



領展房地產投資信託基金 | 股份代號：823

The background features a light gray grid of dots. Several diagonal lines, some solid and some dashed, cross the page. Small blue and red dots are scattered across the grid, some connected to the lines.

中期報告 2023 / 2024

連繫 好生活

關於本報告

本報告涵蓋了我們由2023年4月1日起至2023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。

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。

完整的可持續發展績效披露可參閱我們的可持續發展彙編：
<https://www.linkreit.com/tc/investor-relations/financial-reports>



領展房地產投資信託基金是亞洲市值最大且最具流動性的房地產投資信託基金。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。

目錄

業務概覽

封面內頁 引言

02 關於領展



策略及業績

04 主席報告書

06 行政總裁報告書

09 新興趨勢

10 策略新動態

12 營運摘要

管治及財務

24 企業管治

32 披露

43 核數師審閱報告

簡明綜合中期財務資料

44 簡明綜合收益表

45 簡明綜合全面收益表

46 綜合分派報表

47 簡明綜合財務狀況表

48 簡明綜合權益及基金單位持有人
應佔資產淨值變動表

49 簡明綜合現金流量表

50 簡明綜合中期財務資料附註

73 五年表現概要

76 投資者資料

77 納入指數

78 釋義及詞彙

封底內頁 公司資料



關於領展

領展是亞太地區領先的房地產投資者及資產管理人，旗下物業組合多元化，涵蓋零售、停車場及相關業務、辦公大樓和物流資產，物業遍布香港、中國內地、澳洲、新加坡及英國，員工人數逾1,300名。

抱負

成為世界級的房地產投資者和
管理人，服務社群並提升其
生活質素

宗旨

連繫好生活

香港

130

社區商業設施(物業及地皮)、停車場及
相關業務和辦公大樓

中國內地

12

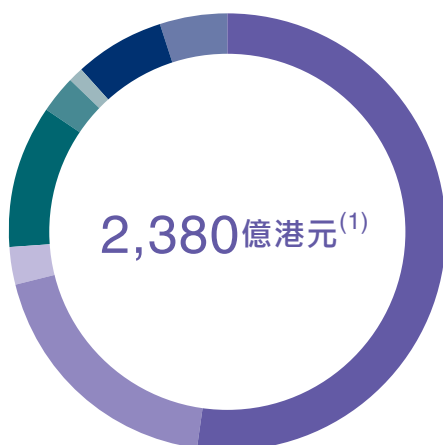
零售、辦公大樓及物流

澳洲、新加坡
及英國

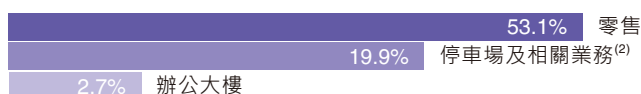
12

零售及辦公大樓

物業組合價值



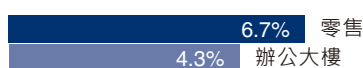
75.7% 香港



13.3% 中國內地



11.0% 澳洲、新加坡及英國



附註：

- (1) 於2023年9月30日的投資物業總估值，加上七寶萬科廣場50%的物業估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓的49.9%權益。
- (2) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

您的亞太地區房地產市場的可靠夥伴



亞洲市值最大及最具流動性的
房地產投資信託基金



收益、物業收入淨額及
可分派總額增長記錄



股份全數由機構和
私人投資者持有



於亞洲推行內部管理的
房地產投資信託基金

2023/2024 中期業績摘要

收益 (百萬港元)	每基金單位分派 (港仙)
6,725	130.08

物業收入淨額 (百萬港元)	每基金單位資產淨值 (港元)
5,063	70.72

強韌的財政狀況

淨負債比率	EBITDA利息覆蓋率	流動資金(億港元)
18.0%	4.3x	228

租用率

零售	98.0%	95.8%	98.1%	99.3%
	香港	中國內地	澳洲	新加坡
辦公大樓	91.5%	95.1%	95.0%	
	中國內地	澳洲及英國	中國內地	
物流				

主席報告書

各位基金單位持有人：

我們剛從全球公共衛生危機中復元，但世界仍然受種種不確定因素影響，尚未走出地緣政治緊張局勢、經濟逆境及持續衝突的陰霾。縱然面對不少變數，我們依然致力實現增長、創造價值並帶來穩定的回報。領展3.0戰略建基於現有積極的資產管理、卓越營運表現、嚴謹投資紀律及審慎資本管理，而在這些鞏固基礎上，我們不但力求拓展物業組合，並提升領展資產管理有限公司的基金及資產管理能力，以實現下一階段的增長。戰略轉型是必經之路，我們很榮幸與您一同展開新征程，攜手構建領展的未來。

財務摘要

面對充滿變數的形勢，息率可能長久高企，令我們的經營環境更添複雜。然而，領展擁有充裕的流動資金作為強大後盾，有助我們抵禦考驗，並讓我們能夠在物業市場重新定價時抓緊機遇。當我們積極應對複雜多變的挑戰，確保可持續增長，審慎理財是我們的策略基石。

為了應對持續的通貨膨脹、高息和匯率波動，我們力求提升財務實力，並已償還60億港元的銀行貸款，使我們的淨負債比率穩定維持於18.0%。為抵禦利率風險，我們將定息債務比率從56.8%提高至69.8%，這做法有效將平均借貸成本維持於具競爭力的3.74%。展望2024年，我們將繼續保持警惕及積極的態度，仔細評估交易以實現策略目標。鑑於目前的經濟形勢，我們將嚴守投資紀律，保持審慎並沉着應對。

我們於短期內將秉持謹慎態度，而憑藉強大的適應能力及追求卓越的決心，我們對中長期的前景持樂觀看法。我們本着堅韌及靈活變通來貫徹策略方針，儘管利率上調，但領展的可分派總額較2022/2023年度上半年增加1.7%，每基金單位分派則下跌16.4%，主要由於2023年3月供股後基金單位基數擴大。由於物業估值下調，每基金單位資產淨值下跌4.4%至70.72港元，但通過積極主動的財務管理策略，我們已為日後發展奠定堅實基礎。我們於2024年仍會聚焦於確保創造長遠價值，並推動可持續發展。

戰略推進

在去年的年度報告書中，我宣布推展領展3.0戰略，即我們的可持續增長路線圖。我希望在此分享一些有關下一階段領展增長新征程的最新想法。

我們的取向以三大支柱為基礎：

1. **於資產負債表內的資產**：此支柱是指以嚴謹的管理，通過收購、出售和多元化發展來優化資產組合，實現可持續的收入增長。

2. **營運平台**：此支柱建基於積極的資產管理。我們充分發揮競爭優勢，重視租戶與客戶的關係、營運效率，並在打造多元化組合的過程中發展不同能力，致力推動卓越營運。

3. **基金管理平台**：此為策略性延伸支柱，利用現有優勢，在我們選擇落戶的市場拓展規模，同時引入費用收入作為新增的收入類別，以管理公共和私人資本，務求令我們的資本來源多元化。

三大支柱合而為一，構成切實可行的長遠策略，旨在應對萬變的市場格局。領展3.0不僅是一個計劃，更是建基於領展1.0和2.0戰略基礎之上因時制宜、不斷演變的可持續增長藍圖。

我們致力驅動發展，但領展3.0的戰略核心依然是以卓越營運為本的有機增長。市場環境不太有利於融資，我們將繼續物色潛在的資本夥伴，並準備好隨時抓緊合適機遇。此外，我們將通過平台收購尋找無機增長的機會，以提升實力並加快增長步伐。

發展人才及企業文化

為推動長遠增長，員工的發展至關重要。我們的業務合作模式以「商業互融」理念為主軸，此為我們特有的核心優勢。這不但關乎確保期望保持一致，更為了如何達成期望造就共識。同時，因應策略的演變，並為求有效促進亞太區各地的員工融入其中，我們改進領展的組織文化，當中包括制訂具吸引力的員工價值定位，並落實具針對性的人才發展計劃。我們採取靈活的營運模式，確保領展有能力達至並超越績效標準，有助迅速應對新挑戰並把握新機遇。

社區及持份者參與

我們對社區的投入並非紙上談兵，而是活現於持份者之中。今年是領展旗艦項目「愛•匯聚計劃」的十周年誌慶，計劃自成立以來，迄今合共投放1.4億港元，資助逾180個社區服務項目，受惠人次超過1,600萬，遍佈香港及中國內地。「愛•匯聚計劃」的效益不只局限於直接受助者，更重要的是，通過賦能予所有參與其中的持份者，包括受惠人士、個人和機構，讓大家攜手為生活的社區帶來更美好的未來。

「通過賦能予所有參與其中的持份者，包括受惠人士、個人和機構，讓大家攜手為生活的社區帶來更美好的未來。」



董事會監督及可持續發展

董事會負責制訂領展的策略方針。當我們展開增長新征程時，董事會更需要具備豐富多元的專業知識。在最近舉行的董事會策略會議中，我們全面監督策略、投資、風險和績效管理、人力資源和文化、管治和外部報告各個範疇。此舉確保董事會與管理團隊的步伐一致，進一步推動我們實踐穩健管治及可持續增長。

香港最近發生的極端天氣事件，凸顯明瞭氣候變化對我們物業組合可能造成的影響至關重要。當務之急是處理物業組合在應對氣候變化時的弱項，並積極減碳。我欣然與大家分享，領展的淨零排放目標已於本財政年度較早時候獲科學基礎目標倡議組織核准。此策略涵蓋範疇一、二及三的碳排放，我們減碳策略的着眼點依然是持續發揮能源效益及安裝可再生能源系統。

總結

縱然面對息率長久高企帶來充滿複雜變數的新常態，我們對眼前的轉型之旅充滿期待。領展3.0的願景不單局限於物業，亦是關乎人。我們擁有由超過1,300多名同事組成的團隊，為領展的資產注入源源活力。憑藉我們在香港、中國內地和新加坡的出色營運能力，領展已準備好成為亞太地區的世界級房地產投資及管理公司。我們的策略方針相當明確：收入和資本來源多元化，採取輕資產模式，並拓展跨地區、跨資產類別的業務。我們致力增加分派，並為基金單位持有人創造無可比擬的價值，同時堅守環境、社會及管治和可持續發展管理的最高標準。

衷心致謝

我們之所以能夠有所成就，全賴管理團隊及員工的不懈努力，以及持份者和我們所服務社群的一直支持。感謝閣下的信任和付出，令我們能夠走得更遠，成就更遠大的目標。

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

2023年11月8日

行政總裁報告書

各位基金單位持有人：

隨着全球物業市場經歷結構性變化，領展3.0提供的策略方針更切合時宜。我們經深思熟慮作出戰略調整並制訂領展3.0，旨在創造新的增長來源，以逐步實現「成為世界級房地產投資及管理公司」的願景，同時繼續為基金單位持有人提供可持續的回報。市場前景未明，地緣政治局勢動盪等挑戰迫在眉睫，但我們的整體目標堅定不變，矢志成為「亞太區房地產市場的可靠夥伴」。我們以香港為家，業務遍佈亞太地區，包括中國內地、新加坡和澳洲，致力為基金單位持有人造就更多機遇。

增長及穩定兼備的往績

經濟格局變幻莫測，加上息率長期高企，我們明白到在展開增長新征程的路途上，或會遇到障礙。然而，變化多端的狀況亦開闢增長新路徑。有賴最近的供股和穩定的信用評級，我們擁有雄厚的財務實力，有助駕馭種種不明朗因素，同時為基金單位持有人創造價值。我們將繼續通過積極的資本管理來緩解風險，包括策略性對沖和資本來源多元化。我們需要審時度勢，隨着市場重新定價，我們亦會繼續嚴守投資紀律。同時，我們將繼續物色機會通過出售資產以回收資本，並將資金重新配置到前景最佳的投資項目。

我們經營理念的核心在於竭力追求長遠增長及創造價值。我們旗下物業組合的物業收入淨額展現韌力，實現10.4%的增長率，足證我們的財政狀況及業務模式相當穩健。這些指標不僅是數字，更體現我們對實現非凡價值的承諾，而這一切源於我們非常重視卓越營運、審慎資本管理、嚴守投資紀律和穩健企業管治。

環顧區內表現，香港零售及停車場與相關業務的物業收入淨額分別上升1.0%及4.5%。儘管中國內地受到貨幣貶值的影響，但若以人民幣計價，物業收入淨額仍增加2.5%。我們國際物業組合的收益及物業收入淨額分別增長206.4%及236.9%，主要來自澳洲及新加坡新收購資產的貢獻；然而，新加坡的收購項目導致財務成本增加，以致部分收入被抵銷。有賴最近的供股及因償還貸款節省資金，大大減低了加息所造成的影響。

除了財務增長，我們亦通過嚴謹的風險管治，積極維持物業組合的生產力。我們定期評估並緩解實體及轉型氣候風險，同時緊貼最新的減碳策略。這些舉措建基於互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神這些領展核心價值之上，成為我們執行業務策略的引路明燈。

再創高峰

我們全力推動卓越營運，以實踐有機增長的策略。領展的綜合營運平台是整體策略的關鍵所在，有助我們秉持「商業互融」的理念，力求達致並超越持份者的期望。

卓越營運：我們的增長基石

我們致力推動卓越營運，以維持堅韌的現金流，並促進持續的有機增長。綜合營運平台是重中之重，旨在提高效率、物業組合生產力及商戶滿意度。卓越營運是領展可持續增長的基石，而我們在這方面取得重大進展。我們採用積極手法管理物業，主動與商戶和消費者互動交流，以提高服務水平。我們以客為本，有助於提高效率 and 商戶滿意度，為未來的增長發展奠下鞏固根基。

我們一直重視商戶滿意度，並將其納入整體資產管理策略之中，成效令人鼓舞。除了物業收入淨額增加，領展所有地域及物業類別的租用率保持高企。我們繼續實施節省成本的措施，為業績帶來正面效果。我們拓展上一財政年度的一項先導計劃，為更多物業安裝能源管理系統，令能源效益平均提高4%。通過改進工作流程、提升成本效益及加快決策步伐，我們合力減低對環境造成的影響，亦有效增加分派收入，從而為基金單位持有人增值。

區域中心摘要

- **香港**：身處挑戰重重的市場，我們的租務策略發揮效用，租用率繼續保持強勁。我們已成功引入來自不同範疇的逾300份新租約，令零售空間更添多樣性和吸引力。相關租務表現相當符合領展有機增長和卓越營運的整體目標。
- **中國內地**：我們正以非凡的韌力和高瞻遠矚的策略，應對經濟逆境。儘管零售消費偏向慎重，但人流增加，租用率維持高企。我們的甲級商廈辦公空間保持強勁勢頭，成功吸引金融和科技等行業進駐。此外，我們的物流資產租約附有租金遞增條款，有助提供穩定增長。這些發展不但體現領展的適應能力，亦令我們掌握更多有效管理不同資產類別的專業知識。
- **新加坡**：近日完成收購的新加坡項目已無縫融入現有營運平台，足證我們多年來建立的基礎相當鞏固。實現平穩過渡後，商戶銷售額及人流均上升。除了維持生產力，我們亦繼續物色增長機會。我們從這次成功整合獲得不少寶貴經驗，將用以提升集團整體運作並

釋放更多價值。這項目的成功體現了策略性收購所帶來的協同效應。

- **澳洲**：隨着各國旅遊開始復蘇，澳洲市場漸入佳景。我們的零售物業組合狀態大勇，租用率達到98.1%，人流亦增加。旗下的辦公大樓亦受惠於擇優而租的趨勢，穩健的租用率是最佳明證。我們繼續與合資夥伴緊密合作，務求在營運方面互補優勢，並改善社區營造。相關工作不但可增加物業的價值，亦令集團整體策略更具競爭優勢。

「要成就真正的創新，採納社區的意見十分重要。這些見解現已成為社區參與和可持續發展的楷模，適用於領展旗下所有物業組合，令個別發展項目和整體策略更臻完善。」



落實社區營造，擴闊眼界視野，豐富社區生活

領展的資產提升項目和社區營造一直是實現價值的基石。我們改善香港東頭街市樓面面積的使用，為這項擁有41年歷史的物業新增店舖空間和服務，投資回報率達15.9%。在中國內地，近日開幕的廣州天河領展廣場取得斐然佳績，租用率達95%，人流和銷售額均錄得雙位數增長。這些項目體現我們致力提升普羅大眾的生活質素，並為持份者創造更大價值。

社區參與已深深融入我們的營運理念之中。領展位於香港安達臣道石礦場的零售發展項目，預計將獲得綠建環評社區評級，而這里程碑凸顯我們對實踐可持續發展和改善社區福祉的決心。通過舉辦匯聚不同本地持份者的工作坊，我們成功收集重要的見解，不但有助該特定項目的發展，亦為我們的整體資產策略帶來裨益。要成就真正的創新，採納社區的意見十分重要。這些見解現已成為社區參與和可持續發展的楷模，適用於領展旗下所有物業組合，令個別發展項目和整體策略更臻完善。我們不但改善個別資產，更將整個物業組合提升為長遠投資項目，以加強社區凝聚力並為持份者增值。

在本財政年度初，我們推出破格創新的「領展可持續未來館」，旨在提高社區對可持續發展的認識和投入感。這個動態的平台舉辦各式互動展覽，並促進持份者協作。「領展可持續未來館」自推出以來大獲好評，吸引大批訪客到場參觀。到目前為止，我們已接待超過144,000名訪客，進一步證明這項目十分成功。

2035年淨零碳排放策略

2023/2024財政年度上半年，世界各地先後出現極端天氣事件，領展的香港物業組合亦未能倖免受到影響。黃大仙中心北館因破紀錄暴雨襲港而發生嚴重水浸，帶來切切實實的一場抵禦氣候變化的壓力測試。該商場於24小時內大致恢復正常運作，我們亦採取措施加固基礎設施，以應對未來的氣候事故。今次事件反映氣候行動刻不容緩，並展現我們對可持續物業管理的承諾。儘管炎熱天氣加劇導致冷氣用電量增加，我們正朝中期減碳目標穩步邁進。我們的焦點仍然是通過節能和提高價值鏈每一環的意識來減少碳排放。我們通過創新及持份者參與，積極實踐2035年淨零碳排放的承諾，而上述舉措便是實現終極目標的關鍵一步。

總結與展望

總括來說，我們已為未來的機遇及挑戰做好準備，並將繼續努力為基金單位持有人帶來長遠的可持續增長。

最後，我向領展團隊、持份者及社區各界表達由衷謝意。感謝閣下一直的支持，令我們的旅程更添色彩，更富意義。我們以增長及穩定兼備的往績作後盾，繼續攜手再創高峰。

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

2023年11月8日

新興趨勢

身處萬變世界 駕馭市場不確定性

我們透過有效的風險管理流程，識別將影響經營環境的重要趨勢。這些趨勢不但會帶來挑戰，也會呈現機遇。

全球政策重心轉變與 亞太地區機遇



許多國家正在將焦點轉向安全性和抗逆力，他們正重新評估政策，令保護主義加劇。在此大環境下，亞太地區正經歷現代化進程，隨著區內貿易流量增加，對責任投資的需求有增無減，因此在芸芸地區中脫穎而出，成為頗具增長潛力的地區。

數碼化和營運效率



為了應對物業市場的複雜性，我們採用數碼化和自動化科技，並藉此優化物業投資策略、簡化營運流程並改善風險管理，從而造就競爭優勢。

以可持續方式 實現長遠回報



我們實踐可持續的業務發展，致力於提供長遠回報。為了實現這一目標，我們非常關注業務模式中至關重要的各種環境、社會及管治議題，包括減碳、氣候變化抵禦力和社會福祉。這種方法和尋求可持續增長及風險調整回報率的責任投資者互生共鳴。

應對數碼世界的風險



我們對數碼化相關的潛在風險，例如網絡安全威脅和資料私隱事宜保持警惕。我們必須有效應對相關問題，以保障敏感資料並維持持份者的信任。

總結：具韌性的光明未來

透過關注這四大趨勢，我們能夠駕馭亞太區不斷變化的形勢。我們相信，亞太區將繼續展現韌性並能保持其增長動力，而我們也準備就緒，迎接未來的挑戰和捕捉區內轉瞬即逝的機遇。

與主要資本 的聯繫



財務



創新



自然



物業組合



社會與關係

策略新動態

領展對可持續增長和投資者價值的承諾始終如一。

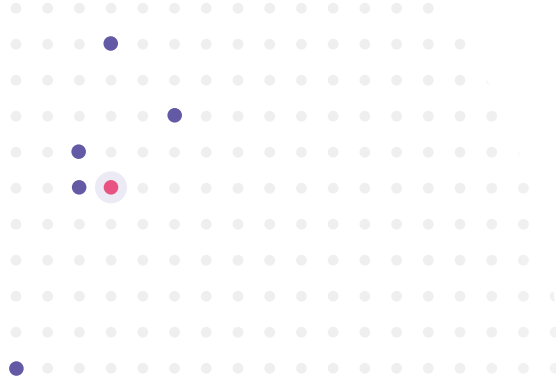
領展3.0戰略重申這個承諾，

並以三大支柱為基礎：

於資產負債表內的資產、

卓越營運，以及基金管理

平台。



1

於資產負債表內的資產

於資產負債表內的資產組合為我們主要的收入來源。我們對其進行嚴格的評估及積極管理，以確保能抵禦市場波動並推動增長潛力，從而提高投資者的回報。

2

卓越營運

領展以卓越營運作為重點理念管理其營運平台，並以其作為我們增強資產負債表及發展基金管理平台的核心。我們重視效率、生產力和商戶滿意度，利用科技和數據分析來簡化營運流程並提供可行性建議。在營運方面，我們以創新和積極管理為主導，這使我們能貫一致，迅速採取緩解措施並提供市場領先解決方案。

3

基金管理平台

領展基金管理平台以我們作為內部房地產投資信託基金經理的良好往績為基礎，充分利用我們的營運優勢，發展下一階段的自然進程。這不僅推進我們的資本來源多樣化，開拓公共股票和私募市場融資，並且創造可持續的收入來源，為我們的投資者帶來新的收入來源。

4

人才與企業文化

根據我們的領展3.0增長戰略，2023年上半年是領展加強人才和企業文化的關鍵時期。亮點是新加坡的新團隊於2023年3月31日加入領展，過程相當順利。此策略性收購不但有助我們拓展市場版圖，亦成為豐富企業文化的催化劑。

我們的最終目標是拓展管理平台，同時不忘保持增長和韌力。我們正在物色有助提升實力並符合投資者喜好的機遇。透過領展3.0，我們不單單是規劃未來，更是採取積極措施來維持增長及鞏固投資定位。我們考慮周全、以人為本的手法不僅是一項舉措，更是與領展3.0目標非常相符的核心價值觀，引導我們邁向令人期待的未來。

營運摘要

整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增加11.3%及10.4%至67.25億港元(截至2022年9月30日止六個月：60.42億港元)及50.63億港元(截至2022年9月30日止六個月：45.87億港元)，主要由於新收購新加坡資產的貢獻及香港市場的穩健表現。

財務成本增加67.2%至10.10億港元(截至2022年9月30日止六個月：6.04億港元)，主要由於新增以新加坡元計價的貸款融資以支持新加坡收購項目所致。撇除就新收購項目融資的影響，儘管市場利率上升，財務成本淨額仍維持穩定。於2023/2024年度上半年，可分派總額增加1.7%至33.33億港元(截至2022年9月30日止六個月：32.77億港元)。

投資物業組合的估值下降至2,290.94億港元(2023年3月31日：2,374.69億港元)，主要由於收入資本化率擴大反映市場利率上升、市況不明朗因素增加及外幣貶值26.17億港元。因此，基金單位持有人應佔資產淨值減少4.1%至1,812億港元(2023年3月31日：1,889億港元)。

由於「五供一」供股擴大基金單位基數，期內每基金單位分派為130.08港仙。若以供股後相同的基金單位基數計算，則每基金單位分派增加0.4%。每基金單位資產淨值減少4.4%至70.72港元(2023年3月31日：73.98港元)。截至9月底的淨負債比率為18.0%(2023年3月31日：17.8%)。



資產組合概覽

中國香港

我們擁有並管理130個社區商業資產，其中包括香港必需品零售資產、鮮活街市、停車場及一項辦公大樓資產，連同約57,000個附設於／鄰近公共屋邨及周邊設有公共交通樞紐的泊車位。

該等資產是香港消費基礎建設不可或缺的一部分，為我們帶來具抗逆力的收益，讓我們渡過不同經濟週期。該等資產為顧客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停車設施。除社區商業資產外，我們的香港物業組合亦包括透過一間合營企業擁有60%權益的九龍東辦公大樓海濱匯，以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。



零售

- 香港零售物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年增加2.4%及1.0%。於報告期末，物業組合租用率維持在98.0%的歷史高位。此乃歸因於我們採取積極策略，以迎合潛在新商戶的需求。此外，我們集中培養及支持在物業組合中展現增長潛力的商戶，亦為我們穩健的營運表現作出貢獻。
- 報告期內已簽訂超過300份新租約。於2023/2024年度上半年，平均每平方呎租金為64.3港元，較去年同期有所增長。
- 隨著旅客人數回升及就業市場狀況改善，香港零售市場較去年的低位回升。儘管如此，由於財務狀況緊張及全球經濟疲軟，市場仍面臨諸多不明朗因素。於疫情期間，領展的營運表現持續優於市場水平，致使我們的基數較高。我們持續的增長顯示我們長遠的表現優於市場。
- 於2022/2023年度，我們的商戶每平方呎銷售額增長已超越疫情前的水平，於報告期內維持3.1%的增長趨勢，使續租租金調整率於2023/2024年度上半年達到8.7%。我們的整體租金對銷售額比例進一步正常化，並回復至12.4%的健康及可持續水平。
- 作為我們業務的基石之一，積極資產管理的良好往績讓我們能夠釋放物業資產的潛在價值，藉此豐富顧客在商場的購物體驗，並持續為客戶接觸點注入新元素。於2023/2024年度上半年，我們完成了東頭街市資產提升項目，開支總額為2,800萬港元，預計投資回報率為15.9%。
- 我們的資產提升計劃包括目前正在進行的啟田商場、蝴蝶廣場、建生商場、富善商場、秀茂坪商場及鯉魚門廣場，該等項目的計劃資本開支分別為1.39億港元、2,600萬港元、6,000萬港元、3,900萬港元、5,800萬港元及5,600萬港元，並預期於2023年底至2025年初竣工。此外，正在規劃及待法定審批的香港資產提升項目涉及資本開支總額約7億港元。

2.4%

收益總額增幅(按年)

1.0%

物業收入淨額增幅(按年)

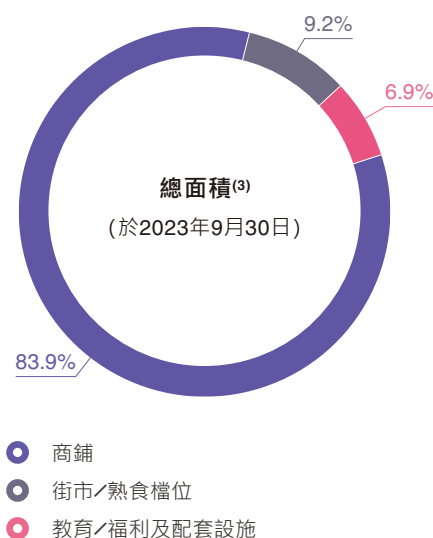
收益分類

	截至2023年 9月30日止六個月 (百萬港元)	截至2022年 9月30日止六個月 (百萬港元)	按年變動 (%)
零售租金：			
商鋪 ⁽¹⁾	2,518	2,460	2.4
街市/熟食檔位	529	502	5.4
教育/福利及配套設施	74	73	1.4
商場營銷	95	90	5.6
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	515	520	(1.0)
零售收益總額	3,731	3,645	2.4

營運數據

租用率 (%)	於2023年9月30日	於2023年3月31日
商鋪	98.4	98.3
街市/熟食檔位	96.4	96.1
教育/福利及配套設施	95.8	97.1
總計	98.0	98.0

續租租金調整率 (%)	截至2023年 9月30日止六個月	截至2022年 9月30日止六個月
商鋪	8.1	6.8
街市/熟食檔位	11.3	16.3
教育/福利及配套設施	3.2	1.1
總計	8.7	8.5



商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2023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 ⁽⁴⁾ (%)
飲食	9.0	12.6
超級市場及食品	(4.8)	11.6
一般零售 ⁽⁵⁾	4.7	12.9
整體	3.1	12.4

附註：

- 商鋪租金包括基本租金24.66億港元(截至2022年9月30日止六個月：24.18億港元)及按營業額分成租金5,200萬港元(截至2022年9月30日止六個月：4,200萬港元)。
- 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。
- 總計不包括自用辦公室。
- 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。
- 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。

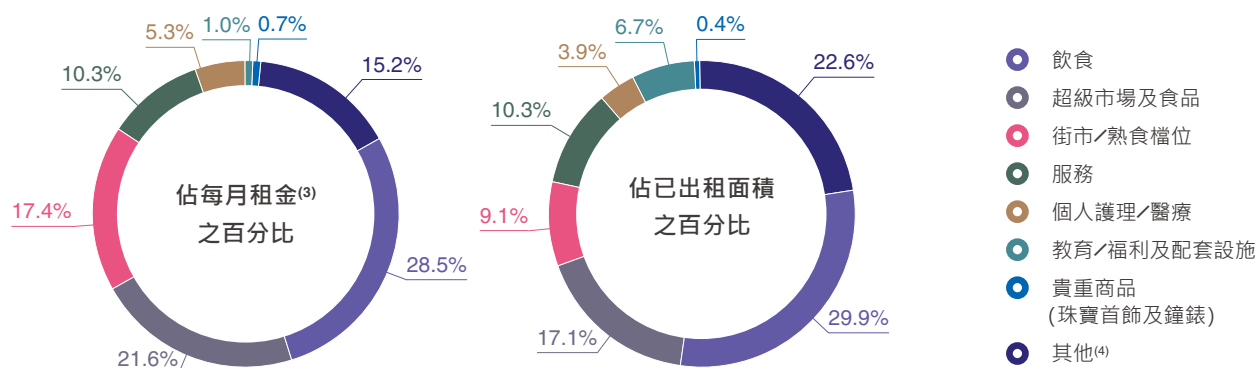
物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	零售租金 (百萬港元)
	於2023年9月30日	於2023年9月30日	截至2023年 9月30日止六個月
都會	6	26,335	627
匯坊	35	69,410	1,826
鄰里	57	29,988	763
總計	98	125,733	3,216

物業	平均每月租金 ⁽²⁾ (每平方呎港元)		租用率 (%)	
	於2023年9月30日	於2023年3月31日	於2023年9月30日	於2023年3月31日
都會	77.7	78.1	97.4	97.2
匯坊	71.9	71.0	98.4	98.4
鄰里	46.5	46.1	97.8	97.8
總計	64.3	63.8	98.0	98.0

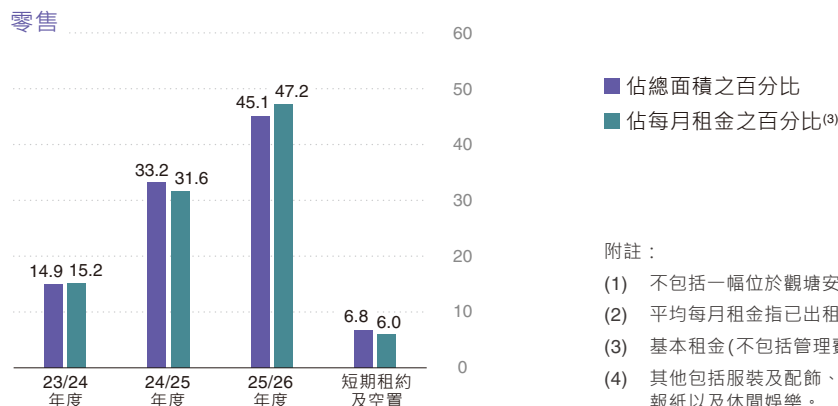
行業組合

(於2023年9月30日)



租約到期情況

(於2023年9月30日)





慈雲山中心 · 中國香港

停車場及相關服務

- 停車場及相關業務之收益按年增長5.2%，由於停車場月租及時租收入均持續改善。
- 停車場月租收入按年增長4.5%，主要由於報告期內停車場收費上調。停車場時租收入按年增長7.5%，歸因於報告期內停車場收費按中低單位數百分比上調。
- 停車場每個泊車位每月收入維持增長，按年增加5.3%至3,335港元。
- 於2023年9月30日，停車場每個泊車位平均估值增加1.7%至約為737,000港元(2023年3月31日：725,000港元)。



大元商場 · 中國香港

收益分類

	截至2023年 9月30日止六個月 (百萬港元)	截至2022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	815	780	4.5
停車場時租	316	294	7.5
停車場相關業務 ⁽¹⁾	103	103	—
開支收回及其他雜項收益	7	3	133.3
停車場及相關業務收益總計	1,241	1,180	5.2

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。



辦公大樓

- 於2023年9月30日，我們透過一間合營企業擁有的辦公大樓海濱匯錄得86.1%的租用率，主要由於兩名租戶退租。儘管如此，我們已覓得租戶承租該等空間，故承諾租用率提升至98.2%。
- 擇優而租繼續對九龍東辦公大樓的租賃市場產生重大影響。企業搬遷的主要驅動因素包括有意優化空間、整合及更好的大廈質素。

物業經營開支

- 物業經營開支總額按年增長7.2%，主要由於維修及保養以及公用事業開支增加。物業收入淨額比率為76.4%（截至2022年9月30日止六個月：77.3%）。
- 維修及保養按年增長25.3%，主要由於本年度上調最低工資及極端天氣導致維修及保養增加。
- 於報告期內，公用事業開支按年上升12.6%。我們實施策略以遏抑成本，其中包括通過更換設備、運用新科技及監控能源消耗以提高能源效益。

物業經營開支分類

	截至2023年 9月30日止六個月 (百萬港元)	截至2022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	311	292	6.5
員工成本	232	224	3.6
維修及保養	104	83	25.3
公用事業開支	188	167	12.6
地租及差餉	147	138	6.5
宣傳及市場推廣開支	95	87	9.2
屋邨公用地方開支	49	50	(2.0)
應收貿易賬款減值撥備	10	8	25.0
其他物業經營開支	74	80	(7.5)
物業經營開支總計	1,210	1,129	7.2

資產組合概覽

中國內地

我們中國內地物業組合包括位於一線城市以及周邊長江三角及珠三角地區之零售資產、辦公大樓資產及物流資產。該物業組合以人民幣計算的總收益與去年同期相比大致持平，廣州天河領展廣場及領展中心城由於較長時間的資產提升及穩定期以致收益下降，然而該收益下降被兩個新收購的物流資產所帶來新的收益所抵銷。以人民幣計算的物業收入淨額增加2.5%，有賴於我們嚴格控制經營開支。以港元計算，受外匯影響收益及物業收入淨額分別按年下降6.0%及3.0%。

於報告期內，中國內地的宏觀經濟形勢已更趨穩定。然而，全球經濟疲弱、地緣政治緊張及高利率環境等外部挑戰影響了中國內地經濟的復甦步伐。中國內地的消費意欲及零售銷售等各個方面均持續呈現令人鼓舞的復甦跡象。儘管復甦步伐可能未如市場預期，但持續的改善仍展現良好可觀的增長趨勢。



零售

- 在中國內地零售持續穩步復甦期間，我們零售物業組合的人流及每平方呎零售銷售總額呈現穩健增長，並超越疫情前水平。儘管如此，各行業的復甦步伐不一，其中餐飲、電車、電器及休閒娛樂呈現最為明顯的復甦及可持續增長。
- 於2023年9月30日，物業組合的租用率(包括我們的合資格少數權益物業 - 上海七寶萬科廣場)維持在95.8%的高位。零售業務的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-5.2%，乃由於復甦步伐較疲弱，但預計將於本年度末趨向持平。
- 充分發揮資產的潛力是加速為基金單位持有人創造價值的關鍵。廣州天河領展廣場的第一期資產提升已於2023年9月重開試業。該項目的資本開支約為人民幣3億元，投資回報率約為12.0%。該資產將重新定位為充滿活力的24小時城市生活區及Z世代的樞紐，並提供戶外兒童遊樂場及佳餚美饌街。坐落於天河中心，該項目真正體現了現代生活方式，匯聚趣味歡樂的能量。

95.8%

租用率



辦公大樓

- 儘管上海辦公室市場受競爭日益激烈及供應量增加的影響，上海領展企業廣場之租用率於2023年9月30日仍維持在91.5%的健康水平。為緩解該等外部壓力，我們的租賃團隊努力不懈，積極與具有擴張潛力或正在考慮搬遷的潛在商戶接洽。重要的是，中國內地辦公大樓資產的續租租金調整率已有明顯改善，由2022/2023年度的-14.5%收窄至2023/2024年度上半年的-7.5%。



領展企業廣場 · 中國上海



領展企業廣場 · 中國上海



東莞物流倉儲設施 · 中國東莞

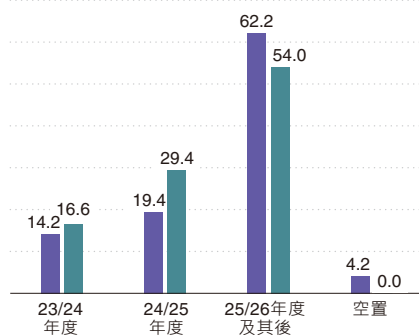
物流

- 交通連接的改善，以及國內消費回升帶動物流行業的需求。然而，報告期內市場新增的供應淡化有關需求。隨著時間推移，新增供應將逐漸被吸收，預計該情況將趨向正常化。
- 我們的物流組合擁有五個優質物流資產，戰略性地鄰近於大灣區及長江三角洲一線城市及當地主要交通樞紐。儘管新設施不斷湧入，但倉儲設施租用率仍維持在95.0%的健康水平，主要受惠於新收購的常熟市北部設施持續租出。常熟市南部及北部的收購已分別於2023年4月及5月完成。
- 物流資產增長與我們具活力的零售物業組合相互補足。憑藉電子商務行業穩步擴張，物流業仍然具備相當可觀的持續增長潛力。

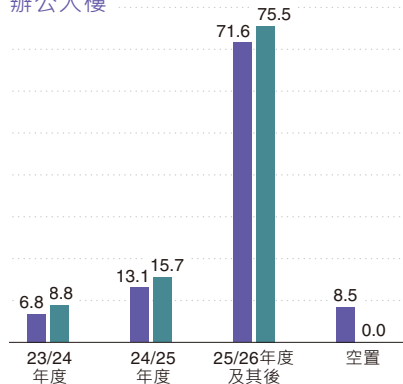
租約到期情況

(於2023年9月30日)

零售⁽¹⁾



辦公大樓



■ 佔總面積之百分比
■ 佔每月租金之百分比⁽²⁾

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)。

資產組合概覽

國際

我們的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的12項零售及辦公大樓資產。我們國際資產組合的收益及物業收入淨額分別增長206.4%及236.9%至8.61億港元及6.03億港元，主要來自澳洲及新加坡新收購資產的貢獻。

期內，我們專注於優化海外物業組合之表現，而裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza則在2023年3月31日完成收購後加入該等物業組合。零售資產表現持續復甦，其中若干資產之商戶銷售額增長已重返疫情前水平。儘管這部分由外圍因素帶動，但亦足證我們引入獨特新零售商的租賃策略卓有成效。國際辦公大樓資產的定位是迎合擇優而租的趨勢，加強我們的社區營造策略，並強化環境、社會和管治的資質。

零售

澳洲

- 隨著國內外旅客回歸，悉尼逐漸恢復正常，商戶重拾擴張業務的意欲，意味著悉尼核心商業區的人流將更加暢旺。於2023年9月30日，物業組合的租用率穩定在98.1%，反映商戶有潛在需求。在消費者熱衷社交的當下，我們集中於向顧客提供吸引的產品，提升其購物體驗。為實現此目標，我們不斷完善商戶組合，例如：網羅別具一格的生活時尚品牌，兼收並蓄，緊貼餐飲潮流，提供各式各樣的佳餚，以匯聚人流。值得鼓舞的是，大多數商戶零售額不斷增長，逐漸恢復至疫情前水平。
- 改善零售資產表現的其他舉措包括與悉尼市議會(City of Sydney Council)合作，振興悉尼的夜經濟，升級Queen Victoria Building及The Galleries的門面，使其更具活力及引人注目。George Street作為主要的行人專用區，為Queen Victoria Building帶來新機遇，其將通過社區營造及藝術及文化活動，讓Queen Victoria Building增添活力。迄今已完成初步資產升級可行性研究及與市議會接洽。



新加坡

- 新加坡兩項市郊零售資產已於2023年3月底完成收購。所收購資產一裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza，以及宏茂橋坊的物業管理服務協議首次對我們2023/2024年度的財務作出貢獻。
- 此外，新加坡的區域辦事處已於7月正式開幕，進一步展現我們在亞太區擴張的承諾。回顧期內，物業組合及團隊整合順利完成，促進中國香港、中國內地及新加坡三地團隊之間更緊密合作，實現協同效應。
- 於9月底，我們的物業組合幾乎全數租出，租用率達99.3%，足證資產基礎穩固。儘管商品及服務稅上漲帶來影響，但大型國際活動接踵而來及有限的零售物業供應，均將支持零售需求及租金增長。我們購物中心的商戶銷售額已基本恢復至疫情前水平，其中餐飲及美容與保健業務的復甦尤其明顯。

辦公大樓

- 國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期約為5.3年，租用率為95.1%。大部分租約附有每年租金遞增條款，為穩定的收入奠定基礎。
- 外圍宏觀不利因素持續對辦公大樓造成衝擊。我們積極應對挑戰，使資產定位在擇優而租的趨勢中受惠。具體而言，347 Kent Street正在進行資產提升，現時正在進行基本裝修配置工程，The Cabot亦正在進行大堂翻新及基本裝修配置工程。

206.4%

收益總額增幅(按年)

236.9%

物業收入淨額增幅(按年)

估值回顧

- 領展的主要估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於2023年9月30日使用收入資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展的物業組合進行估值。此外，對於國際物業估值，戴德梁行使用適用於國際估值標準的現金流量折現估值法。戴德梁行以餘值法對觀塘安達臣道的一幅商業用地的土地價值進行估值。估值方法皆符合中國香港、中國內地及海外市場物業估值的市場慣例，而建議變動亦符合信託契約及管理人之合規手冊。
- 於2023年9月30日，投資物業總值較2023年3月31日下降3.5%至2,290.94億港元，主要由於市場租金調整及部份物業的資本化率擴大所致。
- 香港零售物業估值較2023年3月31日下降2.6%至1,265.06億港元，乃由於市場租金調整及資本化率攀升。停車場及相關業務估值增加1.3%至474.48億港元，主要受停車場資產現時淨收入增長所推動。香港辦公大樓物業估值下降10.4%至74.00億港元，主要由於市場租金調整、資本化率擴大及較保守的估值假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- 中國內地物業(包括七寶萬科廣場50%的估值)估值為315.75億港元(2023年3月31日：351.68億港元)，估值減少10.2%主要歸因於市場租金調整及資本化率攀升。撇除匯兌差額及按相同基準，按人民幣計算，我們中國內地物業的估值錄得5.8%的減幅。
- 我們於澳洲的零售及辦公大樓(包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產49.9%的估值)估值分別為27.74億港元(2023年3月31日：28.95億港元)及82.35億港元(2023年3月31日：93.61億港元)。撇除匯兌差額，零售物業組合估值維持不變，而辦公大樓組合的估值減幅乃由於資本化率攀升所致。
- 於2023年9月30日，英國的辦公大樓估值為21.62億港元(2023年3月31日：27.80億港元)。撇除英鎊兌港元貶值產生匯兌虧損3,800萬港元，該5.80億港元估值下降主要由於資本化率攀升所致。
- 新加坡的物業估值為132.18億港元(2023年3月31日：136.30億港元)，估值輕微下跌是由於新加坡元兌港元貶值所致。
- 我們的海外投資主要以當地貨幣計價的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

估值

	估值		資本化率	
	於2023年9月30日 (百萬港元)	於2023年3月31日 (百萬港元)	於2023年9月30日	於2023年3月31日
香港				
零售物業	126,506	129,819	3.25% – 4.60%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	47,448	46,823	2.70% – 4.90%	2.60% – 4.80%
辦公大樓物業	7,400 ⁽¹⁾	8,255 ⁽¹⁾	3.30%	3.00%
	181,354	184,897		
中國內地				
零售物業	23,413 ⁽²⁾	26,309 ⁽²⁾	4.65% – 5.15%	4.50% – 5.00%
辦公大樓物業	5,359	6,364	4.65%	4.25%
物流物業	2,803	2,495	5.15%	5.00%
	31,575	35,168		
澳洲				
零售物業	2,774	2,895	5.00% – 5.38%	4.88% – 5.25%
辦公大樓物業	8,235 ⁽³⁾	9,361 ⁽³⁾	4.75% – 5.75%	4.50% – 5.25%
	11,009	12,256		
英國				
辦公大樓物業	2,162 ⁽⁴⁾	2,780 ⁽⁴⁾	7.50%	6.00%
新加坡				
零售物業	13,218	13,630	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
總估值	239,318	248,731		
投資物業總估值	229,094⁽⁵⁾	237,469⁽⁵⁾		

附註：

(1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2023年3月31日及2023年9月30日領展於海濱匯佔用的兩層。

(2) 包括七寶萬科廣場50%的估值。

(3) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

(4) 包括於2023年3月31日及2023年9月30日領展於The Cabot佔用的兩層用於共享辦公室業務。

(5) 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大樓組合49.9%的估值。

資本管理

(於2023年9月30日的面值)

於回顧期內，西方經濟體系繼續面臨持續通脹壓力、利率攀升及匯率波動的挑戰，而經濟衰退風險日增及地緣政治緊張令環境更加複雜。儘管有跡象顯示，美國通脹速度開始放緩，加息週期亦臨近最高位，但我們預計於2024年利率仍會維持於較高水平。

於西方經濟體系竭力應對通脹居高不下之時，中國內地通脹卻維持較低水平，經濟狀況的差異導致西方經濟體系與中國內地央行採用不同的貨幣政策，這對資本管理進一步構成挑戰。

領展繼續積極管理利率及外幣對沖，以緩衝市場波動所帶來的影響，並預留充足流動資金，以把握具增長潛力之發展機會。在高息環境及匯率波動性日高之背景下，領展堅持採取審慎管理資本之策略。

供股增強資本基礎

2023年3月成功完成188億港元「五供一」供股後，我們的資本基礎顯著增強，預計於2024年年底前沒有再融資需求。

截至2023年9月30日，供股所得款項淨額其中92億港元已用於償還債務，而其中4億港元分別用以完成支付收購位於江蘇省常熟市南

部及常熟市北部兩項物流資產。隨著物業市場繼續重新定價，我們將保持謹慎及耐性地作出資本部署。

嚴謹的債務和利率管理

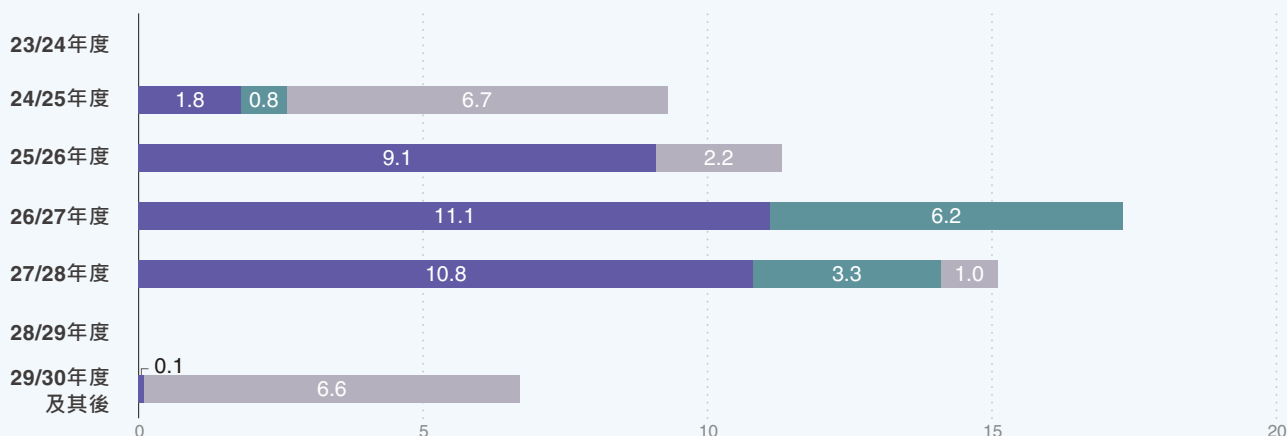
於回顧期內，負債比率於償還60億港元銀行貸款後由24.2%下降至23.2%。為應對高息環境，我們已對債務組合進行策略調整，將定息債務比率由56.8%提升至69.8%，以盡量降低利率波動的風險。事實證明，我們的利率策略取得了有效的成果，儘管市場利率於回顧期內飆升，但平均借貸成本仍維持於3.74%之具競爭力水平。

- 於2023年9月30日，負債總額減少60億港元至597億港元。
- 於2023年9月30日，負債比率由24.2%微跌至23.2%。
- 於2023年9月30日，淨負債比率大致維持於18.0%之較低水平。
- 於2023年9月30日，流動資金總額為228億港元，包括未提取的已承諾融資額度97億港元及現金及銀行結餘131億港元。
- 截至2023年9月30日止六個月，平均借貸成本為3.74%。
- 債務到期期限平均為3.4年，債務到期日分攤於未來15年間。
- 於2023年9月30日，定息債務佔總負債的比例由2023年3月31日的56.8%大幅上升至69.8%。

負債到期情況(十億港元)

(於2023年9月30日的面值)

■ 銀行貸款 ■ 可轉換債券 ■ 中期票據



審慎管理外匯風險

期內，由於美元利率高企及美國經濟強勁，美元兌其他貨幣的匯率持續走強。港幣與美元掛鈎，意味著該等外幣兌港元貶值。儘管如此，我們已採取審慎的外幣策略，以盡量減少領展的外幣風險，及降低可分配收入的波動性。

- 所有以外幣計價的海外投資(即澳洲、新加坡及英國的物業組合)基本上已通過以當地貨幣計價的借貸及外幣遠期合約悉數對沖。
- 期內，我們利用人民幣與港幣之間的利息差提高了人民幣貨幣資產對沖比率。於2023年9月30日，我們約有半數人民幣資產風險已通過以人民幣計價的借貸及貨幣掉期合約進行對沖。
- 來自非香港物業的可分派收入大致上每年通過以港幣計值的外幣遠期合約進行對沖，以減少可分派收入的波動。

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，以作再投資於領展基金單位的選項。就截至2023年3月31日止年度的末期分派而言，領展按每基金單位43.435港元之價格發行約810萬個新基金單位，現金分派中有3.51億港元作再投資。

- **基金單位回購**：於回顧期內，我們並無進行任何回購。作為我們為基金單位持有人增值及回饋資本的工具之一，我們將不時考慮市況及監管規定，並於情況許可下進行基金單位回購，以在市場震蕩及價格走勢錯配時穩定基金單位價格。
- **相關投資**：於2023年9月30日，持有市值9.53億港元的債券組合。截至2023年9月30日止六個月，合共2億港元債券到期並已全數贖回。所持的債券並無產生違約。

具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- 領展的信貸評級較上一報告期保持不變，獲評為：**A2/穩定**(穆迪)、**A/穩定**(標準普爾)及**A/穩定**(惠譽)。
- 多家評級機構認可領展具抗逆力的財務根基、多元化策略及審慎管理的資本架構，並就供股後負債率降低及增加財政緩衝作出認可。

A2 / 穩定
穆迪

A / 穩定
標準普爾

A / 穩定
惠譽

負債分類情況(十億港元)

(於2023年9月30日的面值)



按類別劃分的負債組合

按定息/浮息劃分的負債組合
(計入利率掉期後的利率敞口)



按幣種劃分的負債組合
(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)



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，並被納入恒生指數成份股。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、控制及程序，旨在促進領展的長遠成功，並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11名成員，包括八名獨立非執行董事、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裁)。

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

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。就適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識而言，審核及風險管理委員會成員符合上市規則的規定。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
主席(亦為獨立非執行董事)					
聶雅倫	✓ ^(C)	✓	✓ ^(C)	✓ ^(C)	
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	✓			✓	✓ ^(C)
陳寶莉	✓	✓		✓	
吳麗莎	✓	✓ ^(C)			

(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最新之職權範圍已登載於我們的公司網站(linkreit.com)。

自2022/2023年度年報後之董事履歷資料更新

- 梁國權先生自2023年7月1日起獲委任為華潤置地有限公司(一間於香港聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席。
- 吳麗莎女士自2023年9月11日起獲委任為滙豐前海證券有限責任公司之獨立非執行董事。
- 蒲敬思先生自2023年9月30日起獲委任為IBI Group Holdings Limited (一間於香港聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

董事履歷可於領展的公司網站(linkreit.com)瀏覽。

企業管治政策及常規

於截至2023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2022/2023年度年報的企業管治報告內披露就截至2023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二部分第B.2.2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最高管理層的穩定性。

合規事宜

於截至2023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、信託契約及合規手冊(在所有重大方面)；
- 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需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(亦為首席法務總裁)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，及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任何磋商或協議或以其他方式掌握未公布之內幕消息，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及合規手冊所規定之方式，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或知悉內幕消息之董事和僱員頒令及實施(如需要)禁售規定。因此，相關僱員於禁售期間不可透過企業員工購股計劃或其他途徑購入基金單位。

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2023年9月30日止六個月之未經審核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

企業員工購股計劃於2022年7月20日獲採納(其規則已於2023年6月1日作出修訂)。管理人及其附屬公司合資格員工可參與企業員工購股計劃，並透過獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)於香港聯交所購買基金單位。於參與年度結束後，管理人將參考員工的服務年期，根據企業員工購股計劃規則授予各合資格員工獎勵。於企業員工購股計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經獨立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)。

於回顧期內，180名管理人及其附屬公司合資格員工參與企業員工購股計劃，彼等透過獨立第三方中介人合共於香港聯交所購買100,003個基金單位，總代價為4,207,981.70港元。於截至2023年9月30日止六個月內，於企業員工購股計劃下受限制基金單位獎勵之變動以及於期初及期末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效	於2023年 9月30日期內 尚未歸屬	期內確認 之價值 千港元	截至2023年 9月30日 確認之總價值 千港元	於緊接授出 日期前基金 單位之收市價
參與者合計										
2023年9月4日	2023年9月4日至 2024年9月1日	-	54,488	-	-	-	54,488	180	180	38.9

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1,800萬港元之撥款，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，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉，支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以及推動可持續發展的生活及環保措施，以促進領展物業週邊社區之可持續發展。

購買、出售或贖回領展之上市證券

除透過第三方中介人根據長期獎勵計劃規則之條款就該計劃以總代價約6,200萬港元(不包括開支)於香港聯交所購買合共1,423,100個基金單位外，管理人或領展任何附屬公司於回顧期內概無購買、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2023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43.435港元之發行價發行8,085,484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2023年9月30日已發行之2,561,930,575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0.32%。

供股所得款項用途

於2023年3月29日，領展完成供股，並按於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準按每個供股基金單位44.20港元的認購價向合資格基金單位持有人發行425,640,848個供股基金單位，籌集約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)。「所得款項淨額」。有關供股之詳情，請參閱由領展刊發日期為2023年2月10日及3月28日之公告以及日期為2023年3月7日之發售通函(「發售通函」)。所得款項淨額已經並將以發售通函所披露之計劃使用。

截至2023年9月30日，所得款項淨額之計劃及實際動用情況載列如下：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	截至 2023年3月31日 年內之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	截至 2023年9月30日止 六個月內之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	截至 2023年9月30日 之未動用所得 款項淨額 十億港元
償還2023年到期的現有銀行貸款	7 – 8	3.4	4.0	–
償還2024年1月1日之後到期的 循環貸款	1 – 2	1.8	–	–
探索未來投資機遇 (在部署投資機遇的同時，短期內存入 銀行及/或金融機構，或按與管理人 庫務管理政策一致及符合房地產投 資信託基金守則的其他方式使用)	8.5 – 10.5	–	約4億港元 用於收購位於 江蘇省常熟市南部及 常熟市北部兩項 物流資產	89億港元 已存入銀行， 以待投資機遇
總計	18.5	5.2	4.4	8.9

基金單位持有人統計數據

於2023年4月1日，領展已發行2,553,845,091個基金單位。於回顧期內，領展已發行8,085,484個新基金單位。於2023年9月30日，領展已發行2,561,930,575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20,307名已登記基金單位持有人持有。香港中央結算(代理人)有限公司持有2,476,012,293個基金單位(佔已發行基金單位約96.65%)，仍是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

根據收市價每基金單位38.40港元及當時已發行之2,561,930,575個基金單位計算，領展於2023年9月30日之市值約為984億港元。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，領展繼續維持所需之基金單位公眾流通量，由公眾人士持有之基金單位數目不少於其已發行基金單位之25%。

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章第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基金單位持有人大會上行使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有充分了解，並收集彼等的意見。目前共有18名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2023年4月以來，管理人參與下列活動：

活動	數目
會議及電話會議	528名人士
投資者會議/企業日	9
5名經紀統籌的路演	9

收購及出售房地產

於2023年4月1日，領展的物業組合內共有152項資產(包括香港的129項資產及一項發展中物業、中國內地的10項資產、澳洲的九項資產、英國的一項資產及新加坡的兩項資產)。該等資產的完整清單及相關詳情，請參閱領展2022/2023年度年報之「管治、披露及財務報表」第169頁至216頁。

領展於2022年5月12日同意收購位於中國內地浙江省嘉興市及江蘇省常熟市之三項物流資產。在該等物流資產中，位於浙江省嘉興市的資產已於2022年6月29日完成收購，經調整代價為人民幣4.97億元。位於江蘇省常熟市的兩項物流資產已分別於2023年4月11日及2023年5月12日完成收購，經調整代價為人民幣4.55億元。由於該三項物流資產之總代價低於領展資產總值之1%，因此，領展根據房地產投資信託基金守則無須作出公告。有關收購之詳情載於領展2022/2023年度年報之策略報告第55頁。

除上文所披露者外，領展於回顧期內並無重大收購或出售其資產。

於2023年9月30日，領展的物業組合內共有154項資產(包括香港的129項資產及一項發展中物業、中國內地的12項資產、澳洲的九項資產、英國的一項資產及新加坡的兩項資產)。有關合資格少數權益物業的詳情，請參閱本報告簡明綜合中期財務資料附註30。

物業發展及相關活動

於2022年8月，領展收購位於香港觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1078號(「該土地」)。該土地將用作發展為非辦公室商業項目及停車場(「該發展項目」)。根據房地產投資信託基金守則第7.2A條有關該發展項目自領展2022/2023年度年報以來之更新如下：

- (i) 屋宇署已於2023年9月審批建築圖則。該署亦於2023年9月發出挖掘與側向承托工程的同意許可。地基、挖掘與側向承托工程合約已於2023年10月中旬展開，該發展項目正如期進行。
- (ii) 估計發展成本總額約為15.9億港元，(a)佔領展於2023年9月30日就將派付截至2023年9月30日止六個月之中期分派作出調整後之資產總值約0.6%；(b)目前為釐定物業發展上限可動用程度時須計及之唯一款項；及(c)於物業發展上限之內。
- (iii) 截至2023年9月30日，該發展項目所產生之成本為8.05億港元，佔估計發展成本約51%。

除上文所披露者外，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。

相關投資

領展截至2023年9月30日止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			
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	90,771	85,490	0.03
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	–	204,053	194,545	0.08
VNKRL 5.35 03/11/24	香港聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	57,724	0.02
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港聯交所	美元	BBB+	Baa1	A–	17,426	15,593	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港聯交所	美元	A	–	A	156,630	154,104	0.06
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	–	–	A–	94,278	92,670	0.03
YXREIT 3.6 05/28/24	(非上市)	港元	–	Ba1	–	30,000	29,432	0.01
VNKRL 4.2 06/07/24	香港聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	35,417	0.01
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	–	Baa2	A	39,863	38,376	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	香港聯交所	美元	BBB–	–	–	53,159	48,743	0.02
WB 3.5 07/05/24	香港聯交所	美元	BBB	Baa2	–	39,923	38,297	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	香港聯交所	美元	BBB	–	A–	127,189	122,634	0.05
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港聯交所	美元	BBB	Baa1	–	41,682	39,802	0.02
總計						998,216	952,827	0.38

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截至2023年9月30日資產總值(經已宣派之中期分派調整)約0.38%。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截至2023年9月30日資產總值(經已宣派之中期分派調整)約8.55%，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我們的公司網站(linkreit.com)作出每月更新。

於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，Link CB Limited (前稱Link 2019 CB Limited) 完成發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券(「2024年可轉換債券」)，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。2024年可轉換債券已於2019年4月4日在香港聯交所上市，股份代號為5936。

2024年可轉換債券將會補充領展的到期融資、分散領展資金來源、擴大其投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此董事會認為發行2024年可轉換債券符合領展及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2024年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，該所得款項淨額計劃為當時及其後符合領展綠色融資框架下訂明的若干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。因此，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作一般企業用途。

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2024年可轉換債券初始本金額約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2024年可轉換債券(「已贖回債券」)。所有已贖回債券已經註銷。截至本報告日期，剩餘尚未償還2024年可轉換債券本金總額為787,000,000港元，佔2024年可轉換債券初始本金額約19.67%。

供股導致2024年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2024年可轉換債券之條款及條件作出。2024年可轉換債券的轉換價由每基金單位109.39港元調整為每基金單位103.70港元，而於所有尚未償還2024年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由7,194,441個基金單位增加至7,589,199個基金單位。

截至本報告日期，並無任何持有人轉換2024年可轉換債券。

有關發行、贖回部分2024年可轉換債券及調整2024年可轉換債券轉換價之詳情，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、2022年4月4日及2023年3月1日之公告。

於2027年到期之有擔保可轉換債券

於2022年12月12日，Link CB Limited完成發行於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%有擔保可轉換債券(「2027年可轉換債券」)，該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位61.92港元(可予調整)轉換為新基金單位，到期年期為五年。2027年可轉換債券已於2022年12月13日在香港聯交所上市，股份代號為5662。

2027年可轉換債券將會補充領展的到期融資、分散領展資金來源、擴大其投資者基礎及可能提升基金單位的交易流動性(如進行轉換)，因此董事會認為發行2027年可轉換債券符合領展及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2027年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3,269,000,000港元，該所得款項淨額計劃用於為現有付款責任進行再融資，以及作一般企業用途。因此，所得款項淨額已用於為現有付款責任進行再融資及作一般企業用途。

供股導致2027年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2027年可轉換債券之條款及條件作出。2027年可轉換債券的轉換價由每基金單位61.92港元調整為每基金單位58.77港元，而於所有尚未償還2027年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由53,294,573個基金單位增加至56,151,097個基金單位。

截至本報告日期，並無任何持有人轉換2027年可轉換債券，而Link CB Limited並無贖回2027年可轉換債券。

有關發行2027年可轉換債券及調整2027年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展刊發日期為2022年11月22日、11月23日、12月12日及12月13日及2023年3月1日之公告以及日期為2022年12月7日之發售通函。

合規手冊之修訂

自2023年4月1日起，合規手冊已更新，以(i)納入董事會的最新保留事項及董事委員會的職權範圍；以及(ii)反映領展(包括管理人)之最新業務常規及營運狀況。

分派再投資計劃

於2023年11月8日，董事會就截至2023年9月30日止六個月宣派中期分派每基金單位130.08港仙(「中期分派」)，並將於2023年12月29日(星期五)向於2023年11月23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派付。董事會進一步宣布將提供分派再投資計劃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。提供該計劃進一步資料之公告將於2023年11月23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2023年11月30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2023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46頁。中期分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記手續日期、記錄日期及派付日期載於本報告第76頁。

財政期間結束後之變動

本報告已考慮於2023年9月30日止六個月期間結束後直至2023年11月8日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2023年11月8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之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港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2023年9月30日於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)／淡倉(S) 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 ⁽²⁾ %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 231,129,517 ⁽¹⁾ (S) 2,864,840 ⁽¹⁾	9.02 0.11

附註：

- (1) BlackRock透過其多間受控法團持有231,129,517個基金單位之好倉權益及2,864,840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(373,100個相關基金單位)及若干淡倉權益(2,864,840個相關基金單位)為以現金交收之非上市衍生工具以及若干好倉權益(115,718個相關基金單位)為可換股工具之上市衍生工具。
- (2) 概約百分比乃根據於2023年9月30日已發行之2,561,930,575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，根據證券及期貨條例第XV部條文向香港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2023年9月30日概無其他人士於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港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2023年9月30日於基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關 基金單位 之權益 ⁽²⁾	於2023年 9月30日持有 之權益總額	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽³⁾ %	於2023年 3月31日持有 之權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	233,774 ⁽⁴⁾	-	-	-	78,297	312,071	0.0121	269,042
執行董事								
王國龍	994,355	-	-	-	2,866,187	3,860,542	0.1506	3,531,778
黃國祥	327,280	-	-	-	747,601	1,074,881	0.0419	702,236
非執行董事								
紀達夫	121,531	-	-	-	24,252	145,783	0.0056	129,685
獨立非執行董事								
蒲敬思	27,696 ⁽⁵⁾	-	-	-	27,637	55,333	0.0021	39,989
陳耀昌	26,059	-	-	-	27,637	53,696	0.0020	38,838
顧佳琳	-	-	-	-	20,955	20,955	0.0008	8,195
梁國權	3,669	-	-	-	24,624	28,293	0.0011	15,327
裴布雷	27,004	-	-	-	27,025	54,029	0.0021	39,690
陳寶莉	47,758	-	17,023	-	26,650	91,431	0.0035	76,663
吳麗莎	-	-	-	-	13,530	13,530	0.0005	-

附註：

- (1) 上述董事之基金單位個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事之相關基金單位權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬予董事之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第37頁至第40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2023年9月30日已發行之2,561,930,575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123,000個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (5) 蒲敬思先生之1,080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2023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)或債券持有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及證券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2023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⁽²⁾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2023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 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之基金單位數目
受託人之聯繫人	1,740,511	0.07	1,467,211

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2023年9月30日已發行之2,561,930,575個基金單位計算。
- (2) 於2023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裁(彼等亦擔任領展若干附屬公司之董事))於2023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2023年9月30日，黃泰倫先生(領展若干附屬公司之董事)、譚承蔭先生(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)及黎漢明先生(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126,808個基金單位、27,323個基金單位、136,693個基金單位及14,917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2023年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	99,975,000	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。

- (b) 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2023年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	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。

- (c) 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2023年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	28,166,000	5.63	32,478,000

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。

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

名稱	於2023年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	238,428,000	32.22	—

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值7.4億港元計算。

- (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%並於2026年到期之綠色債券(「綠色債券」)

名稱	於2023年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	4,823,000	0.96	25,177,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

- (f) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2022年1月19日發行一筆面值6億美元息率為2.75%並於2032年到期之美元票據

名稱	於2023年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	—	—	32,700,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值6億美元計算。

3. 於可轉換債券之權益

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

名稱	於2023年9月30日 持有之總額 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	7,000,000	0.89	10,000,000

附註：

- (1) 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32.13億港元連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分2024年可轉換債券。概約百分比乃根據剩餘尚未償還2024年可轉換債券之本金總額7.87億港元計算。

- (b) Link CB Limited於2022年12月12日發行一筆面值33億港元息率為4.50%並於2027年到期之有擔保可轉換港元債券 (「2027年可轉換債券」)

名稱	於2023年9月30日 持有之總額 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2023年3月31日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	653,000,000	19.79	1,003,000,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據2027年可轉換債券之本金總額33億港元計算。

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(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)。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2022/2023年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第75頁及第76頁。

受限制基金單位獎勵之變動

於截至2023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:

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日		期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2023年 9月30日		截至2023年 9月30日 期內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 確認之總價值 ⁽⁷⁾	緊接授出日期 前基金單位 收市價 ⁽⁸⁾
		尚未歸屬	因供股而 作出之調整 ⁽¹⁴⁾					尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元		
董事											
聶雅倫(獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	12,556	364	-	(12,920)	-	-	-	3	649	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	21,799	632	-	(11,215)	-	-	11,216	9	853	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	25,048	726	-	-	-	-	25,774	115	522	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	41,307	-	-	-	41,307	156	156	41.95港元
王國龍(執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	392,894	11,398	-	(404,292)	-	-	-	96	20,299	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	807,456 ⁽¹²⁾	23,424	-	(262,287)	-	(153,152)	415,441	2,601	20,550	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	927,798	26,916	-	-	-	-	954,714	3,696	13,065	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	1,225,748	-	-	-	1,225,748	3,238	3,238	41.95港元
黃國祥(執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	63,879	1,852	-	(65,731)	-	-	-	16	3,301	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	206,559 ⁽¹²⁾	5,991	-	(67,095)	-	(39,179)	106,276	665	5,256	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	237,344	6,883	-	-	-	-	244,227	946	3,342	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	327,955	-	-	-	327,955	883	883	41.95港元
紀達夫(非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	3,799	110	-	(3,909)	-	-	-	1	197	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	6,912	200	-	(3,556)	-	-	3,556	3	271	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	7,943	230	-	-	-	-	8,173	36	165	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	12,523	-	-	-	12,523	47	47	41.95港元

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	因供股而 作出之調整 ⁽¹⁴⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁵⁾	於2023年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁶⁾	截至2023年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁷⁾	緊接授出日期 前基金單位 收市價 ⁽⁸⁾
									千港元	千港元	
蒲敬恩 (獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁶⁾	3,799	110	-	(3,909)	-	-	-	1	197	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	7,891	228	-	(4,059)	-	-	4,060	3	308	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,067	263	-	-	-	-	9,330	41	188	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	-	-	14,247	-	-	-	14,247	54	54	41.95港元
陳耀昌 (獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁶⁾	4,141	120	-	(4,261)	-	-	-	1	214	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	7,891	228	-	(4,059)	-	-	4,060	3	308	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,067	263	-	-	-	-	9,330	41	188	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	-	-	14,247	-	-	-	14,247	54	54	41.95港元
顧佳琳 (獨立非執行董事)											
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	8,195	237	-	-	-	-	8,432	37	170	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	-	-	12,523	-	-	-	12,523	47	47	41.95港元
梁國權 (獨立非執行董事)											
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	7,132	206	-	(3,669)	-	-	3,669	3	279	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	8,195	237	-	-	-	-	8,432	37	170	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	-	-	12,523	-	-	-	12,523	47	47	41.95港元
裴布雷 (獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁶⁾	4,267	123	-	(4,390)	-	-	-	1	220	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	7,836	227	-	(4,031)	-	-	4,032	3	306	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,004	261	-	-	-	-	9,265	41	188	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	-	-	13,728	-	-	-	13,728	52	52	41.95港元
陳寶莉 (獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁶⁾	4,153	120	-	(4,273)	-	-	-	1	214	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	7,132	206	-	(3,669)	-	-	3,669	3	279	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	8,993	260	-	-	-	-	9,253	41	187	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	-	-	13,728	-	-	-	13,728	52	52	41.95港元

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	因供股而 作出之調整 ⁽¹⁴⁾	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2023年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 ⁽⁶⁾	截至2023年 9月30日 確認之總價值 ⁽⁷⁾	緊接授出日期 前基金單位 收市價 ⁽⁹⁾
								千港元		千港元	
謝伯榮(獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	4,499	130	-	(4,629)	-	-	-	1	233	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	7,726	224	-	(7,950)	-	-	-	75	374	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	8,878	257	-	(9,135)	-	-	-	269	414	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	4,077	(4,077)	-	-	-	175	175	41.95港元
謝秀玲(獨立非執行董事)											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	4,153	120	-	(4,273)	-	-	-	1	214	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	7,132	206	-	(7,338)	-	-	-	69	345	76.25港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	8,195	237	-	(8,432)	-	-	-	248	381	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	3,774	(3,774)	-	-	-	162	162	41.95港元
吳麗莎(獨立非執行董事)											
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	13,530	-	-	-	13,530	51	51	41.95港元
五名最高薪酬人士合計⁽¹³⁾											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	60,076	1,742	-	(61,818)	-	-	-	15	4,050	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	138,958 ⁽¹²⁾	4,023	-	(45,130)	-	(26,359)	71,492	448	2,439	76.25港元
2022年 6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 ⁽⁹⁾	79,862	2,317	-	-	(41,089)	-	41,090	683	3,083	71.20港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	267,414 ⁽¹²⁾	7,751	-	-	-	-	275,165	1,072	3,845	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	462,451 ⁽¹²⁾	-	-	-	462,451	1,215	1,215	41.95港元
其他參與者合計											
2020年 7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽⁸⁾	182,804	5,281	-	(188,085)	-	-	-	45	9,684	58.20港元
2021年 7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	633,518 ⁽¹²⁾	18,111	-	(210,363)	-	(126,285)	314,981	2,051	20,469	76.25港元
2022年 7月4日	2022年7月4日至 2025年7月3日 ⁽¹⁰⁾	27,663	802	-	-	-	-	28,465	160	610	64.00港元
2022年 7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	1,008,272 ⁽¹²⁾	28,906	-	(771)	-	(25,132)	1,011,275	3,953	14,363	64.85港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	-	-	1,636,780 ⁽¹²⁾	-	-	(25,495)	1,611,285	4,222	4,222	41.95港元
2023年 7月10日	2023年7月10日至 2024年6月30日 ⁽¹¹⁾	-	-	26,149	-	-	-	26,149	251	251	41.95港元
總計		5,259,900	151,922	3,835,290	(1,423,100)	(41,089)	(395,602)	7,387,321	28,240	143,096	

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1.7213港元。
- (2) 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2023年9月30日之公平估值約為1.46億港元。
- (3) 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。
- (4) 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43.50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1,000萬港元作為有條件現金獎勵。
- (5) 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。
- (6) 期內確認之價值為截至2023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)估算得出，並於歸屬期內計入簡明綜合收益表。
- (7) 截至2023年9月30日止確認之總價值為根據香港財務報告準則於授出日期至2023年9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 除下文附註9及10所述的獎勵外，受限制基金單位獎勵於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。
- (9) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年及第二週年平分兩次歸屬。
- (10) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年完全歸屬。
- (12) 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購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鈎。
- (13) 期內最高薪酬人士包括兩名董事，彼等之受限制基金單位獎勵已於上表呈報。截至2023年9月30日止六個月，餘下三名人士之受限制基金單位獎勵變動合計於本節呈報。
- (14) 供股之後，董事會批准就尚未歸屬之基金單位數目作出+2.9%的調整，於2023年6月1日生效。

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本報告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	(1,024.3)
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	(9.6)
香港上海滙豐銀行有限公司(「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⁾ 利息收入 利息開支 安排費用/銀行費用	18.3 ⁽⁴⁾ 20.9 不適用 不適用	不適用 不適用 (27.0) (9.2)
凱達環球有限公司	紀達夫先生之聯繫人	首席顧問諮詢服務 ⁽⁵⁾	不適用	(1.1)

附註:

- (1) 管理人已委派部分資產管理、物業管理及行政職能予其附屬公司。管理人及其附屬公司向領展擁有的特別目的投資工具收取之管理費於領展的綜合財務報表中對銷。
- (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%以及領展之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) 就位於測量約份第3約地段第1078號(毗鄰香港九龍觀塘安達臣道)的用途上計劃發展的社區商場將提供的發展顧問服務的首席顧問服務合約(「首席顧問服務合約」)已根據領展之採購政策作出授予，並分別獲審核及風險管理委員會及董事會確認及批准。紀達夫先生並未就此參與任何決策。有關首席顧問服務合約之詳情載於領展2022/2023年度年報內。

於回顧期內所進行不構成關連人士交易的重大關聯方交易摘要於簡明綜合中期財務資料附註29中提供。

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過100萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	截至2023年 9月30日止 六個月內 之已收取 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3年至2024年7月2日 屆滿	3.8 ⁽²⁾	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為1年至2023年10月31日 屆滿，及後續訂另一個租期 為2年至2025年10月31日 屆滿	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖 之租約	租期為2年至2024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	1.1	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370萬港元增加至380萬港元。

由關連人士提供之銀行及金融服務

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、滙豐銀行(中國)有限公司、HSBC Bank Australia Limited、HSBC Bank plc以及HSBC Limited新加坡分行)提供一般銀行及金融服務。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及交叉貨幣掉期合約。於2023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82億港元。

豁免嚴格遵守

於回顧的六個月期間內，領展一直就相關之關連人士交易遵守證監會授出的相關豁免所載條款及條件，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訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii) (如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

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44至72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2023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，以及選定的解釋附註。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師公會頒布的香港會計準則第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，及應用分析性和其他審閱程序。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可能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，2023年11月8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2023年9月30日止六個月

	附註	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	6,725	6,042
物業經營開支	6	(1,662)	(1,455)
物業收入淨額		5,063	4,587
一般及行政開支		(383)	(328)
投資物業公平值變動及商譽及物業、器材及設備減值	12、13及15	(6,632)	10,853
利息收入		274	37
財務成本	7	(1,010)	(604)
所佔合營企業(虧損)/溢利	14	(392)	160
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	8	(3,080)	14,705
稅項	10	(570)	(688)
扣除與基金單位持有人交易前之期內(虧損)/溢利		(3,650)	14,017
已向基金單位持有人派付之分派		(3,034)	(3,083)
		(6,684)	10,934
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)		(8,122)	7,924
儲備變動產生之金額	26	1,714	2,986
非控制性權益		(276)	24
		(6,684)	10,934
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內(虧損)/溢利			
— 基金單位持有人(附註)	11	(3,374)	13,993
— 非控制性權益		(276)	24
		(3,650)	14,017

第50頁至第72頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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

簡明綜合全面收益表

截至2023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2023年9月30日止六個月					
期內虧損	(3,374)	5,088	1,714	(276)	1,438
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	50	—	50	—	50
— 對沖成本儲備	10	—	10	—	10
— 外匯儲備	(1,774)	—	(1,774)	(23)	(1,797)
期內全面虧損總額	(5,088)	5,088	—	(299)	(299)
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	11,007	(11,007)	—	(13)	(13)

第50頁至第72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30.34億港元(2022年：30.83億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌81.22億港元(2022年：上升79.24億港元)。
- (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2023年9月30日止六個月

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內(虧損)/溢利	(3,374)	13,993
調整(附註(i)):		
—投資物業公平值變動及商譽及物業、器材及設備減值	6,844	(10,879)
—投資物業公平值變動之遞延稅項	(42)	84
—可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(156)	—
—金融工具之公平值變動	(24)	(70)
—房地產及其相關資產之折舊與攤銷	28	30
—其他非現金虧損	57	119
可分派總額(附註(i))	3,333	3,277
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	3,333	3,277
期內每基金單位分派(附註(ii))	130.08港仙	155.51港仙

第50頁至第72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若干與基金單位持有人應佔之非現金調整之影響。截至2023年9月30日止六個月，管理人已決定分派可分派收入總額之100% (2022年：100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100% (2022年：100%)。
- (ii) 截至2023年9月30日止六個月，每基金單位中期分派130.08港仙(2022年：155.51港仙)乃根據期內中期分派33.33億港元(2022年：32.77億港元)及於2023年9月30日已發行的2,561,930,575個基金單位(2022年：2,107,497,039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2023年12月29日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

	附註	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
資產			
商譽	12	337	387
投資物業	13	229,094	237,469
合營企業權益	14	6,016	6,769
物業、器材及設備	15	1,408	1,463
以攤銷成本列賬的金融資產	16	986	1,188
按金及預付款項		134	212
衍生金融工具	23	1,300	809
應收貿易賬款及其他應收款項	17	1,294	2,283
銀行存款	18	9,903	3,352
現金及現金等價物	18	3,217	13,987
資產總值		253,689	267,919
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,385	3,330
長期獎勵計劃撥備	19	69	115
其他負債	20	4,143	4,164
帶息負債	21	54,741	60,750
可轉換債券	22	4,023	4,163
保證金		2,101	2,141
衍生金融工具	23	1,064	719
稅項撥備		661	453
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	24	2,512	3,024
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		72,699	78,859
非控制性權益		(179)	120
基金單位持有人應佔資產淨值		181,169	188,940
已發行基金單位	25	2,561,930,575	2,553,845,091
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		70.72港元	73.98港元

第50頁至第72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

2023年11月8日

王國龍

行政總裁

2023年11月8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2023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2023年4月1日		–	188,940	120
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	351	–
截至2023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		–	(3,374)	(276)
已向基金單位持有人派付之分派 –2023年末期分派		–	(3,034)	–
現金流量對沖之公平值變動	26	263	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額	26	(213)	–	–
對沖成本之公平值變動	26	10	–	–
外幣匯兌	26	(1,774)	–	(23)
儲備變動產生之金額	26	1,714	(1,714)	–
截至2023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(不包括新發行之基金單位)		–	(8,122)	(299)
於2023年9月30日		–	181,169	(179)
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		511	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額		7	–	–
外幣匯兌		(3,504)	–	(37)
儲備變動產生之金額		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

第50頁至第72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2023年9月30日止六個月

	附註	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022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		4,041	3,745
投資活動			
收購資產	27	(439)	(3,626)
收購合營企業		-	(3,148)
添置投資物業		(487)	(1,155)
添置物業、器材及設備		(48)	(28)
已收利息收入		280	49
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		194	483
已支付收購資產之按金		-	(103)
已收回收購資產之按金		1,200	-
存入原有到期日超過三個月之銀行存款		(7,680)	-
原有到期日超過三個月之銀行存款到期的收款		1,208	126
已收合營企業股息		37	9
用於投資活動之現金淨額		(5,735)	(7,393)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		1,526	17,553
贖回可轉換債券		-	(3,213)
償還帶息負債		(6,427)	(7,846)
來自合營企業墊款增加		-	281
來自非控制性權益墊款增加		2	23
已支付利息開支		(1,109)	(589)
支付租賃負債		(4)	(2)
支付供股交易成本		(303)	-
已向基金單位持有人派付之分派		(2,683)	(2,825)
回購基金單位予以註銷		-	(301)
(用於)/來自融資活動之現金淨額		(8,998)	3,081
現金及現金等價物減少淨額		(10,692)	(567)
於4月1日之現金及現金等價物		13,987	2,779
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(78)	(115)
於9月30日之現金及現金等價物		3,217	2,097

第50頁至第72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2023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2023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2023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2023年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅項改革 – 支柱二規則範本
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號首次採用 – 比較資料
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

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修訂本及詮釋。此等新準則修訂本及詮釋於本集團2024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 ⁽¹⁾
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債 ⁽¹⁾
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ⁽¹⁾
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ⁽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2024年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2025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2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022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	3,332	3,241
— 香港停車場及相關業務	1,234	1,177
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	594	644
— 海外零售及辦公室物業	673	195
其他收益(附註)	892	785
總收益	6,725	6,042

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9,300萬港元(2022年：5,200萬港元)已計入租金收入內。

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2023年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,881	1,241	742	861	6,725
分部業績	2,916	996	548	603	5,063
投資物業公平值變動及商譽及物業、器材及設備減值	(4,172)	601	(2,157)	(904)	(6,632)
所佔合營企業(虧損)/溢利	-	-	115	(507)	(392)
公司開支					(383)
利息收入					274
財務成本					(1,010)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(3,080)
稅項					(570)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					(3,650)
收購投資物業	-	-	523	-	523
其他資本添置	112	24	103	40	279
折舊	(25)	-	(2)	(6)	(33)
於2023年9月30日(未經審核)					
分部資產	134,832	47,532	28,096	21,462	231,922
合營企業權益	-	-	3,540	2,476	6,016
未分配公司資產					345
以攤銷成本列賬的金融資產					986
衍生金融工具					1,300
銀行存款					9,903
現金及現金等價物					3,217
資產總值					253,689
分部負債	2,583	188	792	563	4,126
未分配公司負債					487
遞延稅項負債					3,385
長期獎勵計劃撥備					69
其他負債					4,143
帶息負債					54,741
可轉換債券					4,023
衍生金融工具					1,064
稅項撥備					661
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					72,699
非控制性權益					(179)
基金單位持有人應佔資產淨值					181,169

截至2023年9月30日止六個月，為數7.42億港元(2022年：7.89億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，51.22億港元(2022年：49.72億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，8.61億港元(2022年：2.81億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2023年9月30日，為數313.97億港元(2023年3月31日：349.65億港元)之投資物業、合營企業權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地，1,817.64億港元(2023年3月31日：1,852.10億港元)乃位處香港，236.94億港元(2023年3月31日：259.13億港元)則位處海外。

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
截至2022年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,792	1,180	789	281	6,042
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
所佔合營企業溢利	—	—	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					14,017
收購投資物業	766	—	—	3,054	3,820
收購合營企業	—	—	—	3,480	3,480
其他資本添置	327	29	798	1	1,155
折舊	—	—	(2)	(3)	(5)
於2023年3月31日(經審核)					
分部資產	138,958	46,898	31,580	22,940	240,376
合營企業權益	—	—	3,652	3,117	6,769
未分配公司資產					1,438
以攤銷成本列賬的金融資產					1,188
衍生金融工具					809
銀行存款					3,352
現金及現金等價物					13,987
資產總值					267,919
分部負債	2,954	225	799	447	4,425
未分配公司負債					740
遞延稅項負債					3,330
長期獎勵計劃撥備					115
其他負債					4,164
帶息負債					60,750
可轉換債券					4,163
衍生金融工具					719
稅項撥備					453
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					78,859
非控制性權益					120
基金單位持有人應佔資產淨值					188,940

6 物業經營開支

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022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	422	349
員工成本	319	282
維修及保養	136	106
公用事業開支	224	205
地租及差餉	169	141
宣傳及市場推廣開支	116	95
屋邨公用地方開支	65	56
房產稅及土地使用稅	105	64
應收貿易賬款減值(撥備回撥)/撥備	(17)	36
其他物業經營開支	123	121
	1,662	1,455

7 財務成本

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022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	1,144	602
可轉換債券利息開支(附註22)	99	7
其他借貸成本(附註(i))	(58)	56
	1,185	665
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(19)	(2)
	1,166	663
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註22)	(156)	–
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註20)	–	(59)
	1,010	604

附註：

- (i) 其他借貸成本主要包括6,300萬港元(2022年：4,300萬港元)非控制性權益利息開支、500萬港元(2022年：400萬港元)合營企業利息開支、2.13億港元(2022年：700萬港元淨虧損)被指定為現金流量對沖之衍生金融工具淨收益、8,300萬港元(2022年：2,300萬港元淨收益)被指定為公平值對沖之衍生金融工具淨虧損及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率3.6%(2022年：2.5%)撥歸投資物業下作資產化。

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

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

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	551	457
物業、器材及設備折舊	49	44
受託人費用	10	8
估值費用	2	2
核數師酬金		
審計費用	2	2
銀行收費	6	3
物業代理佣金	6	7
捐款	18	16
金融工具之匯兌收益	(4)	(2)
短期租約支出	1	4
其他法律及專業費用	15	14

9 員工成本

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	533	462
界定供款計劃供款(附註(i))	27	21
長期獎勵計劃之獎勵	28	14
	588	497
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(37)	(40)
員工成本(附註8)	551	457

附註：

- (i) 界定供款計劃供款(包括香港的強制性公積金、中華人民共和國市政府成立的僱員退休金計劃以及新加坡的中央公積金)的供款在發生時計入費用。界定供款計劃為僱主向一獨立實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團於界定供款計劃下即無進一步供款之責任。
- (ii) 直接應佔於若干在建物業及資產提升的員工成本已撥歸投資物業下作資本化。

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2022年：16.5%)之稅率計提撥備。期內中國內地及海外之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	389	430
— 中國內地	72	71
— 海外	30	9
遞延稅項	79	178
稅項	570	688

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

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2022年 9月30日止 六個月 (經調整) (未經審核)
用作計算每基金單位基本(虧損)/溢利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內(虧損)/溢利	(3,374百萬港元)	13,993百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	—	6百萬港元
用作計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內(虧損)/溢利	(3,374百萬港元)	13,999百萬港元
計算每基金單位基本(虧損)/溢利之期內基金單位加權平均數	2,540,413,467	2,172,092,819
可轉換債券之攤薄調整	—	7,589,200
計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢利之期內基金單位加權平均數	2,540,413,467	2,179,682,019
每基金單位基本(虧損)/盈利	(1.33港元)	6.44港元
每基金單位已攤薄(虧損)/盈利	(1.33港元)	6.42港元

可轉換債券對截至2023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，每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。截至2022年9月30日止六個月的每基金單位盈利已作出調整，以反映本集團於2023年3月29日供股的影響。

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2023年4月1日	387
匯兌調整	(11)
減值	(39)
於2023年9月30日	337

截至2023年9月30日止六個月，簡明綜合收益表計入3,900萬港元商譽減值虧損乃基於相關業務的市場環境變化。

13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	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2023年4月1日	236,741	728	237,469
匯兌調整(附註(e))	(2,617)	-	(2,617)
添置	228	21	249
收購資產(附註27)	523	-	523
公平值變動	(6,554)	24	(6,530)
於2023年9月30日	228,321	773	229,094

(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，戴德梁行按市值基準於2023年3月31日及於2023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。

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剩餘法為主要估值方法，並以直接比較法及/或現金流量折現法(如適用)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。就位於香港的物業而言，基於現行政府所公開宣佈的政策及普遍市場預期，假設其土地契約在期滿時將會續約而無需支付大筆地價金額。

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。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。

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。

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進行折現，以達致物業的現時值。現金流量折現法考慮了扣減支出後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。

投資物業被歸類於第三層(2023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、2022年8月31日、2023年3月31日及2023年4月11日/5月12日，領展分別完成收購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、一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展、新加坡兩個零售物業(裕廊坊及Swing By@Thomson Plaza)及常熟兩個物流物業。於2023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企業而持有)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、英國及新加坡之投資物業分別為數19.13億港元、2.61億港元、3,100萬港元及4.12億港元。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2023年9月30日，本集團位處於中國內地、澳洲及新加坡分別約值23.06億港元(2023年3月31日：54.14億港元)、30.35億港元(2023年3月31日：34.84億港元)及132.18億港元(2023年3月31日：136.30億港元)之若干投資物業已為本集團合計91.01億港元(2023年3月31日：98.92億港元)之貸款作出抵押。

14 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2023年4月1日	6,769
匯兌調整	(324)
所佔業績及其他全面收益	(392)
已收股息	(37)
於2023年9月30日	6,016

於2023年9月30日，本集團於合營企業之權益為60.16億港元，該金額於本簡明綜合中期財務資料中使用權益法入賬。

本集團所佔合營企業的相關財務信息如下：

	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
所佔物業收入淨額	173	163
所佔投資物業公平值變動(虧損)/收益	(469)	37
所佔(虧損)/溢利	(392)	160

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023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	8,992	9,855

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2023年4月1日	1,351	20	1	91	1,463
匯兌調整	(4)	–	–	(1)	(5)
添置	9	14	2	37	62
期內折舊開支	(29)	(2)	–	(18)	(49)
減值	(63)	–	–	–	(63)
於2023年9月30日	1,264	32	3	109	1,408
於2023年9月30日					
成本	1,625	38	6	258	1,927
累計折舊及減值	(361)	(6)	(3)	(149)	(519)
賬面淨值	1,264	32	3	109	1,408

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：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	956	1,158
非上市公司債券	30	30
	986	1,188

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1,900萬港元(2022年：2,800萬港元)。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：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	986	547
一年後	-	641
	986	1,188

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	265	276
減：應收貿易賬款減值撥備	(72)	(106)
應收貿易賬款－淨值	193	170
遞延應收租金	771	843
其他應收款項	330	1,270
	1,294	2,283

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。

於2023年3月31日，其他應收款項包含一筆為數12.00億港元用於收購資產的按金，該按金已於2023年4月3日退款及收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	145	120
31至90日	42	51
超過90日	78	105
	265	276

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 現金及現金等價物及銀行存款

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
現金及現金等價物		
銀行現金	2,209	2,485
原有到期日少於三個月之銀行存款	1,008	11,502
	3,217	13,987
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	9,673	3,201
有限制的銀行存款	230	151
	9,903	3,352

有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

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

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023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	45	70
— 預期一年後結算	24	45
	69	115

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1,423,100個基金單位(2022年：1,051,429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2023年 4月1日 尚未歸屬	供股調整 ^(vi)	期內授出	期內歸屬 ^(iv)	期內註銷	期內失效	於2023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									
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 ⁽ⁱ⁾	741,020	21,470	-	(762,490)	-	-	-	-
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,117,047	32,295	-	(586,791)	-	(1,892)	560,659	942,452 ^(vi)
2022年6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 ⁽ⁱ⁾	79,862	2,317	-	-	(41,089)	-	41,090	41,090
2022年7月4日	2022年7月4日至 2025年7月3日 ⁽ⁱ⁾	27,663	802	-	-	-	-	28,465	28,465
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,537,973	44,509	-	(18,338)	-	(15,969)	1,548,175	2,573,370 ^(vi)
2023年7月10日	2023年7月10日至 2024年6月30日	-	-	26,149	-	-	-	26,149	26,149
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽ⁱ⁾	-	-	2,638,140	(7,851)	-	(16,996)	2,613,293	3,775,795
小計		3,503,565	101,393	2,664,289	(1,375,470)	(41,089)	(34,857)	4,817,831	7,387,321
	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%	-	-	-	(47,630) ^(viii)	-	-	-	-
總計		3,503,565	101,393	2,664,289	(1,423,100)	(41,089)	(34,857)	4,817,831	7,387,321

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100%至109%。
- (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。
- (vii) 供股之後，董事會批准就尚未歸屬之基金單位數目作出+2.9%的調整，於2023年6月1日生效。
- (viii) 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%。

20 其他負債

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,885	3,889
應付合營企業	258	275
	4,143	4,164

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3.6% (2023年3月31日：3.0%) 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。
- 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以金融負債入賬，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及預期行使認沽權之日期。於2023年9月30日，非控制性權益認沽權債項金額為零(2023年3月31日：零)。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2023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。
- (ii) 應付合營企業之賬項以人民幣計值、無抵押、以實際年利率3.8% (2023年3月31日：3.8%) 帶息及預期於一年內償還。

21 帶息負債

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	23,617	28,567
抵押銀行貸款	9,101	9,892
中期票據	22,023	22,291
	54,741	60,750

21 帶息負債 (續)

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023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	562	4,014
抵押銀行貸款	31	119
中期票據	5,516	-
	6,109	4,133
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	4,267	1,513
抵押銀行貸款	2,197	119
中期票據	2,217	6,877
	8,681	8,509
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	4,403	5,886
抵押銀行貸款	32	2,479
中期票據	5,795	2,208
	10,230	10,573
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	13,380	6,507
抵押銀行貸款	183	129
中期票據	1,793	5,956
	15,356	12,592
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	1,005	10,647
抵押銀行貸款	6,574	284
中期票據	499	998
	8,078	11,929
第五年後到期		
抵押銀行貸款	84	6,762
中期票據	6,203	6,252
	6,287	13,014
	54,741	60,750

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數52.30億港元(2023年3月31日：58.07億港元)、74.14億港元(2023年3月31日：78.05億港元)、29.06億港元(2023年3月31日：36.44億港元)及127.61億港元(2023年3月31日：131.15億港元)之銀行貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值外，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2023年9月30日之以港元計值帶息負債實際利率為4.02% (2023年3月31日：3.51%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之帶息負債實際利率分別為3.47% (2023年3月31日：3.54%)、5.21% (2023年3月31日：4.70%)、3.16% (2023年3月31日：3.09%)及4.34% (2023年3月31日：4.43%)。

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經調整轉換價每基金單位103.70港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為經調整轉換價之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12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之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2025年12月12日要求領展贖回全部或部分債券。

可轉換債券為無抵押。於2023年9月30日，可轉換債券之實際利率為4.96%（2023年3月31日：4.96%）。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於2023年4月1日	3,927
利息開支(附註7)	99
已支付利息開支	(83)
於2023年9月30日	3,943
衍生工具部分	
於2023年4月1日	236
公平值變動(附註7)	(156)
於2023年9月30日	80
	4,023

該等可轉換債券賬面值的預期結算時間如下：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元
一年內	787
一年後	3,236
	4,023

23 衍生金融工具

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023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		
— 貨幣掉期合約	325	278
— 利率掉期合約	494	318
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	7
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	391	176
— 遠期外匯合約	27	4
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	26	—
— 遠期外匯合約	37	26
	1,300	809
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 貨幣掉期合約	(208)	—
— 利率掉期合約	(11)	(46)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(617)	(512)
— 利率掉期合約	(25)	(19)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	(6)	—
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	(193)	(142)
— 遠期外匯合約	(4)	—
	(1,064)	(719)
衍生工具淨資產	236	90

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(2023年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2022年9月30日止六個月內及截至2023年9月30日止六個月內，公平值架構二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：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	72	102
一年後	164	(12)
	236	90

本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

於2023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215.96億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.70年(2023年3月31日：169.56億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.34年)。未結算衍生金融工具於2023年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為215.96億港元(2023年3月31日：169.56億港元)及2.56%(2023年3月31日：1.93%)。關於衍生金融工具之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於現金流量對沖儲備中確認。於期內計入現金流量對沖儲備之淨金額為5,000萬港元(2022年：5.18億港元)，詳情見附註26，並將於結算時撥入簡明綜合收益表。

於2023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衍生金融工具於2023年9月30日之名義本金金額為67.30億港元(2023年3月31日：128.31億港元)。關於衍生金融工具之公平值對沖之任何公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

於2023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於海外投資淨額因外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衍生金融工具於2023年9月30日之名義本金金額為140.27億港元(2023年3月31日：55.81億港元)。對沖工具與對沖有效部分相關的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於權益內。於期內計入外匯儲備之淨金額為2.67億港元(2022年：2.44億港元)。

於2023年9月30日，本集團持有未結算之衍生金融工具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144.27億港元(2023年3月31日：55.81億港元)。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

24 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	95	121
預收款項	477	446
應計資本開支	561	870
應計利息	181	165
應計供股交易成本	—	303
租賃負債	33	22
其他應計項目	1,165	1,097
	2,512	3,024

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：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,491	3,009
一年後	21	15
	2,512	3,024

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	62	82
31至90日	7	13
超過90日	26	26
	95	121

25 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2023年4月1日	2,553,845,091
根據分派再投資計劃發行之基金單位	8,085,484
於2023年9月30日	2,561,930,575

截至2023年9月30日止六個月，管理人根據截至2023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8,085,484個基金單位。

於2023年9月30日基金單位之收市價為每基金單位38.40港元(2023年3月31日：50.50港元)。按2023年9月30日已發行之2,561,930,575個基金單位(2023年3月31日：2,553,845,091個基金單位)計算，市值為983.78億港元(2023年3月31日：1,289.69億港元)。

26 基金單位持有人權益

	現金流量 對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	對沖成本儲備 (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2023年4月1日	550	–	(1,231)	681	–
現金流量對沖：					
– 公平值變動	263	–	–	–	263
– 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註(i))	(213)	–	–	–	(213)
	50	–	–	–	50
對沖成本：					
– 公平值變動	–	10	–	–	10
	–	10	–	–	10
外幣匯兌：					
– 換算財務報表的匯兌虧損	–	–	(2,226)	–	(2,226)
– 投資淨額對沖之公平值變動	–	–	452	–	452
	–	–	(1,774)	–	(1,774)
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))	–	–	–	1,714	1,714
於2023年9月30日	600	10	(3,005)	2,395	–

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2022年5月12日，領展透過其全資擁有附屬公司以人民幣4.55億元(約相等於5.13億港元)之經調整現金代價訂立股權轉讓協議收購常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟裕通供應鏈管理有限公司之全部註冊資本。領展於此收購產生之相關交易費用共為500萬港元。交易已於2023年4月11日及2023年5月12日完成。常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟裕通供應鏈管理有限公司擁有分別位於常熟碧溪街道興達路11號的物流物業及常熟經濟技術開發區興港路29號之物流物業。

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：

	物流物業 (未經審核) 百萬港元
投資物業(附註13)	523
現金及現金等價物	9
其他負債淨額	(14)
購買代價	518
應付代價及保留金額	(70)
已收購之現金及現金等價物	(9)
用於收購之現金支出淨額	439

28 資本承擔

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023年 3月31日 (經審核) 百萬港元
期末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	927	872
收購附屬公司	-	523
	927	1,395
期末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	13	-

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2023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。

(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2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022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))	(10)	(8)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
就帶息負債及衍生金融工具支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(36)	(33)
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	21	3
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))	(1)	(2)
支付合營企業之利息開支(附註(iii))	(5)	(4)

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%(2022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。

29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)**(c) 與關聯方之重大結餘**

與關聯方之重大結餘如下：

	2023年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2023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	(1,344)	(1,600)
應付滙豐集團之利息淨額	(7)	(10)
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
應付滙豐集團之供股交易成本	-	(171)
與滙豐集團之衍生金融工具	129	73
於滙豐集團之銀行存款	1,799	6,086
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)
應付合營企業	(258)	(275)

(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2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022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	137	120
長期獎勵計劃之獎勵	20	11
	162	136

30 合資格少數權益物業

於2023年9月30日，領展持有下列合資格少數權益物業：

物業	營運地點	用途	合營安排類型	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	合營企業	無	50%
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	1,200萬澳元	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	600萬澳元	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	400萬澳元	50%

附註：根據共同持有人協議，本集團作為分權共有人與外部第三方共同擁有在澳洲悉尼的零售物業50%的權益。

31 批准簡明綜合中期財務資料

於2023年11月8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2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	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	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
簡明綜合收益表					
收益	6,725	6,042	5,778	5,233	5,332
物業經營開支	(1,662)	(1,455)	(1,387)	(1,196)	(1,261)
物業收入淨額	5,063	4,587	4,391	4,037	4,071
一般及行政開支	(383)	(328)	(237)	(220)	(201)
投資物業公平值變動及商譽及物業、器材及 設備減值	(6,632)	10,853	3,065	(7,275)	3,662
利息收入	274	37	52	71	95
財務成本	(1,010)	(604)	(477)	(405)	(233)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	(9)	–	–
所佔合營企業(虧損)/溢利	(392)	160	274	–	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)/溢利	(3,080)	14,705	7,059	(3,792)	7,394
稅項	(570)	(688)	(717)	(533)	(677)
扣除與基金單位持有人交易前之期內(虧損)/溢利 已向基金單位持有人派付之分派	(3,650)	14,017	6,342	(4,325)	6,717
	(3,034)	(3,083)	(3,089)	(2,999)	(2,964)
	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)	3,753
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	(8,122)	7,924	3,649	(6,139)	2,278
儲備變動產生之金額	1,714	2,986	(450)	(953)	1,500
非控制性權益	(276)	24	54	(232)	(25)
	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)	3,753
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內(虧損)/溢利	(3,374)	13,993	6,288	(4,093)	6,742
調整：					
— 投資物業公平值變動及商譽及物業、器材及 設備減值	6,844	(10,879)	(3,282)	7,048	(3,644)
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(42)	84	152	(61)	65
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(156)	–	(26)	–	(58)
— 金融工具之公平值變動	(24)	(70)	(13)	(70)	(225)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	28	30	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/(收益)	57	119	36	(75)	(72)
酌情分派	–	–	146	144	145
可分派總額	3,333	3,277	3,336	2,921	2,966
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	130.08	155.51	159.59	141.65	141.47

財務數據(續)

		於2023年 9月30日 (未經審核)	於2023年 3月31日 (經審核)	於2022年 3月31日 (經審核)	於2021年 3月31日 (經審核)	於2020年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	229,094	237,469	212,761	199,074	193,224
其他資產	百萬港元	24,595	30,450	12,955	10,811	14,395
資產總值	百萬港元	253,689	267,919	225,716	209,885	207,619
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	百萬港元	72,699	78,859	62,726	51,192	47,502
非控制性權益	百萬港元	(179)	120	302	(27)	406
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	181,169	188,940	162,688	158,720	159,711
借貸總額佔資產總值比例	%	23.2	24.2	22.0	18.4	16.7
負債總額佔資產總值比例	%	28.7	29.4	27.8	24.4	22.9
投資物業估值	百萬港元	229,094	237,469	212,761	199,074	193,224
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.25–4.60	3.10–4.50	3.10–4.50	3.10–4.50	3.10–4.50
— 停車場及相關業務	%	2.70–4.90	2.60–4.80	2.90–5.30	3.10–5.30	3.10–5.30
— 辦公室	%	3.30	3.00	3.00	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售(附註(i))	%	4.65–5.15	4.50–5.00	4.25–4.75	4.25–4.75	4.25–4.75
— 辦公室	%	4.65	4.25	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	5.15	5.00	5.00	不適用	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	5.00–5.38	4.88–5.25	不適用	不適用	不適用
— 辦公室(附註(i))	%	4.75–5.75	4.50–5.25	4.40	4.50	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	7.50	6.00	5.19	5.24	不適用
— 新加坡						
— 零售	%	3.80–4.50	3.80–4.50	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	70.72	73.98	77.10	76.24	77.61
每基金單位收市價	港元	38.40	50.50	67.00	70.80	65.70
市值	百萬港元	98,378	128,969	141,383	147,396	135,204
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	%	(45.7)	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)
已發行基金單位		2,561,930,575	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業。

物業組合數據

		截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核)	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)	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)
香港之物業組合						
期末平均每月租金—零售	每平方米呎港元	64.3	63.2	62.4	63.0	64.0
續租租金調整率—零售	%	8.7	8.5	3.4	(4.0)	19.6
期末租用率						
—零售	%	98.0	97.5	97.5	96.1	96.9
—停車場相關業務	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
—辦公室	%	86.1	97.8	81.4	79.3	不適用
每個泊車位每月收入	港元	3,335	3,167	3,073	2,745	2,929
物業收入淨額比率	%	76.4	77.3	76.6	77.1	75.9
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
—零售(附註(i))	%	(5.2)	8.4	18.8	8.7	34.2
—辦公室	%	(7.5)	(18.2)	(12.1)	(8.5)	15.2
期末租用率						
—零售(附註(i))	%	95.8	92.1	93.3	94.7	99.0
—辦公室	%	91.5	96.0	96.7	94.8	95.1
—物流	%	95.0	100.0	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	73.9	71.6	74.8	76.6	79.0
澳洲之物業組合						
期末租用率						
—零售	%	98.1	95.9	不適用	不適用	不適用
—辦公室(附註(i))	%	96.0	91.5	100.0	100.0	不適用
英國之物業組合						
期末租用率—辦公室	%	93.1	93.1	100.0	100.0	不適用
新加坡之物業組合						
期末租用率—零售	%	99.3	不適用	不適用	不適用	不適用
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	181,169	170,569	163,040	153,853	189,926
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	70.72	80.86	77.99	74.60	90.58
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	不適用	不適用	0.71	不適用	9.22
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	(34.37)	(27.21)	(14.89)	(18.35)	(5.58)
期末每基金單位收市價	港元	38.40	54.90	66.75	63.00	86.45
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	3.4	2.8	2.4	2.2	1.6
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	6.8	5.7	4.8	4.5	3.3
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)	%	25.3	30.2	31.0	27.5	27.5

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業。
- (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52.40港元(2022年：72.00港元)及最低成交價36.35港元(2022年：53.65港元)計算。比較數字並未就供股的影響進行重列或調整。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2023年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派130.08港仙(2022年：155.51港仙)，除以2023年9月30日之收市價38.40港元(2022年：54.90港元)計算。比較數字並未就供股的影響進行重列或調整。

投資者資料

基金單位之上市地位

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

於2023年9月30日·領展已發行2,561,930,575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2023年9月30日止六個月之中期業績公告	2023年11月8日
中期分派之除權日期	2023年11月20日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就中期分派而言) ⁽¹⁾	2023年11月22日至23日 (包括首尾兩天)
中期分派之記錄日期	2023年11月23日
分派再投資計劃公告	2023年11月23日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2023年11月30日
代替中期現金分派之基金單位價格公告	2023年12月7日
領展之基金單位過戶登記處接納選擇表格及撤銷通知書之最後限期 ⁽²⁾	2023年12月15日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2023年12月29日
財政年度結算日	2024年3月31日

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2023年9月30日止六個月每基金單位130.08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·須最遲於2023年11月21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2023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2023年12月15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我們的公司網站(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。

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

GPR⁽¹⁾ 250環球指數

GPR⁽¹⁾ 250亞洲指數

GPR⁽¹⁾ 250亞太指數

GPR⁽¹⁾ 250香港指數

GPR⁽¹⁾ 250全球房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ 250亞洲房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ 250亞太房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ 250香港房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ (世界)綜合指數

GPR⁽¹⁾ 亞洲綜合指數

GPR⁽¹⁾ 香港綜合指數

GPR⁽¹⁾ (世界)綜合引用指數

GPR⁽¹⁾ 亞洲綜合引用指數

GPR⁽¹⁾ 香港綜合引用指數

GPR⁽¹⁾ 環球100指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 綜合指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 綜合香港指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 綜合房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 可投資100指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 可投資100香港指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾ 可投資100房地產投資信託指數

恒生指數

恒生地產分類指數

恒生綜合指數

恒生綜合行業指數 – 地產建築業

恒生綜合大型股指數

恒生綜合大中型股指數

恒生大中型股(可投資)指數

恒生香港35

恒生房地產基金指數

恒生滬深港(特選企業)300指數

恒生等權重指數

恒生低波幅指數

恒生可持續發展企業指數

恒生可持續發展企業基準指數

恒生內地及香港可持續發展企業指數

恒指ESG指數

恒指ESG增強指數

恒指ESG增強精選指數

恒指低碳指數

恒生ESG50指數

恒生氣候變化1.5°C目標指數

MSCI所有國家世界指數

MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數

MSCI世界指數

MSCI香港指數

MSCI所有亞太國家房地產指數

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

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) 全球地產研究院

(2) 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(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)
2023年基金單位持有人週年大會	於2023年7月19日舉行之基金單位持有人週年大會
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，或兩者結合
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
首席財務總裁	管理人之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	管理人之首席法務總裁
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
冠狀病毒病	冠狀病毒病
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	董事會於2022年7月20日採納之企業員工購股計劃(其規則已於2023年6月1日作出修訂)，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)

政府	香港特別行政區政府
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港聯交所	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)
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	領展基金管理人之董事與高層管理人員證券交易管理守則
上市規則	《香港聯交所證券上市規則》
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》
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香港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房地產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
非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以外之所有少數權益物業
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)·現為戴德梁行有限公司
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則·領展之物業發展及相關活動上限為領展資產總值之25%
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)於香港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
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
供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
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
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⁽¹⁾
謝秀玲⁽²⁾
吳麗莎⁽³⁾

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽⁴⁾

管理人之負責人員⁽⁵⁾

王國龍
黃國祥
譚承蔭⁽⁶⁾
陳淑嫻
林定邦⁽⁷⁾

授權代表⁽⁸⁾

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

戴德梁行有限公司

附註：

- (1) 於2023年7月19日舉行之2023年基金單位持有人週年大會結束時退任
- (2) 於2023年7月19日舉行之2023年基金單位持有人週年大會結束時退任
- (3) 於2023年4月3日獲委任
- (4) 電郵：cosec@linkreit.com
- (5) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者
- (6) 於2023年5月22日獲委任
- (7) 於2023年5月15日獲委任及於2023年9月30日辭任
- (8) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者

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
中環遮打道3A號
香港會所大廈9樓901室

管理人之上海辦事處

中國內地
上海黃浦區湖濱路222號
領展企業廣場1座918-921室

管理人之新加坡辦事處

50 Raffles Place,
#15-01/02 Singapore Land Tower,
Singapore 048623

管理人之悉尼辦事處

Suite 28.02, Level 28, Australia Square Tower,
264 George Street, Sydney, NSW 2000, Australia

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

聯絡資料

電話：香港 (852) 2175 1800
中國內地 (86) 21 5368 9394
新加坡 (65) 6950 8000
傳真：(852) 2175 1938
媒體查詢：mediarelations@linkreit.com
投資者關係：ir@linkreit.com
客戶服務：(852) 2122 9000
租賃：香港 hkretailenquiries@linkreit.com
中國內地 mlcleasing@linkreit.com
新加坡 sgleasing@linkreit.com

網站

Linkreit.com (公司網站)
Linkhk.com (顧客網站)

手機應用程式

掃描下載



Link UP

