值的生態系統，同時亦幫助所有持分者創造美好生活。



財務



地方營造



創新



人才



關係



環境

主席報告書

「領展展現出自身的穩健性、抗逆力和靈活性。
我們奠下的基礎穩如磐石，可持續性不斷增強，正朝著正面的方向發展。」



2021/2022年度上半年，消費者及市場信心回升帶來積極信號，顯示我們正走出長期的不確定性。我們的「商業互融」理念專注於為企業、商戶、顧客及其他持份者不斷提供支持，建立積極的合作夥伴關係，因此帶動我們穩步復甦。過去六個月，我們的租務團隊繼續支持商戶，以創新的市場推廣方式增加人流，幫助他們走出疫情困境；物業管理團隊則無時無刻確保將我們資產的公共安全放在首位。我們2021/2022年度上半年的業績反映了這些努力所創造及獲取的價值。

走出不確定性

2021/2022年度上半年，收益及物業收入淨額分別按年增加10.4%及8.8%至57.78億港元(截至2020年9月30日止六個月：52.33億港元)及43.91億港元(截至2020年9月30日止六個月：40.37億港元)。可分派總額達33.36億港元(截至2020年9月30日止六個月：29.21億港元)。期內每基金單位中期分派增長12.7%至159.59港仙(截至2020年9月30日止六個月：141.65港仙)。投資物業組合之估值為2,065.51億港元(2021年3月31日：1,990.74億港元)，而每基金單位資產淨值增加2.3%至77.99港元(2021年3月31日：76.24港元)。

保持審慎和抗逆力 重新激發本地社區活力

儘管取得了可喜成績，但未來仍然陰霾密布：通脹前景未明，商品價格飆升，工資壓力上漲，地緣政治關係持續緊張，疫情亦未退散。然而，我們牢記我們的主要使命，是協助商戶、顧客及本地社區走出困境，與他們一同提升實力及抗逆力。

- 我們於公司內部及樂富廣場組織疫苗接種活動，提高市民的健康意識及疫苗接種率，令顧客對領展物業的衛生及安全保持信心。
- 為增進社區凝聚力及福祉，我們乘夏季奧運會熱潮，舉辦「街坊車神挑戰賽」單車活動，鞏固領展商場作為社區樞紐的角色，通過體育活動及比賽連繫不同的社區和地區。於2021年8月的三星期內，來自社區約5,800名健兒在我們的六處物業騎行了超過7,300公里。
- 我們承諾於本財政年度向領展「愛•匯聚計劃」注資1,550萬港元，用於支持現有及新參與的非政府組織所制定的創新解決方案，填補本地社會服務空白。青少年培育、活齡社區、資源管理及社會共融等目標主題，與領展在香港的物業基礎設施息息相關。於2021/2022年度，我們將領展大學生獎學金的總名額增至220人。為配合增長策略，我們將「愛•匯聚計劃」擴展至內地；首個項目資助了20名四川農村的貧困中學生，到上海修讀為期三年的房地產管理課程。

適應多變的經營環境

過去六個月，中國中央政府推出一系列全面政策改革，涉及教育、線上遊戲、反壟斷、住宅等多個領域。此改革是內地追求「共同富裕」的一部分，旨在解決不斷湧現的社會及經濟問題，當中的措施將通過加強社會安全網和凝聚力，以及重新分配資源，支持中產階級發展，減少生活水平的不公和收窄差距。我們相信，於一線城市及其周邊三角洲投資中端市場物業的策略，可配合這些措施。

審慎發展

近年發生的事件提醒我們，企業必須保持靈活，方能經營和成長。我們的首要任務一直是探索如何利用成功的資產管理、物業組合管理及資本管理知識，為業務開源增收。我們正於內地物業組合應用資產管理技巧，通過物業設計、商戶組合及地方營造從而釋放深圳領展中心城及廣州太陽新天地購物中心更大價值。

我們多年的零售管理經驗，足以為其他資產類別的管理提供借鏡。我們的參與文化與「商業互融」理念，共同加深了整個價值鏈的連繫，使領展管理的物業成為營商地點的不二之選。在甲級辦公室空間內，業主與租戶的關係已改變，尤其是在爆發疫情後。我們注意到，為吸引租戶的員工返回辦公室，越來越多租戶要求業主提高服務質素、提供更多便利設施及貼心體驗。為此，我們迅速作出回應，例如升級餐飲設施，以及提高健康狀況和福利指標的透明度。

承諾以行動應對氣候變化

我們正穩步邁進實現香港特別行政區就能源消耗減少20%的目標⁽¹⁾。早自2010年起，我們已開展節能工作，並成功減少40%的絕對能源耗用量。正因如此，進一步的節能減排將變得更具挑戰性。然而，憑藉我們多年來建立的實力—詳細分析、創新思維及堅毅精神，本人深信領展將繼續於氣候行動議題上擔當全球領導角色。

展望

儘管現時及未來面對諸多挑戰，但本人相信，領展目前處於理想位置，物業組合及整個價值鏈正穩定發展，香港的核心物業組合保持抗逆力及生產力。內地已證明其快速應對不同挑戰的能力；包括英國及澳洲在內的世界各地政府正有系統地重開其邊境，以加速經濟增長及復甦。憑藉堅實的基礎，我們可於不同地區及資產類別審慎地作多元化發展，努力成為世界級的房地產投資及管理機構。

嘉許與致謝

根據我們的管治指引，陳秀梅及Elaine Young將於2022年1月從董事會退任。本人謹代表董事會及管理層，對陳秀梅及Elaine在過去九年的穩定領導表示衷心感謝。她們共同指引了領展完成非凡的轉型和增長，培養出一種具備穩健管治監督的企業家理念。

我們亦歡迎新任董事顧佳琳，她於2021年8月獲委任加入董事會。顧佳琳常駐上海，為線上及線下零售、策略及轉型帶來豐富的專業知識，隨著集團的擴展及多元化發展，她將為我們的未來發展作出寶貴貢獻。

最後，本人謹代表董事會全體同仁，祝賀管理團隊、所有員工及我們的商業夥伴，於2021/2022年度上半年有效落實領展的業務策略，並取得強勁的財務業績。本人深信，隨著我們踏入本財政年度的下半年，領展將更上一層樓。

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
2021年11月10日

附註：

(1) 香港特別行政區設定於2035年實現的目標，以2015年為基線。

行政總裁報告書

「過去18個月，我們的物業組合表現出非凡的抗逆力，彰顯『商業互融』理念的作用。」



隨著我們跨過2021/2022年度的中間點，本人對我們正在朝復甦的方向發展持審慎樂觀態度。與六個月前相比，我們的經營環境顯著改善，但整體情況仍需審慎處理。香港的日常生活已大致恢復正常，但入境旅客的檢疫措施繼續嚴格推行，對本地經濟造成負擔。

雖然內地疫情亦得到有效控制，但零星的確診個案加上由此引致的封鎖，導致了依賴製造業的經濟出現放緩。由於內地與香港政府的政策均集中於刺激及鼓勵本地消費，我們以必需品零售為主的物業組合亦從中受益。

支持從疫情復甦

過去18個月，秉承「商業互融」理念，我們的物業組合表現出非凡的抗逆力。儘管我們樂見顧客重返我們的物業，商戶亦穩健經營業務，但我們深知，一旦疫情再度爆發，此正常的狀況會頓時消失。為此我們會繼續加強我們經營所在生態系統的抗逆力，並在我們服務的社區中建立信任。

我們配合香港政府的刺激消費政策，提供價值1,700萬港元的獎賞，以鼓勵市民大眾光顧我們零售物業組合的商戶，購買日用品。

因此，我們在香港及內地的零售物業組合出租率分別維持於97.5%及91.5%。香港及內地的零售物業續租租金調整率達到3.4%及12.1%。我們於集團層面持續錄得高水平的租金收繳。這些數據均令人鼓舞，但我們必須保持警惕，確保這勢頭得以維持。

我們策略業務重心的表現

我們並無忘記中長期目標，並繼續沿著「2025願景」下的三個策略業務重心奮進。

1. 創新遠見

連繫性及創造繁榮的社區繼續是領展的核心，我們一直以了解社區周邊為基礎。我們展開一項全面的調查及研究項目，以了解香港顧客的體驗及喜好在過去18個月的轉變。我們邀請商戶及顧客參與，以辨識是否有任何業務及營運不足之處未能滿足

他們的期望，而更重要的是，勾勒出修補該等差距的策略。線上產品及電子商務營運商越來越多，我們亦因此重新評估我們的競爭優勢及價值主張。雖然檢討仍在進行，但我們在兩大領域—人口老齡化及健康與福祉方面取得進展：

- 我們增設一間樂齡科技教育及租賃服務中心為租戶，作為連繫多個以長者為主要對象的非政府組織及商業夥伴的樞紐，促進社區之間的合作、樂齡意識與關懷。
- 在健康與福祉方面，我們夥拍迪卡儂推出全港最大的天台運動區，提供42,000平方呎活動空間及迪卡儂的運動設備，供本地社區人士免費使用。

2. 物業組合增長

我們於增長及建立物業組合時考慮持續長期表現，通過融合我們強大的物業組合管理技能、仔細的資產管理方法及敏銳的資本管理技巧，來實現這一目標。

物業組合管理

內地四個一線城市、香港、澳洲及英國，仍然是我們的重點地區。對於可能進行的收購項目，我們會先以涵蓋多種宏觀經濟狀況的不同情景作嚴格評估，然後僅挑選對經濟及氣候相關影響具抗逆力的資產。我們運用企業資產管理方法、穩健管治及現時可創造的價值，將該等資產發展成市場領導者。

於2021年6月28日，我們完成於大灣區的第三項收購—太陽新天地購物中心。該資產位於市中心的黃金地段，具有資本增值潛力。我們將於廣州發揮我們豐富的零售資產管理經驗與營運上的協同效應，盡力將該物業全數出租，以釋放其價值。我們正為該物業進行初步研究，以作資產提升。

過去一年，我們上了寶貴的一課：管理不確定性及為不可預見的變化做好準備，尤為重要。近年，隨著大灣區等人口稠密地區對位置優越的倉庫及配送中心的需求持續增長，物流作為一種資產類別，其增長已經加快。

因此，我們通過對東莞及佛山的兩個現代化倉庫進行小規模的低風險投資，進軍物流資產類別。這將為我們提供一個機會，與合作夥伴一起在大灣區中加快學習步伐。我們相信，透過有選擇地增添投資於這一快速增長的資產類別，將為基金單位持有人提供可持續及穩定增長的回報。為促進及加強我們的擴展，我們最近已在上海聘請一名物流主管。

於2021年11月7日，我們宣布於悉尼收購三項標誌性零售資產之50%權益。收購上述可立即為我們增值的資產，正值澳洲解除封城限制、重新開放以及新南威爾士州推出28億澳元經濟刺激方案之關鍵時刻。

於2021年11月10日，我們宣布收購兩幢位於香港的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。兩幢物業均全數租予知名租戶，並透過租金定期遞增為我們帶來穩定收入。這是我們逐步增加其他具有增長潛力的資產類別的策略之一部分，從而提升我們的物業組合及加強物業組合的抗逆力和生產力。

資產管理

我們正按計劃於2021年底前完成領展中心城的全面資產提升。我們一直通過設計及納入更多社區空間及露天娛樂場所，培養地方營造。一旦提升工程完成，領展中心城即會成為我們在內地首個獲得LEED認證的零售物業，反映我們物業組合的新基準。此外，領展中心城是我們首個將氣候變化抵禦措施納入當中的資產提升項目，以回應我們去年首次為物業組合進行氣候相關財務披露工作小組評估的結果。

於2020年，我們宣布一項實施設施管理資訊科技(FMIT)的試驗計劃，以辨識日常營運中提升效率的機會。試驗工作如期完成，不但獲得廣泛的用戶認同，而且營運上有所改善。工作訂單完成時間縮短了40%，讓我們可通過加強庫存管理，實現更佳的成本控制。我們將推廣此計劃至旗下香港全數的物業組合，以提高營運效率及減省成本。

資本管理

近月來，內地的房地產行業爆發信貸危機。然而，由於我們持續維持高信用評級，作為借款人的地位受到青睞，故該危機對領展的影響有限。截至2021年9月30日止六個月，本集團總債務的平均借貸成本降低54個基點至2.3%，而2020年同期為2.84%。

我們已收緊資本管理，以保持穩健的靈活性、支持營運現金流量及為未來的潛在收購提供資金。於2021年9月30日，未提取的已承諾融資為73億港元，現金及銀行結餘總額則為21億港元。於2021年9月30日，我們約30.5%的未償還債務與環境、社會及管治的長期績效目標掛鉤，進一步表明我們於可持續發展方面的承諾及領導力。

3. 追求卓越的文化

我們為承諾「連繫好生活」深感自豪。於2021/2022年度上半年，領展獲亞洲人才管理的權威《HR Asia》評為最佳企業僱主之一。我們亦獲得多項史蒂夫獎，包括於推動終身學習文化方面的創新員工措施。這認可凸顯我們為培養一個緊密的團隊及追求卓越的文化所付出的努力。我們渴望通過激發僱員的抱負及產生持久的商業和社會效益，實踐我們對僱員的承諾。

於疫情期間壯大及管理我們的物業組合是充滿挑戰，特別是出入境限制措施已實施近18個月。隨著我們的內地物業組合不斷擴大，我們深明有必要在最近成立的上海區域中心與領展總部員工建立更緊密的聯繫。總部的高級員工已開始在上海進行更長時間的輪班，以支持及加強內地物業組合的營運。我們亦已招聘多名高級管理人員，建立本地化的內地領導團隊。

於應對氣候變化取得進展

我們持續推進我們於應對氣候議題的努力，進一步確定我們今年較早時推出「於2035年實現淨零排放」的策略。通過此策略，我們已擴大可再生能源的推廣計劃，安裝了28個太陽能光伏陣列，並另外確定21個安裝地點。關於碳的議題，我們正密切關注內地新推出的碳排放交易計劃的進展，特別是有關房地產相關行業可能被納入的時間。

減少碳排放的一項重大挑戰是能夠有信心廣泛地計量，特別是範疇三的排放。我們正與承辦商、營辦商及供應商緊密合作，為計量價值鏈中的範疇三排放制定穩健一致的程序指引。

為重申領展對可持續發展的承諾，我們首次將環境、社會及管治的具體關鍵績效指標，納入所有高級管理人員的全面評核表，以鼓勵個人承擔共同責任。

致謝

本人對物業組合的抗逆力以及於2021/2022年度上半年取得的成就感到非常自豪。本人感謝主席聶雅倫及董事會其他成員，在我們持續邁向「2025願景」時給予鼎力支持及重要指引。

本人亦感謝我們於香港及內地物業組合中近1,100人的強大團隊的不懈努力。若沒有全體員工及商業夥伴的承諾、努力及氣魄，我們不可能達致追求卓越的目標。

隨著我們踏入2021/2022年度下半年，本人相信我們的樂觀精神和幹勁，將使我們能夠為持份者創造長期、積極的影響力。本人感謝各位對領展的信任。

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
2021年11月10日

新興趨勢

政策及法規的變動

市場趨勢

內地於8月宣布追求「共同富裕」，進一步刺激收入增長及平衡全國財富分配。

為實現這個目標，內地政府已經陸續推出一系列有利於改善管治及平衡經濟發展的政策，當中包括三孩政策、收緊住宅物業市場發展、打擊校外培訓及加強管制網遊行業。該等措施旨在為內地從資本密集型投資增長模式向國內消費驅動型模式轉型之際，釋放消費潛力，推動經濟增長。

目前，內地的消費偏好漸趨成熟，特別是對個人化及多元化的優質商品及服務的需求日益增加。在文化、

體育、長者護理等坐擁巨大消費潛力的行業創新的刺激下，服務消費也正在迅速崛起。

我們如何應對

- 我們致力建立並維持一個能滿足新興中產階級及普羅大眾需求的業務模式。
- 我們的出租策略及商戶組合將考慮更多專注於消費升級的品牌及以服務消費為目標的企業，並適當考慮實惠產品。
- 沿用一直以來的業務重心，與社區成員(包括政府官員、商戶、顧客)及本地社區保持公開溝通。

抵禦氣候變化

市場趨勢

根據政府間氣候變化專門委員會(IPCC)於2021年8月的最新報告，全球不同地區正在經歷廣泛、迅速及加劇的氣候變化。

在所有實際氣候變化的影響中，最顯著的可算是水災，此乃因內地、香港及歐洲的異常強降雨量所致。

為此，區域性的重點氣候相關政策行動經已開展，其中包括內地宣布承諾於2060年前實現碳中和。至於香港，行政長官2021年的施政報告，以及於2021年10月公布的《香港氣候行動藍圖2050》，則概述了一系列能源效益目標、廢物管理徵費及交通電氣化政策，對房地產行業將有所影響。

我們如何應對

- **2035年淨零排放策略**
 - » 於2025/2026年度，實踐將我們物業組合的用電量減少5%及碳強度降低25%的目標⁽¹⁾(以2018/2019年度為基線)。
 - » 我們推行的能源管理系統初步取得良好成果，此措施將陸續推廣至整個香港物業組合。
 - » 除原本的28項物業外，我們已識別出額外21個適合安裝太陽能光伏發電裝置的地點。
- **碳風險房地產監測(CRREM)**
 - » 於我們的氣候相關財務披露工作小組試驗後，我們一直評估CRREM作為檢視物業組合可能面臨氣候轉型風險的工具之適用性。初步結果展示出個別物業在應對氣候變化的脆弱性，讓我們在實施緩解氣候風險策略上為相關物業作優先考慮。

附註：

(1) 此目標經考慮當前機電設備的生命週期尚未完結。我們將專注通過重新校驗及自動化提升效率，以獲取最大價值，並盡量減少不必要的廢物。

2025願景新動態

我們的中期策略「2025願景」是於2018/2019年度制定的七年計劃，引領我們從堅實的基礎上邁步向前。我們旨在轉型為多元化房地產投資信託基金，擁有以內部增長及併購的方式擴大的平衡物業組合。物業組合增長、追求卓越的文化及創新遠見這三大重心驅動著領展的價值創造過程。



物業組合增長

目標：實現資產管理規模的高單位數複合年增長率，同時維持每基金單位分派增長及強健的信貸評級

領展通過積極管理物業組合以構建一個平衡的物業組合。「核心型」及「核心增益型」投資風險較低且回報相對穩定，因此仍是我們的投資重點。我們審慎進行「增值型」及「機會性」投資，以實現更多外部增長。我們認為正逐步實現此目標，而這個方法可持續提高基金單位持有人的回報，同時維持強健的信貸評級。

於2021/2022年度上半年，我們分別於2021年4月及2021年6月完成收購上海七寶萬科廣場50%權益及廣州太陽新天地購物中心全部權益。由於七寶萬科廣場⁽¹⁾約60%租約（按租金計）將於2023/2024年度或之前到期，而太陽新天地購物中心約19%租約（按面積計）將於2022/2023年度開始進行資產提升，因此這兩項資產應為領展帶來增長。

領展於財政期間結束後進行三項收購，實踐為我們的多元化物業組合增添「核心型」及「核心增益型」投資的承諾。

於2021年10月，我們完成首次涉足物流市場的收購，向經驗豐富的物流物業發展商第一產業集團收購兩項內地物流資產的75%權益，而第一產業集團將保留剩餘25%權益。該等物業位於大灣區的熱門地帶東莞及佛山，因其優越位置、滿租及優質租戶組合而獲選。這項規模小而謹慎的投資使我們能夠以相對較低的風險進軍新領域，同時實現我們開拓新市場及多元化發展的目標。

我們認為，該等物業與零售相輔相成，隨著電子商務快速發展，將提供良好增長潛力。該等物業即時產生貢獻，符合我們實現可持續物業組合增長的長遠策略。為進一步降低所涉及風險，我們將與第一產業集團共同管理該等物業，該公司在東莞佔有最大市場份額，並在大灣區內按物業量計排名第二。我們可通過建立積極夥伴關係，充分發揮其行業知識及管理專長。

附註：

(1) 合資格少數權益物業。

此舉有助我們在此快速增長領域逐步汲取更多經驗。展望未來，雙方可能會在大灣區進一步合作管理總面積超過500,000平方米的物流資產組合。

於2021年11月7日，我們宣布收購澳洲三個標誌性零售物業（即 Queen Victoria Building、The Galleries 及 The Strand Arcade）之50%權益。坐落於悉尼核心商業區心臟地帶，該等資產位於悉尼最受追捧的零售區，人流暢旺，吸引當地居民、國內及國際訪客到訪。公共交通網絡及基礎設施發達，從輕軌、火車及巴士站步行即可前往，為目標物業帶來龐大人流。Queen Victoria Building 及 The Galleries 直接與 Town Hall 站接連，該站為新南威爾士州最繁忙的火車站。Queen Victoria Building 同時設有地下停車場，可滿足2019冠狀病毒病疫情後預計增加的私家車用量。

各商場均有其獨特定位，商戶基礎多元化，主要吸引國內中產階級顧客。根據於2021年10月25日之估值報告，該物業組合之出租率為94.3%。於2019冠狀病毒病爆發前，該等商場的租用率甚高。根據於2020年刊發之 Shopping Centre News「CBD Guns」，其生產力亦一直保持卓越。除租金已預設每年遞增條款，物業組合於近年亦錄得重新出租正價差。該等資產租用率過往一直甚高，坐擁優質商戶組合，且極具生產力，可於完成收購時即時產生貢獻。



於2021年11月10日，我們亦宣布收購位於紅磡及柴灣之兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。此投資是領展收購坐落於香港市區策略性位置物業的罕見機會。物業全數租出予奔馳於香港之獨家汽車經銷商，租金更會每年上調，我們相信此次收購將會帶來穩定的收入。每個物業的建築規格及特點均獨一無二，適合用作汽車相關用途。該類物業於香港供應緊張，為租金及租賃提供強勁支持。雖然零售業受2019冠狀病毒病及經濟下行影響而有所波動，但通過增加穩定的「核心型」資產來多元化我們的投資組合，有助於抵消週期性波動。

地區分佈方面，我們於9月調升內地資產分布指引，繼續物色增值機會。我們繼續從四個選定海外發達市場（即澳洲、日本、新加坡及英國）審慎搜尋資產。

追求卓越的文化

目標：成為「卓越僱主」

我們致力培育人才，發展具備全面專業知識及職業流動性的人才，支持未來的業務需要。領展的年青人才計劃吸引了超過1,000名申請人。於2021年8月，我們成功招收歷來最多的資深管理培訓生及管理培訓生，進行為期兩年的職能培訓計劃，以發展年青人才的商業觸覺及領導潛能，為領展長遠的人才儲備注入新血。

我們的「內地長期發展策略」是實現「2025願景」重要的一環。我們於2020年初成立上海區域中心，加快領展在內地的發展計劃。為了讓內地領導層更有效地管理、營運及整合我們日益增長的資產組合，我們已進行內地架構重組，並同時招聘在商業地產及物流資產方面具有專業知識及豐富實務經驗的本地資深團隊，擴大內地人才儲備。

我們在實踐人力資源最佳方案的努力更獲得業內的肯定。最近，我們更獲得《HR Asia》WeCare最佳員工關懷獎2021的殊榮。



我們「以人為本」作經營之道，推動高績效的企業文化。鑒於2019冠狀病毒病的情況及確保職場環境的安全及健康，我們推行「員工疫苗接種支援計劃」，其中包括體檢資助、疫苗接種假及疫苗接種幸運抽獎。至今，超過70%的員工已接種疫苗。除了一系列專為員工而設的活動外，我們亦於2021年5月完成定期的員工參與度調查，聆聽他們的意見。我們以開放包容的方式溝通，了解彼此的需要及價值，創造更好的員工體驗及推進對卓越文化的追求。



創新遠見

目標：透過創新實現地方營造

繼早前我們宣布於2035年達致淨零排放後，我們以2018/2019年度為基線，進一步為物業組合定下兩個2025年中期目標，以監察實現這宏大目標的進程：

- 用電量減少5%；及
- 碳密度降低25%

這些目標是繼我們早自2010年起開展的節能工作而定，迄今已成功減少40%的絕對能源耗用量。由於當前機電設備的生命週期尚未完結，因此短期節能減排目標將專注通過重新校驗及自動化提升效率，以獲取最大價值，並盡量減少不必要的廢物。

除了透過應用能源管理系統提高營運效率外，我們亦繼續在49個物業安裝太陽能光伏裝置，作為過渡至可再生能源的一環。



作為周邊社區居民生活空間的延伸，我們善用物業基礎設施及物業間的連繫，為社區創造非凡體驗。在過去12個月，我們已完成約95,000平方呎的地方營造，包括將TKO Spot天台42,000平方呎的空間改造成多功能運動場。我們與商戶攜手合作，為當地社區免費提供一系列運動器材，以推廣健康積極的生活方式。



我們的資產網絡具有獨特優勢，有助解決人口老化帶來的社會挑戰。為進一步開拓這些機遇，愉翠商場開設了樂齡科技教育及租賃服務中心。該服務中心連繫不同關注人口老化的非政府機構及業務合作夥伴，使區內加強合作並提高相關認知。

營運摘要



中國

香港物業組合

我們的香港物業組合主要包括零售及停車場設施，大多數坐落於城市中人口密集的住宅區。我們的零售物業主要提供生活必需品，包括飲食和食品相關商品，而停車場則主要為到訪商場的顧客及鄰近屋邨的住戶提供服務。我們亦擁有一個位於九龍東的辦公室發展項目－海濱匯－的60%權益，該項目提供20層的甲級辦公室樓層。

由於2019冠狀病毒病疫情已經受控，香港的業務已大致回復正常。故此，我們的重心已從為商戶提供資金支援轉移至通過積極的市場推廣活動促進業務復甦。我們的商戶亦展現其抗逆力，租金收繳率維持在98%的高水平。隨著零售收益總額按年提高6.2%，而停車場收益總額亦按年提高12.2%，可見業務日漸復甦。



零售

- 於2021/2022年度上半年，我們的零售租賃業務營運穩健。租賃進展良好，出租率更進一步提高至97.5%，創歷史新高。
- 香港的平均續租租金調整率上升至3.4%。平均租金保持在每平方呎62.4港元的水平。
- 隨著2019冠狀病毒病疫情趨於穩定，我們於期內更有效利用空間，舉辦更多特色展銷及市集。因此，商場營銷的零售租金按年增長28.9%。
- 開支收回及其他雜項收益按年增加48.1%，乃由於上個財政期間豁免管理費及空調服務收費，作為商戶同舟計劃的一部分。
- 領展整體商戶每平方呎銷售總額仍然具抗逆力。在香港政府推出5,000港元消費券計劃的支持下，客流量及消費意欲有所改善。商戶每平方呎銷售總額按年增長8.9%，接近於2019年疫情前之水平。隨著飲食及一般零售業好轉，整體租金對銷售額比例進一步回復至13.0%的正常水平。



- 於香港，由於旅遊限制持續，本地消費需求強勁，加上2021年10月1日起發放的第二期消費券，我們預期租賃市場氣氛及整體商戶銷售於2021/2022年度下半年將繼續改善。展望未來，經濟復甦步伐將視乎邊境重新開放，失業及住戶收入增長趨勢而定。

收益分類⁽¹⁾

	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日 止六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽²⁾	2,457	2,440	0.7
街市／熟食檔位	486	473	2.7
教育／福利及配套設施	71	70	1.4
商場營銷	107	83	28.9
開支收回及其他雜項收益⁽³⁾	480	324	48.1
零售收益總額	3,601	3,390	6.2

附註：

- 管理費已自租金重新分類至其他雜項收益。比較數字經已重列。
- 商舖租金包括基本租金24.19億港元(截至2020年9月30日止六個月：24.14億港元)及按營業額分成租金3,800萬港元(截至2020年9月30日止六個月：2,600萬港元)。
- 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

營運數據

	租用率		續租租金調整率 ⁽¹⁾		佔總面積之百分比 ⁽²⁾
	於2021年 9月30日 %	於2021年 3月31日 %	截至2021年 9月30日 止六個月 %	截至2020年 9月30日 止六個月 %	於2021年 9月30日 %
	商舖	97.6	97.0	2.3	(9.5)
街市／熟食檔位	95.8	94.4	14.2	23.2	9.2
教育／福利及配套設施	98.4	98.4	4.3	4.7	6.8
總計	97.5	96.8	3.4	(4.0)	100.0

附註：

- (1) 續租租金調整率乃按基本租金(不包括管理費)計算。比較數字經已重列。
 (2) 總計不包括自用辦公室。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2021年9月30日止六個月)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長 %	租金對 銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	25.7	13.8
超級市場及食品	(8.6)	11.0
一般零售 ⁽²⁾	13.4	14.6
整體	8.9	13.0

附註：

- (1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售額比例。
 (2) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、個人護理／醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

物業組合分類

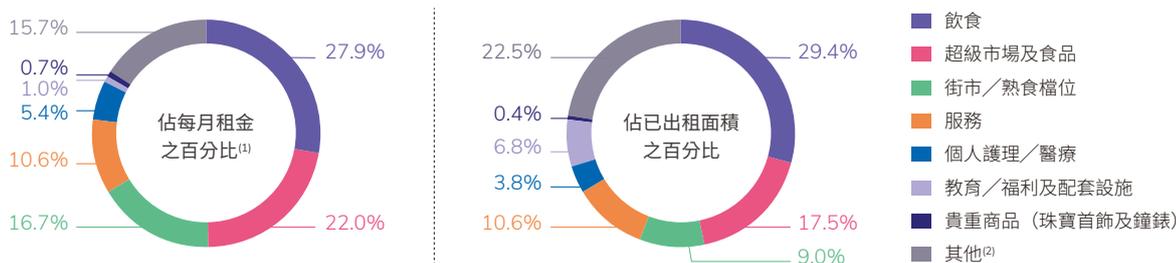
物業	物業數目	零售物業估值	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於2021年9月30日	於2021年9月30日 百萬港元	截至2021年9月30日 止六個月 百萬港元	於2021年9月30日 每平方呎 港元	於2021年3月31日 每平方呎 港元	於2021年9月30日 %	於2021年3月31日 %
都會	6	27,292	613	76.9	79.3	97.0	94.0
匯坊	35	69,210	1,766	69.2	69.2	98.0	97.6
鄰里	57	29,666	742	45.2	44.6	97.0	97.2
總計	98	126,168	3,121	62.4	62.4	97.5	96.8

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(不包括管理費)。

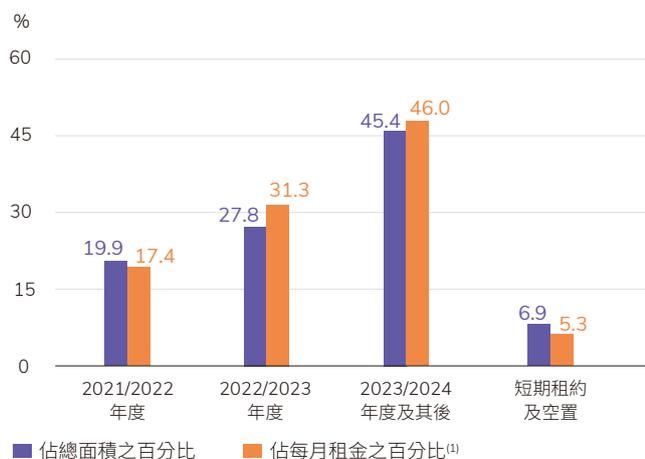
行業組合

(於2021年9月30日)



租約到期情況

(於2021年9月30日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 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。

停車場及其他

- 隨著防疫措施放寬，市民恢復商業及休閒活動，停車場表現繼續呈上升趨勢。
- 期內，停車場時租收益大幅提高，按年增長39.1%，恢復至疫情前水平。停車場月票銷售額穩步提升，停車場月租錄得按年4.1%的增長。因此，整體停車場收益按年增加12.2%。
- 由於商場人流及時租車位收費增加，停車場每個泊車位每月收入按年增加11.9%至3,073港元。
- 於2021年9月30日，停車場總估值及每個泊車位平均估值分別為328.35億港元(2021年3月31日：315.16億港元)及約581,000港元(2021年3月31日：558,000港元)。
- 於財政期間結束後，我們宣布以58.20億港元收購位於紅磡及柴灣之兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。預期將於2021年12月31日前完成收購。
- 兩個物業均特別用作提供全面汽車售前售後服務，坐落於香港市區之策略性位置。物業全數租出予仁孚行有限公司，是梅賽德斯－奔馳於香港之獨家汽車經銷商及Jardine Matheson全資擁有之附屬公司。完成收購後，將與租戶提供出售及再租回安排，各物業之初始固定期限為五年，其後租戶可享有連續三次每次續租三年的續租權。透過租金定期遞增的安排，該等物業將會產生穩定收入。



收益分類

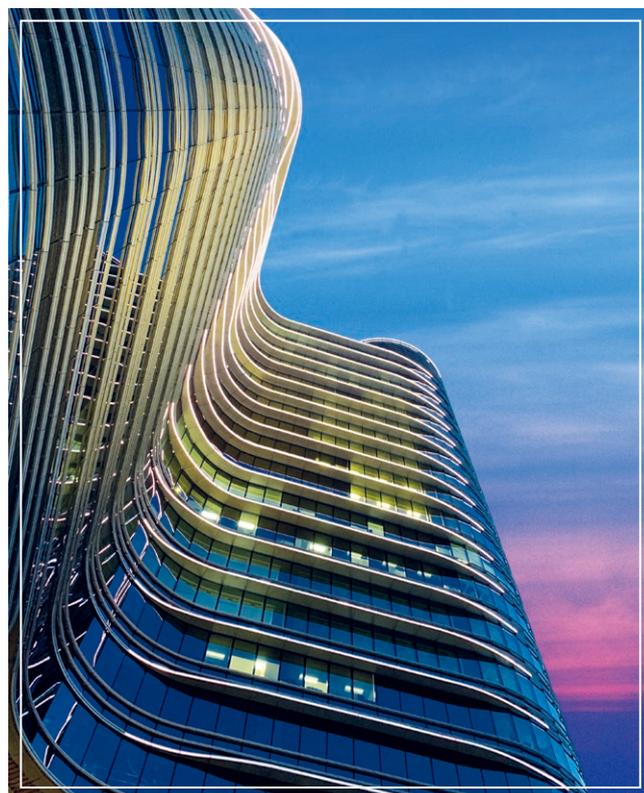
	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日 止六個月 百萬港元	按年變動 %
停車場租金：			
月租	754	724	4.1
時租	288	207	39.1
開支收回及其他雜項收益	5	2	150.0
停車場收益總額	1,047	933	12.2

辦公室

- 海濱匯的租賃進展令人鼓舞。截至2021年10月，辦公室大樓已落實租用率達93.8%。主要租戶為藍籌金融及保險公司，約佔60%的面積。
- 現時海濱匯頂樓部份空間可供出租，我們旨在吸引對絕佳海景甲級辦公室有興趣的優質租戶。

物業經營開支

- 期內，物業經營開支總計增加9.9%，而物業收入淨額比率則輕微下跌至76.6%（截至2020年9月30日止六個月：77.1%）。
- 由於我們舉辦多元化活動以促進商戶銷售，市場推廣開支有所增加。
- 由於長期獎勵計劃下所授出獎勵的應計金額增加，故員工成本有所增加。
- 期內電費開支增加，乃由於沒有政府補貼，及為預防2019冠狀病毒病而加強通風導致能源消耗量增加。



物業經營開支分類

	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	截至2020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	293	296	(1.0)
員工成本	220	187	17.6
維修及保養	90	82	9.8
公用事業開支	164	145	13.1
地租及差餉	139	133	4.5
宣傳及市場推廣開支	81	44	84.1
屋邨公用地方開支	50	46	8.7
其他物業經營開支	83	86	(3.5)
物業經營開支總計	1,120	1,019	9.9

內地物業組合

於2021年9月30日，我們於內地有七項投資，位於北京、上海、廣州及深圳。物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年增長15.6%及13.0%。收益增加主要由於廣州太陽新天地購物中心開始帶來新貢獻及我們其他內地物業均達理想的零售續租租金調整率。無論是2019冠狀病毒病疫情反覆還是近期內地曾實施限電，均沒有對領展的業務造成重大影響。整體租金收繳率維持於97%的穩健水平。

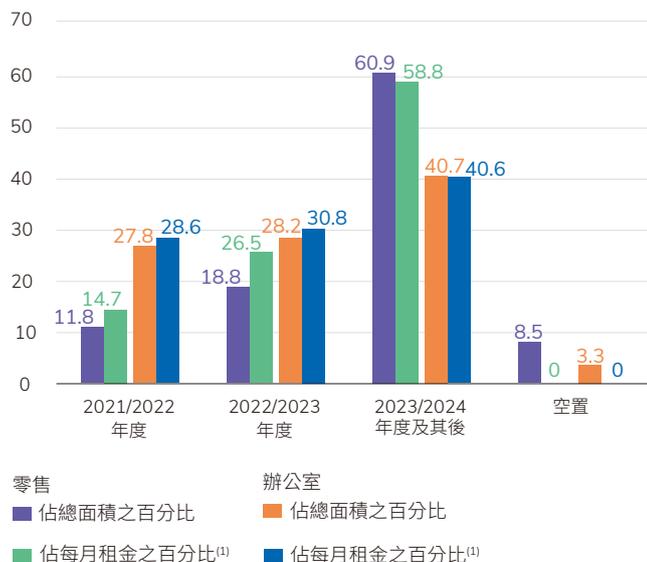
零售

- 我們在內地的五個商場繼續展現令人鼓舞的續租租金調整率，平均為12.1%。此外，新收購的合資格少數權益物業——七寶萬科廣場的續租租金調整率為31.3%。
- 平均租用率為91.5%，部分原因為新收購的廣州太陽新天地購物中心的租用率為74.1%。扣除太陽新天地購物中心，期末的平均租用率為96.2%。
- 廣州團隊正在穩定廣州太陽新天地購物中心的營運，並為其創造更多價值。我們已著手規劃資產提升計劃，並將於明年稍後時候開展。
- 領展中心城由於需要進行資產提升，商戶銷售額增長放緩。領展購物廣場•中關村、領展購物廣場•京通及領展購物廣場•廣州三個物業的商戶銷售額已恢復至2019年約90%的水平。



租約到期情況

(於2021年9月30日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

辦公室

- 領展企業廣場坐落於上海核心商業區，出租予若干本地及跨國企業。此甲級辦公室大樓的租用率上升至96.7%。由於在競爭激烈的市場中持續面臨挑戰，辦公室續租租金調整率為-12.1%。這些續租租賃僅涉及可出租總面積的8.3%，故此對租金收益影響較小。
- 為提升領展企業廣場的競爭力，我們正改善寫字樓大堂及公共空間。我們預期該資產將繼續提供可觀及穩定的收入來源。

物流

- 我們初步以代價人民幣7.54億元收購東莞及佛山兩個新落成現代物流物業的75%權益，該交易代價有待完成交易後作最終調整。此收購已於2021年10月完成。收購兩項物流物業之總代價少於領展資產總值的1%，對領展而言並不重大，因此，領展並無根據房地產投資信託基金守則第10.4(ga)條作出公告。
- 鑒於領展首次涉足物流物業，我們挑選可即時產生收入並由具信譽的租戶全數租用的物業。按面積劃分的租戶組合為食品雜貨（東莞物業的44%）、第三方物流（東莞物業的38%）、消費者（東莞物業的18%）及電子商務（佛山物業的100%）。
- 我們與經驗豐富的合作夥伴共同擁有該等物流物業，其亦負責營運事宜。鑒於東莞及佛山物流物業位於大灣區內四通八達的交通樞紐，租賃需求將不斷增加，加權平均租約到期日分別為3.5年及4.4年。

投資概要

	東莞物業	佛山物業
物業詳情		
地址	東莞市沙田沿河路281號	佛山市三水橫二路
餘下土地租期	46年	46年
竣工	2019年	2020年
總樓面面積(平方米)	110,015	86,793
樓層淨高(米)	9	9
承載量(每平方米)	1樓—3噸，2樓—2噸	1樓—3噸，2樓—2噸
每月現時總收入(人民幣百萬元)	4.8	2.8
估值		
約定物業價值(人民幣百萬元)	844	480
高力作出的估值(人民幣百萬元)	883	499

資產提升

於2021/2022年度上半年完成的項目

- 於疫情期間，已完成的提升項目投資回報率受到疲弱的租賃市場影響。期內，我們分別以資本開支3,100萬港元及5,500萬港元完成興華廣場及太和廣場的提升項目，投資回報率分別為13.2%及3.6%。

進行中已審批的資產提升項目

- 我們目前正在進行三個提升項目（位於深圳的領展中心城以及香港的大元街市和樂富街市），其各自的估計成本分別為3.46億港元、2,700萬港元及3,200萬港元。領展中心城提升項目的預計完成日期為2021年末，而兩個香港提升項目的預計完成日期均為2022年中。
- 展望未來，我們計劃就約20個資產提升項目合共投放超過10億港元的資本開支。在供應鏈方面的挑戰對這些提升項目的成本及材料並無可預見的影響。

海外

零售物業組合

- 於財政期間結束後，領展同意以總代價5.382億澳元收購悉尼三個標誌性零售物業之50%權益。該收購預期於2022年上半年完成。
- 該三項資產為Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade。坐落於悉尼核心商業區George Street，該三項資產為澳洲最具生產力的零售資產。於2021年10月25日之估值日期，該物業組合之出租率為94.3%，而按現時總收入劃分，時裝及配飾、餐飲以及較大商店分別佔商戶組合50%、20%及14%。
- 隨著新南威爾士州逐步重新開放，大部分封鎖措施於11月解除，當地商業預期將逐漸恢復正常。我們會與澳洲最大型零售物業集團之一的Vicinity展開緊密合作，並成為共同擁有人，積極地策劃及為該投資組合重新定位，以滿足顧客和社區的長遠需求。



辦公室組合

- 兩座位於澳洲100 Market Street及英國The Cabot的辦公室大樓是我們的核心投資，期內我們自該兩項物業獲得全數租金收入。
- 由於該兩項資產的加權平均租約到期日分別長達8年及超過10年，並在2019冠狀病毒病疫情影響下仍顯示出高抗逆力，因此該兩項物業的穩定性較高。期內，該兩座辦公室大樓的收益總額及物業收入淨額分別為2.45億港元及1.7億港元。
- 該等辦公室空間繼續全數由藍籌租戶租用，且無出現任何重大租金拖欠情況。截至2021年10月，租金收繳率整體維持穩健，達99%。
- 我們計劃翻新100 Market Street大堂以提升員工於辦公室的體驗。



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2021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2021年9月30日的投資物業估值總額與2021年3月31日相比上升3.8%至2,065.51億港元，有關升幅主要是由於2021年6月完成收購廣州太陽新天地購物中心，及估值收益所致。
- 於2021年9月30日，香港零售物業估值維持穩定，為1,261.68億港元，較2021年3月31日的1,245.81億港元上升1.3%。停車場估值上升4.2%至328.35億港元(2021年3月31日：315.16億港元)，主要由於停車場收費及售票增加令物業收入淨額上升所致。香港辦公室估值為90.23億港元(2021年3月31日：89.43億港元)。
- 內地物業估值(包括七寶萬科廣場50%的估值)由2021年3月31日的271.60億港元增加至359.88億港元，增加了88.28億港元，主要由於進行收購所致。撇除匯兌差額及按相同基準，我們內地物業的估值錄得按人民幣計算0.8%的升幅。
- 於2021年9月30日，澳洲辦公室大樓及英國辦公室大樓估值分別為39.06億港元(2021年3月31日：40.38億港元)及39.56億港元(2021年3月31日：40.19億港元)。估值變動主要由於外幣匯兌所致。

估值

	估值		資本化率	
	於2021年 9月30日 百萬港元	於2021年 3月31日 百萬港元	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日
香港				
零售物業	126,168	124,581	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
停車場	32,835	31,516	3.10% – 5.30%	3.10% – 5.30%
辦公室物業	9,023 ⁽¹⁾	8,943 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
	168,026	165,040		
內地				
零售物業	29,432 ⁽²⁾	20,713	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	6,556	6,447	4.25%	4.25%
	35,988	27,160		
澳洲				
辦公室物業	3,906	4,038	4.40%	4.50%
英國				
辦公室物業	3,956	4,019	5.26%	5.24%
總估值	211,876	200,257		
投資物業總估值	206,551⁽³⁾	199,074⁽³⁾		

附註：

(1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。

(2) 該價值包括七寶萬科廣場50%的估值。

(3) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用並分類為物業、器材及設備的兩層自用辦公室，以及七寶萬科廣場50%的估值。

資本管理

隨著全球接種2019冠狀病毒疫苗的人數增加，加上各國政府持續推出財政支援措施，全球經濟於2021年初得以從疫情造成的衰退中反彈。然而，Delta變種病毒迅速蔓延以及通脹預期加劇，使全球經濟復甦勢頭及貨幣政策正常化蒙上陰霾。

儘管持續受到疫情衝擊，領展仍然保持其穩健的財務槓桿及信貸評級。一如既往，領展持續活躍於資本市場，鎖定低成本借貸，務求為日常營運需求及收購活動提供流動資金。

自2021年4月起，領展已籌集共20億港元與可持續發展表現掛鈎的貸款。如領展於貸款期內達到預先協定的可持續發展指標，將可根據貸款的利率下調機制獲得利息減省優惠。於2021年9月30日，與可持續發展表現掛鈎的貸款額度已佔本集團總信貸額度約30.5%。

主要表現指標

2.3%

平均借貸成本
(截至2021年9月30日止六個月)

19.5%⁽¹⁾

負債比率
(於2021年9月30日)

穩健槓桿指標

- 於2021年9月30日，領展的負債比率維持在19.5%⁽¹⁾，負債總額增加39億港元至425億港元。
- 備用資金充裕，持有73億港元的未提取已承諾融資額度及21億港元的現金及存款。
- 債務到期年限平均為3.2年，債務到期日分散於未來17年間。
- 截至2021年9月30日止六個月的平均借貸成本為2.3%。

附註：

- 當計入於2021年10月完成收購於廣東省內兩項最近落成的現代化物流資產之75%權益、於2021年11月7日公布有關收購悉尼核心商業區零售物業組合之50%權益、於2021年11月10日宣派的中期分派、以及於2021年11月10日公布在香港收購兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈的交易後，領展於2021年9月30日之負債比率將由19.5%增加至23.6%。
- 領展的或有負債詳情已在本報告第62頁的綜合財務報表附註10稅項一表中披露。

在資本市場發揮強大融資能力

自2021年4月起落實的融資安排

2021年4月

5億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期銀行貸款

2021年5月

6.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%

2021年6月

2.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%

2021年8月

8億港元的2年期銀行貸款

2021年9月

合共27億港元的3至5年期銀行貸款

合共15億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期銀行貸款

2021年10月

8億港元5年期票據，年息率1.48%

7.82億港元10年期票據，年息率2.23%

3億元離岸人民幣3年期票據，年息率3%

4.6億元離岸人民幣的3年期票據，年息率3.25%

妥善管理外匯風險

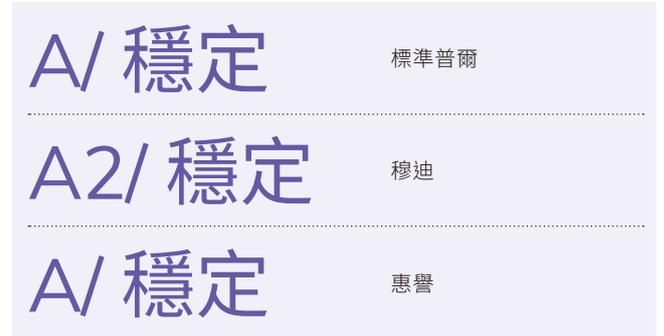
- 境外收購及投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資。
- 利用外匯遠期合約鎖定境外物業可分派收入的港元計價。

承諾為基金單位持有人提升回報

- **相關投資**：於2021年9月30日領展持有的投資級別債券賬面值為23億港元，債券平均回報率為3.5%。
- **基金單位回購**：期內動用8,260萬港元，以65.2港元的平均單位價格回購合共約130萬個基金單位。日後的回購安排將視乎多項因素擬定。
- **分派政策**：保持100%的分派率及承諾直至2021/2022年度維持每年每基金單位14港仙的酌情分派。
- **分派再投資計劃**：領展為合資格基金單位持有人提供再投資於領展基金單位的選項，供其獲取新基金單位。就2021年3月31日止年度的末期分派，領展按每基金單位75.063港元之價格發行了約1,000萬個新基金單位，涉及資金7.536億港元。

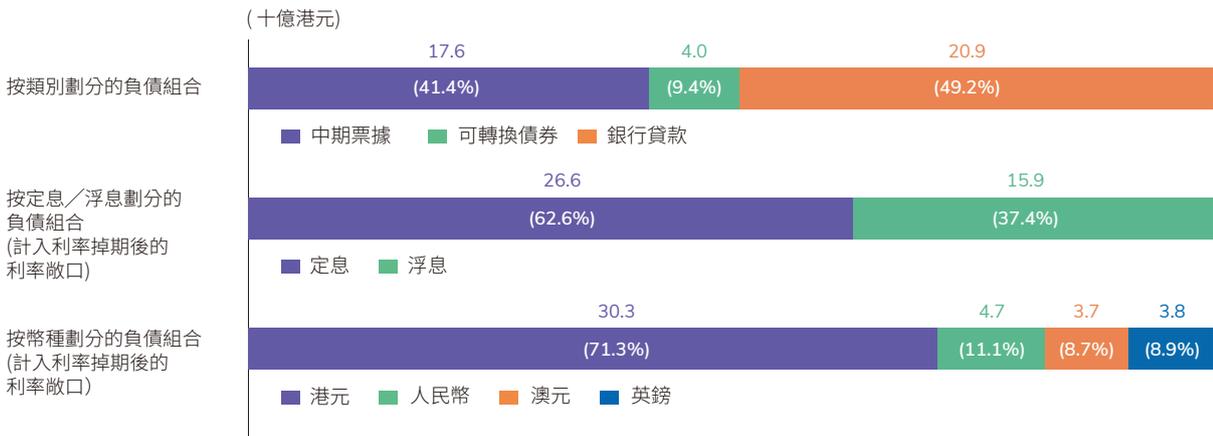
穩健信貸評級

- 領展具抗逆力的財務狀況廣受信貸評級機構認可。



負債分類情況

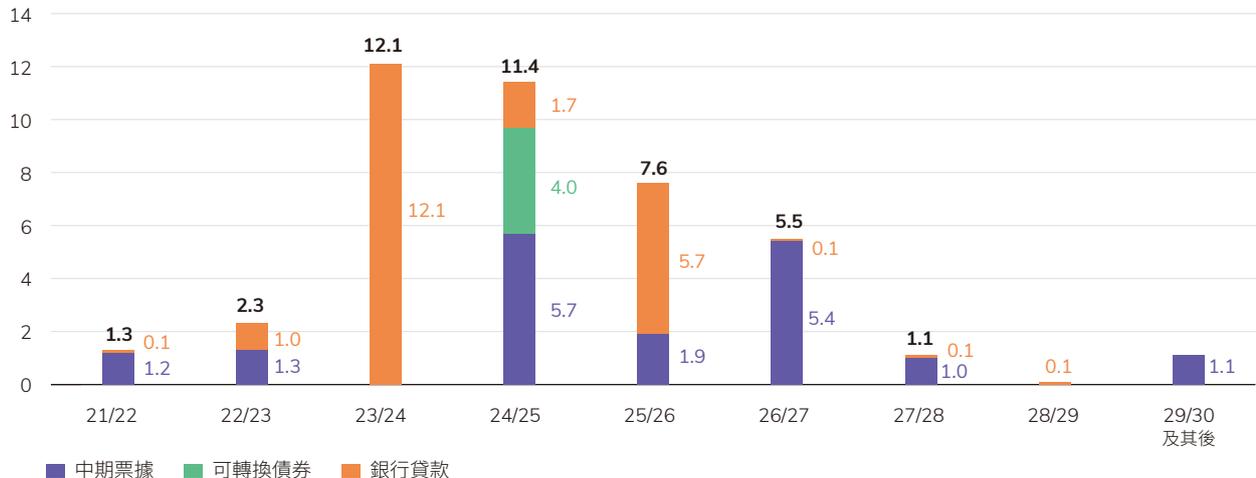
(於2021年9月30日的面值)



負債到期情況

(於2021年9月30日的面值)

(十億港元)



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。董事會的特點是其成員之多元化和獨立性。

於本報告日期，董事會共有14名成員，包括11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	✓		✓		✓
顧佳琳	✓	✓			
梁國權	✓	✓			
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各董事委員會之最新職權範圍已登載於領展的公司網站：Linkreit.com。

自2020/2021年度年報後之董事履歷資料更新

- 王國龍先生自2021年6月30日起不再擔任城市土地學會之全球管治受託人，但仍為該學會之受託人。
- 蒲敬思先生自2021年7月1日起獲委任為Kerb Holdings Company Pty Limited之顧問委員會成員，另自2021年9月9日起不再擔任皇家特許測量師學會理事會臨時主席。
- 陳秀梅女士自2021年7月1日起不再擔任Home Credit N.V.之獨立非執行董事，另自2021年8月2日起獲委任為JP Morgan China Growth and Income plc(該公司於倫敦證券交易所上市)之獨立非執行董事。
- 聶雅倫先生自2021年7月10日起不再擔任Stevin Rock LLC及RAK Rock LLC之獨立非執行董事，及自2021年7月20日起不再擔任聯想集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。此外，聶雅倫先生自2021年9月15日起不再擔任Vision 2047 Foundation之董事。
- 顧佳琳女士自2021年8月17日起獲委任為管理人之獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。

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2021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2020/2021年度年報的企業管治報告內披露就截至2021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級管理層的穩定性。

合規事宜

於截至2021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之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第A.4.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第A.4.2條並不符合基金單位持有人的最佳利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險；
- 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所須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2021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315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85,708個基金單位，總代價為6,357,538.30港元，當中由管理人支付的補貼金額為891,922.00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1,550萬港元之撥款，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2021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75.063港元之發行價發行10,038,914個新基金單位。按於2021年9月30日已發行之2,090,637,780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0.48%。

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1,264,000個基金單位，總代價(不包括開支)約8,245萬港元。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	
2021年				
9月	1,264,000	67.35	64.35	82.45

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65.23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2021年4月1日，已發行2,081,862,866個基金單位。於回顧期內，新發行10,038,914個基金單位，及已回購並註銷1,264,000個基金單位。於2021年9月30日，已發行2,090,637,780個基金單位，而根據基金單位持有人名冊所載，該等已發行基金單位由21,343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2,010,710,468個基金單位(佔已發行基金單位約96.18%)。

按收市價每基金單位66.75港元及當時已發行之2,090,637,780個基金單位計算，領展於2021年9月30日的市值約為1,396億港元。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25。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領展繼續維持所須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，領展並無任何控權或主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「主要持有人」之涵義，即有權於領展或其任何附屬公司的任何持有人全體大會上行使10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使)(「**主要基金單位持有人**」)。

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17名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2021年4月以來，管理人參與下列活動：

活動	數目
個別會議及電話會議	320名人士
自發舉辦之投資者日	1
投資者會議／企業日	10
業績發布後／非交易路演	4

收購及出售房地產

於2021年4月1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、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)。有關該等物業的清單及詳情請參閱領展2020/2021年度年報的「管治、披露及財務報表」報告第167頁至第206頁。

於回顧期內，領展曾進行以下收購項目：

- 於2021年4月2日完成收購位於上海名為「七寶萬科廣場」之商用物業之50%權益，初步代價約為人民幣27.72億元(可於成交時調整)(詳情披露於由領展刊發日期為2021年2月24日及4月6日之公告內)。該項投資被視為合資格少數權益物業；及
- 於2021年6月28日完成收購位於廣州名為「太陽新天地購物中心」之物業，初步代價約為人民幣20.99億元(可於成交時調整)(詳情披露於由領展刊發日期為2021年6月4日及6月28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2021年9月30日，領展的物業組合內共有136項資產(包括香港的127項投資物業、內地的七項投資物業、澳洲的一項投資物業及英國的一項投資物業)。

於財政期間結束後，領展進行以下收購項目：

- 於2021年10月27日完成收購位於東莞及佛山之兩項物流物業之75%權益，初步代價為人民幣7.54億元(可於成交時調整)。收購兩項物流物業之總代價少於領展資產總值的1%，對領展而言並不重大。因此，領展並無根據房地產投資信託基金守則第10.4(ga)條而作出公告。該收購項目的詳情請參閱本報告第12頁及第23頁；
- 於2021年11月5日，領展收購位於澳洲悉尼三個標誌性零售物業的50%權益，即Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade，總代價約為5.382億澳元(可於成交時調整)(詳情披露於由領展刊發日期為2021年11月7日之公告內)；及
- 於2021年11月10日，領展收購位於香港之兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈，總代價為58.2億港元(可於成交時調整)(詳情披露於由領展刊發日期為2021年11月10日之公告內)。

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。於2021年9月30日，資產總值上限未曾使用，因此資產總值的25%可用於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之物業發展及相關活動。

相關投資

領展於2021年9月30日已作出的相關投資如下：

債務證券	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			
HRINTH 3.625 11/22/21	聯交所	美元	BBB	–	BBB	63,401	62,792	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	聯交所	美元	A–	–	A	12,530	12,328	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB–	92,931	92,014	0.04
SINOCE 5.25 04/30/22	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	39,016	37,946	0.02
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB	–	BBB+	47,067	47,319	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB	–	BBB+	80,349	79,447	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	–	Baa1	A–	47,082	47,278	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	新加坡交易所	美元	–	–	BBB	59,229	58,552	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	BBB	–	A	94,314	95,172	0.04
CIJANT 3.375 07/25/22	聯交所	美元	–	–	A+	156,185	158,252	0.07
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	–	24,048	24,056	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	47,297	47,318	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	266,371	270,685	0.13
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	BBB	–	A	65,204	65,337	0.03
VNKRL 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	80,768	0.04
VNKRL Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,787	0.004
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	–	Baa2	–	65,035	65,191	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	47,203	47,357	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	90,771	90,996	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	–	204,052	208,963	0.10
VNKRL 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	64,893	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A–	17,426	17,331	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	–	A	156,630	164,619	0.08
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	–	–	A–	94,278	98,542	0.05
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	–	Baa3	–	30,000	30,675	0.01
VNKRL 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	40,019	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	–	Baa2	A–	39,863	40,793	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB–	–	–	53,159	53,459	0.02
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	–	39,923	40,561	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	–	A–	127,189	130,507	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	–	41,682	42,935	0.02
HRINTH 3.25 11/13/24	聯交所	美元	–	Baa3	BBB	46,842	44,145	0.02
合計						2,340,484	2,368,037	1.10

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2021年9月30日資產總值(經已宣派之中期分派調整)約1.10%。相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資的合併價值相等於領展於2021年9月30日資產總值(經已宣派之中期分派調整)約3.1%，因此於最高上限之內。

相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於領展之公司網站：Linkreit.com作出每月更新及刊登。

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 CB Limited（前稱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交易流動性，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外部核實。

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 CB Limited並無贖回可轉換債券。

有關可轉換債券之詳情，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。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2021年7月30日，經基金單位持有人以特別決議案批准，信託契約中部分條文已作出修訂。信託契約之主要修訂包括：(i)修訂「調整」之釋義內有關可分派收入總額（定義見信託契約）之計算方法；(ii)提高有關物業發展及相關活動（定義見信託契約）之投資限額；(iii)讓基金單位持有人大會舉行方式更為靈活；及(iv)就信託契約作出若干細微修訂。所有修訂之詳情已載於領展日期為2021年6月29日之通函內。管理人與受託人於2021年7月30日訂立第二份修訂及重列契約，以落實信託契約的相關修訂。

合規手冊

於2021年7月30日，管理人更新其合規手冊，以(i)使之與信託契約之修訂保持一致；(ii)納入董事委員會之已更新職權範圍；及(iii)反映領展（及管理人）之最新業務常規及營運狀況。

分派再投資計劃

於2021年11月10日，董事會宣布截至2021年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位159.59港仙（「**中期分派**」），並將於2021年12月31日（星期五）派付予於2021年11月25日（星期四）（「**記錄日期**」）名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。董事會進一步宣布，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以兩者結合之方式收取中期分派。提供有關該計劃進一步資料之公告將於2021年11月25日（星期四）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將於2021年12月2日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007年至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2021年9月30日止六個月之中期分派及中期每基金單位分派之詳情載於本報告第52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84頁。

財政期間結束後之變動

本報告已納入於2021年9月30日止六個月期間結束後起直至2021年11月10日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2021年11月10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2021年9月30日於領展基金單位及／或相關基金單位擁有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)／淡倉(S) 之基金單位／ 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽³⁾ %
BlackRock, Inc. ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 187,224,524 ⁽¹⁾ (S) 373,370 ⁽¹⁾	8.95 0.01
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽²⁾	投資經理	(L) 110,977,977 ⁽²⁾	5.30

附註：

- (1) BlackRock, Inc. 透過其多間受控法團持有 187,224,524 個基金單位之好倉權益及 373,370 個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益 (174,100 個相關基金單位) 及若干淡倉權益 (222,370 個相關基金單位) 以現金交收非上市衍生工具。
- (2) APG Asset Management N.V. 為 APG Groep N.V. 之全資附屬公司，而 APG Groep N.V. 則為 Stichting Pensioenfonds ABP 的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V. 及 Stichting Pensioenfonds ABP 於上表所列的同一批 110,977,977 個基金單位中擁有或被視為擁有權益。
- (3) 概約百分比乃根據於 2021 年 9 月 30 日已發行之 2,090,637,780 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2021年9月30日概無其他人士於領展基金單位及／或相關基金單位擁有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2021年9月30日於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2021年	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %	於2021年
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益		9月30日持有之權益總額		3月31日持有之權益總額
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	129,072 ⁽⁴⁾	–	–	–	54,983	184,055	0.0088	162,256
執行董事								
王國龍	539,560	–	–	–	2,184,937	2,724,497	0.1303	2,900,480
黃國祥	67,280	–	–	–	450,760	518,040	0.0247	478,694
非執行董事								
紀達夫	86,314	–	–	–	16,924	103,238	0.0049	96,326
獨立非執行董事								
蒲敬思	8,914	–	–	–	17,903	26,817	0.0012	18,926
陳耀昌	8,000	–	–	–	18,815	26,815	0.0012	24,816
顧佳琳	–	–	–	–	–	–	–	–
梁國權	–	–	–	–	7,132	7,132	0.0003	–
裴布雷	8,500	–	–	–	19,089	27,589	0.0013	25,722
陳寶莉	26,162	–	12,787	–	18,100	57,049	0.0027	49,670
陳秀梅	144,091	–	–	–	21,472	165,563	0.0079	156,758
謝伯榮	39,878	–	–	–	19,601	59,479	0.0028	51,753
謝秀玲	35,161	–	–	–	18,100	53,261	0.0025	46,129
Elaine Carole YOUNG	47,195	–	–	–	18,815	66,010	0.0031	34,066

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最高數目。詳情請參閱本報告第41頁至第46頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。
- (3) 概約百分比乃根據於2021年9月30日已發行之2,090,637,780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77,500個基金單位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2021年9月30日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展及／或其附屬公司之基金單位（或，視情況而言，股份）或相關基金單位（或，視情況而言，相關股份）或債券擁有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及證券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2021年9月30日，下列人士(任何主要基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽³⁾除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於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2021年9月30日 持有之基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2021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⁾	2,150,887	0.10	1,265,660

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，受託人之若干聯繫人於2021年9月30日亦持有579個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2021年9月30日已發行之2,090,637,780個基金單位計算。
- (3) 於2021年9月30日，領展並無任何主要基金單位持有人。各董事(包括行政總裁及首席財務總監(彼亦擔任領展若干附屬公司之董事))於2021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2021年9月30日，霍業生先生(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)、連同彼等各自之聯繫人分別持有137,012個基金單位、60,626個基金單位及125,712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2021年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2021年3月31日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	300,000,000	50.93	300,000,000

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2021年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2021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	100,000,000

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2021年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2021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	50,000,000

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2021年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2021年3月31日 持有之面值 美元
滙豐及其附屬公司	34,171,000	6.83	34,171,000

附註：

(1) 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2021年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2021年3月31日 持有之面值 美元
滙豐及其附屬公司	35,000	0.01	10,035,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述綠色債券之總面值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 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2021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2021年3月31日 持有之總額 港元
滙豐及其附屬公司	68,000,000	1.70	16,000,000

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2020/2021年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第76頁及第77頁。

受限制基金單位獎勵之變動

於截至2021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2021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2021年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
董事										
馮雅倫 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	10,500	-	(10,500)	-	-	-	129	877
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	8,072	-	(8,072)	-	-	-	123	653
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	8,072	-	-	-	-	8,072	85	439
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	12,556	-	-	-	-	12,556	205	547
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	12,556	-	-	-	-	12,556	137	364
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	10,899	-	-	-	10,899	91	91
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	10,900	-	-	-	10,900	61	61
王國龍 (執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	518,763 ⁽⁷⁾	-	(118,500)	-	(400,263)	-	5,268	12,439
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	591,693 ⁽⁷⁾	-	-	-	(591,693)	-	1,016	9,724
	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⁾	337	6,015
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	392,894	-	-	-	-	392,894	6,421	17,103
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	392,894	-	-	-	-	392,894	4,281	11,402
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	403,727 ⁽⁷⁾	-	-	-	403,727 ⁽⁷⁾	3,372	3,372
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	403,729 ⁽⁷⁾	-	-	-	403,729 ⁽⁷⁾	2,338	2,338

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021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2021年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021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 2021年6月30日	65,800 ⁽⁷⁾	-	(15,030)	-	(50,770)	-	668	1,578
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	116,443 ⁽⁷⁾	-	-	-	(116,443)	-	200	1,914
	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⁾	66	1,184
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	63,879	-	-	-	-	63,879	1,044	2,781
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	63,879	-	-	-	-	63,879	696	1,854
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	103,279 ⁽⁷⁾	-	-	-	103,279 ⁽⁷⁾	863	863
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	103,280 ⁽⁷⁾	-	-	-	103,280 ⁽⁷⁾	598	598
紀達夫 (非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,414	-	(2,414)	-	-	-	37	195
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	26	131
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	62	165
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	41	110
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,456	-	-	-	3,456	29	29
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,456	-	-	-	3,456	19	19
蒲敬思 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,414	-	(2,414)	-	-	-	37	195
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	26	131
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	62	165
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	41	110
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,945	-	-	-	3,945	33	33
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021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2021年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021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)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	(3,250) ⁽⁸⁾	-	-	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,642	-	-	(2,642) ⁽⁸⁾	-	-	40	214
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	28	144
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	68	180
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	45	120
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,945	-	-	-	3,945	33	33
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
顧佳琳 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
梁國權 (獨立非執行董事)	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	30	30
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20
裴布雷 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,250	-	-	(3,250) ⁽⁸⁾	-	-	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,719	-	-	(2,719) ⁽⁸⁾	-	-	41	220
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,719	-	-	-	-	2,719	29	148
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,267	-	-	-	-	4,267	70	186
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,267	-	-	-	-	4,267	46	124
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,918	-	-	-	3,918	33	33
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,918	-	-	-	3,918	22	22

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021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2021年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	43	293
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,662	-	(2,662)	-	-	-	40	215
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	28	145
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	68	181
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	45	121
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	30	30
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	49	333
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	3,091	-	(3,091)	-	-	-	47	250
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	3,091	-	-	-	-	3,091	33	168
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,788	-	-	-	-	4,788	78	208
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,788	-	-	-	-	4,788	52	139
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	4,402	-	-	-	4,402	37	37
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	4,403	-	-	-	4,403	24	24
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	46	313
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,878	-	(2,878)	-	-	-	44	233
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,877	-	-	-	-	2,877	30	156
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,499	-	-	-	-	4,499	74	196
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,499	-	-	-	-	4,499	49	131
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,863	-	-	-	3,863	32	32
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,863	-	-	-	3,863	21	21

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021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2021年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	43	293
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,662	-	(2,662)	-	-	-	40	215
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	28	145
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	68	181
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	45	121
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	30	30
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	43	293
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	2,642	-	(2,642)	-	-	-	40	214
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	28	144
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	68	180
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	45	120
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	3,945	-	-	-	3,945	33	33
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
其他參與者										
合計	2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	305,798 ⁽⁷⁾	-	(69,019)	-	(236,779)	-	3,070	7,245
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	335,068 ⁽⁷⁾	-	-	-	(335,068)	-	570	5,456
	2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	335,068 ⁽⁷⁾	-	-	-	(3,051)	332,017 ⁽⁷⁾	190	3,375
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	282,168	-	-	-	(3,043)	279,125	4,561	12,151
	2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日	282,168	-	-	-	(3,043)	279,125	3,043	8,100
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	466,862 ⁽⁷⁾	-	-	-	466,862 ⁽⁷⁾	3,897	3,897
	2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	466,927 ⁽⁷⁾	-	-	-	466,927 ⁽⁷⁾	2,705	2,705
總計			4,661,384	2,045,951	(264,634)	(11,861)	(1,740,153)	4,690,687	48,600	128,272

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2.2915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76.25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2021年9月30日之公平估值約為1.37億港元。
- (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75.25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2,680萬港元，其中包括(i)有條件現金獎勵及受限制基金單位獎勵320萬港元；(ii)就「彌補」歸屬支付660萬港元，此乃參考歸屬日之基金單位收市價計算；及(iii)特別獎金1,700萬港元。
- (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2021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2021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2021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。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。最終將歸屬及為每名相關承授人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19。

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及其附屬公司	管理人及其代表	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(833)
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	(8)
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」)	受託人之聯繫人	租賃／准用證 ⁽³⁾	18 ⁽⁴⁾	不適用
		利息收入	9	不適用
		利息開支／安排費用／ 銀行費用／交易費用 ⁽⁵⁾	不適用	(24)
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	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務	不適用	(2)

附註：

- (1) 管理人已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。管理人及其附屬公司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之大多數權益物業及任何地方之少數權益物業之估值按年率0.006%以及香港境外之大多數權益物業之估值按年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 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。
- (4) 不包括已收按金。
- (5) 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。

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2021年 9月30日止 六個月期間 已收取之 租金按金 百萬港元
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， 及後續訂另一個租期為3年至 2024年7月2日屆滿	3.5	1.1
	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	3.8 ⁽²⁾	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	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， 及後續訂另一個租期為2年至 2023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2023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350萬港元增加至380萬港元。

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、HSBC Bank Australia Limited及HSBC Bank plc)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29。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設有銀行賬戶，作為存款及／或收租用途。

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2021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61億港元。

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50至第80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2021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, 2021年11月10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2021年9月30日止六個月

	附註	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	5,778	5,233
物業經營開支	6	(1,387)	(1,196)
物業收入淨額		4,391	4,037
一般及行政開支		(237)	(220)
投資物業公平值變動及商譽減值	13	3,065	(7,275)
利息收入		52	71
財務成本	7	(477)	(405)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		(9)	-
所佔合營公司溢利		274	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	8	7,059	(3,792)
稅項	10	(717)	(533)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利／(虧損)		6,342	(4,325)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,089)	(2,999)
		3,253	(7,324)
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)		3,649	(6,139)
儲備變動產生之金額	26	(450)	(953)
非控制性權益		54	(232)
		3,253	(7,324)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利／(虧損)			
— 基金單位持有人(附註)	11	6,288	(4,093)
— 非控制性權益		54	(232)
		6,342	(4,325)

第56頁至第80頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：每基金單位盈利／(虧損)(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利／(虧損)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2021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2021年9月30日止六個月					
期內溢利	6,288	(6,738)	(450)	54	(396)
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	(49)	—	(49)	—	(49)
— 外匯儲備	499	—	499	—	499
期內全面收益總額	6,738	(6,738)	—	54	54

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)

第56頁至第80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30.89億港元(2020年：29.99億港元)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)之上升36.49億港元(2020年：下跌61.39億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託基金之基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後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2021年9月30日止六個月

附註	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利／(虧損)	6,288	(4,093)
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	(3,282)	7,048
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	152	(61)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(26)	—
— 金融工具之公平值變動	(13)	(70)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	26	28
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	9	—
— 其他非現金虧損／(收入)	36	(75)
酌情分派(附註(i))	146	144
可分派總額(附註(i))	3,336	2,921
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	3,336	2,921
於9月30日已發行基金單位	25	2,062,427,353
期內每基金單位分派(附註(ii))	159.59港仙	141.65港仙

第56頁至第80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2021年9月30日止六個月，管理人已決定派發可分派收入總額之100%(2020年：100%)為分派金額。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1.46億港元(2020年：1.44億港元)。連同酌情分派，可分派總額為本集團截至2021年9月30日止六個月可分派收入總額之105%(2020年：105%)。
- (ii) 截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙(2020年：141.65港仙)乃根據期內中期分派33.36億港元(2020年：29.21億港元)及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位(2020年：2,062,427,353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2021年12月31日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
資產			
商譽	12	395	392
投資物業	13	206,551	199,074
合營公司權益	14	3,618	–
物業、器材及設備	15	1,264	1,301
以攤銷成本列賬的金融資產	16	2,328	2,742
按金及預付款項		349	2,433
衍生金融工具	23	191	218
應收貿易賬款及其他應收款項	17	1,137	1,195
現金及現金等價物	18	2,062	2,530
資產總值		217,895	209,885
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,235	3,029
長期獎勵計劃撥備	19	84	82
其他負債	20	4,069	4,048
帶息負債	21	38,516	34,634
可轉換債券	22	3,975	4,002
保證金		1,884	1,789
衍生金融工具	23	109	129
稅項撥備		650	975
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	24	2,306	2,504
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		54,828	51,192
非控制性權益		27	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值		163,040	158,720
已發行基金單位	25	2,090,637,780	2,081,862,866
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		77.99港元	76.24港元

第56頁至第80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

聶雅倫
主席
2021年11月10日

王國龍
行政總裁
2021年11月10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2021年9月30日止六個月

	附註	基金單位 持有人權益 (未經審核) 百萬港元	基金單位 持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 百萬港元	非控制性權益 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日		–	158,720	(27)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	753	–
回購基金單位予以註銷		–	(82)	–
截至2021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		–	6,288	54
已向基金單位持有人派付之分派 – 2021年末期分派		–	(3,089)	–
現金流量對沖之公平值變動	26	(79)	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額	26	30	–	–
外幣匯兌	26	499	–	–
儲備變動產生之金額	26	(450)	450	–
截至2021年9月30日止六個月基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		–	3,649	54
於2021年9月30日		–	163,040	27
於2020年4月1日		–	159,711	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		(69)	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額		12	–	–
外幣匯兌		1,010	–	–
儲備變動產生之金額		(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	174

第56頁至第80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2021年9月30日止六個月

附註	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020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	3,076	3,167
投資活動		
收購資產	27	(6,729)
收購合營公司	(982)	-
添置投資物業	(437)	(416)
添置物業、器材及設備	(8)	(20)
已收利息收入	62	79
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項	408	-
已支付收購資產之按金	(66)	-
用於投資活動之現金淨額	(3,472)	(7,086)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	7,628	13,325
償還帶息負債	(4,131)	(12,345)
償還來自收購資產之借款	27	-
應付非控制性權益增加	14	14
已支付利息開支	(463)	(502)
支付租賃負債	(2)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,336)	(2,339)
回購基金單位予以註銷	(82)	(379)
用於融資活動之現金淨額	(85)	(2,228)
現金及現金等價物減少淨額	(481)	(6,147)
於4月1日之現金及現金等價物	2,530	7,877
現金及現金等價物受匯率變動之影響	13	84
於9月30日之現金及現金等價物	2,062	1,814

第56頁至第80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2021年7月30日訂立之第二份修訂及重列契約(「**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2021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2021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2021年9月30日止六個月期內已生效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2021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。

香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後COVID-19相關租金減免

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、準則修訂本及經修訂會計指引。此等新準則、準則修訂本及經修訂會計指引於本集團2022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 ⁽²⁾
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策披露 ⁽²⁾
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ⁽²⁾
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 ⁽²⁾
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 ⁽¹⁾
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公司之間的資產出售或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽²⁾
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號之修訂 ⁽²⁾
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ⁽¹⁾	

⁽¹⁾ 於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新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2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020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	3,121	3,066
—香港停車場	1,042	931
—內地零售物業	491	414
—香港、內地及海外辦公室	433	353
其他收益(附註)	691	469
總收益	5,778	5,233

附註：其他收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。承如2020/2021年度年報所披露，管理費由租金重新分類至其他收益，比較數字已重列。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金5,100萬港元(2020年：3,900萬港元)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	內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,601	1,047	586	544	5,778
分部業績	2,737	824	425	168	4,154
投資物業公平值變動	1,410	1,288	229	138	3,065
所佔合營公司溢利	-	-	274	-	274
利息收入					52
財務成本					(477)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(9)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					7,059
稅項					(717)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					6,342
資本開支	176	32	4,014	19	4,241
折舊	-	-	-	(41)	(41)
於2021年9月30日(未經審核)					
分部資產	126,922	32,845	25,487	24,047	209,301
合營公司權益	-	-	3,618	-	3,618
商譽					395
以攤銷成本列賬的金融資產					2,328
衍生金融工具					191
現金及現金等價物					2,062
資產總值					217,895
分部負債	2,369	156	632	1,033	4,190
遞延稅項負債					3,235
長期獎勵計劃撥備					84
其他負債					4,069
帶息負債					38,516
可轉換債券					3,975
衍生金融工具					109
稅項撥備					650
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					54,828
非控制性權益					27
基金單位持有人應佔資產淨值					163,040

5 分部資料(續)

截至2021年9月30日止六個月，為數7.64億港元(2020年：6.61億港元)乃屬於來自內地之對外顧客收益，47.69億港元(2020年：44.51億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，2.45億港元(2020年：1.21億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2021年9月30日，為數356.15億港元(2021年3月31日：272.88億港元)之投資物業、合營公司權益、物業、器材及設備及商譽乃位處內地，1,683.50億港元(2021年3月31日：1,654.22億港元)乃位處香港，78.63億港元(2021年3月31日：80.57億港元)則位處海外。

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	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2021年3月31日(經審核)					
分部資產	125,406	31,526	20,878	26,193	204,003
商譽					392
以攤銷成本列賬的金融資產					2,742
衍生金融工具					218
現金及現金等價物					2,530
資產總值					209,885
分部負債	2,468	179	561	1,085	4,293
遞延稅項負債					3,029
長期獎勵計劃撥備					82
其他負債					4,048
帶息負債					34,634
可轉換債券					4,002
衍生金融工具					129
稅項撥備					975
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					51,192
非控制性權益					(27)
基金單位持有人應佔資產淨值					158,720

6 物業經營開支

	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020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	340	325
員工成本	271	222
維修及保養	126	96
公用事業開支	189	162
地租及差餉	152	133
宣傳及市場推廣開支	90	50
屋邨公用地方開支	51	47
房產稅及土地使用稅	57	45
其他物業經營開支	111	116
	1,387	1,196

7 財務成本

	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020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	371	392
可轉換債券利息開支(附註22)	62	62
其他借貸成本(附註(i))	82	109
	515	563
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(5)	(8)
	510	555
可轉換債券之衍生工具部分公平值變動(附註22)	(26)	-
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註20)	(7)	(150)
	477	405

附註：

- (i) 其他借貸成本主要包括4,200萬港元(2020年：5,000萬港元)非控制性權益利息開支、3,000萬港元(2020年：1,200萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,900萬港元(2020年：1,100萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率2.4%(2020年：2.9%)撥歸投資物業下作資產化。

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

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

	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	421	329
物業、器材及設備折舊	41	46
受託人費用	8	7
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	1	1
收購相關專業費用	-	3
專業費用撥歸投資物業下作資產化	-	(3)
銀行收費	4	5
物業代理佣金	8	7
捐款	15	14
金融工具之匯兌(收益)／虧損	(6)	31
短期租約支出	1	1
其他法律及專業費用	6	(2)

9 員工成本

	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	406	383
強制性公積金計劃供款(附註)	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	49	(23)
	462	367
減：撥歸投資物業下作資產化	(41)	(38)
員工成本(附註8)	421	329

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% (2020年：16.5%) 之稅率計提撥備。期內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2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	418	395
— 內地	91	84
遞延稅項	208	54
稅項	717	533

於2021年3月18日，本集團接獲香港稅務局(「稅務局」)發出3.45億港元的2014/15課稅年度保障性額外利得稅評稅通知。該額外利得稅評稅通知是基於該課稅年度內出售物業所得的收益所計算，並且是附加於稅務局在之前已評定該課稅年度業務所得利潤之利得稅額外作出。

基於法律及稅務顧問之專業意見及建議，本集團相信該評稅通知並沒有理據，已就該額外利得稅評稅通知向稅務局提出反對，重申出售的物業為資本性質而非經營性質，故所得的收益不應繳納利得稅。因此，本集團並無就該保障性額外利得稅評稅通知作出任何稅項撥備。根據稅務局的指示，本集團已購買了金額為1.72億港元的儲稅券，作為暫緩繳納利得稅之安排。

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

	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核)
用作計算每基金單位基本盈利／(虧損)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溢利／(虧損)	6,288百萬港元	(4,093百萬港元)
可轉換債券之攤薄調整	27百萬港元	-
用作計算每基金單位已攤薄盈利／(虧損)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溢利／(虧損)	6,315百萬港元	(4,093百萬港元)
計算每基金單位基本盈利／(虧損)之期內基金單位加權平均數	2,084,598,832	2,061,326,280
可轉換債券之攤薄調整	36,566,414	-
計算每基金單位已攤薄盈利／(虧損)之期內基金單位加權平均數	2,121,165,246	2,061,326,280
每基金單位基本盈利／(虧損)	3.02港元	(1.99港元)
每基金單位已攤薄盈利／(虧損)	2.98港元	(1.99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，因此每基金單位的基本及已攤薄虧損相同。

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日	392
匯兌調整	3
於2021年9月30日	395

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2021年4月1日	199,074
匯兌調整(附註(e))	178
添置	374
收購資產(附註27)	3,860
公平值變動	3,065
於2021年9月30日	206,551

(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2021年3月31日及於2021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(2021年3月31日：第三層)公平值架構之內。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2020年4月7日、2020年8月25日、2021年4月2日及2021年6月28日，領展分別完成收購悉尼「100 Market Street」、倫敦「The Cabot」、上海七寶萬科廣場50%權益及廣州太陽新天地購物中心。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業(透過特別目的投資工具或合營公司而持有)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，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

13 投資物業(續)

(e) 匯兌調整

淨換算匯兌收益來自本集團位處內地之投資物業產生為數4.65億港元之換算匯兌收益以及本集團位處澳洲及英國之投資物業產生分別為數2.11億港元及7,600萬港元之換算匯兌虧損。該金額已計入外匯儲備而部分金額被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2021年9月30日，本集團位處於內地及澳洲分別約值70.98億港元(2021年3月31日：30.05億港元)及39.06億港元(2021年3月31日：40.38億港元)之若干投資物業已為本集團合計38.46億港元(2021年3月31日：34.16億港元)之貸款作出抵押。

14 合營公司權益

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
合營公司之投資成本	3,287	-
應佔收購後業績及其他全面收益	331	-
	3,618	-

於2021年2月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣27.72億元(約相等於32.78億港元)之現金代價訂立框架協議及股權轉讓協議書收購上海莘寶企業管理有限公司之50%已發行股本。最終代價會根據成交日期之經審計資產淨值作進一步調整。領展於此收購產生之相關交易費用為900萬港元。該項交易已於2021年4月2日完成。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「七寶萬科廣場」之物業。

於2021年9月30日，本集團於合營公司之權益為36.18億港元，該金額於本簡明綜合財務報表使用權益法入賬。期內沒有收取來自合營公司派發的股息。

合營公司的重要信息如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元
於期內本集團應佔物業收入淨額	94
於期末本集團應佔按公平值計之投資物業	4,120

15 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2021年4月1日	1,205	2	1	93	1,301
添置	-	-	-	7	7
撇銷	(3)	-	-	-	(3)
期內折舊開支	(25)	(2)	-	(14)	(41)
於2021年9月30日	1,177	-	1	86	1,264
於2021年9月30日					
成本	1,318	9	7	173	1,507
累計折舊	(141)	(9)	(6)	(87)	(243)
賬面淨值	1,177	-	1	86	1,264

16 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：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	2,298	2,712
非上市公司債券	30	30
	2,328	2,742

期內本集團以總代價1.39億港元出售若干上市公司債券並錄得虧損900萬港元。

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4,200萬港元(2020年：4,700萬港元)。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：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	693	432
一年後	1,635	2,310
	2,328	2,742

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	246	320
減：應收貿易賬款減值撥備	(74)	(67)
應收貿易賬款－淨值	172	253
其他應收款項	965	942
	1,137	1,195

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。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款淨值大部分可透過相應租戶之租金按金／銀行擔保收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	139	181
31至90日	33	77
超過90日	74	62
	246	320

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

18 現金及現金等價物

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	1,518	1,881
原有到期日少於三個月之銀行存款	544	649
	2,062	2,530

19 長期獎勵計劃撥備

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021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	47	35
— 預期一年後結算	37	47
	84	82

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

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。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、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金(如適用)。

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從公開股票市場購買共264,634個基金單位(2020年：515,483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。

19 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2021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2021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								
2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	420,621	-	(237,799)	(6,500)	(176,322)	-	-
2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	476,108	-	(26,835)	(5,361)	(443,912)	-	-
	2019年7月5日至 2022年6月30日	476,107	-	-	-	(1,298)	474,809	1,072,348
2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	789,237	-	-	-	(3,043)	786,194	786,194
	2020年7月29日至 2023年6月30日	789,237	-	-	-	(3,043)	786,194	786,194
2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	613,601	-	-	-	613,601	1,022,939 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	613,647	-	-	-	613,647	1,023,012 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
總計		2,951,310	1,227,248	(264,634)	(11,861)	(627,618)	3,274,445	4,690,687

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%至98.67%。
- (ii) 如能符合若干歸屬條件。
- (iii) 超出此數目的額外基金單位須經管理人之薪酬委員會批准。

20 其他負債

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,872	3,844
非控制性權益認沽權債項	197	204
	4,069	4,048

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2.4%(2021年3月31日：2.8%)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) 於商業發展項目獲發合約完成證明書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，按當時公平市價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師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(2021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。

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2021年4月1日	204
簡明綜合收益表內確認： —公平值收益(附註7)	(7)
於2021年9月30日	197

21 帶息負債

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	17,012	14,448
抵押銀行貸款	3,846	3,416
中期票據	17,658	16,770
	38,516	34,634
帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：		
	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021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	389	1,751
抵押銀行貸款	646	56
中期票據	1,768	1,441
	2,803	3,248
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	11,974	299
抵押銀行貸款	85	78
中期票據	699	1,228
	12,758	1,605
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	392	8,038
抵押銀行貸款	91	89
中期票據	5,759	-
	6,242	8,127
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	4,257	1,249
抵押銀行貸款	2,582	89
中期票據	1,004	4,692
	7,843	6,030
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	-	3,111
抵押銀行貸款	113	2,725
中期票據	5,797	1,899
	5,910	7,735
第五年後到期		
抵押銀行貸款	329	379
中期票據	2,631	7,510
	2,960	7,889
	38,516	34,634

21 帶息負債(續)

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數47.15億港元(2021年3月31日：28.34億港元)、36.65億港元(2021年3月31日：38.61億港元)及37.98億港元(2021年3月31日：38.33億港元)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帶息負債實際利率為2.25%(2021年3月31日：2.40%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.88%(2021年3月31日：3.84%)、1.06%(2021年3月31日：1.06%)及1.02%(2021年3月31日：1.02%)。
- (iii) 於2021年9月30日，本集團以倫敦銀行同業拆息為基礎的銀行貸款為20.86億港元，相關貸款將來會受國際利率指標改革所影響。

22 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%(2021年3月31日：3.12%)。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於2021年4月1日	3,970
利息開支(附註7)	62
已支付利息開支	(63)
於2021年9月30日	3,969
衍生工具部分	
於2021年4月1日	32
公平值變動(附註7)	(26)
於2021年9月30日	6
	3,975

23 衍生金融工具

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	21	43
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	152	146
— 利率掉期合約	16	18
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	-	11
— 遠期外匯合約	2	-
	191	218
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(39)	(11)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	-	(2)
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	(70)	(116)
	(109)	(129)
衍生工具淨資產	82	89

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(2021年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2020年9月30日止六個月內及截至2021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。

23 衍生金融工具(續)

該等衍生工具淨資產賬面值的預期結算時間如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2	-
一年後	80	89
	82	89

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4,900萬港元(2020年：5,700萬港元)，詳情見附註26。

於2021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98.92億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期4.04年(2021年3月31日：86.54億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期4.68年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2021年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為98.92億港元(2021年3月31日：86.54億港元)及1.07%(2021年3月31日：0.77%)。

於2021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2021年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2021年3月31日：77.53億港元)及4.00億港元(2021年3月31日：4.00億港元)。

於2021年9月30日對沖儲備(附註26)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2021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39.92億港元(2021年3月31日：37.54億港元)。

於2021年9月30日，本集團持有出售人民幣5,700萬元(2021年3月31日：零)及700萬英鎊(2021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內地以人民幣計價的淨收入及於英國以英鎊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。

24 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	60	58
預收款項	424	401
應計項目	1,822	2,045
	2,306	2,504

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：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,306	2,502
一年後	-	2
	2,306	2,504

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	43	42
31至90日	6	6
超過90日	11	10
	60	58

25 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2021年4月1日	2,081,862,866
回購基金單位予以註銷	(1,264,000)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	10,038,914
於2021年9月30日	2,090,637,780

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1,264,000個基金單位(2020年：6,000,000個基金單位)，總價值為8,200萬港元(2020年：3.79億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

截至2021年9月30日止六個月，管理人根據截至2021年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共10,038,914個基金單位。

於2021年9月30日基金單位之收市價為每基金單位66.75港元(2021年3月31日：70.80港元)。按2021年9月30日已發行之2,090,637,780個基金單位(2021年3月31日：2,081,862,866個基金單位)計算，市值為1,395.50億港元(2021年3月31日：1,473.96億港元)。

26 基金單位持有人權益

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	總額 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日	32	(22)	(10)	-
現金流量對沖：				
— 公平值變動	(79)	-	-	(79)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註(i))	30	-	-	30
	(49)	-	-	(49)
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌收益	-	479	-	479
— 投資淨額對沖之公平值變動	-	20	-	20
	-	499	-	499
基金單位持有人應佔資產淨值：				
— 儲備變動產生之金額(附註(ii))	-	-	(450)	(450)
於2021年9月30日	(17)	477	(460)	-

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儲備變動的金額。

27 收購資產

於2021年6月4日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣20.99億元(約相等於25.68億港元)之現金代價訂立買賣協議收購HK PD20 Holding Limited之全部已發行股本，HK PD20 Holding Limited為廣州弦夢管理諮詢有限公司全部註冊資本之唯一擁有人，而廣州弦夢管理諮詢有限公司為廣州陸鹿物業管理有限公司全部註冊資本之唯一擁有人。最終代價會根據成交日期之經審計資產淨值作進一步調整。領展於此收購產生之相關交易費用為1,000萬港元。該項交易已於2021年6月28日完成。廣州陸鹿物業管理有限公司擁有位於廣州市天河區馬場路36號名為「太陽新天地購物中心」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：

	太陽新天地 購物中心 (未經審核) 百萬港元
投資物業(附註13)	3,860
現金及現金等價物	53
借款	(713)
其他流動負債淨額	(622)
購買代價	2,578
已收購之現金及現金等價物	(53)
應付代價及保留金額	(76)
用於收購之現金支出淨額	2,449

28 資本承擔

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021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	479	709

29 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2021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」)	受託人之聯繫人 [#]
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	董事之聯繫人 [#]

[#] 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則。

29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020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(iii))	(8)	(7)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
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	(24)	(34)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	18	17
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	9	10
已付及應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii)及(v))	(2)	(5)

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%(2020年：0.006%至0.015%)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) 滙豐集團與受託人為同一集團成員及滙豐集團被視作本集團之關聯方。
- (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聯繫人。

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(2,542)	(2,531)
應收滙豐集團之利息淨額	2	2
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	12	31
於滙豐集團之銀行存款	1,193	1,688
應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	-	(4)

29 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2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	5	5
基本薪金、津貼及其他福利	102	78
長期獎勵計劃之獎勵	40	(6)
	147	77

30 於報告日期後之事項

於2021年11月5日，領展透過全資擁有附屬公司訂立了包括銷售合約的主要交易文件，以約5.38億澳元(約相等於31.20億港元)有條件地收購位於悉尼三處零售物業(分別為「Queen Victoria Building」(「**QVB**」)、「The Galleries」及「The Strand Arcade」)的永久業權及租賃業權之50%權益。收購將於銷售合約所訂立的若干先決條件達成後完成。QVB、The Galleries及The Strand Arcade分別位於429-481、500及412-414A George Street, Sydney New South Wales 2000。

於2021年11月10日，領展透過全資擁有附屬公司訂立了買賣協議，以58.20億港元之總現金代價收購Apollo Luck Limited及Zung Fu Land Investment Limited(「**目標公司**」)之全部已發行股本，目標公司擁有分別位於香港柴灣嘉業街60號之倉庫大廈及香港九龍紅磡寶來街50號之綜合用途停車場大廈。最終代價會根據目標公司於成交日期之經審計資產淨值作進一步調整。收購將於買賣協議所訂立的若干先決條件達成後完成。

31 批准簡明綜合中期財務資料

於2021年11月10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2021年 9月30日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	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
簡明綜合收益表					
收益	5,778	5,233	5,332	4,930	4,949
物業經營開支	(1,387)	(1,196)	(1,261)	(1,171)	(1,182)
物業收入淨額	4,391	4,037	4,071	3,759	3,767
一般及行政開支	(237)	(220)	(201)	(151)	(185)
投資物業公平值變動及商譽減值	3,065	(7,275)	3,662	6,702	9,432
利息收入	52	71	95	59	2
財務成本	(477)	(405)	(233)	(302)	(288)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	(9)	-	-	-	-
所佔合營公司溢利	274	-	-	-	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)	7,059	(3,792)	7,394	10,067	12,728
稅項	(717)	(533)	(677)	(732)	(589)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利/(虧損)	6,342	(4,325)	6,717	9,335	12,139
已向基金單位持有人派付之分派	(3,089)	(2,999)	(2,964)	(2,758)	(2,581)
	3,253	(7,324)	3,753	6,577	9,558
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	3,649	(6,139)	2,278	4,690	10,228
儲備變動產生之金額	(450)	(953)	1,500	1,778	(677)
非控制性權益	54	(232)	(25)	109	7
	3,253	(7,324)	3,753	6,577	9,558
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內 溢利/(虧損)	6,288	(4,093)	6,742	9,226	12,132
調整：					
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值	(3,282)	7,048	(3,644)	(6,591)	(9,424)
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	152	(61)	65	145	48
—可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(26)	-	(58)	-	-
—金融工具之公平值變動	(13)	(70)	(225)	35	-
—房地產及其相關資產之折舊及攤銷	26	28	13	-	-
—出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	9	-	-	-	-
—其他非現金虧損/(收入)	36	(75)	(72)	(56)	(83)
—根據中國會計準則之投資物業折舊開支	-	-	-	-	(69)
酌情分派	146	144	145	-	69
可分派總額	3,336	2,921	2,966	2,759	2,673
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	159.59	141.65	141.47	130.62	121.50

財務數據(續)

		於2021年 9月30日 (未經審核)	於2021年 3月31日 (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)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	206,551	199,074	193,224	218,496	203,091
其他資產	百萬港元	11,344	10,811	14,395	8,441	13,313
資產總值	百萬港元	217,895	209,885	207,619	226,937	216,404
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	54,828	51,192	47,502	37,611	37,336
非控制性權益	百萬港元	27	(27)	406	587	474
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	163,040	158,720	159,711	188,739	178,594
借貸總額佔資產總值比例	%	19.5	18.4	16.7	10.7	11.9
負債總額佔資產總值比例	%	25.2	24.4	22.9	16.6	17.3
投資物業估值	百萬港元	206,551	199,074	193,224	218,496	203,091
估值資本化率						
—香港						
—零售	%	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.00-4.20	3.00-4.20
—停車場	%	3.10-5.30	3.10-5.30	3.10-5.30	3.50-4.80	3.50-4.80
—辦公室	%	3.00	3.00	3.00	不適用	不適用
—內地						
—零售	%	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.50-4.75
—辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
—澳洲						
—辦公室	%	4.40	4.50	不適用	不適用	不適用
—英國						
—辦公室	%	5.26	5.24	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	77.99	76.24	77.61	89.48	83.06
每基金單位收市價	港元	66.75	70.80	65.70	91.80	67.00
市值	百萬港元	139,550	147,396	135,204	193,636	144,054
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	%	(14.4)	(7.1)	(15.3)	2.6	(19.3)
已發行基金單位		2,090,637,780	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972

物業組合數據

		截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核)	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)
香港零售及停車場之物業組合						
期末平均每月租金(附註(i))	每平方呎港元	62.4	63.0	64.0	60.7	54.6
續租租金調整率(附註(i))	%	3.4	(4.0)	19.6	23.7	28.7
期末租用率	%	97.5	96.1	96.9	95.5	96.3
物業收入淨額比率	%	76.6	77.2	75.9	75.9	76.0
每個泊車位每月收入	港元	3,073	2,745	2,929	2,706	2,463
香港辦公室						
期末租用率	%	81.4	79.3	不適用	不適用	不適用
內地之物業組合						
續租租金調整率(附註(i))						
—零售	%	12.1	8.7	34.2	47.4	42.6
—辦公室	%	(12.1)	(8.5)	15.2	0.2	18.7
期末租用率						
—零售	%	91.5	94.7	99.0	98.8	96.9
—辦公室	%	96.7	94.8	95.1	98.9	98.1
物業收入淨額比率	%	74.8	76.6	79.0	79.6	77.7
澳洲辦公室						
期末租用率	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
英國辦公室						
期末租用率	%	100.0	100.0	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	163,040	153,853	189,926	180,378	147,634
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	77.99	74.60	90.58	85.41	67.11
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(ii))	港元	0.71	不適用	9.22	不適用	不適用
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	(14.89)	(18.35)	(5.58)	(19.61)	(12.91)
期末每基金單位收市價	港元	66.75	63.00	86.45	77.05	63.30
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	2.4	2.2	1.6	1.7	1.9
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	4.8	4.5	3.3	3.4	3.8
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)	%	31.0	27.5	27.5	25.4	23.6

附註：

- (i) 期末平均每月租金及續租租金調整率乃按基本租金(不包括管理費)計算。比較數字已重列。
- (ii) 最高溢價及折讓分別按期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價78.70港元(2020年：71.25港元)及最低成交價63.10港元(2020年：56.25港元)計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2021年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派159.59港仙(2020年：141.65港仙)，除以2021年9月30日之收市價66.75港元(2020年：63.00港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展之基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)，買賣單位為每手100個基金單位。

於2021年9月30日，已發行2,090,637,780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25。

財務日誌

截至2021年9月30日止六個月之中期業績公告	2021年11月10日
中期分派之除權日期	2021年11月22日
暫停辦理基金單位過戶登記手續 ⁽¹⁾	2021年11月24日至25日 包括首尾兩天
中期分派之記錄日期	2021年11月25日
分派再投資計劃公告	2021年11月25日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2021年12月2日
代替中期現金分派之基金單位價格公告	2021年12月9日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2021年12月17日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2021年12月31日
財政年度結算日	2022年3月31日

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2021年9月30日止六個月每基金單位159.59港仙之中期分派，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2021年11月23日(星期二)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以結合兩者之方式收取截至2021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2021年12月17日(星期五)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	恒生指數
富時社會責任指數	恒生房地產基金指數
富時環球指數系列	恒生綜合指數
富時環球最低方差指數系列	恒生香港35
富時EPRA ⁽¹⁾ NAREIT ⁽²⁾ 指數系列	恒生可持續發展企業指數
富時RAFI指數系列	MSCI所有國家世界指數
GPR ⁽³⁾ 250環球指數	MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數
GPR ⁽³⁾ 250亞洲指數	MSCI世界指數
GPR ⁽³⁾ 250亞太指數	MSCI香港指數
GPR ⁽³⁾ 250香港指數	MSCI所有亞太國家房地產指數
GPR ⁽³⁾ 250全球房地產投資信託指數	MSCI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 ⁽³⁾ 250亞洲房地產投資信託指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 綜合指數
GPR ⁽³⁾ 250亞太房地產投資信託指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 綜合香港指數
GPR ⁽³⁾ 250香港房地產投資信託指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 綜合房地產投資信託指數
GPR ⁽³⁾ (世界)綜合指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 綜合香港房地產投資信託指數
GPR ⁽³⁾ 亞洲綜合指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 可投資100指數
GPR ⁽³⁾ 香港綜合指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 可投資100香港指數
GPR ⁽³⁾ (世界)綜合引用指數	GPR ⁽³⁾ /APREA ⁽⁴⁾ 可投資100房地產投資信託指數
GPR ⁽³⁾ 亞洲綜合引用指數	
GPR ⁽³⁾ 香港綜合引用指數	
GPR ⁽³⁾ 環球100指數	

MSCI指數納入領展，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展。MSCI擁有MSCI指數的所有權。MSCI、MSCI指數名稱及標誌是MSCI或其附屬公司的商標或服務標誌。

附註：

- (1) 歐洲公共房地產協會
- (2) 美國不動產投資信託協會
- (3) 全球地產研究院
- (4) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

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
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)
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
2019冠狀病毒病	2019冠狀病毒病
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)
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之25%
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)

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／租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	(i)所有相關投資；(ii)非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用連同未完成單位的累積合約價值之合併價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
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
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
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份補充契約以及兩份修訂及重列契約修訂及補充）
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
加權平均租約	加權平均租約
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
顧佳琳
梁國權
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

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

附註:

(1) 電郵: cosec@linkreit.com

(2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者

(3) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者

