

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2023年9月30日止六個月 之中期業績公告

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向領展之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2023年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2023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2023年11月8日批准。

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%)。

管理層討論與分析

營運摘要－中國

香港物業組合

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。

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：			
商舖 ⁽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

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金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)。
- (2) 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積 之百分比 ⁽¹⁾
	於2023年 9月30日 %	於2023年 3月31日 %	截至2023年 9月30日 止六個月 %	截至2022年 9月30日 止六個月 %	於2023年 9月30日 %
商舖	98.4	98.3	8.1	6.8	83.9
街市／熟食檔位	96.4	96.1	11.3	16.3	9.2
教育／福利及配套設施	95.8	97.1	3.2	1.1	6.9
總計	98.0	98.0	8.7	8.5	100.0

附註：

- (1) 總計不包括自用辦公室。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2023年9月30日止六個月)

行業	商戶每平方呎	租金對銷售額
	零售銷售 總額增長 %	比例 ⁽¹⁾ %
飲食	9.0	12.6
超級市場及食品	(4.8)	11.6
一般零售 ⁽²⁾	4.7	12.9
整體	3.1	12.4

附註：

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

物業組合分類

物業	物業數目	零售物業	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
		估值 ⁽²⁾		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
	於2023年 9月30日	於2023年 9月30日 百萬港元	截至2023年 9月30日 止六個月 百萬港元	於2023年 9月30日 每平方呎港元	於2023年 3月31日 每平方呎港元	於2023年 9月30日 %	於2023年 3月31日 %
都會	6	26,335	627	77.7	78.1	97.4	97.2
匯坊	35	69,410	1,826	71.9	71.0	98.4	98.4
鄰里	57	29,988	763	46.5	46.1	97.8	97.8
總計	98	125,733	3,216	64.3	63.8	98.0	98.0

附註：

- (1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金(不包括管理費)。
- (2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道之商業用地(7.73億港元)。

行業組合

(於2023年9月30日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	28.5	29.9
超級市場及食品	21.6	17.1
街市／熟食檔位	17.4	9.1
服務	10.3	10.3
個人護理／醫療	5.3	3.9
教育／福利及配套設施	1.0	6.7
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 ⁽²⁾	15.2	22.6
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

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

租約到期情況

(於2023年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2023/2024年度	14.9	15.2
2024/2025年度	33.2	31.6
2025/2026年度及其後	45.1	47.2
短期租約及空置	6.8	6.0
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

停車場及相關業務

- 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)。

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

中國內地物業組合

我們中國內地物業組合包括位於一線城市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。

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%。

租約到期情況

(於2023年9月30日)

	零售 ⁽¹⁾		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽²⁾ %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽²⁾ %
2023/2024年度	14.2	16.6	6.8	8.8
2024/2025年度	19.4	29.4	13.1	15.7
2025/2026年度及其後	62.2	54.0	71.6	75.5
空置	4.2	—	8.5	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

- (1) 包括七寶萬科廣場的租約。
(2) 基本租金(不包括管理費)。

物流

- 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。

營運摘要－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－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，為穩定的收入奠下基礎。
- 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。

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，乃由於為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%
	<u>181,354</u>	<u>184,897</u>		
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%
	<u>31,575</u>	<u>35,168</u>		
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%
	<u>11,009</u>	<u>12,256</u>		
英國				
辦公大樓物業	2,162 ⁽⁴⁾	2,780 ⁽⁴⁾	7.50%	6.00%
	<u>2,162</u>	<u>2,780</u>		
新加坡				
零售物業	13,218	13,630	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
	<u>13,218</u>	<u>13,630</u>		
總估值	<u>239,318</u>	<u>248,731</u>		
投資物業總估值	<u>229,094⁽⁵⁾</u>	<u>237,469⁽⁵⁾</u>		

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%。
- 債務到期年限平均為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%。

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。

負債分類情況

(於2023年9月30日的面值)

按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
銀行貸款	32.9	55.1%
中期票據	22.7	38.0%
可轉換債券	4.1	6.9%
總值	59.7	100.0%

按定息／浮息劃分的負債組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	41.7	69.8%
浮息	18.0	30.2%
總值	59.7	100.0%

按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
2024/2025年度到期	9.3	15.6%
2025/2026年度到期	11.3	18.9%
2026/2027年度到期	17.3	29.0%
2027/2028年度到期	15.1	25.3%
2028/2029年度及期後到期	6.7	11.2%
總值	59.7	100.0%

按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)

	十億港元	%
港元	31.3	52.4%
人民幣	5.3	8.9%
澳元	7.4	12.4%
新加坡元	12.8	21.4%
英鎊	2.9	4.9%
總值	59.7	100.0%

企業策略

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。

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。

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。

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。

展望

在領展**3.0**戰略下，我們憑藉雄厚的資產負債表和專業團隊的領導為未來增長做好充分的準備，同時在當前經濟環境存在不確定性以及預期利率長期高企的情況下保持韌性。我們的地域及資產多元化和拓展輕資產第三方資本管理收入的策略，使我們能夠靈活地應對波動的環境。加上我們對環境、社會和治理及永續發展的承諾，我們對抓緊機遇及應對任何眼前挑戰的能力充滿信心。我們的最終目標始終明確－為基金單位持有者帶來長期及可持續的增長。

簡明綜合中期財務資料

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

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

簡明綜合全面收益表

截至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	<u>(5,088)</u>	<u>5,088</u>	<u>—</u>	<u>(299)</u>	<u>(299)</u>
截至2022年9月30日止六個月					
期內溢利	13,993	(11,007)	2,986	24	3,010
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	518	—	518	—	518
— 外匯儲備	(3,504)	—	(3,504)	(37)	(3,541)
期內全面收益總額	<u>11,007</u>	<u>(11,007)</u>	<u>—</u>	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>

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))	<u>3,333</u>	<u>3,277</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	<u>3,333</u>	<u>3,277</u>
期內每基金單位分派(附註(ii))	<u>130.08港仙</u>	<u>155.51港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄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

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 (不包括新發行之基金單位)		-	7,924	(13)
於2022年9月30日		-	170,569	289

簡明綜合現金流量表

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
	附註		
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)
已回收收購資產之按金		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

簡明綜合中期財務資料附註

1 企業資料

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

本集團之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至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。

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
	<hr/>	<hr/>
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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2023年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,881</u>	<u>1,241</u>	<u>742</u>	<u>861</u>	<u>6,725</u>
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					<u>(1,010)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(3,080)
稅項					<u>(570)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					<u><u>(3,650)</u></u>
收購投資物業	-	-	523	-	523
其他資本添置	112	24	103	40	279
折舊	<u>(25)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>	<u>(33)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

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。

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2022年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,792</u>	<u>1,180</u>	<u>789</u>	<u>281</u>	<u>6,042</u>
分部業績	2,890	953	565	179	4,587
投資物業公平值變動	5,929	5,227	(20)	(283)	10,853
所佔合營企業溢利	—	—	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					<u>14,017</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	1,662	1,455

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<hr/>	<hr/>
	1,185	665
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(19)	(2)
	<hr/>	<hr/>
	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)
	<hr/>	<hr/>
	1,010	604
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

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(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
	<u>551</u>	<u>457</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<hr/>	<hr/>
	588	497
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(37)	(40)
	<hr/>	<hr/>
員工成本(附註8)	551	457
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(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	<u>570</u>	<u>688</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內(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)/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(虧損)/溢利可轉換債券之攤薄調整	(3,374百萬港元) —	13,993百萬港元 6百萬港元
用作計算每基金單位已攤薄(虧損)/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(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)/盈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)/盈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)
	<hr/>
於2023年9月30日	337
	<hr/> <hr/>

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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2023年9月30日	228,321	773	229,094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13 投資物業(續)

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，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。

(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。

13 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續)

(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)
	<hr/>
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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 合營企業權益(續)

	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	<u>8,992</u>	<u>9,855</u>

15 物業、器材及設備

	土地、樓宇 及租賃改善 (未經審核) 百萬港元	使用權資產 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於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	<u>1,264</u>	<u>32</u>	<u>3</u>	<u>109</u>	<u>1,408</u>
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	<u>1,264</u>	<u>32</u>	<u>3</u>	<u>109</u>	<u>1,408</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產包含以下債務證券：

	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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 現金及現金等價物及銀行存款

	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	<u>1,008</u>	<u>11,502</u>
	<u>3,217</u>	<u>13,987</u>
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	<u>230</u>	<u>151</u>
	<u>9,903</u>	<u>3,352</u>

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
	<u>69</u>	<u>115</u>

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

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金(如適用)。

期內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共1,423,100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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 長期獎勵計劃撥備(續)

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

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	供股調整 ^(vii)	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 ^(vi)
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 ⁽ⁱⁱ⁾	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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	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

19 長期獎勵計劃撥備(續)

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3.6%(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
	<u>54,741</u>	<u>60,750</u>

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	—
	<u>6,109</u>	<u>4,133</u>
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
	<u>8,681</u>	<u>8,509</u>
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
	<u>10,230</u>	<u>10,573</u>

21 帶息負債(續)

	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
	<u>15,356</u>	<u>12,592</u>
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
	<u>8,078</u>	<u>11,929</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	84	6,762
中期票據	6,203	6,252
	<u>6,287</u>	<u>13,014</u>
	<u>54,741</u>	<u>60,750</u>

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日後之收市價為初步轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。

於2022年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	<u>(83)</u>
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)	<u>(156)</u>
於2023年9月30日	80
	<u>4,023</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 可轉換債券(續)

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
	<u>4,023</u>

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
	<u>1,300</u>	<u>809</u>

23 衍生金融工具(續)

	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)	—
	<u>(1,064)</u>	<u>(719)</u>
衍生工具淨資產	<u>236</u>	<u>90</u>

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，公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

23 衍生金融工具(續)

該等衍生工具淨資產賬面值的預期結算時間如下：

	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)。由浮動利率轉為固定利率之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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 衍生金融工具(續)

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
	<u>2,512</u>	<u>3,024</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

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
	<u>2,512</u>	<u>3,024</u>

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
	<u>95</u>	<u>121</u>

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	<u>8,085,484</u>
於2023年9月30日	<u><u>2,561,930,575</u></u>

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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)之最終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榕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榕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)
	<hr/>
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)
	<hr/>
用於收購之現金支出淨額	439
	<hr/> <hr/>

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
	<u>927</u>	<u>1,395</u>
期末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	<u>13</u>	<u>—</u>

29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於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。

29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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)

29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易(續)

附註：

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

(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)
	<u><u>1,799</u></u>	<u><u>6,086</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至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
	<u>162</u>	<u>136</u>

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。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2023年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

合規手冊之修訂

自2023年4月1日起，管理人之合規手冊(「**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。

企業管治

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、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、領展之信託契約(「**信託契約**」)及合規手冊(在所有重大方面)。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第二部分之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的管理人之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

於截至2023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2022/2023年度年報之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。進一步詳情將載於領展2023/2024年度之中期報告內。

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)於香港聯合交易所有限公司購買合共**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領展已發行基金單位約**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(「**供股**」)，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

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

中期分派

截至2023年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位130.08港仙，將於2023年12月29日(星期五)派付予於2023年11月23日(星期四)名列領展基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期分派之權利，領展將於2023年11月22日(星期三)起至2023年11月23日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須最遲於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。

分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2023年9月30日止六個月之中期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於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。

寄發2023/2024年度之中期報告

領展2023/2024年度之中期報告將於2023年11月30日(星期四)或前後上載至香港交易及結算所有限公司及領展之網站以及寄發予基金單位持有人。

鳴謝

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

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，2023年11月8日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

黃國祥(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

吳麗莎