

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布之內容概不負責，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布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2016年9月30日止六個月 之中期業績公布

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2016年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2016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2016年11月9日批准。

整體財務業績

於回顧的六個月內，收益總額及物業收入淨額分別按年增長10.1%及11.1%至46.08億港元(截至2015年9月30日止六個月：41.85億港元)及34.40億港元(截至2015年9月30日止六個月：30.96億港元)。期內每基金單位中期分派為111.75港仙(截至2015年9月30日止六個月：98.99港仙)，按年增長12.9%。

投資物業組合(包括發展中物業及於中國內地的物業)之估值增加至1,674.75億港元，較2016年3月31日上升4.2%。每基金單位資產淨值增加2.5%至58.20港元(2016年3月31日：56.79港元)。

管理層討論與分析

儘管持續不明朗的宏觀經濟環境帶來阻力，我們的業務策略、物業組合及團隊於回顧的六個月內仍然取得理想表現。透過持續施行有效的業務策略，專注建立具有高生產力及抗逆力的物業組合，於2016/2017年度的上半年，領展在鞏固市場地位以作未來發展的同時，再次錄得強勁的業績。

建立具有更高生產力及更具質素的物業組合

資產管理

良好的物業資產管理是我們增長的核心，而此對提高溢利及從物業獲取價值而言更無疑是最重要的動力。管理零售物業及停車場設施，已發展為我們的優勢及專長，我們將會透過在多方面作出創新改革，繼續善用這一項競爭優勢。為支援以上措施，我們一直密切監察及深入分析地區人口結構及顧客喜好的轉變，並採用積極主動的宣傳及市場推廣策略以帶動客流、提高品牌認知度及增強顧客忠誠度。

香港物業組合

零售

鑒於我們持續專注於大眾市場必需品行業，在面對充滿挑戰的零售市場，物業組合的表現顯示出其抗逆力。於2016年9月30日，物業組合的租用率穩定維持於95.9%。「飲食」行業繼續於一眾行業中錄得較突出的表現。整體物業組合的續租租金調整率為21.0%，而零售租金則按年錄得6.6%增長。平均每月租金由2016年3月31日之每平方呎50.0港元上升至2016年9月30日之每平方呎52.5港元。

零售物業組合的營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之百分比
	於2016年 9月30日 %	於2016年 3月31日 %	截至 2016年 9月30日止 六個月 %	截至 2015年 9月30日止 六個月 %	於2016年 9月30日 %
商舖	97.1	97.1	21.2	29.5	82.7
街市／熟食檔位	89.4	89.1	17.8	1.1	9.4
教育／福利及配套設施	91.3	92.4	19.1	18.7	7.9
總計	95.9	96.0	21.0	23.6	100.0

零售物業組合分類

物業	物業數目	零售	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
		物業估值		於2016年 9月30日	於2016年 9月30日	於2016年 3月31日	於2016年 9月30日
		截至 2016年 9月30日止 六個月		每平方呎	每平方呎		
		百萬港元	百萬港元	港元	港元	%	%
都會	6	21,522	526	71.8	70.8	96.9	97.3
匯坊	38	59,564	1,629	63.1	60.8	96.6	97.0
鄰里	86	33,277	971	36.5	35.3	95.0	94.6
彌敦道700號 ⁽²⁾	1	6,116	13	不適用	—	不適用	—
九項已出售物業 ⁽³⁾	—	—	18	—	29.4	—	97.2
總計	131	120,479	3,157	52.5	50.0	95.9	96.0

附註：

- (1) 平均每月租金指每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費。
- (2) 彌敦道700號之收購於2016年4月15日完成。於2016年9月30日，物業的大樓及零售商場已空置以準備有關翻新工程；現只有數間街舖租出，有關租約將於2016年年底到期。
- (3) 物業的出售於2016年5月完成。

物業組合租約到期情況 (於2016年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	14.8	16.6
2017/2018年度	26.5	29.9
2018/2019年度及其後	50.8	49.4
短期租約及空置	7.9	4.1
總計	100.0	100.0

停車場

停車場按價值佔我們業務的 **17.6%**，租金持續穩定增長，期內按年增長 **6.4%**。此有賴於我們提升了購物環境以及推出「泊食易」手機應用程式的推動和刺激所致，使泊車位需求持續增長及商場的訪客數目上升。

截至 **2016年9月30日** 止期間，每個泊車位每月收入按年增加 **11.1%** 至 **2,206** 港元。

主要停車場物業表現指標

	截至 2016年 9月30日 六個月	截至 2015年 9月30日 六個月
每個泊車位每月收入(港元)	2,206	1,986
	於 2016年 9月30日	於 2016年 3月31日
總估值(百萬港元)	29,490	28,888
每個泊車位平均估值(千港元)	409	384

中國內地物業組合

於去年收購的兩項中國內地物業 — 北京歐美匯購物中心以及上海企業天地 1 號及 2 號均錄得強勁業績。由於企業天地 1 號及 2 號帶來全期貢獻，這兩項物業期內的收益及物業收入淨額分別達到 **2.89** 億港元及 **2.32** 億港元，按年增加 **124%** 及 **144%**。

兩項物業均接近全數出租，充分證明該兩項物業能創造更高價值並改善我們的物業組合質素。本財政期間內，歐美匯購物中心的零售續租租金調整率為 **43.9%**，而企業天地 1 號及 2 號的辦公室續租租金調整率為 **8.3%**。

歐美匯購物中心的零售租約到期情況
(於2016年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	6.5	14.7
2017/2018年度	20.8	27.4
2018/2019年度及其後	71.7	57.9
空置	1.0	—
總計	100.0	100.0

企業天地1號及2號的辦公室租約到期情況
(於2016年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	27.4	27.4
2017/2018年度	15.5	18.4
2018/2019年度及其後	55.5	54.2
空置	1.6	—
總計	100.0	100.0

資產提升

多年來，我們憑藉資產提升方面的專業知識取得顯著成果。我們原有的香港物業組合平均樓齡超過25年，意味著許多物業均需進行提升，方可釋放潛力及締造更高的價值。透過審慎規劃及執行資產提升項目，我們不單為商戶和顧客提供獲優化的零售環境，更為社區帶來更佳和更多樣化的購物體驗。我們的資產提升計劃繼續以提升商場表現、把握地區／區域不斷轉變的人口結構、創造及實施劃一的品牌形象及更有效地利用內部樓面面積為重心。我們持續進行資產提升工程，以改善物業的設計、效益及設施。我們於優化小型資產(即估值排名為「50大」之外的資產)作出的投資，亦反映我們對整個物業組合的承擔和重心所在。

期內，我們合共完成四個資產提升項目，包括天澤商場、利東商場、蝴蝶廣場及秀茂坪商場，全部工程均達到高於15%的投資回報目標。

截至2016年9月30日止六個月完成之資產提升項目的投資回報

	於2016年 9月30日 之總面積 千平方呎	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
天澤商場 ⁽²⁾	130	20	23.1%
秀茂坪商場 ⁽²⁾	155	59	28.9%
利東商場 ⁽³⁾	84	62	20.3%
蝴蝶廣場 ⁽²⁾⁽⁴⁾	173	286	15.1%
總計	542	427	

附註：

- (1) 預計投資回報按項目完成後之預期物業收入淨額，減去項目實施前之物業收入淨額，再除以項目之預計資本開支及租金損失計算。
- (2) 物業估值排名為「50大」之內。
- (3) 物業估值排名為「50大」之外。
- (4) 物業包括鮮活街市提升。

屯門蝴蝶廣場的提升工程包括鮮活街市的內部和外觀大型粉飾，提升後的鮮活街市成為了商場的新亮點。透過重新間隔和重整佈局，鮮活街市的視野變得更廣闊，攤檔一目瞭然，為到街市買菜的顧客提供一個更整潔明亮及更舒適的環境。經重新定位後，蝴蝶街市已成為屯門南區最大型的鮮活街市。

利東商場及秀茂坪商場提升工程的重點在於令兩個商場於所在地區更容易到達（特別是與即將通車的利東港鐵站）及改善建築觀感效果。全新的扶手電梯改善了商場的流通性，並因此提高了客流量。在經過重新間隔後，秀茂坪商場增加了餐飲選擇，商場整體外觀亦得到優化，這正好可以配合鄰近安達臣道全新公營房屋項目落成後居民的需求。天澤商場的翻新工程項目相對較小型，主要包括進行重新間隔，於二樓增加更多舖位，提供多種零售產品。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	12	1,311
待相關部門審批的項目	9	686
其他規劃中的項目	>16	>1,100
總計	>37	> 3,097

進行中的已審批資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
TKO Gateway (前稱厚德商場) ⁽¹⁾	174	2016年年底
大興商場 ⁽²⁾	75	2016年年底
華明商場 ⁽²⁾	72	2017年年初
天耀廣場 ⁽¹⁾	164	2017年年初
富東廣場 ⁽¹⁾	30	2017年年初
隆亨商場 ⁽²⁾	81	2017年年中
頌富廣場 ⁽¹⁾	280	2017年年中
祥華商場 ⁽²⁾	102	2017年年中
天慈商場 ⁽²⁾	42	2017年年中
黃大仙中心南館 ⁽¹⁾	153	2017年年中
小西灣廣場 ⁽¹⁾	45	2017年年底
富善商場 ⁽¹⁾⁽³⁾	93	2018年年中
總計	1,311	

附註：

- (1) 物業估值排名為「50大」之內。
- (2) 物業估值排名為「50大」之外。
- (3) 項目包括鮮活街市提升。

資產收購

增添更具增長潛力的優質資產有助提升我們的物業組合質素及確保每基金單位分派的可持續增長。建基於我們物業組合的抗逆力，我們專注尋找機會投資於日後具有高增長潛力的大眾市場零售物業以及位於香港及中國內地一線城市核心商業中心區的優質甲級辦公室物業。這將涉及審慎的盡職調查及有紀律的交易結構，以達致更佳之長遠回報。

期內，我們於**2016年4月15日**完成收購香港旺角彌敦道**700號**，代價為**59.10**億港元。該物業位於九龍心臟地帶，座落於香港其中一個最繁忙的港鐵站之上。由於其地庫與港鐵站連接，這將成為領展全新的大眾市場都會商場。該物業的翻新工程已經展開，目標於**2017年年底**開業。大樓部分為服務業及半零售業提供理想的營商環境，而經活化後的現代化零售商場則會提供一個年輕及充滿活力的購物環境，供應迎合大眾市場的零售產品。新商場將會以成為旺角新地標為目標。

資產出售

作為資本循環策略以及提升資產物業組合的質素的其中一環，領展過去出售了部分非核心物業，並帶來不少創造價值的機遇，如償還債務、回購基金單位以抵銷由出售物業所引致的基金單位分派的損失、為投資更具增長潛力的資產提供資金及提升基金單位持有人回報。

於**2016年5月**，領展完成出售九項物業，總額達到**36.52**億港元，較**2016年3月31日**的估值溢價**19%**。就過去兩年領展所出售的**23**項物業，其持有期內部收益率為**13%至30%**。領展於**2016年10月28日**公布有意以投標方式出售另外五項物業。

資產發展

領展正進行一項位於香港九龍東海濱道**77號**的商業發展項目。該項與南豐發展有限公司的合營發展項目進度符合預期，並已於近日取得領先能源與環境設計**(LEED)**之鉑金級前期認證。該物業為頂尖的甲級商業物業，預計將可如期於**2019年內**落成，我們對發展項目的進度感到滿意。透過嚴謹的成本控制，我們得以節省建造成本。該項目的估計發展費用總額(包括地價)已由**105**億港元調整至**99**億港元，較原來預算節省**5.7%**。

維持審慎靈活的資本架構

回顧期內，美國經濟及勞動市場繼續穩步增長。於2016年6月底，英國公投決定脫離歐洲聯盟，為金融市場帶來衝擊，市場流動資金突然轉向以美元計值的資產及亞洲債券。美國國債息率及信貸息差均於2016年7月大幅受壓。我們藉此機遇發行首批10年期綠色債券以籌集5億美元，固定息率為2.875%，為香港企業債券曾發行的其中一個最低息率，有關債券亦是亞洲的物業公司首次發行的綠色債券。綠色債券乃根據國際資本市場協會的2016年綠色債券準則籌備，Sustainalytics亦已就領展綠色債券框架提供的第三方獨立意見，債券的所得款項只會用於領展的環保項目，並加強領展對可持續發展的承諾。債券所得款項之分配將由獨立第三方人士驗證。

至於香港銀行市場，期內本地貸款增長放緩，令貸款息差繼續受壓。我們把握這市場機遇並安排了6億港元的7年期無抵押銀行融資，每年總利息成本為香港銀行同業拆息加1.15%。

進行融資交易後，本集團債務總額增加至298.0億港元(2016年3月31日：270.5億港元)，負債比率達17.6%(2016年3月31日：16.5%)，於2016年9月30日，我們的已承諾債務融資平均年期增加至5.1年(2016年3月31日：5.0年)。於2016年9月30日，本集團的備用流動資金為96.0億港元(2016年3月31日：80.3億港元)，當中包括現金及存款5.04億港元(2016年3月31日：4.54億港元)及未提取但已承諾的融資額91.0億港元(2016年3月31日：75.8億港元)。

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2016年9月30日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾 融資總額
無抵押銀行貸款	7.20	5.20	12.40	9.10	21.50
中期票據	10.72	6.68	17.40	—	17.40
總計	17.92	11.88	29.80	9.10	38.90
百分比	60%	40%	77%	23%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

利率管理方面，我們主要將定息負債佔債務總額的比例維持在60.1%（2016年3月31日：63.4%），而定息負債平均年期（代表定息負債所提供的平均利率保障期）保持穩定，為6.6年（2016年3月31日：6.9年）。我們繼續以較低利率的新融資代替較高成本的債務，本集團的債務組合於2016年9月30日的實際利息成本進一步減低至2.53%（2016年3月31日：2.57%）。

已承諾融資到期情況⁽¹⁾

（於2016年9月30日）

(十億港元)	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取融資	總額
2016/2017年度到期	—	0.81	—	0.81
2017/2018年度到期	0.15	0.30	1.35	1.80
2018/2019年度到期	2.35	1.09	1.05	4.49
2019/2020年度到期	3.50	1.30	2.00	6.80
2020/2021年度及其後到期	6.40	13.90	4.70	25.00
總計	12.40	17.40	9.10	38.90

附註：

(1) 所有金額為面值。

作為領展資本循環策略的其中一環，我們於回顧期內利用部分出售物業所得款項回購了1,340萬個基金單位，平均價格為每基金單位55.47港元，較2016年9月30日的每基金單位資產淨值58.20港元折讓4.7%。

於2016年7月13日及7月25日，穆迪及標準普爾分別確認領展的信貸評級為「A2／穩定」級及「A／穩定」級。

發展強大的管理團隊

要有效地達致領展業務可持續發展，是取決於我們吸引、發展及保留高質素人才的能力。我們具備多元化的員工團隊，更需要的是驅動和激勵他們對工作全心全意的投放，以確保員工能充分了解並實踐「連繫好生活」的信念。我們在此方面已取得良好進展，一支懂得靈活變通而勇於創新的專業團隊已逐趨成熟，能有效帶領員工團隊和管理領展不同資產業務的同時，更可利用其遠見及專業判斷力檢視潛在的風險和把握機遇。於2016年9月30日，管理人的員工數目為905人(2016年3月31日：883人)。

培育人才

身處瞬息萬變的市場之中，我們必須了解和判斷員工團隊需要具備的工作質素和技能，方能實現領展的長期策略發展。為確保員工的生產力及整體的薪酬、花紅及其他福利具競爭力，我們會定期檢討員工的組成、薪酬待遇及培訓與發展計劃。我們最近制定了領展的「工作質素能力框架」，為我們人才管理策略奠下基礎。工作質素能力框架是領展抱負、使命及信念的延伸，概述了我們要求員工團隊所具備的核心領導及工作質素能力，這包括以下各項：

- 組織及分析能力
- 對持份者的專注和管理
- 以業務及目標為本
- 團隊合作
- 溝通與影響力
- 變革思維與管理
- 主動性與責任感
- 管理及培育其他同事(包括自身發展)

此框架將落實和應用於人才管理的不同領域和範圍，包括人才招聘計劃、培訓與發展項目、績效管理及企業繼任規劃等。

在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

與商戶同步成長

由於我們努力不懈地提升行業組合及改善商戶的營商環境，於回顧期內，香港物業組合商戶的平均每月每平方呎零售銷售額持續增加，較上一個財政期內上升**3.8%**。香港物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別錄得**7.3%**及**2.6%**的穩健增長，而「一般零售」行業亦錄得**2.8%**的升幅。

香港物業組合零售行業組合

(於2016年9月30日)

行業	佔每月租金 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	26.2	29.1
超級市場及食品	20.9	18.3
街市／熟食檔位	15.1	8.8
服務	10.7	9.4
個人護理／醫療	6.5	4.0
教育／福利及配套設施	1.2	7.6
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.3
其他 ⁽¹⁾	18.6	22.5
總計	100.0	100.0

附註：

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

回顧期內，香港物業組合的租金對銷售額比例為**12.0%**。細看不同的行業類別，「飲食」、「超級市場及食品」和「一般零售」行業錄得的租金對銷售額比例分別為**11.9%**、**10.1%**及**14.6%**。

領展商戶學堂於**2009**年推出，主要目的是為商戶提供寶貴的商業知識、最新的零售及服務趨勢以及改善營運的秘訣，以協助商戶優化業務。我們最近就商戶學堂實施多項改善措施，包括引進優秀商戶獎。此計劃採用神秘顧客的方式鼓勵商戶不斷改善其服務及產品。

優化社區

「愛•匯聚計劃」為領展的旗艦社區參與計劃，旨在透過該計劃支持經挑選的慈善項目，協助改善本地社區居民的生活。領展每年均會撥捐上一個財政年度物業收入淨額**0.25%**的款項予「愛•匯聚計劃」。最近的**2016/2017**年度「愛•匯聚計劃」已預留合共**1,020**萬港元，而獲選的受資助項目將於**2016**年年底公布。

自**2011**年以來，我們已投資**2**億港元優化旗下物業的暢通無阻設施，確保我們的物業出入暢通無阻。我們整個物業組合的暢通無阻設施優化工程預期將於**2017**年上半年內竣工。

繼成功推行暢通無阻設施計劃外，領展正物色物業組合內合適的公共空間並訂出改善計劃，其中包括休憩設施、球場、天台休憩地方、露天廣場等。我們期望可讓公眾享用妥善管理的公共空間及設施之餘，同時能有效帶來更多到訪者到旗下的商場及停車場。

財務回顧

香港物業組合

收益分析

我們繼續保持穩健的財務表現，零售及停車場租金均見穩定增長。收益總額增加**6.5%**至**43.19**億港元(截至**2015**年**9**月**30**日止六個月：**40.56**億港元)，其中包括零售物業租金收入**31.57**億港元(截至**2015**年**9**月**30**日止六個月：**29.61**億港元)、停車場租金收入**9.67**億港元(截至**2015**年**9**月**30**日止六個月：**9.09**億港元)及其他物業相關收益**1.95**億港元(截至**2015**年**9**月**30**日止六個月：**1.86**億港元)。

我們的物業組合繼續專注於必需品行業，令零售租金在租用率高企及強勁的續租租金調整下，與去年比較仍能保持穩定增長。由於缺乏新停車場供應及商場的訪客數目增加，停車場租金亦有所上升。

收益分類

	截至2016年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,551	2,415	5.6
街市／熟食檔位	440	390	12.8
教育／福利及配套設施	74	72	2.8
商場營銷	92	84	9.5
停車場租金：			
月租	726	680	6.8
時租	241	229	5.2
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	195	186	4.8
總計	4,319	4,056	6.5

附註：

- (1) 商舖租金分別包括基本租金24.86億港元(截至2015年9月30日止六個月：23.48億港元)和按營業額分成租金6,500萬港元(截至2015年9月30日止六個月：6,700萬港元)。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益1.93億港元(截至2015年9月30日止六個月：1.83億港元)及停車場之其他收益200萬港元(截至2015年9月30日止六個月：300萬港元)。

開支分析

維持嚴謹的成本控制措施對提高營運效率非常重要。回顧期內，物業經營開支總額溫和增長5.3%，而物業收入淨額比率則進一步上升至74.3%(截至2015年9月30日止六個月：74.0%)。

員工成本上漲主要是由於2016年9月30日之基金單位收市價較2016年3月31日為高，令我們的長期獎勵計劃之撥備增加所致。由於備有空調系統的物業數目有所增加，我們期內之公用事業開支增幅為4.0%。地租及差餉的增長主要由於收益的增長。

物業經營開支分類

	截至 2016 年 9 月 30 日止 六個月 百萬港元	截至 2015 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	279	285	(2.1)
員工成本	215	182	18.1
維修及保養	117	109	7.3
公用事業開支	180	173	4.0
地租及差餉	147	129	14.0
宣傳及市場推廣開支	49	48	2.1
屋邨公用地方開支	53	62	(14.5)
其他物業經營開支	71	67	6.0
	<hr/>	<hr/>	
物業經營開支總計	1,111	1,055	5.3

中國內地物業組合

於 2015 年收購的北京歐美匯購物中心以及上海企業天地 1 號及 2 號因強勁的續租租金調整及出租率而取得令人鼓舞的成績，尤其是歐美匯購物中心。該兩項物業的全期貢獻已於本報告期內反映，令中國內地收益總額按年增長 124% 至 2.89 億港元(截至 2015 年 9 月 30 日止六個月：1.29 億港元)及物業收入淨額按年增長 144% 至 2.32 億港元(截至 2015 年 9 月 30 日止六個月：0.95 億港元)。

估值回顧

投資物業(包括發展中物業及於中國內地的物業)估值總額由 2016 年 3 月 31 日之 1,606.72 億港元增加 4.2% 至 2016 年 9 月 30 日之 1,674.75 億港元。完成收購彌敦道 700 號後，香港零售物業之估值增加 5.2% 至 1,204.79 億港元(2016 年 3 月 31 日：1,144.92 億港元)，而停車場之估值則增加 2.1% 至 294.90 億港元(2016 年 3 月 31 日：288.88 億港元)。香港零售物業及停車場之估值增加主要是受物業收入淨額因物業組合質素持續改善而增加所帶動。

位於九龍東的香港發展中物業之估值亦增加至**67.80**億港元(2016年3月31日：**63.00**億港元)。新收購之中國內地物業之估值維持穩定，於**2016**年**9**月**30**日，兩項物業的估值為**107.26**億港元(2016年3月31日：**109.92**億港元)，有關減少是由於人民幣匯率下調所致。主要估值師世邦魏理仕有限公司所採用之估值方法結合收益還原法及現金流量折現法(「**現金流量折現法**」)，或採用直接比較法(如適用)，以評估我們已落成物業於**2016**年**9**月**30**日之價值。發展中物業則採用餘值法。

估值方法

	於 2016 年 9 月 30 日	於 2016 年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
香港		
零售物業：加權平均	4.53%	4.54%
停車場：加權平均	4.79%	4.78%
整體加權平均	4.58%	4.59%
中國內地		
零售物業	4.50% – 5.00%	4.50% – 5.00%
辦公室物業	4.00%	4.00%

現金流量折現法－折現率

香港	7.50%	7.50%
中國內地		
零售物業	8.00% – 9.00%	8.00% – 9.00%
辦公室物業	7.50%	7.50%

前景及策略

經營及經濟環境於可見將來將會面臨多項挑戰。我們相信，領展已制訂正確的策略，並適時作出恰當的決策，以保障業務的長遠發展。這反映我們對物業組合所具備的生產力及抗逆力充滿信心，並且堅信我們在未來數年仍能維持這些優勢。

我們乘著良好的動力踏入**2016/2017**年度下半年，並深信領展將有能力繼續在價值鏈中實現可持續增長及創造價值。與此同時，我們正穩步朝著成為世界級房地產投資及管理機構的目標邁進，務求服務周邊社區居民及改善他們的生活。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2016年9月30日止六個月

	附註	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	4,608	4,185
物業經營開支	6	(1,168)	(1,089)
物業收入淨額		3,440	3,096
一般及行政開支		(157)	(163)
投資物業公平值變動		2,978	5,785
營運溢利	7	6,261	8,718
利息收入		2	4
財務成本	8	(275)	(216)
出售投資物業之收益		586	—
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		6,574	8,506
稅項	10	(517)	(466)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利		6,057	8,040
已向基金單位持有人派付之分派		(2,404)	(2,138)
		3,653	5,902
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		3,138	5,767
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	411	104
非控制性權益		104	31
		3,653	5,902
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利			
— 基金單位持有人(附註)	11	5,953	8,009
— 非控制性權益		104	31
		6,057	8,040

附註：每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔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2016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2016年9月30日止六個月					
期內溢利	5,953	(5,542)	411	104	515
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	(51)	－	(51)	－	(51)
－外匯儲備	(360)	－	(360)	－	(360)
期內全面收益總額	<u>5,542</u>	<u>(5,542)</u>	<u>－</u>	<u>104</u>	<u>104</u>

截至2015年9月30日止六個月

期內溢利	8,009	(7,905)	104	31	135
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	(58)	－	(58)	－	(58)
－外匯儲備	(46)	－	(46)	－	(46)
期內全面收益總額	<u>7,905</u>	<u>(7,905)</u>	<u>－</u>	<u>31</u>	<u>31</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24.04億港元(2015年：21.38億港元)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31.38億港元(2015年：57.67億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展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，按基金單位持有人在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2016年9月30日止六個月

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
附註		
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔 之期內溢利	5,953	8,009
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(2,874)	(5,754)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	8	17
— 其他非現金收入	(36)	(42)
— 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(42)	(24)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(557)	—
可分派收入總額(附註(i))	2,452	2,206
酌情分派(附註(ii))	42	24
可分派總額	<u>2,494</u>	<u>2,230</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	<u>2,494</u>	<u>2,230</u>
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	<u>102%</u>	<u>101%</u>
於9月30日已發行基金單位	22 <u>2,231,341,276</u>	<u>2,252,468,136</u>
期內向基金單位持有人每基金單位分派(附註(iii))	<u>111.75港仙</u>	<u>98.99港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額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期間之簡明綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。領展須確保每個財政期間向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。截至2016年9月30日止六個月，管理人已決定派發可分派收入總額之100% (2015年：100%) 為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。管理人已建議就期內根據中國會計準則之投資物業折舊開支調整作出酌情分派。
- (iii) 截至2016年9月30日止六個月，每基金單位中期分派111.75港仙(2015年：98.99港仙)乃根據期內中期分派24.94億港元(2015年：22.30億港元)及於2016年9月30日已發行的2,231,341,276個基金單位(2015年：2,252,468,136個基金單位)計算，而於簡明綜合中期財務資料獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該中期分派將於2016年12月2日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表
於2016年9月30日

	附註	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
商譽	12	476	487
投資物業	13	167,475	157,612
物業、器材及設備	14	78	76
衍生金融工具	20	228	158
其他非流動資產		—	1,095
		168,257	159,428
流動資產			
持作出售之投資物業		—	3,060
應收貿易賬款及其他應收款項	15	462	435
按金及預付款項		76	74
衍生金融工具	20	—	1
短期銀行存款	16	92	118
現金及現金等價物	16	412	336
		1,042	4,024
資產總值		169,299	163,452
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	17	1,649	1,643
保證金		1,435	1,410
稅項撥備		492	252
長期獎勵計劃撥備之流動部分	18	59	63
帶息負債	19	1,110	959
衍生金融工具	20	—	60
		4,745	4,387
流動負債淨額		3,703	363
資產總值減流動負債		164,554	159,065
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	18	20	36
帶息負債	19	28,629	25,965
衍生金融工具	20	460	402
遞延稅項負債		2,286	2,202
其他非流動負債	21	3,130	3,019
		34,525	31,624
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		39,270	36,011
非控制性權益		158	54
基金單位持有人應佔資產淨值		129,871	127,387
已發行基金單位	22	2,231,341,276	2,243,148,136
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		58.20 港元	56.79 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2016年9月30日止六個月

	附註	基金單位持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元	非控制性權益 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日		127,387	580	54
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		90	—	—
回購基金單位予以註銷		(744)	—	—
截至2016年9月30日止期間扣除與基金單位持有人交易前之溢利		5,953	—	104
已向基金單位持有人派付之分派 —2016年末期分派		(2,404)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	23	—	(106)	—
轉撥入簡明綜合收益表之金額	23	—	55	—
換算財務報表的匯兌虧損	23	—	(360)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	23	(411)	411	—
截至2016年9月30日止期間基金單位持有人及非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		3,138	—	104
於2016年9月30日		<u>129,871</u>	<u>580</u>	<u>158</u>
於2015年4月1日		118,106	580	—
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		74	—	—
回購基金單位予以註銷		(1,782)	—	—
截至2015年9月30日止期間扣除與基金單位持有人交易前之溢利		8,009	—	31
已向基金單位持有人派付之分派 —2015年末期分派		(2,138)	—	—
現金流量對沖之公平值變動		—	(87)	—
轉撥入簡明綜合收益表之金額		—	29	—
換算財務報表的匯兌虧損		—	(46)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額		(104)	104	—
截至2015年9月30日止期間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)		5,767	—	31
於2015年9月30日		<u>122,165</u>	<u>580</u>	<u>31</u>

簡明綜合現金流量表

截至2016年9月30日止六個月

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015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	<u>3,150</u>	<u>2,839</u>
投資活動		
收購業務	-	(9,806)
收購一項投資物業	(5,319)	-
出售投資物業所得款項	3,652	-
添置投資物業	(591)	(670)
添置物業、器材及設備	(19)	(5)
已收利息收入	2	12
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少	26	1,190
用於投資活動之現金淨額	<u>(2,249)</u>	<u>(9,279)</u>
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	18,209	29,264
償還帶息負債	(15,532)	(20,408)
應付非控制性權益增加	56	-
已支付帶息負債之利息開支	(405)	(234)
已向基金單位持有人派付之分派	(2,404)	(2,138)
回購基金單位予以註銷	(744)	(1,782)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	<u>(820)</u>	<u>4,702</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	81	(1,738)
於4月1日之現金及現金等價物	336	2,233
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(5)	(1)
於9月30日之現金及現金等價物	<u>412</u>	<u>494</u>

1 企業資料

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

領展及其附屬公司之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號**Landmark East**安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至2016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2016年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

於2016年9月30日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製中期財務資料。

3 會計政策

截至2016年9月30日止六個月，以下由香港會計師公會頒布之新準則及準則修訂本已經生效。除因採納該等新準則及準則修訂本以外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2016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(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
香港會計準則第28號(2011年)、 香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則2012年至2014年 周期的年度改進	

採納此等新準則及準則修訂本對本集團之會計政策或已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料中提前採納之新準則及準則修訂本。此等新準則及準則修訂本於本集團2017年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁽¹⁾
香港會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)及 香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產 出售或投入 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁽²⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽³⁾

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

- (1) 於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效
- (2) 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效
- (3) 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效
- (4) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

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

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
— 零售及商業物業	3,439	3,086
— 停車場	967	911
	<u>4,406</u>	<u>3,997</u>
其他收益		
— 空調服務收費	185	173
— 其他物業相關收益	17	15
	<u>202</u>	<u>188</u>
總收益	<u><u>4,608</u></u>	<u><u>4,185</u></u>

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金7,100萬港元(2015年：7,500萬港元)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

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2016年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	<u>3,475</u>	<u>969</u>	<u>164</u>	<u>4,608</u>
分部業績	2,590	711	(18)	3,283
投資物業公平值變動	884	1,776	318	2,978
利息收入				2
財務成本				(275)
出售投資物業之收益				586
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利				6,574
稅項				(517)
扣除與基金單位持有人交易前之 期內溢利				<u>6,057</u>
資本開支	<u>6,987</u>	<u>24</u>	<u>232</u>	<u>7,243</u>
折舊	-	-	(9)	(9)
於2016年9月30日(未經審核)				
分部資產	124,901	29,544	13,646	168,091
商譽				476
衍生金融工具				228
短期銀行存款				92
現金及現金等價物				412
資產總值				<u>169,299</u>
分部負債	2,345	164	575	3,084
稅項撥備				492
長期獎勵計劃撥備				79
帶息負債				29,739
衍生金融工具				460
遞延稅項負債				2,286
其他非流動負債				3,130
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>39,270</u>
非控制性權益				<u>158</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u>129,871</u>

截至2016年9月30日止六個月，為數2.89億港元(2015年：1.29億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而43.19億港元(2015年：40.56億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2016年9月30日，為數108.28億港元(2016年3月31日：110.99億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,572.01億港元(2016年3月31日：1,481.71億港元)之非流動資產則位處香港境內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2015年9月30日止六個月 (未經審核)				
收益	3,246	912	27	4,185
分部業績	2,421	652	(140)	2,933
投資物業公平值變動	3,569	2,039	177	5,785
利息收入				4
財務成本				(216)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之溢利				8,506
稅項				(466)
扣除與基金單位持有人交易前之 期內溢利				8,040
資本開支	4,668	34	6,935	11,637
折舊	—	—	(12)	(12)
於2016年3月31日(經審核)				
分部資產	118,981	28,943	14,428	162,352
商譽				487
衍生金融工具				159
短期銀行存款				118
現金及現金等價物				336
資產總值				163,452
分部負債	2,252	195	606	3,053
稅項撥備				252
長期獎勵計劃撥備				99
帶息負債				26,924
衍生金融工具				462
遞延稅項負債				2,202
其他非流動負債				3,019
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				36,011
非控制性權益				54
基金單位持有人應佔資產淨值				127,387

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015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 員工成本(附註9)	287	288
維修及保養	227	189
公用事業開支	121	111
地租及差餉	187	177
宣傳及市場推廣開支	147	129
屋邨公用地方開支	51	49
中國內地營業稅及房產稅	54	62
其他物業經營開支	17	15
	77	69
	1,168	1,089

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 營運溢利

期內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	327	262
物業、器材及設備折舊	9	12
受託人費用	8	6
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計費用	—	—
與審計有關的核證服務	1	1
審計及與審計有關的核證服務總數	1	1
收購相關專業費用	—	1
其他	—	—
核數師酬金總數	1	2
銀行收費	3	2
經營租約支出	17	14
其他法律及專業費用	5	16
捐款	10	10

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 財務成本

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015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	340	265
其他借貸成本(附註(i))	71	39
	411	304
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(160)	(88)
	251	216
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註21)	24	—
	275	216

附註：

- (i) 其他借貸成本包括3,000萬港元(2015年：3,200萬港元)非控制性權益利息開支、5,500萬港元(2015年：2,900萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、4,200萬港元(2015年：3,800萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率2.5%(2015年：2.7%)撥歸投資物業下作資產化。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	274	268
強制性公積金計劃供款	7	7
長期獎勵計劃之獎勵(附註18)	78	23
	<hr/>	<hr/>
	359	298
減：撥歸投資物業下作資產化	(32)	(36)
	<hr/>	<hr/>
員工成本(附註7)	327	262

員工成本可進一步分析如下：

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
計入物業經營開支(附註6)	227	189
計入一般及行政開支	100	73
	<hr/>	<hr/>
	327	262

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%**(2015年：**16.5%**)之稅率計提撥備。期內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及**25%**(2015年：**25%**)之稅率計提撥備。

自簡明綜合收益表扣除之稅額代表：

	截至 2016 年 9月30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2015 年 9月30 日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	395	337
— 中國內地	35	6
遞延稅項	87	123
稅項	517	466

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位盈利

	截至 2016 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2015 年 9 月 30 日止 六個月 (未經審核)
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔溢利	<u>5,953 百萬港元</u>	<u>8,009 百萬港元</u>
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,242,673,993	2,284,355,750
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	<u>1,929,485</u>	<u>1,423,576</u>
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	<u>2,244,603,478</u>	<u>2,285,779,326</u>
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔溢利計算之每基金單位基本盈利	<u>2.65 港元</u>	<u>3.51 港元</u>
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	<u>2.65 港元</u>	<u>3.50 港元</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	487
匯兌調整	(4)
出售投資物業	(7)
	<hr/>
於2016年9月30日	476
	<hr/> <hr/>

13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 (未經審核) 百萬港元	發展中物業 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	154,372	6,300	160,672
匯兌調整	(348)	-	(348)
收購(附註)	6,414	-	6,414
添置	599	219	818
出售	(3,059)	-	(3,059)
公平值變動	2,717	261	2,978
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2016年9月30日	160,695	6,780	167,475
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：金額代表收購旺角彌敦道700號之代價，其中包括59.10億港元代價及相關交易成本。

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，世邦魏理仕有限公司按公開市值基準於2016年3月31日及於2016年9月30日為投資物業進行重估。

管理人與主要估值師商討並檢視主要估值師所使用之所有重大輸入數據。管理人與主要估值師會就報告日期之估值過程和結果進行討論。

(c) 估值技術

主要估值師在估值過程依賴收益還原法、現金流量折現分析、直接比較法及餘值法(如適用)為估值方法。

收益還原法指將現時收入及潛在未來收入以適當的資本還原率進行資本化，以達致資本價值。所採用的資本還原率反映該等物業的特徵、位置及租賃情況和目前的市場投資標準，並由市場證據支持。通過分析該等物業及物業所在地區的其他相若物業的近期出租情況及可實現租金達致當前的普遍市租，並根據租賃和物業之特定因素而作出調整。

現金流量折現法允許投資者或擁有人對能產生收入又有資本增長的物業在假設投資期內可能產生的長期回報作出評估。在現金流量折現分析時，需要作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業的相關成本和投資期結束後出售物業的成本。

餘值法涉及對物業之公平值的評估，於估價日假設該物業經已竣工，再扣除估計發展之成本，以計算發展中物業之剩餘價值。物業之公平值則透過直接比較法參考鄰近有關物業之最近期交易記錄得出。估計發展之成本包括將耗費的建造成本、專業費用及融資成本、其他所需成本及發展商的溢利撥備。

13 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

直接比較法涉及分析與該等物業類型及特徵相若的鄰近可比較銷售交易，並根據被視為對釐定物業價值至關重要的相關因素等不同方面的差異作出調整。

投資物業被歸類於第三層(2016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2015年2月23日、2015年4月1日、2015年8月31日及2016年4月15日，領展分別完成購入一幅商業發展土地、歐美匯購物中心、企業天地1號及2號及旺角彌敦道700號。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

14 物業、器材及設備

	租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	8	2	66	76
添置	1	—	10	11
期內折舊開支	(3)	—	(6)	(9)
於2016年9月30日	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>70</u>	<u>78</u>
於2016年9月30日				
成本	79	5	179	263
累計折舊	(73)	(3)	(109)	(185)
賬面淨值	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>70</u>	<u>78</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	90	97
減：應收貿易賬款減值撥備	(6)	(5)
	<hr/>	<hr/>
應收貿易賬款－淨值	84	92
其他應收款項	378	343
	<hr/>	<hr/>
	462	435
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

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

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	81	88
31至90日	3	4
超過90日	6	5
	<hr/>	<hr/>
	90	97
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
手頭現金	1	—
銀行現金	351	237
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	<u>60</u>	<u>99</u>
現金及現金等價物	412	336
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	<u>92</u>	<u>118</u>
	<u>504</u>	<u>454</u>

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	101	84
預收款項	220	220
應計項目	<u>1,328</u>	<u>1,339</u>
	<u>1,649</u>	<u>1,643</u>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	98	64
31至90日	3	20
	<u>101</u>	<u>84</u>

18 長期獎勵計劃撥備

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	79	99
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	<u>(59)</u>	<u>(63)</u>
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	<u>20</u>	<u>36</u>

長期獎勵計劃已於2007年7月23日舉行之基金單位持有人周年大會上獲基金單位持有人以普通決議案批准及採納。長期獎勵計劃由採納日期起計10年內有效。

根據長期獎勵計劃，管理人可向其董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵(合稱「獎勵」)。獎勵由薪酬委員會審批；但倘涉及有關管理人之董事，則須經薪酬委員會建議並由董事會審批。自長期獎勵計劃獲採納以來，概無基金單位認購權被授出。

18 長期獎勵計劃撥備(續)

於受限制基金單位獎勵歸屬時，基金單位將視乎基金單位持有人總回報或物業收入淨額(如適用)之表現，按遞進比例發行予承授人，惟須達到薪酬委員會就評估表現所釐定之最低標準。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，視乎領展按基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件(如適用)衡量之表現而定，最終將予發行之基金單位數目將介乎所授出受限制基金單位獎勵之0%至200%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，給予承授人一項有條件權利收取現金，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人派發之每基金單位分派乘以根據受限制基金單位獎勵歸屬而最終將向承授人發行之基金單位數目之總額。

於歸屬期內，確認之負債乃根據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、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

期內，本集團根據長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,600,140個基金單位(2015年：1,596,867個基金單位)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 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之歸屬而須予發行之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2016年			於2016年	於歸屬日期
		4月1日	期內歸屬 ⁽ⁱ⁾	期內失效	9月30日	須予發行之
		尚未歸屬			尚未歸屬	最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	455,895	(444,490) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(11,405)	-	-
2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	435,584	(433,452) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(2,132)	-	-
	2014年7月17日至2017年6月30日	434,035	-	(6,310)	427,725	804,950
2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	431,000	-	(9,136)	421,864	804,478
	2015年7月24日至2018年6月30日	431,000	-	(9,511)	421,489	803,728
小計		2,187,514	(877,942)	(38,494)	1,271,078	2,413,156
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%		-	(722,198) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-
總計		<u>2,187,514</u>	<u>(1,600,140)</u>	<u>(38,494)</u>	<u>1,271,078</u>	<u>2,413,156</u>

附註：

(i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎177%至200%。

(ii) 如能符合若干歸屬條件。

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行貸款	12,288	13,223
中期票據	17,451	13,701
	<hr/>	<hr/>
	29,739	26,924
減：帶息負債之流動部分	(1,110)	(959)
	<hr/>	<hr/>
帶息負債之非流動部分	28,629	25,965
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期 中期票據	1,110	959
第二年內到期 銀行貸款 中期票據	1,991 1,100	— 300
	3,091	300
第三年內到期 銀行貸款 中期票據	3,974 740	3,337 1,101
	4,714	4,438
第四年內到期 銀行貸款 中期票據	2,472 971	3,830 1,365
	3,443	5,195
第五年內到期 銀行貸款 中期票據	3,337 201	4,869 349
	3,538	5,218
第五年後到期 銀行貸款 中期票據	514 13,329	1,187 9,627
	13,843	10,814
	29,739	26,924

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除為數 77.52 億港元(2016年3月31日：38.57 億港元)以美元計值之中期票據外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有外幣借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日之帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為2.53%(2016年3月31日：2.57%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

20 衍生金融工具

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖 — 利率掉期合約	—	1
非流動項目		
被指定為公平值對沖 — 貨幣掉期合約	136	67
— 利率掉期合約	92	91
	<u>228</u>	<u>158</u>
	228	159
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為公平值對沖 — 貨幣掉期合約	—	60
非流動項目		
被指定為現金流量對沖 — 利率掉期合約	401	350
被指定為公平值對沖 — 貨幣掉期合約	59	52
	<u>460</u>	<u>402</u>
	460	462
	<u>232</u>	<u>303</u>

20 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2016年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2015年9月30日止期內及截至2016年9月30日止期內，於公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

本集團採用貨幣掉期合約及利率掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。期內於對沖儲備扣除之淨金額為5,100萬港元(2015年：5,800萬港元)，詳情見附註23。

於2016年9月30日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就72.00億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期5.7年(2016年3月31日：74.00億港元借貸之平均固定利率期6.1年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2016年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為72.00億港元(2016年3月31日：74.00億港元)及1.88%(2016年3月31日：1.86%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2016年9月30日之名義本金金額為70.00億港元(2016年3月31日：60.00億港元)。

於2016年9月30日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之貨幣掉期合約及利率掉期合約於2016年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2016年3月31日：40.83億港元)及22.20億港元(2016年3月31日：22.20億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 衍生金融工具(續)

於2016年9月30日對沖儲備(附註23)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

21 其他非流動負債

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	2,526	2,439
非控制性權益認沽權債項	604	580
	3,130	3,019

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)購入一幅商業發展土地。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.5%(2016年3月31日：2.6%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等應付非控制性權益之賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目完成之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行國富浩華(香港)諮詢評估有限公司進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2016年3月31日：第三層)公平值架構之內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 其他非流動負債(續)

期內之非控制性權益認沽權債項詳情如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	580
簡明綜合收益表內確認	
— 公平值虧損(附註8)	24
	<hr/>
於2016年9月30日	604
	<hr/> <hr/>

22 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2016年4月1日	2,243,148,136
回購基金單位予以註銷	(13,407,000)
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,600,140
	<hr/>
於2016年9月30日	2,231,341,276
	<hr/> <hr/>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展)合共回購13,407,000個基金單位(2015年：40,899,000個基金單位)，總價值為7.44億港元(2015年：17.82億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

於2016年9月30日基金單位之收市價為每基金單位57.00港元(2016年3月31日：46.00港元)。按於2016年9月30日已發行之2,231,341,276個基金單位(2016年3月31日：2,243,148,136個基金單位)計算，市值為1,271.86億港元(2016年3月31日：1,031.85億港元)。

23 儲備

	其他儲備 (未經審核) 百萬港元	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	現金流量 對沖及換算 匯兌調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	儲備總額 (未經審核) 百萬港元
於2016年4月1日	(580)	(350)	(224)	574	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	(106)	-	-	(106)
— 轉撥入簡明綜合收益表之 金額(附註)	-	55	-	-	55
	-	(51)	-	-	(51)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(360)	-	(360)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 現金流量對沖儲備及外匯儲備 變動產生之金額	-	-	-	411	411
於2016年9月30日	(580)	(401)	(584)	985	(580)

附註：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8)。

24 資本承擔

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
期末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	<u>1,048</u>	<u>843</u>

25 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2016年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 受託人 」)*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「 滙豐集團 」)*	受託人之有聯繫者#
世邦魏理仕有限公司(「 主要估值師 」)	領展之主要估值師
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「 工銀亞洲 」)(附註)	董事之有聯繫者#
渣打銀行(香港)有限公司(「 渣打香港 」)	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：工銀亞洲為王于漸教授之有聯繫者。王于漸教授於2016年7月27日退任董事一職，故工銀亞洲亦不再被視作領展之關連人士。

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(8)	(6)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約 支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(38)	(31)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	17	15
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	-
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(1)	(1)
諮詢服務費用	(3)	-
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢 服務費用(附註(iii))	(11)	(4)
與工銀亞洲之交易(附註(iii)及(iv))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項 融資費用	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	4	5
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	6	7
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	-	1
	<u> </u>	<u> </u>

25 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.008%至0.03%計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (iv) 工銀亞洲為王于漸教授之有聯繫者。王于漸教授於2016年7月27日退任董事一職，故工銀亞洲亦不再被視作領展之關連人士。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2016年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2016年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(3,165)	(3,689)
應付滙豐集團之利息開支淨額	-	(3)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(137)	(130)
於滙豐集團之銀行存款	<u>315</u>	<u>176</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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2016年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2015年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	5	4
基本薪金、津貼及其他福利	57	51
長期獎勵計劃之獎勵	44	13
	<hr/>	<hr/>
	106	68
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

26 批准簡明綜合中期財務資料

於2016年11月9日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

鳴謝

王于漸教授在完成九年的服務年期後，已於**2016年7月27日**在領展**2016年**基金單位持有人周年大會結束時退任獨立非執行董事一職。董事會對王于漸教授於其任內作出的貢獻謹此致謝。

董事會同時感謝全體僱員秉持的專業態度、工作熱忱和對客戶的殷勤服務，讓領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人所給予的支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至**2016年9月30日**止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展的核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之《香港審閱聘用準則》第**2410**號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

企業管治

於截至**2016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(經補充契約不時修訂)，及管理人之合規手冊(其內載列有關領展之各項主要流程、系統及措施以及企業管治政策)。

領展及管理人於期內亦一直應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則的原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

於截至**2016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**2015/2016**年度年報的企業管治報告內所披露就截至**2016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**2016/2017**年度之中期報告內。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧期內，管理人代表領展於香港聯合交易所有限公司回購合共 13,407,000 個基金單位，總代價（不包括開支）約為 7.44 億港元，有關詳情如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2016年8月	6,985,500	56.00	54.65	387
2016年9月	6,421,500	56.00	54.75	357

回購之基金單位於期末前已經全數註銷。

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

發行新基金單位

於回顧期內，根據領展之長期獎勵計劃，領展發行 1,600,140 個新基金單位。按於 2016 年 9 月 30 日之已發行基金單位 2,231,341,276 個計算，期內發行的新基金單位數目約相等於 0.07%。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領展繼續維持所需的基金單位公眾流通量，由公眾人士持有的基金單位數目不少於其已發行基金單位的 25%。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至 2016 年 9 月 30 日止六個月之中期現金分派為每基金單位 111.75 港仙，並將於 2016 年 12 月 2 日（星期五）派付予於 2016 年 11 月 28 日（星期一）名列領展基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期現金分派之權利，領展將於 2016 年 11 月 24 日（星期四）起至 2016 年 11 月 28 日（星期一）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格可享有中期現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於 2016 年 11 月 23 日（星期三）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 室，辦理過戶登記手續。

寄發 2016/2017 年度之中期報告

領展 2016/2017 年度之中期報告將於 2016 年 11 月 29 日(星期二)寄發予基金單位持有人。

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

香港，2016 年 11 月 9 日

於本公布日期，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)

張利民(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG