

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

截至2022年9月30日止六個月 之中期業績公告

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然向領展之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2022年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2022年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料經管理人之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2022年11月9日批准。

整體財務業績

2022/2023年度上半年，領展在經濟逆境下表現穩健。於回顧期六個月內，收益及物業收入淨額分別按年增加4.6%及4.5%至60.42億港元(截至2021年9月30日止六個月：57.78億港元)及45.87億港元(截至2021年9月30日止六個月：43.91億港元)。

投資物業組合之估值上升5.0%至2,234.85億港元(2022年3月31日：2,127.61億港元)，主要由於108.53億港元公平值收益及38.18億港元資產收購，惟部分被外幣貶值48.15億港元所抵銷。每基金單位資產淨值增加4.9%至80.86港元(2022年3月31日：77.10港元)。

可分派總額達32.77億港元(截至2021年9月30日止六個月：33.36億港元)。期內每基金單位中期分派為155.51港仙(截至2021年9月30日止六個月：159.59港仙)。撇除2021/2022年度上半年之每基金單位酌情分派7港仙，期內每基金單位中期分派增長1.9%。

管理層討論及分析

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附設於／鄰近公共屋邨及周邊有公共交通樞紐的**126**個社區商業設施及約**57,000**個泊車位。該等社區商業設施提供日常生活必需品及服務，而車位則為鄰近屋邨的居民及普羅大眾提供服務。這些資產是香港消費基礎建設不可或缺的一部分，亦為我們帶來具抗逆力的收益來源，即使在不明朗的情況下，仍為我們保留財務實力。我們亦擁有位於九龍東的甲級辦公大樓海濱匯**60%**權益。新收購位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈也為我們提供穩步增加的收入及穩定增長的租賃收益。

該物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年增長**4.3%**及**5.3%**。期內整體租金收繳率則維持在**96%**的穩健水平。

於**2022年8月**，我們投得一幅位於觀塘安達臣道的商業用地。該投資展現出我們長期致力於香港物業發展，為屋邨社區的日常所需提供支持。

零售

- 我們具抗逆力的物業組合持續增長，帶來強勁的續租租金調整勢頭。平均續租租金調整率持續上升，由**2021/2022**年度下半年的**5.9%**升至**2022/2023**年度上半年的**8.5%**。平均每平方呎租金為**63.2**港元。
- 社區商業設施的租賃市場氣氛保持活躍。連鎖店持續從傳統購物區轉移至我們的商場，以獲得更穩定及可觀的客流量。我們的租務團隊繼續積極接洽新零售商，於報告期內已簽訂超過**400**份新租約。因此，儘管香港市場的整體租賃市場氣氛持續恢復，租用率仍維持於**97.5%**的高水平。
- 我們的整體商戶每平方呎零售銷售總額表現持續優於市場。在香港特區政府推出消費券計劃的支持下，整體零售消費意欲有所改善。商戶每平方呎銷售總額按年增長**3.8%**。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**12.6%**的正常水平。
- 香港特別行政區政府逐步放寬與冠狀病毒病相關的防疫限制及隔離措施，料將支持本財政年度下半年的租賃市場氣氛。預期**2023**年最低工資可能上調，將提振集團旗下客流區的消費意欲，顯著利好商戶。我們仍對香港復常及重新全面開放依然抱持樂觀態度。

收益分類

	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,460	2,457	0.1
街市／熟食檔位	502	486	3.3
教育／福利及配套設施	73	71	2.8
商場營銷	90	107	(15.9)
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	520	480	8.3
零售收益總額	3,645	3,601	1.2

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金24.18億港元(截至2021年9月30日止六個月：24.19億港元)及按營業額分成租金4,200萬港元(截至2021年9月30日止六個月：3,800萬港元)。
- (2) 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		佔總面積之 百分比 ⁽¹⁾
	於2022年 9月30日 %	於2022年 3月31日 %	截至2022年 9月30日止 六個月 %	截至2021年 9月30日止 六個月 %	於2022年 9月30日 %
商舖	97.7	98.1	6.8	2.3	83.9
街市／熟食檔位	96.2	95.2	16.3	14.2	9.3
教育／福利及配套設施	97.1	97.0	1.1	4.3	6.8
總計	97.5	97.7	8.5	3.4	100.0

附註：

- (1) 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2022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	0.4	13.7
超級市場及食品	4.1	11.0
一般零售 ⁽²⁾	7.2	13.4
整體	3.8	12.6

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。

(2) 包括服裝及配飾、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 ⁽²⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於2022年 9月30日	於2022年 9月30日 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	於2022年 9月30日 每平方呎港元	於2022年 3月31日 每平方呎港元	於2022年 9月30日 %	於2022年 3月31日 %
都會	6	27,718	612	77.1	76.5	97.4	97.7
匯坊	35	71,065	1,769	70.6	69.7	97.7	98.2
鄰里	57	30,405	744	45.5	45.5	97.3	97.1
總計	98	129,188	3,125	63.2	62.7	97.5	97.7

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)。

(2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道之商業用地(7.66億港元)。

行業組合

(於2022年9月30日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	27.6	29.6
超級市場及食品	22.2	17.3
街市／熟食檔位	17.4	9.2
服務	10.5	10.6
個人護理／醫療	5.5	3.9
教育／福利及配套設施	1.0	6.8
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 ⁽²⁾	15.1	22.2
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 其他包括服裝及配飾、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。

租約到期情況

(於2022年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2022/2023年度	15.7	17.2
2023/2024年度	28.3	30.6
2024/2025年度及其後	48.6	46.4
短期租約及空置	7.4	5.8
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

物業發展

- 於2022年8月31日，我們宣佈投得一幅位於觀塘安達臣道之商業用地，地價為7.66億港元。地價較於2022年8月12日之土地估值折讓約8.8%。
- 我們計劃於2027年前將該土地發展為一個包括社區商業設施、鮮活街市及停車場之物業。預計發展成本總額(包括地價)約為16億港元。
- 於竣工後，該商業物業將連接鄰近人口稠密之屋邨及秀茂坪地區。該區位處策略性位置，是我們現有商場的集中地。該商業物業可為我們的資產創造協同效應，優化行業／租戶組合。
- 我們的核心利益一直以來根植於具有可持續增長潛力的領域，尤其是以生活必需品及社區為主的零售資產以滿足消費者的基本需求。對於社區商業板塊我們依然看好，亦將延續過往的優異成績，充分施展產生具穩定現金流的能力。該板塊歷經社會動蕩與冠狀病毒病疫情的洗禮，現已開啓反彈及復甦的進程。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務之收益按年增長12.7%，原因為月票銷售增長令人鼓舞，加上我們兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈提供全期貢獻。該等最近收購物業均得到長期租賃及每年遞增租金所保證。
- 期內，停車場時租收益按年增長2.1%並超越疫情前水平。於2022年8月，我們開始上調停車場月租租金，平均增幅為中單位數百分比。停車場月租收入增錄得按年3.4%之增長。
- 停車場每個泊車位每月收入按年增加3.1%至3,167港元。
- 於2022年9月30日，停車場每個泊車位平均估值約為700,000港元，上升15.3%(2022年3月31日：607,000港元)，反映收入上升及資本化率調整。

收益分類

	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	780	754	3.4
停車場時租	294	288	2.1
停車場相關業務 ⁽¹⁾	103	—	不適用
開支收回及其他雜項收益	3	5	(40.0)
停車場及相關業務收益總計	<u>1,180</u>	<u>1,047</u>	<u>12.7</u>

附註：

(1) 指兩幢位於紅磡及柴灣之停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

辦公室

- 截至2022年10月5日，我們的合資辦公室大樓海濱匯的已落實租用率上升至98.2%，在租賃市場艱難時仍然高企。
- 我們相信，擇優而租趨勢持續存在，而海濱匯作為九龍東之優質甲級辦公室大樓可望受惠。

物業經營開支

- 期內，物業經營開支總額增加0.8%。因我們嚴格控制成本，故此收益增長超過開支增幅。物業收入淨額比率提高至77.3%(截至2021年9月30日止六個月：76.6%)。
- 由於我們將更多資源分配予大型促銷活動及免費泊車計劃，宣傳及市場推廣開支增加7.4%。

物業經營開支分類

	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021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	292	293	(0.3)
員工成本	224	220	1.8
維修及保養	83	90	(7.8)
公用事業開支	167	164	1.8
地租及差餉	138	139	(0.7)
宣傳及市場推廣開支	87	81	7.4
屋邨公用地方開支	50	50	—
其他物業經營開支	88	83	6.0
物業經營開支總計	1,129	1,120	0.8

中國內地物業組合

我們中國內地物業組合包括位於一線城市及周邊長三角及珠三角地區之商場、一幢辦公室大樓及物流物業。該物業組合之收益總額按年增長3.3%，主要由於報告期內物流物業開始貢獻收益，帶來新的收入來源。物業收入淨額按年下降1.2%，原因為冠狀病毒病之抗疫防疫措施令中國內地零售業受壓，物業收入淨額比率下降。受市場供應充裕影響，我們的上海辦公室大樓續租租金調整率呈負增長。我們於大灣區及長江三角洲之物流物業表現令人滿意，此乃由於該等物業處於策略性位置，地點優越且租賃需求旺盛。期內整體租金收繳率為90%。

零售

- 隨著**2022/2023**年第一季度爆發新一波冠狀病毒病，中國內地之營商環境仍然挑戰重重。短期針對性之冠狀病毒病防疫措施導致商戶業務受影響。餐廳、健身房及娛樂場所暫時實施人數限制。因此，我們中國內地零售物業組合收益按年下降**0.2%**。
- 冠狀病毒病防疫措施持續不明朗亦壓抑消費意欲及令租賃市場氣氛冷淡。期內平均續租租金調整率(包括我們的合資格少數權益物業 — 上海七寶萬科廣場)為**8.4%**。我們預計市場信心回升需時。
- 於**2022年9月30日**，該物業組合(包括我們的合資格少數權益物業 — 上海七寶萬科廣場)之平均租用率為**92.1%**。於冠狀病毒病疫情期間，我們租務團隊已迅速調整其租賃策略以保持租用率，及提供靈活之租賃安排，包括短期租賃及快閃店等。我們還引入領導潮流之新商戶，與本土品牌建立策略合作夥伴關係，以吸引人流，並且組織市場推廣及社交媒體活動以進行促銷。我們提供人民幣**2,400萬元**之租金減免及物業管理費用豁免，持續支持租戶。

辦公室

- 我們擁有上海領展企業廣場全部權益，其主要租予信譽良好之本地及國際大型企業。在市場競爭激烈但需求疲弱的環境中，保持高租用率仍是我們的主要重點。辦公室續租租金調整率為負**18.2%**，主要由於我們與主要商戶重續合約。此項續租有助達致**96.0%**之穩健租用率。
- 上海領展企業廣場為期一年之資產提升已完成第一階段，我們預期整個提升工程將於**2022年**年底前完成。

租約到期情況

(於2022年9月30日)

	零售 ⁽¹⁾		辦公室	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金 ⁽²⁾ 之百分比 %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金 ⁽²⁾ 之百分比 %
2022/2023年度	14.7	15.7	21.6	25.1
2023/2024年度	15.0	24.4	12.6	14.8
2024/2025年度及其後	62.4	59.9	61.8	60.1
空置	7.9	—	4.0	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 包括七寶萬科廣場的租約。

(2) 基本租金(不包括管理費)。

物流

- 我們於東莞及佛山兩幢新落成的現代物流物業之75%權益已全數租出，該等租賃的每年租金遞增4%至5%。
- 我們於2022年5月宣佈收購位於長江三角洲嘉興及常熟之三項物流物業，擴大我們於中國內地物流領域之佔有率。收購嘉興物業已於2022年6月29日完成。
- 我們已逐步建立本地團隊以監督該等物業，支持該領域之增長策略。中國內地之物流業存在供需失衡，我們對其前景充滿信心。我們的重心仍是位於成熟交通樞紐之物流資產，其具有良好基本收益及穩定租金增長潛力。在消費品與相關服務的供應鏈中，物流板塊是不可或缺的一環，而且與零售組合相輔相成，能為現有租戶群帶來協同效應。我們相信，隨著電子商務持續增長及疫情後供應鏈重新配置，物流行業發展之基本因素會繼續保持良好勢頭。

營運摘要－海外

於2022/2023年，我們擴大澳洲市場版圖，宣布了完成兩項收購 — (1)位於悉尼之三幢標誌性零售物業的50%權益及(2)位於悉尼及墨爾本由五個優質辦公室組成之優質辦公室物業組合之合資公司的49.9%權益。該物業組合在收購前由分別位於澳洲及英國之辦公大樓組成，其總收益及物業收入淨額分別為2.81億港元及1.79億港元。期內整體租金收繳率為93%。

零售物業組合

- 我們已於2022年7月1日完成收購三個標誌性零售資產(即Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade)的50%權益。澳洲自重新全面開放國際邊境以來，消費意欲持續維持暢旺。零售銷售增長、客流量及商戶需求受惠於強勁的經濟基礎及疫情後復甦。期末澳洲物業組合之出租率為95.9%。我們正加大租賃力度，以迎合疫情後之新趨勢及期望，抓緊經濟持續復甦帶來之機遇。

辦公室組合

- 我們於澳洲及英國投資之辦公室之加權平均租約到期日長達6.1年，擁有良好的建築規格及來自頂尖商戶的穩定收入往績。隨著冠狀病毒病限制解除，越來越多租戶返回辦公室，該兩個地區的辦公室返回率已逐步恢復。期末物業組合(包括位於悉尼及墨爾本之優質辦公室之合資公司)之出租率為91.8%。
- 我們已於2022年6月1日完成收購位於悉尼及墨爾本之優質辦公室物業組合之合資公司的49.9%權益。我們的辦公室擁有一流的建築規格及卓越綠色評級，有望受惠於擇優而租的趨勢。澳洲的對外開放和經濟復甦將有利辦公室物業市場繼續維持增長勢頭。

於2022/2023年上半年完成的項目

- 我們積極管理旗下資產，通過不斷改善行業組合提高生產力，確保購物及餐飲設施可迎合顧客生活方式轉變。於2022/2023年上半年，我們於香港完成三個資產提升項目。翻新樂富街市、大元街市及德田街市的總資本開支分別為3,500萬港元、2,700萬港元及7,400萬港元，預計投資回報率分別為23.7%、21.8%及9.3%。
- 德田街市已進行首次資產提升，並於2022年8月重新開業。我們將此狹小空間改造成明亮寬敞的街市，並通過引入新商戶及熟食街，令行業組合更加豐富。該提升項目讓德田街市搖身一變成爲社區據點，爲周邊社區帶來活力，亦增強了我們香港物業組合的抗逆力。

進行中的已審批資產提升項目

- 我們正為位於香港的鳳德商場、東頭街市、啟田商場、蝴蝶商場及秀茂坪商場進行資產提升。我們估算該等項目的資本開支分別為2,600萬港元、2,700萬港元、1.31億港元、2,600萬港元及5,800萬港元，並全部預期於2023年初至2024年初竣工。
- 待法定審批的規劃中香港資產提升項目的估計總成本超過5.90億港元。
- 我們亦利用專業知識，釋放於中國內地的資產潛力。廣州太陽新天地商場的一期資產提升已於2022年9月展開。由於我們審慎規劃及分階段進行資產提升工程，因此商場業務並未受影響。現正重新劃分先前百貨公司佔用的區域，將其變成社區聚腳地。我們將透過提升商場的品牌形象、競爭力及商戶組合，讓該商場再次展現活力。我們將改進行業組合，增添更多餐飲、兒童、娛樂及一般零售商店，以迎合年輕消費者、白領一族及家庭顧客的需求。估計第一期提升項目的資本開支約為人民幣2.00億元。

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(**高力**)使用收入資本化法於**2022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。對於觀塘安達臣道的一幅商業用地，高力以餘值法評估土地價值。
- 於**2022年9月30日**，投資物業總值較**2022年3月31日**上升**5.0%**至**2,234.85**億港元。該升幅主要由公平值收益**108.53**億港元及完成已公布收購項目**38.18**億港元所致，惟部分被外幣貶值**48.15**億港元所抵銷。
- 於**2022年9月30日**，香港零售物業估值為**1,299.54**億港元，較**2022年3月31日**之**1,228.78**億港元增長**5.8%**，原因是**(1)**整體物業收入淨額及市場租金輕微上升，令現有物業組合估值增加；**(2)**完成資產提升項目的物業估值提升以反映其提升後的物業狀況；及**(3)**收購一幅位於觀塘安達臣道之商業用地。
- 停車場及相關業務估值增加**13.1%**至**453.58**億港元(**2022年3月31日**：**401.02**億港元)，主要由於停車場收費及月票銷售增加所致。香港辦公室之估值為**88.02**億港元(**2022年3月31日**：**88.60**億港元)。
- 中國內地物業估值(包括我們七寶萬科廣場**50%**的估值)為**351.98**億港元(**2022年3月31日**：**384.33**億港元)。撇除匯兌差額及收購嘉興物業，我們中國內地物業的估值按人民幣計算大致維持不變。
- 於**2022年9月30日**，我們於澳洲的零售及辦公室大樓(包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合**49.9%**的估值)估值分別為**27.70**億港元(**2022年3月31日**：零)及**93.67**億港元(**2022年3月31日**：**41.12**億港元)。辦公室大樓估值增加主要是由於收購位於悉尼及墨爾本之優質辦公室組合之合資公司之權益所致。我們於英國的辦公室大樓估值為**31.60**億港元(**2022年3月31日**：**38.62**億港元)。我們的海外投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額在很大程度上被抵銷。
- 香港停車場及相關業務之資本化率收窄，反映當前已改善的市場流動性。我們英國辦公室物業之資本化率上升，原因是市場普遍回報率提升。資本化率之其他變動與新收購物業有關。
- 高力將於進行**2022年9月30日**估值後退任主要估值師，其為領展連續三年完成全年估值。待獲得監管批准後，戴德梁行有限公司將獲委任為領展的主要估值師，自**2023年3月**起對領展的物業組合進行估值。

估值

	估值		資本化率	
	於2022年 9月30日 百萬港元	於2022年 3月31日 百萬港元	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日
香港				
零售物業	129,954	122,878	3.10%–4.50%	3.10%–4.50%
停車場及相關業務	45,358	40,102	2.60%–4.80%	2.90%–5.30%
辦公室物業	8,802 ⁽¹⁾	8,860 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
	<u>184,114</u>	<u>171,840</u>		
中國內地				
零售物業	26,837 ⁽²⁾	29,936 ⁽²⁾	4.25%–4.75%	4.25%–4.75%
辦公室物業	6,076	6,782	4.25%	4.25%
物流物業	2,285	1,715	4.70%–5.00%	5.00%
	<u>35,198</u>	<u>38,433</u>		
澳洲				
零售物業	2,770	–	4.80%–5.21%	不適用
辦公室物業	9,367 ⁽³⁾	4,112	4.40%–4.56%	4.40%
	<u>12,137</u>	<u>4,112</u>		
英國				
辦公室物業	3,160 ⁽⁴⁾	3,862	5.41%	5.19%
	<u>3,160</u>	<u>3,862</u>		
總估值	<u>234,609</u>	<u>218,247</u>		
投資物業總估值	<u>223,485⁽⁵⁾</u>	<u>212,761⁽⁵⁾</u>		

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) 該價值包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合49.9%的估值。
- (4) 該價值包括22/23財年領展於The Cabot佔用的兩層。
- (5) 該價值撇除了領展於海濱匯及The Cabot分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層、七寶萬科廣場50%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公室組合49.9%的估值。

資本管理

(於2022年9月30日的面值)

各大央行大舉加息、地緣政治緊張局勢加劇及冠狀病毒病相關因素持續拖累全球經濟。俄烏戰爭升級以及對俄羅斯的相應制裁導致食品及能源價格暴漲，全球通脹愈演愈烈。

美國通脹於6月升至40年最高水平後居高不下，迫使美國聯邦儲備局於2022年11月第四次將基準利率上調75個基點。由於美國聯邦儲備局仍將對抗通脹的重要性置於經濟增長之上，預期2023年將進一步收緊貨幣政策。

鑑於信貸環境進一步收緊，領展繼續堅持審慎的理財方針，透過各種融資渠道積極爭取低成本融資，以維持充裕的財政資源及流動資金，應對業務需求及策略收購。

新融資交易以支持物業組合增長

儘管信貸市場狀況低迷，我們仍成功從不同渠道取得合共67億港元的多幣種貸款融資，以補充流動性並為我們於澳洲及中國內地的策略收購提供資金。

自2022年4月起落實的融資安排

2022年4月	於澳洲安排的4.62億澳元過橋貸款融資
2022年4月	合共4.50億澳元5年期澳元貸款融資
2022年5月	合共1.50億澳元5年期澳元貸款融資
2022年7月	合共人民幣2.00億元5年期人民幣貸款融資
2022年10月	合共人民幣1.50億元5年期人民幣貸款融資
2022年10月	合共9.70億港元3年期港元貸款融資
2022年11月	3.00億元人民幣離岸3年期票據，年息率3.55%

雄厚的資本基礎及流動資金狀況

- 於2022年9月30日，負債總額增加49億港元至551億港元。
- 於2022年9月30日，負債比率由22.0%微升至22.7%。

- 於2022年9月30日，未提取的已承諾融資額度為132億港元，現金及銀行結餘則為21億港元。
- 截至2022年9月30日止六個月，平均借貸成本為2.5%。
- 債務到期年限平均為3.4年，債務到期日分攤於未來16年間。
- 於2022年9月30日，定息債務佔總負債的比例為56.1%。

審慎管理外匯風險

- 在可行且具成本效益的情況下，海外收購及投資(即澳洲及英國的物業組合)主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為自然對沖。
- 來自境外物業的可分派收入主要通過每年訂立外幣遠期合約對沖為以港元計值。

為基金單位持有人持續創造價值

- **分派再投資計劃**：領展為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以再投資於領展基金單位的選項。就截至2022年3月31日止的上一財政年度而言，領展按每基金單位64.36港元之價格發行約400萬個新基金單位，現金分派中有2.580億港元作再投資。
- **基金單位回購**：由2022年4月1日至2022年10月7日期間動用4.081億港元(包括交易成本)以平均60.70港元之價格回購合共約670萬個基金單位。倘市況及其他監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- **相關投資**：領展於2022年9月30日持有的投資級別債券組合為市值15億港元，平均回報率為3.53%。

具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- 多家評級機構認可領展具抗逆力的財務根基，資產多元化策略，妥善管理的資本架構以及我們謹慎的收購方針。
- 領展的信貸評級保持不變，獲評為：A2／穩定(穆迪)、A／穩定(標準普爾)及A／穩定(惠譽)。

負債分類情況

(於2022年9月30日的面值)

按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
銀行貸款	31.5	57.1%
中期票據	22.8	41.4%
可轉換債券	0.8	1.5%
總值	55.1	100.0%

按定息／浮息劃分的負債組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	30.9	56.1%
浮息	24.2	43.9%
總值	55.1	100.0%

按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
2022/2023年度到期	3.1	5.6%
2023/2024及2024/2025年度到期	18.0	32.7%
2025/2026, 2026/2027及2027/2028年度到期	27.3	49.5%
2028/2029年度及其後到期	6.7	12.2%
總計	55.1	100.0%

按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)

	十億港元	%
港元	37.5	68.1%
人民幣	5.2	9.4%
澳元	8.9	16.2%
英鎊	3.5	6.3%
總值	55.1	100.0%

策略新動態

物業組合增長

持續擴大物業組合是驅動業務增長的關鍵動力之一。鑑於市場不確定性持續延宕，為降低風險，我們沿用地域多元化的策略方針，秉持審慎周密的態度挑選投資項目，從而有序地降低集中風險，保持現金流的抗逆力，於市場週期實現可持續增長。在加息情況下，為保障資產負債表規模，我們現時不考慮進行任何大型收購，並謹慎、選擇性地等待重新定價和在困境中浮現的收購機會。在進行新投資之餘，我們亦尋求資本循環機會，不斷提升物業組合質素，優化其長期增長。

地理位置

構建並保持具抗逆力的物業組合對於順利渡過目前各種前所未有的經濟狀況，已經證明十分關鍵。尋找策略性機會擴大在亞太區的物業組合一直是我們的策略方針。我們在香港的強勢地位將得以保持，亦預見市場持續復甦會帶來上升空間，同時我們積極尋求機會，將可投資的地域擴大到中國內地的一、二線城市、澳洲和新加坡。在海外市場方面，我們會選擇性進軍，尤其關注經濟體系結構較好、監管環境有利、流動性較強的司法管轄區。我們依然看好中國內地的長期發展前景，同時對於下行風險保持謹慎。澳洲及新加坡強勁的經濟發展前景加大了我們對這兩個市場的信心。這幾個新地域的加入可以與我們的現有業務產生協同。未來我們將努力在這幾個市場中創建多元化組合，增強總回報率，並進一步減少集中風險。

資本合作夥伴

近年，我們透過共有權與部分股權投資強化增長管道，這些資本合作關係讓我們的多元化策略得到加強，從而獲得了新的投資機會。於進軍新市場或新板塊時，我們致力善用營運夥伴對當地市場的專業技能與知識。我們持續建立多個資本合作關係(包括外部資本)，以支援現有組合與新收購項目的價值創造，而領展亮麗的資產負債表成為一個極具吸引力的因素。與資本夥伴的合作亦讓我們享受到了聚集資源的好處，有助於擴大資產管理規模，同時改善盈利能力。資本夥伴亦可受益於我們的行業專長、業績記錄及營運效率。直接管理與營運夥伴的混合模式切合我們的策略方針，亦有機會對盈利增長作出貢獻。我們還可以支持資本夥伴在亞太地區日益增長的資本配置需求。然而，我們會精挑細選合作夥伴，特別選擇具有良好聲譽、富有經驗、以及與我們價值觀及投資方式一致的合作夥伴。

追求卓越文化

隨著在資產類別、區域地點、投資模式與資本渠道等方面多元化投資策略的推行，我們不時檢視並調整目標業務管理模式，增強核心競爭力。

為了支持物業組合多元化策略，我們強化管理層的班底，高管要員的加入及進行內部人才擢升。此外，我們也加強了在投資、併購、資本交易、企業財務等方面的能力。

在領展，我們提倡自主學習，培養員工「不斷追求進步」的思維。**2022年6月**我們推出了全新的數碼學習平台，讓領展員工可以靈活管理自己的學習進程，以及進修全球頂級機構認證的課程，當中包括多個領展著重的核心能力、環境、社會及管治、領導力及管理技能。我們還活化了面授培訓以輔助網上學習，締造了一個有利朋輩學習的環境，領展員工之間能夠建立互助關係，推動社交互動。此外，我們為新晉升的領展員工度身訂造了一個為期一年的學習計劃，幫助他們裝備新崗位所需的技能。**2022年暑假**，領展為**40名**來自不同背景的大學生提供了為期八周的系統性實習發展計劃，培養他們成為未來領袖並給予相關培訓。

對於企業的成功，擁有一支積極健康的員工團隊相當重要。我們通過支持員工自發組織的運動小組、家長牽頭的家庭俱樂部和義工委員會，加強領展員工的參與度和歸屬感。這些小組團隊於年內組織各類的體育、社交、親子、義工活動。**2022年7月**更成立了遠足隊與跑步隊，鼓勵更多員工定期鍛煉身體。

展望未來

鞏固領導班底依然是我們策略的重中之重。我們將繼續促進部門之間、地區之間的人員流動性，以拓闊領展員工的經驗。為滿足不斷變化的業務需求，我們將透過策略性招聘、招募多元化人才以及提升人才資本，協助我們的員工隊伍作出轉型。隨著在不同地域進一步落實多元化投資策略，如有適當機遇，我們將憑藉過往建立區域中心的經驗與專業知識，擴大在當地市場的版圖。為了使我們的增長策略與領展的願景、使命以及價值觀保持一致，我們將繼續優化我們的組織文化。

鼎力支持香港氣候行動

應對氣候變化需要廣泛的生態系統合作。為了支持香港特區政府的努力，我們制定了一個新的目標，大幅度增加電動汽車充電設施。我們承諾在**2024**年底前，把分佈於本港**15**個地區的停車場充電器數目從**605**個增加到**3,000**個。

以技術提升營運效率

隨著我們的物業組合擴展至不同地域、不同市場領域，可持續發展舉措也亦步亦趨。在位於北京的領展購物廣場·京通及領展購物廣場·中關村，我們升級了配電室，新的智能系統能夠應用大數據、雲端計算以及物聯網技術，實現了對電力使用及系統表現的實時遠程監控。這個數碼化項目提高了數據準確性，能夠使我們減少能源足跡，降低營運成本。在**2021/2022**年度我們於香港四個地點實施能源管理系統(**EMS**)試點，透過採用預測性數據分析進行能源優化，實現了**3%至5%**的能源節約。由於絕對能源減少是我們淨零策略不可或缺的一部分，我們將**EMS**計劃進一步推廣，預計至**2025**年在另外**50**個物業完成安裝工程。

增進社區健康

作為我們所服務的社區中不同生活空間的延伸，我們利用不同物業來增進社區健康，宣揚低碳生活。於**8**月，我們在香港舉辦了第二屆年度「領展街坊車神挑戰賽」跨區室內單車比賽，透過我們的商場倡導健康生活。此外透過「愛·運動，展·關懷」計劃我們延續了對凝動香港體育基金的支持。該項目的宗旨是透過專業長跑訓練，幫助香港**5**個地區的弱勢青少年建立信心。參與的青少年將為自己所屬區分設計跑步路線，增強他們對社區的歸屬感。在我們的辦公室物業中，位於香港的海濱匯—領展的總部所在地，以及在澳洲的業物組合中，我們均已經安裝了單車架、淋浴間以及儲物櫃等設施，以促進綠色出行及租戶的身心健康。

為社區創造空間

最近我們重新開放了在香港最新升級的德田街市，將以前狹窄密閉的空間搖身一變成為一個明亮寬敞、擁有自然採光的空間。其他改善項目包括擴闊行人通道、翻新洗手間、鋪設防滑地面以及改進冷氣系統。我們亦與「惜食堂」合作，在街市推出創新的「會員積分捐贈食物計劃」，讓會員可以將積分轉化為食物捐贈。藉著過去兩年領展在香港物業打造五個蝴蝶園的成功經驗，我們承諾擴大這個與環境協會的合作項目，將建立另外三個蝴蝶園，創建一個覆蓋全港的「踏腳石」棲息地，增加都市地區的生物多樣性。

展望

我們認識到營運環境中存在越來越多的宏觀經濟及地緣政治不確定性；該等情況的強度及持續時間仍不明確。該等不確定性將無可避免地影響我們的營運方式以及投資地點及內容。

於具備抗逆能力的必要消費基礎支持下，我們正專注於提升物業組合的生產力。透過地方營造及可持續發展舉措提升營業利益率，從而進一步創造及獲取價值。於策略層面，我們繼續努力實現多元化發展，特別是物流領域以及亞洲主要海外市場。面對此種持續的不確定性，我們仍然專注於加強我們的核心優勢，使我們能夠繼續執行多元化戰略。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	6,042	5,778
物業經營開支	6	(1,455)	(1,387)
物業收入淨額		4,587	4,391
一般及行政開支		(328)	(237)
投資物業公平值變動	13	10,853	3,065
利息收入		37	52
財務成本	7	(604)	(477)
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	14	160	274
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	8	14,705	7,059
稅項	10	(688)	(717)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		14,017	6,342
已向基金單位持有人派付之分派		(3,083)	(3,089)
		10,934	3,253
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)		7,924	3,649
儲備變動產生之金額	26	2,986	(450)
非控制性權益		24	54
		10,934	3,253
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利			
— 基金單位持有人(附註)	11	13,993	6,288
— 非控制性權益		24	54
		14,017	6,342

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

簡明綜合全面收益表

截至2022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2022年9月30日止六個月					
期內溢利	13,993	(11,007)	2,986	24	3,010
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	518	—	518	—	518
— 外匯儲備	(3,504)	—	(3,504)	(37)	(3,541)
期內全面收益總額	<u>11,007</u>	<u>(11,007)</u>	<u>—</u>	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>

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	<u>6,738</u>	<u>(6,738)</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>54</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派30.83億港元(2021年：30.89億港元)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79.24億港元(2021年：36.49億港元)。
- (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2022年9月30日止六個月

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021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	13,993	6,288
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(10,879)	(3,282)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	84	152
— 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	(70)	(13)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	30	26
— 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	119	36
酌情分派(附註(i))	—	146
可分派總額(附註(i))	<u>3,277</u>	<u>3,336</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	<u>3,277</u>	<u>3,336</u>
期內每基金單位分派(附註(ii))	<u>155.51港仙</u>	<u>159.59港仙</u>

- 附註：
- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2022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%為分派金額。截至2021年9月30日止六個月，管理人派發可分派收入總額之100%為分派金額以及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，可分派總額為本集團可分派收入總額之105%。
- (ii) 截至2022年9月30日止六個月，每基金單位中期分派155.51港仙乃根據期內中期分派32.77億港元及於簡明綜合中期財務資料獲批准之日已發行的2,107,497,039個基金單位計算，而其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2022年12月30日向基金單位持有人派付。截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙乃根據期內中期分派33.36億港元及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
資產			
商譽	12	381	400
投資物業	13	223,485	212,761
合營公司權益	14	6,672	3,756
物業、器材及設備	15	1,501	1,248
以攤銷成本列賬的金融資產	16	1,592	2,082
按金及預付款項		299	722
衍生金融工具	23	1,432	414
應收貿易賬款及其他應收款項	17	1,191	1,384
銀行存款	18	41	170
現金及現金等價物	18	2,097	2,779
		<hr/>	<hr/>
資產總值		238,691	225,716
		<hr/>	<hr/>
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,469	3,348
長期獎勵計劃撥備	19	94	153
其他負債	20	4,165	3,948
帶息負債	21	53,281	45,714
可轉換債券	22	787	4,031
保證金		1,877	1,920
衍生金融工具	23	932	429
稅項撥備		728	483
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	24	2,500	2,700
		<hr/>	<hr/>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		67,833	62,726
		<hr/>	<hr/>
非控制性權益		289	302
		<hr/>	<hr/>
基金單位持有人應佔資產淨值		170,569	162,688
		<hr/>	<hr/>
已發行基金單位	25	2,109,445,039	2,110,193,850
		<hr/>	<hr/>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		80.86港元	77.10港元
		<hr/>	<hr/>

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2022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2022年4月1日		-	162,688	302
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	258	-
回購基金單位予以註銷		-	(301)	-
截至2022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		-	13,993	24
已向基金單位持有人派付之分派 - 2022年末期分派		-	(3,083)	-
現金流量對沖之公平值變動	26	511	-	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	26	7	-	-
外幣匯兌	26	(3,504)	-	(37)
儲備變動產生之金額	26	2,986	(2,986)	-
截至2022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)		-	7,924	(13)
於2022年9月30日		-	170,569	289
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		(79)	-	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		30	-	-
外幣匯兌		499	-	-
儲備變動產生之金額		(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

簡明綜合現金流量表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021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		3,745	3,076
投資活動			
收購資產	27	(3,626)	(2,449)
收購合營公司		(3,148)	(982)
添置投資物業		(1,155)	(437)
添置物業、器材及設備		(28)	(8)
已收利息收入		49	62
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		483	408
已支付收購資產之按金		(103)	(66)
原有到期日超過三個月之銀行存款減少		126	-
已收合營公司股息		9	-
用於投資活動之現金淨額		(7,393)	(3,472)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		17,553	7,628
贖回可轉換債券		(3,213)	-
償還帶息負債		(7,846)	(4,131)
償還來自收購資產之借款		-	(713)
應付合營公司增加		281	-
應付非控制性權益增加		23	14
已支付利息開支		(589)	(463)
支付租賃負債		(2)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,825)	(2,336)
回購基金單位予以註銷		(301)	(82)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		3,081	(85)
現金及現金等價物減少淨額		(567)	(481)
於4月1日之現金及現金等價物		2,779	2,530
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(115)	13
於9月30日之現金及現金等價物		2,097	2,062

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

領展為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展由2021年7月30日訂立之第二份修訂及重列契約規管。

本集團之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種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2022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2022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2022年9月30日止六個月期內已生效之新準則修訂本及會計指引外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2022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
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	

採納此等新準則修訂本及會計指引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、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2023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實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ⁽¹⁾
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ⁽¹⁾
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 ⁽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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類 ⁽¹⁾

(1) 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2024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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	3,241	3,218
— 香港停車場及相關業務	1,177	1,042
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	644	646
— 海外零售及辦公室物業	195	181
其他收益(附註)	785	691
總收益	6,042	5,778

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。

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5,200萬港元(2021年：5,100萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2022年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,792</u>	<u>1,180</u>	<u>789</u>	<u>281</u>	<u>6,042</u>
分部業績	2,890	953	565	179	4,587
投資物業公平值變動	5,929	5,227	(20)	(283)	10,853
所佔合營公司溢利	-	-	87	73	160
公司開支					(328)
利息收入					37
財務成本					(604)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利					14,705
稅項					(688)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					<u>14,017</u>
資本添置	1,093	29	798	6,535	8,455
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年9月30日(未經審核)					
分部資產	139,593	45,391	31,686	9,643	226,313
合營公司權益	—	—	3,449	3,223	6,672
未分配公司資產					163
商譽					381
以攤銷成本列賬的金融資產					1,592
衍生金融工具					1,432
銀行存款					41
現金及現金等價物					2,097
資產總值					238,691
分部負債	2,825	179	783	137	3,924
未分配公司負債					453
遞延稅項負債					3,469
長期獎勵計劃撥備					94
其他負債					4,165
帶息負債					53,281
可轉換債券					787
衍生金融工具					932
稅項撥備					728
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					67,833
非控制性權益					289
基金單位持有人應佔資產淨值					170,569

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

截至2022年9月30日止六個月，為數7.89億港元(2021年：7.64億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，49.72億港元(2021年：47.69億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，2.81億港元(2021年：2.45億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2022年9月30日，為數349.31億港元(2022年3月31日：380.84億港元)之投資物業、合營公司權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地，1,843.86億港元(2022年3月31日：1,721.02億港元)乃位處香港，127.22億港元(2022年3月31日：79.79億港元)則位處海外。

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 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	<u>3,722</u>	<u>1,047</u>	<u>764</u>	<u>245</u>	<u>5,778</u>
分部業績	2,825	824	572	170	4,391
投資物業公平值變動	1,468	1,288	217	92	3,065
所佔合營公司溢利	-	-	274	-	274
公司開支					(237)
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					<u>6,342</u>
資本添置	<u>176</u>	<u>32</u>	<u>4,026</u>	<u>-</u>	<u>4,234</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年3月31日(經審核)					
分部資產	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
合營公司權益	—	—	3,756	—	3,756
未分配公司資產					356
商譽					400
以攤銷成本列賬的金融資產					2,082
衍生金融工具					414
銀行存款					170
現金及現金等價物					2,779
資產總值					225,716
分部負債	2,966	221	919	166	4,272
未分配公司負債					348
遞延稅項負債					3,348
長期獎勵計劃撥備					153
其他負債					3,948
帶息負債					45,714
可轉換債券					4,031
衍生金融工具					429
稅項撥備					483
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					62,726
非控制性權益					302
基金單位持有人應佔資產淨值					162,688

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021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	349	340
員工成本	282	271
維修及保養	106	126
公用事業開支	205	189
地租及差餉	141	152
宣傳及市場推廣開支	95	90
屋邨公用地方開支	56	51
房產稅及土地使用稅	64	57
其他物業經營開支	157	111
	<u>1,455</u>	<u>1,387</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 財務成本

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021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	602	371
可轉換債券利息開支(附註22)	7	62
其他借貸成本(附註(i))	56	82
	665	515
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(2)	(5)
	663	510
可轉換債券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)	(59)	(7)
	604	477

附註：

- (i) 其他借貸成本主要包括4,300萬港元(2021年：4,200萬港元)非控制性權益利息開支、700萬港元(2021年：3,000萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、2,300萬港元(2021年：3,900萬港元)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2.5%(2021年：2.4%)撥歸投資物業下作資產化。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

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

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	457	421
物業、器材及設備折舊	44	41
受託人費用	8	8
估值費用	2	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	2	1
銀行收費	3	4
物業代理佣金	7	8
捐款	16	15
金融工具之匯兌收益	(2)	(6)
短期租約支出	4	1
其他法律及專業費用	14	6
	<u> </u>	<u> </u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	476	406
強制性公積金計劃供款(附註)	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	14	49
	497	462
減：撥歸投資物業下作資產化	(40)	(41)
員工成本(附註8)	<u>457</u>	<u>421</u>

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2021年:16.5%)之稅率計提撥備。期內中國內地及澳洲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2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	430	418
— 中國內地	71	91
— 澳洲	9	—
遞延稅項	178	208
稅項	<u>688</u>	<u>717</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2021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 可轉換債券之攤薄調整	<u>13,993百萬港元</u> <u>6百萬港元</u>	<u>6,288百萬港元</u> <u>27百萬港元</u>
用作計算每基金單位已攤薄盈利的扣除與基金單位 持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利	<u>13,999百萬港元</u>	<u>6,315百萬港元</u>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數 可轉換債券之攤薄調整	<u>2,110,808,353</u> <u>7,194,442</u>	<u>2,084,598,832</u> <u>36,566,414</u>
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	<u>2,118,002,795</u>	<u>2,121,165,246</u>
每基金單位基本盈利	<u>6.63港元</u>	<u>3.02港元</u>
每基金單位已攤薄盈利	<u>6.61港元</u>	<u>2.98港元</u>

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2022年4月1日	400
匯兌調整	<u>(19)</u>
於2022年9月30日	<u><u>381</u></u>

13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 (未經審核) 百萬港元	發展中物業 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2022年4月1日	212,761	-	212,761
匯兌調整(附註(e))	(4,815)	-	(4,815)
添置	389	766	1,155
收購資產(附註27)	3,818	-	3,818
公平值變動	10,853	-	10,853
轉撥至物業、器材及設備(附註15)	<u>(287)</u>	<u>-</u>	<u>(287)</u>
於2022年9月30日	<u><u>222,719</u></u>	<u><u>766</u></u>	<u><u>223,485</u></u>

13 投資物業(續)

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準於2022年3月31日及於2022年9月30日為投資物業(包括合資格少數權益物業)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各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。發展中物業應用剩餘法。

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。

直接比較法乃按照可獲得價格信息之相同或類似資產與物業比較而作出估值。然而，鑑於房地產的異質性，估值時通常需要考慮任何質量差異對物業價格之影響而作出適當調整。

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值。從發展項目價值中扣除估計未支付的開發成本，包括建築費用、專業費用、融資成本及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

投資物業被歸類於第三層(2022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2021年4月2日、2021年6月28日、2021年10月27日、2021年12月31日、2022年6月1日、2022年6月29日、2022年7月1日及2022年8月31日，領展分別完成收購上海七寶萬科廣場50%權益、廣州太陽新天地購物中心、東莞及佛山兩個物流物業75%權益、香港兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈、持有澳洲優質辦公室物業之信託之49.9%權益、嘉興一個物流物業、悉尼三個零售物業50%權益及一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展。於2022年9月30日，安達臣道對出的商業用地的發展並未完成。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)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，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及英國之投資物業分別為數36.03億港元、6.72億港元及5.40億港元。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2022年9月30日，本集團位處於中國內地及澳洲分別約值50.97億港元(2022年3月31日：48.66億港元)及35.70億港元(2022年3月31日：41.12億港元)之若干投資物業已為本集團合計33.18億港元(2022年3月31日：39.20億港元)之貸款作出抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 合營公司權益

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
合營公司之投資成本	6,732	3,252
所佔收購後業績及其他全面收益	(51)	504
已收股息	(9)	—
	<u>6,672</u>	<u>3,756</u>

於2022年2月9日，領展透過一間全資擁有附屬公司以6.05億澳元(相等於約34.03億港元)之經調整現金代價訂立基金單位銷售協議收購AOFI I Trust已繳普通單位之49.9%。領展於此收購產生之相關交易費用為7,700萬港元。AOFI I Trust擁有分別位於澳洲悉尼和墨爾本中央商務區的五項優質辦公室物業的權益。該項交易已於2022年6月1日完成。

於2022年9月30日，本集團於合營公司之權益為66.72億港元，該金額於本簡明綜合中期財務資料中使用權益法入賬。

本集團所佔合營公司的相關財務信息如下：

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
所佔溢利	160	274
所佔物業收入淨額	<u>163</u>	<u>94</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 合營公司權益(續)

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
所佔按公平值列賬之投資物業	<u>9,629</u>	<u>4,240</u>

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2022年4月1日	1,151	5	-	92	1,248
匯兌調整	(35)	(1)	-	(1)	(37)
添置	10	19	-	18	47
自投資物業轉入(附註13)	287	-	-	-	287
期內折舊開支	(29)	(1)	-	(14)	(44)
於2022年9月30日	<u>1,384</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>95</u>	<u>1,501</u>
於2022年9月30日					
成本	1,575	23	6	211	1,815
累計折舊	(191)	(1)	(6)	(116)	(314)
賬面淨值	<u>1,384</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>95</u>	<u>1,501</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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務證券：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	1,562	2,052
非上市公司債券	30	30
	<u>1,592</u>	<u>2,082</u>

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2,800萬港元(2021年：4,200萬港元)。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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	599	890
一年後	993	1,192
	<u>1,592</u>	<u>2,082</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	352	329
減：應收貿易賬款減值撥備	(87)	(59)
應收貿易賬款－淨值	265	270
其他應收款項	926	1,114
	1,191	1,384

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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	172	216
31至90日	59	61
超過90日	121	52
	352	329

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 現金及現金等價物及銀行存款

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	1,668	1,584
原有到期日少於三個月之銀行存款	429	1,195
	<hr/>	<hr/>
	2,097	2,779
原有到期日超過三個月之銀行存款	41	170
	<hr/>	<hr/>
	2,138	2,949
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

該等現金及現金等價物及銀行存款預期於一年內收回。

19 長期獎勵計劃撥備

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	63	72
— 預期一年後結算	31	81
	<u>94</u>	<u>153</u>

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

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。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1,051,429個基金單位(2021年：264,634個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ^(iv)	期內失效	於2022年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 ^(v)
2017年長期獎勵計劃							
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日	464,404	-	(242,243)	(222,161)	-	-
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,537,798	-	(768,899)	(9,245)	759,654	759,654
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,194,879	-	-	(39,300)	1,155,579	1,934,420 ^(vi)
2022年6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 ⁽ⁱⁱ⁾	-	79,862	-	-	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日至 2025年7月3日 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	27,663	-	-	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽ⁱ⁾	-	1,595,003	-	(1,500)	1,593,503	2,632,681 ^(vi)
總計		<u>3,197,081</u>	<u>1,702,528</u>	<u>(1,011,142)</u>	<u>(272,206)</u>	<u>3,616,261</u>	<u>5,434,280</u>

附註：

(i) 該受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。

(ii) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一周年及第二周年平分兩次歸屬。

(iii) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二周年及第三周年平分兩次歸屬。

(iv) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%至100%。

(v) 如能符合若干歸屬條件。

(vi) 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

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,873	3,862
應付合營公司	265	—
非控制性權益認沽權債項	27	86
	<u>4,165</u>	<u>3,948</u>

附註：

- (i) 於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」)，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.5%(2022年3月31日：2.3%)帶息及無固定還款期。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) 應付合營公司之賬項以人民幣計值、無抵押、以實際年利率3.8%帶息及預期於一年後償還。
- (iii) 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(2022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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 其他負債(續)

期內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2022年4月1日	86
簡明綜合收益表內確認：	
— 公平值收益(附註7)	(59)
於2022年9月30日	<u>27</u>

21 帶息負債

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	28,033	18,633
抵押銀行貸款	3,318	3,920
中期票據	21,930	23,161
	<u>53,281</u>	<u>45,714</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 帶息負債(續)

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	11,071	4,297
抵押銀行貸款	185	209
中期票據	700	1,229
	<u>11,956</u>	<u>5,735</u>
	-----	-----
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	595	8,205
抵押銀行貸款	248	215
中期票據	5,550	—
	<u>6,393</u>	<u>8,420</u>
	-----	-----
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	4,810	1,635
抵押銀行貸款	2,398	174
中期票據	1,838	6,624
	<u>9,046</u>	<u>8,433</u>
	-----	-----

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 帶息負債(續)

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	3,716	3,005
抵押銀行貸款	151	2,755
中期票據	5,424	1,877
	<u>9,291</u>	<u>7,637</u>
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	7,841	1,491
抵押銀行貸款	236	157
中期票據	1,790	6,014
	<u>9,867</u>	<u>7,662</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	100	410
中期票據	6,628	7,417
	<u>6,728</u>	<u>7,827</u>
	<u>53,281</u>	<u>45,714</u>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數51.54億港元(2022年3月31日：56.25億港元)、88.87億港元(2022年3月31日：39.96億港元)及34.52億港元(2022年3月31日：37.59億港元)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2022年9月30日之以港元計值帶息負債實際利率為2.92%(2022年3月31日：2.21%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.62%(2022年3月31日：3.68%)、3.59%(2022年3月31日：1.13%)及1.87%(2022年3月31日：1.44%)。

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1.60%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。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。

於2022年9月30日，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1.60%(2022年3月31日：3.12%)。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於2022年4月1日	4,031
利息開支(附註7)	7
已支付利息開支	(38)
贖回	(3,213)
	<hr/>
於2022年9月30日	787
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
衍生工具部分	
於2022年4月1日	-
公平值變動(附註7)	-
	<hr/>
於2022年9月30日	-
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	787

23 衍生金融工具

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	922	404
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	21	9
被指定為投資淨額對沖		
－貨幣掉期合約	152	—
未指定為對沖工具		
－貨幣掉期合約	280	—
－遠期外匯合約	57	1
	1,432	414
衍生工具負債		
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	(733)	(241)
－利率掉期合約	(28)	(7)
被指定為投資淨額對沖		
－貨幣掉期合約	—	(93)
未指定為對沖工具		
－貨幣掉期合約	(171)	(81)
－遠期外匯合約	—	(7)
	(932)	(429)
衍生工具淨資產／(負債)	500	(15)

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(2022年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2021年9月30日止六個月內及截至2022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／(負債)賬面值的預期結算時間如下：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	57	—
一年後	443	(15)
	500	(15)

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外幣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。於期內撥回對沖儲備之淨金額為**5.18**億港元(2021年：4,900萬港元計入)，詳情見附註26。

於**2022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**139.98**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**3.35**年(2022年3月31日：100.48億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期**3.53**年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於**2022年9月30日**之名義本金金額及加權平均固定利率分別為**139.98**億港元(2022年3月31日：100.48億港元)及**1.41%**(2022年3月31日：0.73%)。

23 衍生金融工具(續)

於2022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2022年9月30日之名義本金金額分別為124.31億港元(2022年3月31日：124.31億港元)及4.00億港元(2022年3月31日：4.00億港元)。

於2022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在被對沖項目影響溢利或虧損時撥往簡明綜合收益表。

於2022年9月30日，合資格作為投資淨額對沖之衍生金融工具，實際上對沖部分本集團位於中國內地淨投資因港幣／人民幣即期匯率變動而導致其價值之變動。合資格作為投資淨額對沖而未結算之貨幣掉期合約於2022年9月30日之名義本金金額為22.76億港元(2022年3月31日：22.76億港元)。

於2022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41.48億港元(2022年3月31日：41.48億港元)。

於2022年9月30日，本集團持有出售人民幣4.01億元(2022年3月31日：人民幣8.03億元)、1,700萬澳元(2022年3月31日：3,300萬澳元)及500萬英鎊(2022年3月31日：1,000萬英鎊)以兌換港元之未結算遠期外匯合約。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、於澳洲以澳元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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	79	104
預收款項	490	522
應計項目	1,931	2,074
	<u>2,500</u>	<u>2,700</u>

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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,480	2,695
一年後	20	5
	<u>2,500</u>	<u>2,700</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	44	65
31至90日	15	6
超過90日	20	33
	<u>79</u>	<u>104</u>

25 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2022年4月1日	2,110,193,850
回購基金單位予以註銷	(4,758,400)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	<u>4,009,589</u>
於2022年9月30日	<u><u>2,109,445,039</u></u>

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6,706,400個基金單位(2021年：1,264,000個基金單位)，總價值為4.07億港元(2021年：8,200萬港元)。其中，4,758,400個基金單位已於期內註銷，而其餘1,948,000個基金單位已於2022年10月註銷。

截至2022年9月30日止六個月，管理人根據截至2022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4,009,589個基金單位。

於2022年9月30日基金單位之收市價為每基金單位54.90港元(2022年3月31日：67.00港元)。按2022年9月30日已發行之2,109,445,039個基金單位(2022年3月31日：2,110,193,850個基金單位)計算，市值為1,158.09億港元(2022年3月31日：1,413.83億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2022年4月1日	404	1,167	(1,571)	-
現金流量對沖：				
— 公平值變動	511	-	-	511
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註(i))	7	-	-	7
	518	-	-	518
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌虧損	-	(4,089)	-	(4,089)
— 投資淨額對沖之公平值變動	-	585	-	585
	-	(3,504)	-	(3,504)
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))	-	-	2,986	2,986
於2022年9月30日	922	(2,337)	1,415	-

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11月5日，領展透過其全資擁有附屬公司訂立了銷售合約，以約5.38億澳元(約相等於28.77億港元)之總現金代價(經最終調整前)收購位於悉尼三個零售物業(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。領展於此收購產生之相關交易費用為1.77億港元。該項交易已於2022年7月1日完成，領展成為擁有QVB、The Galleries及The Strand Arcade 50%權益之分權共有人。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2022年5月12日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣4.93億元(約相等於5.78億港元)之現金代價(經最終調整前)訂立股權轉讓協議收購嘉興大恩供應鏈管理有限公司之全部已發行股本。領展於此收購產生之相關交易費用為400萬港元。交易已於2022年6月29日完成。嘉興大恩供應鏈管理有限公司擁有位於嘉慶市秀洲區盛安路669號的物流物業。

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：

	悉尼三個 零售物業 50%權益 (未經審核) 百萬港元	物流物業 (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)	3,054	764	3,818
現金及現金等價物	—	10	10
其他流動負債淨額	—	(2)	(2)
銀行借款	—	(190)	(190)
購買代價	3,054	582	3,636
已收購之現金及現金等價物	—	(10)	(10)
用於收購之現金支出淨額	<u>3,054</u>	<u>572</u>	<u>3,626</u>

28 資本承擔

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
期末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	<u>1,066</u>	<u>3,568</u>

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2022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2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021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))	(8)	(8)
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	(33)	(24)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	18	18
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	3	9
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)	(2)
支付合營公司之利息開支(附註(iii))	(4)	—

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(續)

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%(2021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及符合領展之採購政策。
- (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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(3)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(2,511)	(1,359)
(應付)／應收滙豐集團之利息淨額	(3)	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	126	(2)
於滙豐集團之銀行存款	1,249	1,117
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	-	(1)
應付合營公司	(265)	-
	<u>(265)</u>	<u>-</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021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	120	102
長期獎勵計劃之獎勵	11	40
	<u>136</u>	<u>147</u>

30 合資格少數權益物業

於2022年9月30日，領展持有下列合資格少數權益物業：

物業	位置	用途	期內已收股息	所持權益
七寶萬科廣場	中國上海	零售物業作租金收入	無	50%
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	無	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	無	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	無	50%

31 批准簡明綜合中期財務資料

於2022年11月9日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

鳴謝

董事會感謝管理團隊及全體僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，管理團隊及僱員所具備的專業技能和殷勤的服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝所有客戶及顧客、商戶、供應商、基金單位持有人以及監管機構對領展的持續支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2022年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

合規手冊之修訂

於2022年4月1日，管理人更新其合規手冊(「**合規手冊**」)，以(i)反映香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之修訂；(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。

企業管治

於截至2022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、上市規則之適用條文、領展之信託契約(「**信託契約**」)及合規手冊(在各重大方面)。領展及管理人於期內亦一直應用企業管治守則之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高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)罷免頑拗的管理人之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

於截至2022年9月30日止六個月內所採納之企業管治政策及常規與於領展2021/2022年度年報之企業管治報告內披露就截至2022年3月31日止財政年度所採納者相若。進一步詳情將載於領展2022/2023年度之中期報告內。

回購、出售或贖回領展之上市證券

回購上市基金單位

於回顧期內，管理人代表領展於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)回購合共5,944,400個基金單位，總代價(不包括開支)約為36,525萬港元，其中4,758,400個基金單位已於回顧期末前註銷，其餘基金單位其後已於2022年10月18日註銷。於2022年9月30日，已發行基金單位總數為2,109,445,039個。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	
2022年				
7月	2,007,900	65.00	63.25	129.23
8月	319,700	66.35	65.05	21.10
9月	3,616,800	62.95	54.05	214.92

於2022年9月30日後，管理人於聯交所回購合共762,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為4,185萬港元，該等回購之基金單位其後已於2022年10月18日註銷。於本公告日期，已發行基金單位總數為2,107,497,039個。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	
2022年				
10月	762,000	55.70	54.60	41.85

贖回可轉換債券

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」)。於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額3,213,000,000港元(佔可轉換債券初始本金總額約80.33%)連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分可轉換債券(「已贖回債券」)。所有已贖回債券已經註銷。截至2022年9月30日止，剩餘尚未償還可轉換債券本金總額為787,000,000港元，佔可轉換債券初始本金總額約19.67%。按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於剩餘可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為7,194,441個基金單位。

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

發行新基金單位

於回顧期內，領展曾根據截至2022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64.357港元之發行價發行4,009,589個新基金單位予合資格之基金單位持有人，以保留現金作企業用途。按於2022年9月30日已發行之2,109,445,039個基金單位計算，於回顧期內發行之新基金單位數目相等於領展已發行基金單位約0.19%。

公眾持有基金單位數量

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

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2022年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位155.51港仙，將於2022年12月30日(星期五)派付予於2022年11月24日(星期四)名列領展基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期分派之權利，領展將於2022年11月23日(星期三)起至2022年11月24日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須最遲於2022年11月22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。

分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2022年9月30日止六個月之中期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2022年11月24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2022年12月1日(星期四)或前後寄發予基金單位持有人。

寄發2022/2023年度之中期報告

領展2022/2023年度之中期報告將於2022年12月1日(星期四)或前後上載至聯交所及領展之網站以及寄發予基金單位持有人。

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

香港，2022年11月9日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

黃國祥(首席財務總裁)

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

謝伯榮

謝秀玲