

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2019年9月30日止六個月 之中期業績公告

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2019年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2019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2019年11月13日批准。

整體財務業績

於回顧的六個月內，收益及物業收入淨額分別按年增長8.2%及8.3%至53.32億港元(截至2018年9月30日止六個月：49.30億港元)及40.71億港元(截至2018年9月30日止六個月：37.59億港元)。

按相同基準計算⁽¹⁾，收益及物業收入淨額分別按年增長7.8%及8.5%。

經調整並計入一筆1.45億港元(截至2018年9月30日止六個月：無)的酌情分派後，可分派總額達29.66億港元(截至2018年9月30日止六個月：27.59億港元)。

期內每基金單位中期分派增長8.3%至141.47港仙(截至2018年9月30日止六個月：130.62港仙)。

投資物業組合之估值達至2,204.34億港元。每基金單位資產淨值增長1.2%至90.58港元(2019年3月31日：89.48港元)。

附註：

(1) 不包括任何在分析期內收購、出售及／或新營運(如適用)的物業。

管理層討論及分析

物業組合增長

我們的主要優勢

領展繼續發揮其於資產及資本管理和資產提升方面的雄厚實力，致力管理及提升位於香港及中國內地的多元化物業組合。我們亦是資本管理範疇的業界翹楚，以低融資成本進行收購、出售及發展物業。我們為基金單位持有人創造可持續的長遠回報，並已透過回購基金單位及酌情分派向基金單位持有人返還資本。

管理

作為領先的房地產投資及管理機構，領展致力建立能夠在不同業務周期保持增長的優質物業組合。我們繼續透過積極資產管理來維持均衡及具備抗逆力的行業組合，以吸引顧客及商戶。

香港物業組合

收益分析

儘管香港整體零售市場疲弱，我們專注於大眾市場及必需品行業的物業組合繼續展現其抗逆力。按相同基準計算，總收益按年增長**8.8%**。

零售

按相同基準計算，零售收益總額按年增加**8.9%**。我們於香港的大部分物業與公共屋邨相連，因而享有可觀客源及良好的交通網絡。於**2019年9月30日**，物業組合的租用率維持於**96.9%**的水平，而整體物業組合的續租租金調整率維持於**18.1%**。平均每月租金由**2019年3月31日**的每平方呎**68.0**港元上升至**2019年9月30日**的每平方呎**69.6**港元。

收益分類

	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動% %	按相同基準 計算的 按年變動 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	2,778	2,659	4.5	9.8
街市／熟食檔位	451	452	(0.2)	4.4
教育／福利及配套設施	70	67	4.5	9.4
商場營銷	91	90	1.1	5.8
開支收回及其他雜項收益	196	182	7.7	9.6
收益總計	3,586	3,450	3.9	8.9

附註：

- (1) 商舖租金分別包括基本租金27.46億港元(截至2018年9月30日止六個月：26.15億港元)和按營業額分成租金3,200萬港元(截至2018年9月30日止六個月：4,400萬港元)。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 ⁽¹⁾
	於2019年 9月30日 %	於2019年 3月31日 %	截至2019年 9月30日止 六個月 %	截至2018年 9月30日止 六個月 %	於2019年 9月30日 %
商舖	96.9	97.4	18.9	20.4	84.5
街市／熟食檔位	95.3	92.2	12.5	26.7	8.6
教育／福利及配套設施	99.5	99.5	14.0	12.9	6.9
總計	96.9	97.1	18.1	22.5	100.0

附註：

- (1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 於2019年 9月30日 百萬港元	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
			截至 2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	於2019年 9月30日 每平方呎 港元	於2019年 3月31日 每平方呎 港元	於2019年 9月30日 %	於2019年 3月31日 %
都會	6	31,681	694	91.4	86.7	96.6	95.4
匯坊	35	82,138	1,896	76.5	75.2	96.5	97.7
鄰里	57	32,952	800	49.3	48.4	97.6	97.0
總計	98	146,771	3,390	69.6	68.0	96.9	97.1

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

我們的行業組合保持穩定，超過60%的每月租金來自食品相關商戶。期內，我們商戶的平均每月每平方呎零售銷售總額錄得1.4%增長。

儘管經濟放緩，「飲食」和「超級市場及食品」行業的每平方呎銷售總額分別按年錄得2.1%及4.5%增長。「一般零售」商戶的每平方呎銷售總額則按年下跌0.6%。

回顧期內，香港物業組合的租金對銷售額比例維持於14.4%。其中「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」的商戶錄得的租金對銷售額比例分別為14.7%、12.3%及16.2%。

行業組合

(於2019年9月30日)

行業	佔每月租金 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	28.9	29.4
超級市場及食品	20.7	17.0
街市／熟食檔位	13.6	8.5
服務	11.2	10.7
個人護理／醫療	5.8	3.9
教育／福利及配套設施	0.9	7.1
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.9	0.5
其他 ⁽¹⁾	18.0	22.9
總計	100.0	100.0

附註：

⁽¹⁾ 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙以及休閒娛樂。

物業組合租約到期情況

(於2019年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2019/2020年度	11.9	12.9
2020/2021年度	21.8	24.5
2021/2022年度及其後	58.9	58.4
短期租約及空置	7.4	4.2
總計	100.0	100.0

停車場

由於市場供求失衡，集團旗下共約57,000個泊車位的停車場物業組合因而繼續受惠。然而，報告期內的時租泊車收入受週末顧客人數下跌所影響。因此，按相同基準計算，停車場收益總額僅錄得按年增長8.2%。截至2019年9月30日止期間，每個泊車位每月收入按年增長8.2%至2,929港元。

收益分類

	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準 計算的 按年變動 %
停車場租金：				
月租	759	745	1.9	10.8
時租	229	243	(5.8)	0.9
開支收回及其他雜項收益	1	2	(50.0)	(50.0)
收益總計	989	990	(0.1)	8.2

主要停車場物業表現指標

	截至2019年 9月30日止六個月	截至2018年 9月30日止六個月
每個泊車位每月收入(港元)	2,929	2,706
	於2019年9月30日	於2019年3月31日
總估值(百萬港元)	37,486	35,059
每個泊車位平均估值(千港元)	663	625

開支分析

按相同基準計算，物業經營開支總計輕微增長6.0%，而香港物業組合的物業收入淨額比率則維持為76.6%(截至2018年9月30日止六個月：76.0%)。2019年5月，法定最低工資由每小時34.5港元修訂為每小時37.5港元，因此，報告期內的物業管理人費用、保安及清潔開支按相同基準計算增長9.2%。

物業經營開支分類

	截至2019年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	按相同基準 計算的 按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	286	269	6.3	9.2
員工成本	226	235	(3.8)	2.3
維修及保養	98	99	(1.0)	4.3
公用事業開支	159	156	1.9	3.3
地租及差餉	154	143	7.7	8.2
宣傳及市場推廣開支	52	53	(1.9)	(3.8)
屋邨公用地方開支	42	44	(4.5)	7.7
其他物業經營開支	90	72	25.0	17.6
物業經營開支總計	1,107	1,071	3.4	6.0

中國內地物業組合

我們的中國內地物業按價值計算佔物業組合的**12.5%**，當中包括五項分佈於四個一線城市的物業。於報告期內，中國內地物業組合錄得收益總額**7.32**億港元及物業收入淨額**5.78**億港元，分別按年增加**49.4%**及**48.2%**。

於**2019年9月30日**，位於中國內地的四項零售物業接近全數租出，平均租用率為**99.0%**。我們樂見審慎的收購策略已取得豐碩成果，而我們亦計劃以「領展購物廣場」作為統一的品牌形象，重新打造旗下所有位於中國內地的零售物業。我們新增之物業 — 位於北京通州之京通羅斯福廣場及位於深圳福田之怡景中心城 — 表現令人滿意，且續租情況理想。歐美匯購物中心及西城都薈廣場之租賃需求維持強勁。期內，零售物業組合的平均續租租金調整率持續高企，達**31.5%**。我們將透過積極重組商戶組合持續提升資產質素，從而滿足顧客及商戶不斷變化的需求。我們正計劃就怡景中心城展開資產提升項目，以發掘該項資產所蘊藏的龐大潛力。

座落於充滿活力的上海靜安區並毗鄰多間跨國公司，我們的辦公室物業 — 領展企業廣場**1**座及**2**座 — 取得理想的業績，於**2019年9月30日**辦公室租用率為**95.1%**，而辦公室續租租金調整率則為**13.5%**。我們已決定在領展企業廣場設立中國內地總部，以集中管理我們持續擴展的中國內地物業組合。

物業組合租約到期情況

(於2019年9月30日)

	零售		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2019/2020年度	9.9	14.3	9.3	10.5
2020/2021年度	16.6	22.7	19.7	21.0
2021/2022年度及其後	72.5	63.0	66.1	68.5
空置	1.0	—	4.9	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

提升

領展多年來探索各種機會以提升物業組合及推進內部增長。自首次公開發行以來，我們已完成80個資產提升項目，並於報告期內完成南昌薈和彩明商場兩個項目，資本開支總額為2.78億港元。

毗鄰南昌港鐵站的南昌薈(前稱富昌商場)已轉型成為一個大眾化的中檔商場，為顧客提供嶄新的購物體驗。鑒於商場附近有大型私人屋苑剛落成，加上現有的公共屋邨，我們已將商場重新定位成為一個現代化的社區樞紐，將部分於地面樓層的商戶遷至一樓，騰出的空間則改造成一個全新並擁有42個檔位的鮮活街市。鮮活街市供應各式各樣的新鮮農產品、時令海鮮及美味小食，且環境衛生舒適，廣受鄰近居民好評。南昌薈設計時尚，與相鄰的中高端奢侈品商場具有協同效應，並設有多間中檔餐廳以及配套商品和服務供顧客選擇，與附近一帶的零售商戶互補。我們預期，客戶群將會不斷擴大並繼續推動本地消費，尤其是必需品消費。

位於將軍澳的彩明商場已完成翻新，吸引不少該區居民光顧。除提升公共設施外，我們更透過縮小其中一間中式酒樓的店舖面積讓新餐廳及零售商舖進駐，為顧客提供更多選擇。彩明商場全新粉飾的外牆採用兩名設計學院學生的設計概念，令商場更加鮮明奪目，在一眾鄰近零售設施中別樹一格。

展望未來，資產提升項目將涵蓋多個處於不同階段的項目。儘管所涉及的客戶群日益擴大，而進行大型資產提升項目的難度亦不斷提高，我們將會繼續尋求提升資產機會，並以達到雙位數的投資回報為目標。資產提升所帶來的裨益不單是首個租賃週期的即時租金增長，在第二個租賃週期及其後更將錄得進一步的強勁增長。

截至2019年9月30日止六個月內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
南昌薈 ⁽²⁾	174	14.0%
彩明商場	104	18.3%
總計	278	

- 附註：
- (1) 預計投資回報乃按完成項目後之預期物業收入淨額減項目實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。
- (2) 提升包括鮮活街市。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	8	835
規劃中的項目	>15	>900
總計	>23	>1,735

進行中已審批的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
慈雲山中心	161	2019年底
鳳德商場 ⁽¹⁾	60	2019年底
顯徑街市 ⁽¹⁾	73	2019年底
耀安商場	35	2019年底
尚德廣場 ⁽¹⁾	166	2020年初
樂富廣場	172	2020年中
啟田商場	139	2020年中
彩園廣場	29	2021年初
總計	835	

附註：

⁽¹⁾ 提升包括鮮活街市。

收購及出售

我們於去年推出「2025願景」作為我們的中期目標，以推動我們邁步向前。我們透過打造追求卓越及力求創新的文化，致力實現物業組合的高單位數增長及提升其生產力。目前，領展擁有126項香港物業及五項中國內地物業。為延續領展的增長趨勢，我們已著力尋找合適的收購機會，藉此推動外部增長。

作為長期投資者，我們專注於可提供良好增長潛力及升值空間的投資機遇。儘管於香港的收購機會有限，但我們不斷在中國內地尋找潛在投資機會，並以位於四個一線城市與其周邊三角洲地區的中檔零售物業及甲級辦公室為目標。物業是否具備良好的交通網絡、有限的競爭、可觀客源及良好的增長潛力等均為我們挑選物業的標準。我們將會繼續嚴謹挑選合適物業，補充現有的物業組合，同時把握機遇，尋求其他地區及物業類型的收購機會，務求延續領展的增長趨勢。

於2018/2019年度，我們向一個由機構投資者組成的財團出售一批合共12項的物業，代價較於2018年9月30日的估值溢價達32.1%。出售所得款項已用於新投資機會、償還債務、返還資本及一般企業用途。資本循環將繼續是領展眾多創造價值的方法之一。

發展

發展讓我們得以在最早期的階段參與設計、建造及持有提供可持續回報的優質物業。海濱匯發展項目在本年度初落成後，按照房地產投資信託基金守則及領展的信託契約(「**信託契約**」)規定的總值限額，我們現時最多可將資產總值的**10%**用於發展項目。我們將繼續在香港發掘及物色合適的發展機會。

估值回顧

於報告期末，投資物業估值總額由2019年3月31日的**2,184.96**億港元增長**0.9%**至**2,204.34**億港元。

香港零售物業及停車場估值分別增長**1.9%**至**1,467.71**億港元(2019年3月31日：**1,440.96**億港元)及**6.9%**至**374.86**億港元(2019年3月31日：**350.59**億港元)。估值增加主要是由於持續資產管理帶動物業收入淨額增加及租金收入增加所致。於2019年9月30日，我們的香港辦公室物業估值為**86.98**億港元。中國內地物業估值為**274.79**億港元(2019年3月31日：**287.93**億港元)而估值減少是由於人民幣貶值所致。撇除匯兌差額，中國內地物業的估值以人民幣計算上升**1.0%**。

根據房地產投資信託基金守則的規定，仲量聯行有限公司將於連續履行三年任期及完成於2019年9月30日的估值後退任。而高力國際物業顧問(香港)有限公司將獲委任為領展的主要估值師。彼將於2020年3月底的估值使用收入資本化法對領展的物業組合進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。僅採納一種估值方法符合香港物業估值的市場慣例，而建議之變更符合信託契約及管理人之合規手冊。

估值方法

	於2019年 9月30日	於2019年 3月31日
收入資本化法－資本化率		
香港		
零售物業	3.00% – 4.20%	3.00% – 4.20%
停車場	3.00% – 4.80%	3.50% – 4.80%
辦公室物業	3.00%	不適用
中國內地		
零售物業	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	4.25%	4.25%

資本管理

於回顧期內，美國勞工市場及經濟活動維持強勁。然而，隨著中美貿易戰不斷升級，美國商務固定投資及出口減弱。市場對利率走勢展望大幅下調。美國聯邦儲備局兩度減息，合共下調**0.5%**。10年期美國國庫債券收益率由3月的**2.4%**下跌至8月的**1.4%**。

於回顧期內，由於香港有大型的首次公開招股加上資本市場波動，港元市場利率較美元市場利率經歷更大的波幅。一個月香港銀行港元同業拆息於**2019年7月初觸及3.0%**，其後於**9月底回落至1.9%**。

於**2019年3月**，領展公布於**2024年**到期之**40億**港元有擔保綠色可轉換債券的定價，年息率為**1.6%**。是次綠色可轉換債券的發行為全球房地產行業及香港發行人之首例。該有擔保綠色可轉換債券已於**2019年4月3日**完成發行。

於**2019年7月**，管理層把握債券收益率收窄所帶來的優勢，發行**7.16億**港元年息率為**2.28%**的**5年期**票據。於**2019年8月**，領展進一步發行**10億**港元年息率為**2.50%**的**7年期**票據。

自2019年6月起，香港政治動盪，示威行動不斷升級。儘管市場氣氛受此影響，香港銀行業及信貸市場維持穩健。於2019年9月，領展與18間銀行達成一筆4年期的銀團貸款，總利率為每年香港銀行港元同業拆息加0.8%。由於市場反應熱烈，該貸款由原先的50億港元增加至120億港元。我們的18間往來銀行對領展業務於經濟週期波動中的抗逆力充滿信心。該銀團貸款將用作一般企業用途，包括補充將於未來12個月到期的貸款。此外，經增加之貸款額進一步加強領展的融資及流動資金狀況，有利於領展物色的商機以達成「2025願景」。

於2019年9月30日，本集團的債務總額輕微增加至278億港元(2019年3月31日：245億港元)。本集團的備用流動資金增加至250億港元(2019年3月31日：161億港元)，當中包括現金及存款63億港元(2019年3月31日：68億港元)及未提取但已承諾的融資額187億港元(2019年3月31日：93億港元)。已承諾債務融資平均年期增加至3.9年(2019年3月31日：3.6年)。負債比率輕微增加至11.9%(2019年3月31日：10.7%)。

於2019年9月30日，本集團港元債務組合實際利息成本維持穩定於3.23%(2019年3月31日：3.12%)。我們港元債務的64.7%按固定利率計息(2019年3月31日：69.8%)。港元定息負債平均年期(計量港元定息負債所提供的平均利率保障期的單位)維持穩定，為5.1年(2019年3月31日：4.8年)。

為更有效地管理本集團的現金盈餘，從而提升基金單位持有人的回報，我們已投資約20億港元於投資級別債券，年期最長為五年。於2019年9月30日，我們債券組合的平均到期年限為3.5年，平均債券收益率為3.6%，而債券組合的平均信貸評級約為BBB+。

於2019年6月，我們向基金單位持有人公佈有意回購最多6,000萬個基金單位，作為讓部分資金返還予基金單位持有人之計劃的其中一環。我們在執行此回購計劃上受到多個因素影響，包括市場情況、基金單位價格、成交量及其他監管考慮。本財政年度上半年，我們已按平均基金單位價格約87.3港元回購約1,300萬個基金單位，涉及總額為約11億港元。於本財政年度下半年，我們擬在市場條件及法規容許下繼續回購基金單位。

自2019年3月13日完成最後一次資產出售後，我們已為酌情分派作出預算，於三年內每年酌情分派每基金單位約14港仙，旨在就新購入項目盈利未能完全抵銷資產出售導致收入損失的情況下，補償每基金單位分派的相關損失。此酌情分派連同已公布的回購計劃將由資產出售所得的28億港元溢價支付。因此，於截至2019年9月30日止六個月期間，中期分派將包括額外分派1.45億港元或每基金單位6.93港仙的酌情分派。

外匯管理方面，我們已於2019年3月安排約人民幣7億元對港元之外匯遠期合約，以鎖定本財政年度中國內地以人民幣計值的收入淨額的港元匯率。我們相信於本財政年度的可分派收入因人民幣匯率波動的影響已大致被對沖。於2019年9月30日，未交收的該等遠期合約為人民幣3.5億元。

就企業信貸評級而言，於2019年6月27日，穆迪確認領展的信貸評級為「A2／穩定」，並將領展信貸評級的主要指標由6.0-6.5倍（債務對除息稅折舊攤銷前盈利之比率）進一步放寬至6.5倍（債務淨額對除息稅折舊攤銷前盈利之比率）。放寬後的穆迪評級指標為領展日後潛在收購優質資產提供更大的債務上限。於2019年8月13日及2019年3月19日，標準普爾及惠譽評級分別確認領展的評級為「A／穩定」。

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2019年9月30日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾融資 總額
香港					
中期票據	11.0	5.2	16.2	—	16.2
可轉換債券	4.0	—	4.0	—	4.0
港元銀行貸款	1.5	3.9	5.4	18.7	24.1
小計	16.5	9.1	25.6	18.7	44.3
中國內地					
人民幣銀行貸款	—	2.2	2.2	—	2.2
小計	—	2.2	2.2	—	2.2
總計	16.5	11.3	27.8	18.7	46.5

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2019年9月30日)

(十億港元)	中期票據	可轉換債券	港元 銀行貸款	人民幣 銀行貸款	港元 未提取融資	總計
2019/2020年度到期	0.6	—	—	—	—	0.6
2020/2021年度到期	0.4	—	2.5	0.1	2.5	5.5
2021/2022年度到期	1.4	—	1.7	0.1	3.8	7.0
2022/2023年度到期	1.2	4.0	0.8	0.2	0.2	6.4
2023/2024年度及 其後到期	12.6	—	0.4	1.8	12.2	27.0
總計	16.2	4.0	5.4	2.2	18.7	46.5

附註：

(1) 所有金額為面值。

追求卓越的文化

建立強大的團隊

我們的員工是領展取得成功及推動可持續發展業務的基石，我們運用多元化指標、員工滿意度調查及流失率去監察和衡量領展的人才優勢。我們通過締造一個具抗逆力的工作環境、致力成為一間推動持續學習的企業，讓員工可以各展所長，實現其職業抱負。建立追求卓越的文化是「2025願景」的一部分，我們正於上海設立中國內地總部，繼續積極物色更多人才，以支持我們中國內地業務的發展。

透過網上學習培養學習文化

領展提倡利用科技實踐終生學習。我們努力為員工提供及時、靈活及便利的學習體驗。在2019年4月至9月期間，我們為220名經各部門推薦出來的員工提供LinkedIn Learning領英學習訂閱計劃，並根據他們的職業發展需求量身定制專屬的學習途徑。在2019年9月，我們推出LinkREAD，一個「全天候」服務的電子圖書館，讓員工可自由瀏覽各類文章、商業期刊、雜誌、書籍摘要及快速存取香港公共圖書館的資料。

提升商業觸覺

在**2019年4月**，我們邀請了澳洲房地產委員會函授有關「將本地人口轉化成商業潛力」的半日培訓，提升團隊的商業知識及觸覺。此外，我們資產管理部門的**32名**員工最近也完成為期兩日的零售物業行業文憑課程，汲取零售及物業管理行業的最新業務知識及最佳典範。

培育年青人才儲備

建立和培養一個可持續及配合未來發展需要的人才儲備對領展取得持續成功和增長尤其重要。**2019年度**的見習管理人員培訓計劃吸引了相當數量的申請，當中**440名**本地及海外申請人應邀參加了我們的評估日。我們成功招聘的五名見習管理人員在**2019年8月**於財務及資產管理部門述職。透過有系統的工作輪換安排，以至到內地短暫工作及管理層的持續指引和支持，將有助促進他們在領展的學習成長及職業發展。

此外，我們也招聘了逾**40名**來自香港及海外頂尖學府的學生在**2019年6月至8月**期間進行實習。我們的暑期實習生透過在職培訓、能力導向學習和小組項目汲取商業知識及專業技能。在畢業典禮上，他們更向我們的管理層展示了如何利用科技幫助領展不斷革新。

保留人才

領展穩健進取的人才保留策略，支持員工於職業不同階段達至其需求和意向。當我們的員工加入團隊後，他們均具資格參與企業員工購股計劃，這讓新入職員工立即享有切身的利益，協助公司把業務做好。目前，逾**60%**合資格領展員工正參與該計劃。隨著員工的職業發展，我們制定了長期獎勵計劃，使領展的長期策略性目標與人才保留策略保持一致。這些舉措與我們全面的學習發展計劃相輔相成，為員工提供進修資助，使他們透過短期課程、認證培訓或學位課程，管理自身的職業發展，從而與領展共同成長。

與商戶一同蓬勃發展

領展與商戶緊密合作，透過提供興旺的營商環境及實用的商業見解，協助商戶更好地開展業務。商戶學堂繼續與商戶分享知識及實用技能，幫助其實現業務增長及創造佳績。在最近舉行的研討會上，我們邀得香港著名藝人及來自香港股票分析師協會的專業導師作為主講嘉賓，分享他們的創業故事及對香港股市投資策略的見解。研討會有助加深商戶對市場前景的理解，除了促進其業務營運，了解如何有效處理投訴並將之轉化成商機外，亦學習到商戶可如何保持動力及提高銷售技巧。

加強社區聯繫

領展繼續透過旗艦慈善及社區參與項目——「愛·匯聚計劃」聯繫社區及支持本地慈善團體。領展每年將其上一財政年度之物業收入淨額最高**0.25%**款項資助予慈善機構，發展青少年培育、活齡社區及資源管理項目。

於**2019年8月**，領展完成**2019/2020**年度撥款程序，為六個項目及領展大學生獎學金撥款合共**1,410**萬港元。該六個項目的其中三個新項目採用創新理念，包括為長者而設的戲劇藝術啟導計劃、為青年而設的街頭藝術文化計劃及旨在推動長者友善社區的健康計劃。加上去年的三個項目，領展透過聯繫與支持非政府機構，與社區同步發展，並致力打造能夠配合和加強其社區影響力的生態系統。

2019/2020年度，領展大學生獎學金將授出**190**項合計**380**萬港元的獎學金，為家庭三代人中的首位大學生提供免入息審查獎學金。領展大學生獎學金面試日已於**2019年9月21日**舉行，逾**300**名來自**8**間大學的合資格申請人參與面試。除領導才能及積極性、團隊合作及溝通能力、邏輯推理及表達能力等標準外，本年度更納入一項新的評審準則——社會服務參與。面試由評選委員會進行，其**33**名成員來自不同界別，包括政府及相關機構、教育、傳媒、非政府機構、香港社會服務聯會及領展。

作為社區生活空間的延伸，領展為顧客提供一個購物和進行社交聚會的場所，創造不少美好時刻及回憶。於報告期內，我們從健康及環境出發，推出一系列的市場推廣活動，讓顧客探索及享受更豐富的購物體驗。為推廣健康意識，我們舉辦「Oh!林匹克運動會」，旨在促進市民的身心健康，透過讓顧客現場挑戰多個運動項目，將新興運動融合科技元素，帶來商場內難得一見的全城運動會。

今年暑假，領展旗下天水圍最大型的商場**T Town**變身成為生機盎然的亞馬遜熱帶雨林，為顧客帶來一場玩味十足及極具教育意義的「**T Town『森』動歷險記**」，一同展開奇幻之旅。活動設有多種動物裝置和感官體驗供顧客參與，刺激大家的「視」、「聽」、「嗅」及「觸」覺。領展更實踐「領養、教育及保育」的宗旨，與本地慈善機構和兩棲及爬蟲類動物收藏家合作舉行領養日及展覽，宣揚愛護動物及保護環境的訊息。

利用科技及創新意念打造零售體驗

應用數碼化科技不但有助我們提升客戶體驗、創造更多價值，更可吸引潛在的新顧客及業務夥伴。於回顧的六個月內，我們繼續加強數碼化，推出顧客行銷計劃支持商戶業務。「泊食易」應用程式推出電子印花功能，將換領消費獎賞的程序電子化和變得更簡便，鼓勵顧客再次消費。我們亦與**Visa**合作贊助電子優惠券，夥拍多家商戶提供合共**10,000**個優惠，吸引逾**4,500**人次使用。

為加強與顧客聯繫，我們推出**T.O.P This is Our Place**的微信官方帳號，現已有超過**3,000**名用戶關注**T.O.P**官方微信以獲取最新資訊。為提升**T.O.P**的知名度(尤其是其餐飲商戶)，我們在熱門社交平台「大眾點評網」註冊了官方帳號，而**T.O.P**已被列為香港第一位的「網紅打卡」商場。我們亦與**AlipayHK**及微信支付合作舉辦促銷活動，利用他們的網絡促進商場消費。

展望與策略

2019/2020財政年度的首六個月可謂充滿挑戰，中美貿易戰不斷升級，加上香港自6月初起持續社會動盪，對我們的商場造成不同程度的影響。在此時勢中，我們視保障顧客、商戶及前綫員工的安全及福祉為首要重任。

身處這充滿不確定性的大環境中，我們清楚意識到並積極承擔協助維持社區一致性及穩定性的責任。我們盡力維持商場的營業時間，確保顧客仍可在商場內購物、用餐和進行社交聚會。儘管在極少數情況下，我們受附近地區的公眾活動影響而不得不關閉部分商場，惟社區居民仍可在商場內進行聚會和日常活動，而我們的員工及商戶致力照顧他們的日常需求。在過去六個月，我們投放大量時間及精力應對、聆聽和了解各商戶及業務合作夥伴所面臨的挑戰，盡力提供有效和切實的支持，攜手共度難關，並不斷提升業務的實力和抗逆力。

在達成業務增長及提高抗逆力後，下一階段的重點工作是優化領展，將其打造成更為完善的機構。我們將繼續於香港核心市場以至四個中國內地一線城市尋求發展機會，並把握開拓其他市場的機遇。

綜合財務報表

簡明綜合收益表

截至2019年9月30日止六個月

		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
	附註		
收益	4	5,332	4,930
物業經營開支	6	(1,261)	(1,171)
物業收入淨額		4,071	3,759
一般及行政開支		(201)	(151)
投資物業公平值變動		3,662	6,702
利息收入		95	59
財務成本	7	(233)	(302)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	8	7,394	10,067
稅項	10	(677)	(732)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		6,717	9,335
已向基金單位持有人派付之分派		(2,964)	(2,758)
		3,753	6,577
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)		2,278	4,690
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	25	1,500	1,778
非控制性權益		(25)	109
		3,753	6,577
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	6,742	9,226
— 非控制性權益		(25)	109
		6,717	9,335

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2019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2019年9月30日止六個月					
期內溢利	6,742	(5,242)	1,500	(25)	1,475
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
—現金流量對沖儲備	(7)	—	(7)	—	(7)
—外匯儲備	(1,493)	—	(1,493)	—	(1,493)
期內全面收益總額	<u>5,242</u>	<u>(5,242)</u>	<u>—</u>	<u>(25)</u>	<u>(25)</u>

截至2018年9月30日止六個月

期內溢利	9,226	(7,448)	1,778	109	1,887
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
—現金流量對沖儲備	(24)	—	(24)	—	(24)
—外匯儲備	(1,754)	—	(1,754)	—	(1,754)
期內全面收益總額	<u>7,448</u>	<u>(7,448)</u>	<u>—</u>	<u>109</u>	<u>109</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派29.64億港元(2018年：27.58億港元)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22.78億港元(2018年：46.90億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2019年9月30日止六個月

	附註	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
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		6,742	9,226
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(3,644)	(6,591)
— 可轉換債券衍生部分之公平值變動		(58)	—
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之 遞延稅項		65	145
— 金融工具之公平值變動		(225)	35
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷		13	—
— 其他非現金收入		(72)	(56)
酌情分派(附註(i))		<u>145</u>	<u>—</u>
可分派總額(附註(i))		<u><u>2,966</u></u>	<u><u>2,759</u></u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		<u><u>2,966</u></u>	<u><u>2,759</u></u>
於9月30日已發行基金單位	24	<u><u>2,096,767,886</u></u>	<u><u>2,111,986,754</u></u>
期內每基金單位分派(附註(ii))		<u><u>141.47港仙</u></u>	<u><u>130.62港仙</u></u>

- 附註：
- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政期間向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。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2019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%(2018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(2018年：無)。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之105%(2018年：100%)。
- (ii) 截至2019年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.47港仙(2018年：130.62港仙)乃根據期內中期分派29.66億港元(2018年：27.59億港元)及於2019年9月30日已發行的2,096,767,886個基金單位(2018年：2,111,986,754個基金單位)計算，而於簡明綜合中期財務資料獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該中期分派將於2019年12月10日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	426	433
投資物業	13	220,434	218,496
物業、器材及設備	14	1,412	138
以攤餘成本計量的金融資產	15	2,009	—
衍生金融工具	22	118	36
		224,399	219,103
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	1,113	933
按金及預付款項		114	106
衍生金融工具	22	23	6
銀行存款	17	3,700	4,095
現金及現金等價物	17	2,553	2,694
		7,503	7,834
資產總值		231,902	226,937
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	2,740	2,585
保證金		1,796	1,751
稅項撥備		529	321
長期獎勵計劃撥備之流動部分	19	125	102
帶息負債	20	3,516	3,367
衍生金融工具	22	1	—
		8,707	8,126
流動負債淨額		(1,204)	(292)
資產總值減流動負債		223,195	218,811
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	19	56	98
帶息負債	20	20,253	20,850
可轉換債券	21	3,979	—
衍生金融工具	22	49	246
遞延稅項負債		3,322	3,191
其他非流動負債	23	5,048	5,100
		32,707	29,485
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		41,414	37,611
非控制性權益		562	587
基金單位持有人應佔資產淨值		189,926	188,739
已發行基金單位	24	2,096,767,886	2,109,321,254
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		90.58港元	89.48港元

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2019年9月30日止六個月

	附註	基金單位持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元	非控制性權益 (未經審核) 百萬港元
於2019年4月1日		188,739	580	587
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		47	-	-
回購基金單位予以註銷		(1,138)	-	-
截至2019年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人交易 前之溢利		6,742	-	(25)
已向基金單位持有人派付之分派 - 2019年末期分派		(2,964)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	25	-	28	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	25	-	(35)	-
換算財務報表的匯兌虧損	25	-	(1,493)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	25	(1,500)	1,500	-
截至2019年9月30日止六個月基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		2,278	-	(25)
於2019年9月30日		189,926	580	562
於2018年4月1日		178,594	580	474
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		101	-	-
回購基金單位予以註銷		(3,007)	-	-
截至2018年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人交易 前之溢利		9,226	-	109
已向基金單位持有人派付之分派 - 2018年末期分派		(2,758)	-	-
現金流量對沖之公平值變動		-	58	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		-	(82)	-
換算財務報表的匯兌虧損		-	(1,754)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		(1,778)	1,778	-
截至2018年9月30日止六個月基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		4,690	-	109
於2018年9月30日		180,378	580	583

簡明綜合現金流量表

截至2019年9月30日止六個月

	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
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	3,318	2,832
投資活動		
支付業務收購的應付代價	(38)	—
添置投資物業	(615)	(1,297)
添置物業、器材及設備	(193)	(16)
購入以攤餘成本計量的金融資產	(2,006)	—
已收利息收入	50	42
原有到期日超過三個月之銀行存款減少	395	5,875
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(2,407)	4,604
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	7,919	4,877
償還帶息負債	(8,523)	(8,432)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	3,974	—
應付非控制性權益增加	95	237
已支付帶息負債之利息開支	(320)	(260)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,964)	(2,758)
回購基金單位予以註銷	(1,138)	(3,007)
用於融資活動之現金淨額	(957)	(9,343)
現金及現金等價物減少淨額	(46)	(1,907)
於4月1日之現金及現金等價物	2,694	3,164
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(95)	(57)
於9月30日之現金及現金等價物	2,553	1,200

1 企業資料

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

本集團之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘海濱道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2019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2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2019年9月30日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

除因採納以下由香港會計師公會所頒布的截至2019年9月30日止六個月期內已生效或可提早採納之新準則、準則修訂本及詮釋外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則2015年至2017年 週期之年度改進	

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

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則及準則修訂本。此等新準則及準則修訂本於本集團2020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號及第8號(修訂本)	重大的定義 ⁽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企業之間的資產出售 或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽²⁾
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 於2020年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

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
租金		
— 零售及商業物業	4,116	3,744
— 停車場	988	988
	<u>5,104</u>	<u>4,732</u>
其他收益		
— 空調服務收費	188	173
— 其他物業相關收益	40	25
	<u>228</u>	<u>198</u>
總收益	<u><u>5,332</u></u>	<u><u>4,930</u></u>

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金6,300萬港元(2018年：6,000萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2019年9月30日(未經審核)					
分部資產	147,467	37,551	20,550	17,505	223,073
商譽					426
以攤餘成本計量的金融資產					2,009
衍生金融工具					141
銀行存款					3,700
現金及現金等價物					2,553
資產總值					231,902
分部負債	2,417	125	664	1,330	4,536
稅項撥備					529
長期獎勵計劃撥備					181
帶息負債					23,769
可轉換債券					3,979
衍生金融工具					50
遞延稅項負債					3,322
其他非流動負債					5,048
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					41,414
非控制性權益					562
基金單位持有人應佔資產淨值					189,926

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

截至2019年9月30日止六個月，為數7.32億港元(2018年：4.90億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而46.00億港元(2018年：44.40億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2019年9月30日，為數276.37億港元(2019年3月31日：289.56億港元)之特定非流動資產(包括投資物業、物業、器材及設備及商譽)乃位處中國內地境內，而1,946.35億港元(2019年3月31日：1,901.11億港元)之特定非流動資產則位處香港境內。

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2018年9月30日止六個月 (未經審核)					
收益	<u>3,450</u>	<u>990</u>	<u>312</u>	<u>178</u>	<u>4,930</u>
分部業績	2,615	754	235	4	3,608
投資物業公平值變動	4,146	1,699	309	548	6,702
利息收入					59
財務成本					<u>(302)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利					10,067
稅項					<u>(732)</u>
扣除與基金單位持有人 交易前之期內溢利					<u>9,335</u>
資本開支	733	25	25	923	1,706
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2019年3月31日(經審核)					
分部資產	144,741	35,132	21,493	18,307	219,673
商譽					433
衍生金融工具					42
銀行存款					4,095
現金及現金等價物					2,694
資產總值					226,937
分部負債	2,337	143	643	1,213	4,336
稅項撥備					321
長期獎勵計劃撥備					200
帶息負債					24,217
衍生金融工具					246
遞延稅項負債					3,191
其他非流動負債					5,100
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					37,611
非控制性權益					587
基金單位持有人應佔資產淨值					188,739

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	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
物業管理人費用、保安及清潔	306	282
員工成本	264	258
維修及保養	106	104
公用事業開支	176	168
地租及差餉	154	143
宣傳及市場推廣開支	60	56
屋邨公用地方開支	43	45
中國內地營業稅及房產稅	49	36
其他物業經營開支	103	79
	<hr/>	<hr/>
	1,261	1,171
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 財務成本

	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
帶息負債利息開支	398	357
可轉換債券利息開支(附註21)	63	—
其他借貸成本(附註(i))	32	(14)
	493	343
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(42)	(131)
	451	212
可轉換債券之衍生部分公平值變動(附註21)	(58)	—
非控制性權益認沽權債項公平值(收益)/虧損(附註23)	(160)	90
	233	302

附註：

- (i) 其他借貸成本包括5,500萬港元(2018年：4,500萬港元)非控制性權益利息開支、3,500萬港元(2018年：8,200萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨收益、300萬港元(2018年：1,300萬港元淨收益)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨虧損及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率3.3%(2018年：3.2%)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
員工成本(附註9)	400	375
物業、器材及設備折舊	28	9
受託人費用	12	10
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	2	1
其他	—	—
核數師酬金總數	2	1
銀行收費	3	3
物業代理佣金	4	3
捐款	14	14
匯兌收益	(56)	(53)
經營租約支出	12	18
其他法律及專業費用	6	4
	6	4

9 員工成本

	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
工資及薪金	359	328
強制性公積金計劃供款(附註(i))	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	70	76
	<hr/>	<hr/>
	436	411
減：撥歸投資物業下作資產化	(36)	(36)
	<hr/>	<hr/>
員工成本(附註8)	400	375
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 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%(2018年:16.5%)之稅率計提撥備。期內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至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
當期稅項		
— 香港	413	400
— 中國內地	88	86
遞延稅項	176	246
稅項	677	732

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)
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	6,742百萬港元 (5百萬港元)	9,226百萬港元 —
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>6,737百萬港元</u>	<u>9,226百萬港元</u>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,108,821,279	2,140,748,585
長期獎勵計劃及可轉換債券可予發行基金單位引致 之攤薄調整	<u>36,566,414</u>	<u>433,450</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>2,145,387,693</u>	<u>2,141,182,035</u>
每基金單位基本盈利	<u>3.20港元</u>	<u>4.31港元</u>
每基金單位已攤薄盈利	<u>3.14港元</u>	<u>4.31港元</u>

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2019年4月1日	433
匯兌調整	(7)
	<hr/>
於2019年9月30日	426
	<hr/> <hr/>

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2019年4月1日	207,948	10,548	218,496
匯兌調整(附註(e))	(1,598)	-	(1,598)
添置	436	554	990
轉撥至物業、器材及設備(附註(g))	-	(1,116)	(1,116)
轉撥至已落成物業	9,986	(9,986)	-
公平值變動	3,662	-	3,662
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2019年9月30日	220,434	-	220,434
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，仲量聯行有限公司按市值基準於2019年3月31日及於2019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。

13 投資物業(續)

(c) 估值技術

主要估值師依賴收入資本化法及現金流量折現法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估已落成物業的價值。發展中物業則採用剩餘法。

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。

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行周期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額。

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值。在扣除發展項目中估計未耗費之建築成本包括建築費用、專業費用、利息及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

投資物業被歸類於第三層(2019年3月31日：第三層)公平值架構之內。

13 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2019年1月23日及2019年3月14日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、北京京通羅斯福廣場及深圳怡景中心城。海濱道77號(現稱為海濱匯)的商業發展已於期內完成。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

匯兌虧損乃由於人民幣貶值對位於中國內地之投資物業的換算匯兌而產生。該換算匯兌差額已計入載列於附註25之外匯儲備。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2019年9月30日，本集團位於中國內地約值101.53億港元(2019年3月31日：107.01億港元)之若干投資物業已為本集團的22.27億港元(2019年3月31日：25.80億港元)貸款作出抵押。

(g) 轉撥至物業、器材及設備

本集團於期內佔用海濱匯的其中兩層作為自用辦公室。其價值已從投資物業轉撥至物業、器材及設備。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 物業、器材及設備

	土地、樓宇及 租賃改善 (未經審核) 百萬港元	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2019年4月1日	15	2	121	138
添置	164	—	23	187
從投資物業轉撥	1,116	—	—	1,116
撤銷	(1)	—	—	(1)
期內折舊開支	(14)	—	(14)	(28)
於2019年9月30日	1,280	2	130	1,412
於2019年9月30日				
成本	1,318	6	277	1,601
累計折舊	(38)	(4)	(147)	(189)
賬面淨值	1,280	2	130	1,412

15 以攤餘成本計量的金融資產

以攤餘成本計量的金融資產包含以下債權投資：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	1,979	—
非上市公司債券	30	—
	2,009	—

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	125	117
減：應收貿易賬款減值撥備	(13)	(6)
應收貿易賬款－淨值	112	111
其他應收款項	1,001	822
	1,113	933

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金／銀行擔保全數收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	102	105
31至90日	11	7
超過90日	12	5
	125	117

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 現金及現金等價物及銀行存款

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	2,133	1,955
原有到期日少於三個月之銀行存款	420	739
現金及現金等價物	2,553	2,694
原有到期日超過三個月之銀行存款	3,700	4,095
	6,253	6,789

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	174	192
預收款項	280	285
應計項目	2,286	2,108
	2,740	2,585

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	150	178
31至90日	18	9
超過90日	6	5
	<u>174</u>	<u>192</u>

19 長期獎勵計劃撥備

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	181	200
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	<u>(125)</u>	<u>(102)</u>
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>56</u>	<u>98</u>

19 長期獎勵計劃撥備(續)

2007年長期獎勵計劃

於2007年7月23日獲採納之長期獎勵計劃(「**2007年長期獎勵計劃**」)，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵可予授出，惟於屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。

根據2007年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵。自2007年長期獎勵計劃獲採納至屆滿為止，概無基金單位認購權被授出。

授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終向承授人發行之新基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額。

期內，本集團根據2007年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而發行共477,632個基金單位(2018年：1,407,782個基金單位)。

2017年長期獎勵計劃

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

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授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。

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，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而從公開股票市場購買共366,239個基金單位(2018年：8,000個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期內受限制基金單位獎勵數目之變動及根據受限制基金單位獎勵而歸屬之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2019年					於2019年	於歸屬日期
		4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 ⁽¹⁾	期內註銷	期內失效	9月30日 尚未歸屬	所歸屬之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2007年長期獎勵計劃								
2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007年長期獎勵計劃小計		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 長期獎勵計劃撥備(續)

授出日期	歸屬期	於2019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2019年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2017年長期獎勵計劃								
2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	2017年7月14日至 2020年6月30日	380,365	-	-	-	(16,000)	364,365	799,911
2018年7月4日	2018年7月4日至 2020年6月30日	566,500	-	-	-	(18,500)	548,000	1,231,455
	2018年7月4日至 2021年6月30日	566,500	-	-	-	(18,500)	548,000	1,231,455
2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	-	597,249	-	-	(1,816)	595,433	1,355,817
	2019年7月5日至 2022年6月30日	-	597,248	-	-	(1,816)	595,432	1,355,816
2017年長期獎勵計劃小計		<u>1,894,044</u>	<u>1,194,497</u>	<u>(264,560)</u>	<u>(7,000)</u>	<u>(165,751)</u>	<u>2,651,230</u>	<u>5,974,454</u>
小計		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(223,050)	2,651,230	5,974,454
已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制 基金單位獎勵數目之100%		-	-	(237,374) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		<u>2,293,280</u>	<u>1,194,497</u>	<u>(843,871)</u>	<u>(7,000)</u>	<u>(223,050)</u>	<u>2,651,230</u>	<u>5,974,454</u>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎100%至200%。

(ii) 如能符合若干歸屬條件。

(iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目之100%。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 帶息負債

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	5,338	6,732
抵押銀行貸款	2,227	2,580
中期票據	16,204	14,905
	<u>23,769</u>	<u>24,217</u>
減：帶息負債之流動部分	(3,516)	(3,367)
	<u>20,253</u>	<u>20,850</u>

帶息負債須按以下年期償還：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019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	2,495	1,998
抵押銀行貸款	70	63
中期票據	951	1,306
	<u>3,516</u>	<u>3,367</u>
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	1,629	2,491
抵押銀行貸款	106	93
中期票據	202	350
	<u>1,937</u>	<u>2,934</u>
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	797	1,030
抵押銀行貸款	129	128
中期票據	1,765	1,438
	<u>2,691</u>	<u>2,596</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 帶息負債(續)

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019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	417	797
抵押銀行貸款	151	160
中期票據	698	1,226
	1,266	2,183
	1,266	2,183
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	-	416
抵押銀行貸款	162	175
中期票據	4,677	-
	4,839	591
	4,839	591
第五年後到期		
無抵押銀行貸款	-	-
抵押銀行貸款	1,609	1,961
中期票據	7,911	10,585
	9,520	12,546
	9,520	12,546
	23,769	24,217

附註：

- (i) 除了77.63億港元(2019年3月31日：74.81億港元)以美元計值之中期票據及22.27億港元(2019年3月31日：25.80億港元)以人民幣計值之銀行借貸外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有美元計值之借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之以港元及美元計值帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為3.25%(2019年3月31日：3.12%)，以人民幣計值帶息負債實際利率為5.57%(2019年3月31日：5.71%)。

21 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.6%可轉換債券。此等債券可以按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。

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於4月1日	—
已發行之可轉換債券	3,817
利息開支(附註7)	63
	<hr/>
於9月30日	3,880
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
衍生部分	
於4月1日	—
已發行之可轉換債券	157
公平值變動(附註7)	(58)
	<hr/>
於9月30日	99
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	3,979

於報告日期之可轉換債券實際利率為3.12%。

22 衍生金融工具

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期合約	1	6
不被指定為對沖工具		
— 貨幣遠期合約	22	—
	<u>23</u>	<u>6</u>
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	6	15
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	106	21
— 利率掉期合約	6	—
	<u>118</u>	<u>36</u>
	<u>141</u>	<u>42</u>
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(1)	—
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(4)	(7)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(45)	(236)
— 利率掉期合約	—	(3)
	<u>(49)</u>	<u>(246)</u>
	<u>(50)</u>	<u>(246)</u>
衍生工具資產/(負債)淨額	<u>91</u>	<u>(204)</u>

22 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲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。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2019年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2018年9月30日止六個月內及截至2019年9月30日止六個月內，於公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

本集團採用貨幣掉期合約(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。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備扣除之淨金額為700萬港元(2018年：2,400萬港元)，詳情見附註25。

於2019年9月30日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就15.00億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期5.24年(2019年3月31日：60.00億港元借貸之平均固定利率期3.59年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2019年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為15.00億港元(2019年3月31日：60.00億港元)及1.77%(2019年3月31日：1.82%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2019年9月30日之名義本金金額為20.00億港元(2019年3月31日：30.00億港元)。

於2019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2019年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2019年3月31日：77.53億港元)及7.00億港元(2019年3月31日：14.00億港元)。

於2019年9月30日對沖儲備(附註25)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 衍生金融工具(續)

於2019年9月30日，本集團持有出售人民幣3.51億元(2019年3月31日：人民幣7.02億元)以兌換港元之未結算遠期合約。此等遠期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兌換為港元之匯率，並無指定以對沖會計入賬。

23 其他非流動負債

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,702	3,552
非控制性權益認沽權債項	630	790
業務收購代價的保留金額	716	758
	<u>5,048</u>	<u>5,100</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3.3%(2019年3月31日：3.2%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目完成之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2019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)

23 其他非流動負債(續)

- (iii) 根據日期為2019年2月20日收購保怡物業管理(深圳)有限公司全部股權的框架協議，本集團可保留收購代價中的人民幣6.50億元(約等值7.16億港元)，直至於交易完成日期的第二個週年日或之前，在符合若干條件後由本集團支付予賣方。

期內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2019年4月1日	790
簡明綜合收益表內確認：	
— 公平值收益(附註7)	(160)
於2019年9月30日	<u>630</u>

24 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2019年4月1日	2,109,321,254
回購基金單位予以註銷	(13,031,000)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	<u>477,632</u>
於2019年9月30日	<u>2,096,767,886</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13,031,000個基金單位(2018年：39,480,000個基金單位)，總價值為11.38億港元(2018年：30.07億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2019年9月30日基金單位之收市價為每基金單位86.45港元(2019年3月31日：91.80港元)。按於2019年9月30日已發行之2,096,767,886個基金單位(2019年3月31日：2,109,321,254個基金單位)計算，市值為1,812.66億港元(2019年3月31日：1,936.36億港元)。

25 儲備

	其他儲備 (未經審核) 百萬港元	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	匯兌及 現金流量 對沖調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2019年4月1日	(580)	8	(384)	376	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	28	-	-	28
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額 (附註(i))	-	(35)	-	-	(35)
	-	(7)	-	-	(7)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(1,493)	-	(1,493)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 外匯儲備及現金流量對沖儲備 變動產生之金額(附註(ii))	-	-	-	1,500	1,500
於2019年9月30日	(580)	1	(1,877)	1,876	(580)

附註：

- (i) 就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註7)。
- (ii) 該期間保留盈利以抵銷外匯儲備及現金流量對沖儲備變動的金額。

26 資本承擔

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019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>866</u>	<u>1,159</u>

27 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2019年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 受託人 」)*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「 滙豐集團 」)*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「 主要估值師 」)	領展之主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司	主要估值師之有聯繫者#
北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司	主要估值師之有聯繫者#
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司	董事之有聯繫者#
星展銀行(香港)有限公司	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
香港董事學會有限公司	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(12)	(10)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約 支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(22)	(23)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	19	19
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	10	4
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(1)	(1)
諮詢服務費用	(2)	(2)
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之 提供維修技工支援服務費用(附註(iii))	(7)	(8)
已付及應付北京仲量聯行物業管理服務有限公司 深圳分公司之物業管理費用(附註(iii))	(11)	—
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修 諮詢服務費用(附註(iii)及(iv))	(1)	(4)
就租賃零售單位收取自大新銀行有限公司之 租金收入(附註(iii)及(v))	4	4

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.008%至0.03%計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (iv) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (v) 大新銀行有限公司為裴布雷先生之有聯繫者。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2019年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2019年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(2)
來自滙豐集團之帶息負債	(1,385)	(1,940)
應付滙豐集團之代理費用	-	(55)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(4)	(3)
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	6	(123)
於滙豐集團之銀行存款	<u>1,752</u>	<u>2,002</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

27 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
袍金	4	4
基本薪金、津貼及其他福利	117	109
長期獎勵計劃之獎勵	54	52
	<hr/>	<hr/>
	175	165
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

28 批准簡明綜合中期財務資料

於2019年11月13日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

鳴謝

董事會感謝全體僱員的專業態度、工作熱忱和殷勤服務，讓領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人長久以來給予領展的支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2019年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展的核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

企業管治

於截至2019年9月30日止六個月內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）之適用條文、領展之信託契約（經補充契約修訂），及管理人之合規手冊（在各重大方面）。領展及管理人於期內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

於截至2019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2018/2019年度年報之企業管治報告內披露就截至2019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2019/2020年度之中期報告內。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧期內，管理人代表領展於聯交所回購合共13,031,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為11.375億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2019年				
8月	3,544,000	88.50	86.20	308.0
9月	9,487,000	89.40	86.00	829.5

回購之基金單位於期末前已經全數註銷。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧期內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

發行新基金單位

於回顧期內，為滿足根據領展於2007年7月23日採納之長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬，領展曾發行477,632個新基金單位。按於2019年9月30日已發行之2,096,767,886個基金單位計算，於回顧期內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之0.02%。

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2019年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位141.47港仙，將於2019年12月10日(星期二)以現金派付予於2019年12月3日(星期二)名列領展基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期分派之權利，領展將於2019年11月29日(星期五)起至2019年12月3日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2019年11月28日(星期四)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。

物業估值方法之變更

領展自2005年首次公開發行起於中期報告及年報內一直採用兩種估值方法—即收入資本化法(「**收入資本化法**」)及現金流量折現法(合併統稱「**以往估值方法**」)為領展的物業(海濱匯及彌敦道700號之物業除外)進行估值。

由截至2020年3月31日止之財政年度起之年報，領展將於中期報告及年報內由採用兩種估值方法轉為只採用收入資本化法(以直接比較法作參考)(「**新估值方法**」)為領展的物業進行估值。

採用收入資本化法(以直接比較法作參考)為領展的主要資產—創收商業資產—進行物業估值符合市場慣例。於物業市場及投資市場使用收入資本化法為單一估值方法為分析員、估值師及物業投資者廣泛接受及理解；而與現金流量折現法相比，收入資本化法較少使用假設性推論。用於收入資本化法之主要部分包括市場租金及資本化率均可於實際交易及現有市場數據中獲取。使用收入資本化法於與其他香港房地產投資信託基金相比時亦較直接及可按相同基準作比較，故此亦符合基金單位持有人的利益。

以往財政年度之財務報表無需作出調整或重列。採用以往估值方法及新估值方法所產生的估值差異按10年期計算約為-0.3%至3.4%，而平均差異為1.95%。根據以上資料，預期估值方法之變更不會對領展之財務報表帶來重大影響。

估值方法之建議變更符合領展之信託契約及合規手冊。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領展之受託人)對管理人於領展年報內之物業估值報告只採用收入資本化法沒有異議。

寄發2019/2020年度之中期報告

領展2019/2020年度之中期報告預期將於2019年11月27日(星期三)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，2019年11月13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)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG