

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2021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2021年9月30日止六個月之未經審核中期業績。

本集團截至2021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2021年11月10日批准。

#### 整體財務業績

於回顧的六個月內，收益及物業收入淨額分別按年增長10.4%及8.8%至57.78億港元(截至2020年9月30日止六個月：52.33億港元)及43.91億港元(截至2020年9月30日止六個月：40.37億港元)。

投資物業組合的估值增長3.8%至2,065.51億港元(2021年3月31日：1,990.74億港元)，乃由於資產收購及公平值收益所致。每基金單位資產淨值上升2.3%至77.99港元(2021年3月31日：76.24港元)。

經調整並計入一筆1.46億港元(截至2020年9月30日止六個月：1.44億港元)的酌情分派後，可分派總額達33.36億港元(截至2020年9月30日止六個月：29.21億港元)。期內每基金單位中期分派增長12.7%至159.59港仙(截至2020年9月30日止六個月：141.65港仙)。

## 管理層討論及分析

### 營運摘要－中國

#### 香港物業組合

我們的香港物業組合主要包括零售及停車場設施，大多數坐落於城市中人口密集的住宅區。我們的零售物業主要提供生活必需品，包括飲食和食品相關商品，而停車場則主要為到訪商場的顧客及鄰近屋邨的住戶提供服務。我們亦擁有一個位於九龍東的辦公室發展項目－海濱匯－的**60%**權益，該項目提供**20**層的甲級辦公室樓層。

由於**2019**冠狀病毒病疫情已經受控，香港的業務已大致回復正常。故此，我們的重心已從為商戶提供資金支援轉移至通過市場推廣活動促進業務復甦。我們的商戶亦展現其抗逆力，租金收繳率維持在**98%**的高水平。隨著零售收益總額按年提高**6.2%**，而停車場收益總額亦按年提高**12.2%**，可見業務日漸復甦。

#### 零售

- 於**2021/2022**年上半年，我們的零售租賃業務營運穩健。租賃進展良好，出租率更進一步提高至**97.5%**，創歷史新高。
- 香港的平均續租租金調整率上升至**3.4%**。平均租金保持在每平方呎**62.4**港元的水平。
- 隨著**2019**冠狀病毒病疫情趨於穩定，我們於期內更有效利用商場空間，舉辦更多特色展銷及市集。因此，商場營銷的零售租金按年增長**28.9%**。
- 開支收回及其他雜項收益按年增加**48.1%**，乃由於上個財政期間豁免管理費及空調服務收費，作為商戶同舟計劃的一部分。
- 領展整體商戶每平方呎銷售總額仍然具抗逆力。在香港政府推出**5,000**港元消費券計劃的支持下，客流量及消費意欲有所改善。商戶每平方呎銷售總額按年增長**8.9%**，接近於**2019**年疫情前之水平。隨著飲食及一般零售業好轉，整體租金對銷售額比例進一步回復至**13.0%**的正常水平。
- 於香港，由於旅遊限制及檢疫規定持續，本地消費需求強勁，加上**2021**年**10**月**1**日起發放的第二期消費券，我們預期租賃市場氣氛及整體商戶銷售於**2021/2022**年度下半年將繼續改善。展望未來，經濟復甦步伐將視乎邊境重新開放及失業趨勢而定。

## 收益分類<sup>(1)</sup>

	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日 止六個月 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(2)</sup>	2,457	2,440	0.7
街市／熟食檔位	486	473	2.7
教育／福利及配套設施	71	70	1.4
商場營銷	107	83	28.9
開支收回及其他雜項收益 <sup>(3)</sup>	480	324	48.1
<b>零售收益總額</b>	<b>3,601</b>	<b>3,390</b>	<b>6.2</b>

### 附註：

- (1) 管理費已自租金重新分類至其他雜項收益。比較數字經已重列。
- (2) 商舖租金包括基本租金24.19億港元(截至2020年9月30日止六個月：24.14億港元)及按營業額分成租金3,800萬港元(截至2020年9月30日止六個月：2,600萬港元)。
- (3) 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 <sup>(1)</sup>		佔總面積之 百分比 <sup>(2)</sup>
	於2021年 9月30日 %	於2021年 3月31日 %	截至2021年 9月30日 止六個月 %	截至2020年 9月30日 止六個月 %	於2021年 9月30日 %
商舖	97.6	97.0	2.3	(9.5)	84.0
街市／熟食檔位	95.8	94.4	14.2	23.2	9.2
教育／福利及配套設施	98.4	98.4	4.3	4.7	6.8
<b>總計</b>	<b>97.5</b>	<b>96.8</b>	<b>3.4</b>	<b>(4.0)</b>	<b>100.0</b>

### 附註：

- (1) 續租租金調整率乃按基本租金(不包括管理費)計算。比較數字經已重列。
- (2) 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2021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 <sup>(1)</sup>
	%	%
飲食	25.7	13.8
超級市場及食品	(8.6)	11.0
一般零售 <sup>(2)</sup>	13.4	14.6
<b>整體</b>	<b>8.9</b>	<b>13.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售額比例。

(2) 包括服裝、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	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
	於2021年 9月30日	於2021年 9月30日 百萬港元	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	於2021年 9月30日 每平方呎港元	於2021年 3月31日 每平方呎港元	於2021年 9月30日 %	於2021年 3月31日 %
都會	6	27,292	613	76.9	79.3	97.0	94.0
匯坊	35	69,210	1,766	69.2	69.2	98.0	97.6
鄰里	57	29,666	742	45.2	44.6	97.0	97.2
<b>總計</b>	<b>98</b>	<b>126,168</b>	<b>3,121</b>	<b>62.4</b>	<b>62.4</b>	<b>97.5</b>	<b>96.8</b>

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)。

## 行業組合

(於2021年9月30日)

行業	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	27.9	29.4
超級市場及食品	22.0	17.5
街市／熟食檔位	16.7	9.0
服務	10.6	10.6
個人護理／醫療	5.4	3.8
教育／福利及配套設施	1.0	6.8
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 <sup>(2)</sup>	15.7	22.5
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 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。

## 租約到期情況

(於2021年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %
2021/2022年度	19.9	17.4
2022/2023年度	27.8	31.3
2023/2024年度及其後	45.4	46.0
短期租約及空置	6.9	5.3
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

## 停車場

- 隨著防疫措施放寬，市民恢復商業及休閒活動，停車場表現繼續呈上升趨勢。
- 期內，停車場時租收益大幅提高，按年增長**39.1%**，恢復至疫情前水平。停車場月票銷售額穩步提升，停車場月租錄得按年**4.1%**的增長。因此，整體停車場收益按年增加**12.2%**。
- 由於商場人流及時租車位收費增加，停車場每個泊車位每月收入按年增加**11.9%**至**3,073**港元。
- 於**2021年9月30日**，停車場總估值及每個泊車位平均估值分別為**328.35**億港元(2021年3月31日：**315.16**億港元)及約**581,000**港元(2021年3月31日：**558,000**港元)。

## 收益分類

	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日 止六個月 百萬港元	按年變動 %
停車場租金：			
月租	<b>754</b>	724	4.1
時租	<b>288</b>	207	39.1
開支收回及其他雜項收益	<b>5</b>	2	150.0
停車場收益總額	<b>1,047</b>	933	12.2

## 辦公室

- 海濱匯的租賃進展令人鼓舞。截至**2021年10月**，辦公室大樓已落實租用率達**93.8%**。主要租戶為藍籌金融及保險公司，約佔**60%**的面積。
- 現時海濱匯只餘下頂樓部份空間可供出租，我們旨在吸引對絕佳海景甲級辦公室有興趣的優質租戶。

## 物業經營開支

- 期內，物業經營開支總計增加**9.9%**，而物業收入淨額比率則輕微下跌至**76.6%**(截至2020年9月30日止六個月：**77.1%**)。
- 由於我們舉辦多元化活動以促進商戶銷售，市場推廣開支有所增加。
- 由於長期獎勵計劃下所授出獎勵的應計金額增加，故員工成本有所增加。
- 期內電費開支增加，乃由於沒有政府補貼，及為預防2019冠狀病毒病而加強通風導致能源消耗量增加。

## 物業經營開支分類

	截至2021年 9月30日 止六個月 百萬港元	截至2020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	293	296	(1.0)
員工成本	220	187	17.6
維修及保養	90	82	9.8
公用事業開支	164	145	13.1
地租及差餉	139	133	4.5
宣傳及市場推廣開支	81	44	84.1
屋邨公用地方開支	50	46	8.7
其他物業經營開支	83	86	(3.5)
<b>物業經營開支總計</b>	<b>1,120</b>	<b>1,019</b>	<b>9.9</b>

## 內地物業組合

於2021年9月30日，我們於內地有七項投資，位於北京、上海、廣州及深圳。物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年增長**15.6%**及**13.0%**。收益增加主要由於廣州太陽新天地購物中心開始帶來新貢獻及我們其他內地物業均達致理想的零售續租租金調整率。儘管2019冠狀病毒病疫情反覆及近期內地曾實施限電，其並無對領展的業務造成重大影響。整體租金收繳率維持於**97%**的穩健水平。

## 零售

- 我們在內地的五個商場繼續展現令人鼓舞的續租租金調整率，平均為**12.1%**。新收購的合資格少數權益物業一七寶萬科廣場的續租租金調整率為**31.3%**。
- 平均租用率為**91.5%**，部分原因為新收購的廣州太陽新天地購物中心的租用率為**74.1%**。扣除太陽新天地購物中心，期末的平均租用率為**96.2%**。
- 廣州團隊正積極穩定廣州太陽新天地購物中心的營運，並為其創造更多價值。我們已著手規劃資產提升計劃，並將於明年稍後時候開展。
- 領展中心城由於需要進行資產提升，商戶銷售額增長放緩。領展購物廣場•中關村、領展購物廣場•京通及領展購物廣場•廣州三個物業的商戶銷售額已恢復至**2019年約90%**的水平。

## 辦公室

- 領展企業廣場坐落於上海核心商業區，出租予若干本地及跨國企業。上海領展企業廣場此甲級辦公室大樓的租用率上升至**96.7%**。由於在競爭激烈的市場中持續面臨挑戰，辦公室續租租金調整率為**-12.1%**。這些續租租賃僅涉及可出租總面積的**8.3%**，對租金收益影響較小。
- 為提升領展企業廣場的競爭力，我們正改善寫字樓大堂及公共空間。我們預期該資產將繼續提供可觀及穩定的收入來源。

## 租約到期情況

(於2021年9月30日)

	零售		辦公室	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 <sup>(1)</sup> %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 <sup>(1)</sup> %
2021/2022年度	11.8	14.7	27.8	28.6
2022/2023年度	18.8	26.5	28.2	30.8
2023/2024年度及其後	60.9	58.8	40.7	40.6
空置	8.5	—	3.3	—
總計	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

## 物流

- 我們初步以代價人民幣**7.54**億元收購東莞及佛山兩個新落成現代物流物業的**75%**權益，該交易代價有待完成交易後作最終調整並於**2021年10月27日**完成收購。收購兩項物流物業之總代價少於領展資產總值的**1%**，對領展而言並不重大，因此，領展並無根據房地產投資信託基金守則第**10.4(ga)**條作出公告。
- 鑒於領展首次涉足物流物業，我們挑選可即時產生收入並由具信譽的租戶全數租用的物業。按面積劃分的租戶組合為食品雜貨(**44%**，東莞物業)、第三方物流(**38%**，東莞物業)、消費者(**18%**，東莞物業)及電子商務(**100%**，佛山物業)。
- 我們將與經驗豐富的合作夥伴共同擁有該等物流物業，其亦將負責營運事宜。鑒於東莞及佛山物流物業位於大灣區內四通八達的交通樞紐，租賃需求將不斷增加，加權平均租約到期日分別為**3.5年**及**4.4年**。

## 投資概要

	東莞物業	佛山物業
<b>物業詳情</b>		
地址	東莞市 沙田沿河路281號	佛山市 三水橫二路
餘下土地租期	46年	46年
竣工	2019年	2020年
總樓面面積(平方米)	110,015	86,793
樓層淨高(米)	9	9
承載量(每平方米)	1樓－3噸 2樓－2噸	1樓－3噸 2樓－2噸
每月現時總收入(人民幣百萬元)	4.8	2.8
<b>估值</b>		
約定物業價值(人民幣百萬元)	844	480
高力作出的估值(人民幣百萬元)	883	499

## 資產提升

### 於2021/2022上半年完成的項目

- 於疫情期間，已完成的提升項目投資回報率受到疲弱的租賃市場影響。期內，我們分別以資本開支3,100萬港元及5,500萬港元完成興華廣場及太和廣場的提升項目，投資回報率分別為13.2%及3.6%。

### 進行中已審批的資產提升項目

- 我們目前正在進行三個提升項目(位於深圳的領展中心城以及香港的大元街市和樂富街市)，其各自的估計成本分別為3.46億港元、2,700萬港元及3,200萬港元。領展中心城提升項目的預計完成日期為2021年末，而兩個香港提升項目的預計完成日期均為2022年中。
- 展望未來，我們計劃就約20個資產提升項目合共投放超過10億港元的資本開支。在供應鏈方面的挑戰對提升項目的成本及材料並無可預見的影響。

## 營運摘要－海外

### 零售物業組合

- 財政期間結束後，領展同意以總代價**5.382**億澳元收購悉尼三個標誌性零售物業之**50%**權益，該收購預期於**2022**年上半年完成。
- 該三項資產為**Queen's Victoria Building**、**The Galleries**及**The Strand Arcade**。坐落於悉尼核心商業區**George Street**，該三項資產為澳洲最具生產力的零售資產。於**2021**年**10**月**25**日之估值日期，該物業組合之出租率為**94.3%**，而按現時總收入劃分，時裝及配飾、餐飲以及較大商店分別佔商戶組合**50%**、**20%**及**14%**。
- 隨著新南威爾士州逐步重新開放，大部分封鎖措施於**11**月解除，當地商業預期將逐漸恢復正常。我們會與**Vicinity**展開緊密合作，並成為共同擁有人，積極地管理及為該投資組合重新定位，以滿足顧客和社區的長遠需求。

### 辦公室組合

- 兩座位於澳洲**100 Market Street**及英國**The Cabot**的辦公室大樓是我們的核心投資，期內我們自該兩項物業獲得全數租金收入。
- 由於該兩項物業的加權平均租約到期日分別長達**8**年及超過**10**年，並在**2019**冠狀病毒病疫情影響下仍顯示出高抗逆力，因此該物業組合的穩定性較高。期內，該兩座辦公室大樓的收益總額及物業收入淨額分別為**2.45**億港元及**1.7**億港元。
- 該等物業繼續全數由藍籌租戶租用，且無任何辦公室物業出現重大租金拖欠情況。截至**2021**年**10**月，租金收繳率整體維持穩健，達**99%**。
- 我們計劃翻新**100 Market Street**大堂以改善該資產的體驗。

## 估值回顧

- 領展的主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用收入資本化法於2021年9月30日對領展的物業進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。於2021年9月30日的投資物業估值總額與2021年3月31日相比上升3.8%至2,065.51億港元，有關升幅主要是由於2021年6月完成收購廣州太陽新天地購物中心及估值收益所致。
- 於2021年9月30日，香港零售物業估值維持穩定，為1,261.68億港元，較2021年3月31日的1,245.81億港元上升1.3%。停車場估值上升4.2%至328.35億港元(2021年3月31日：315.16億港元)，主要由於停車場收費及售票增加令物業收入淨額上升所致。香港辦公室估值為90.23億港元(2021年3月31日：89.43億港元)。
- 內地物業估值(包括七寶萬科廣場50%的估值)由2021年3月31日的271.60億港元增加至359.88億港元，增加了88.28億港元，主要由於進行收購所致。撇除匯兌差額及按相同基準，我們內地物業的估值錄得按人民幣計算0.8%的升幅。
- 於2021年9月30日，澳洲辦公室大樓及英國辦公室大樓估值分別為39.06億港元(2021年3月31日：40.38億港元)及39.56億港元(2021年3月31日：40.19億港元)。估值變動主要由於外幣匯兌所致。

## 估值

	估值		資本化率	
	於2021年 9月30日 百萬港元	於2021年 3月31日 百萬港元	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日
<b>香港</b>				
零售物業	126,168	124,581	3.10%–4.50%	3.10%–4.50%
停車場	32,835	31,516	3.10%–5.30%	3.10%–5.30%
辦公室物業	9,023 <sup>(1)</sup>	8,943 <sup>(1)</sup>	3.00%	3.00%
	<u>168,026</u>	<u>165,040</u>		
<b>內地</b>				
零售物業	29,432 <sup>(2)</sup>	20,713	4.25%–4.75%	4.25%–4.75%
辦公室物業	6,556	6,447	4.25%	4.25%
	<u>35,988</u>	<u>27,160</u>		
<b>澳洲</b>				
辦公室物業	3,906	4,038	4.40%	4.50%
<b>英國</b>				
辦公室物業	3,956	4,019	5.26%	5.24%
<b>總估值</b>	<u>211,876</u>	<u>200,257</u>		
<b>投資物業總估值</b>	<u>206,551<sup>(3)</sup></u>	<u>199,074<sup>(3)</sup></u>		

### 附註：

- (1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。
- (2) 該價值包括七寶萬科廣場50%的估值。
- (3) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用並分類為物業、器材及設備的兩層自用辦公室，以及七寶萬科廣場50%的估值。

## 資本管理

隨著全球接種2019冠狀病毒病疫苗的人數增加，加上各國政府持續推出財政支援措施，全球經濟於2021年初得以從疫情造成的衰退中反彈。然而，Delta變種病毒迅速蔓延以及通脹預期加劇，使全球經濟復甦勢頭及貨幣政策正常化蒙上陰霾。

儘管持續受到疫情衝擊，領展仍然保持其穩健的財務槓桿及信貸評級。一如既往，領展持續活躍於資本市場，鎖定低成本借貸，務求為日常營運需求及收購活動提供流動資金。

自2021年4月起，領展已籌集合共20億港元與可持續發展表現掛鈎的貸款。如領展於貸款期內達到預先協定的可持續發展指標，將可根據貸款的利率下調機制獲得利息減省優惠。於2021年9月30日，與可持續發展表現掛鈎的貸款額度已佔本集團總信貸額度約30.5%。

### 穩健槓桿指標

- 於2021年9月30日，領展的負債比率<sup>(1)</sup>維持在19.5%，負債總額增加39億港元至425億港元。
- 備用資金充裕，持有73億港元的未提取已承諾融資額度及21億港元的現金及存款。
- 債務到期年限平均為3.2年，債務到期日分散於未來17年間。
- 截至2021年9月30日止六個月的平均借貸成本為2.3%。

附註：

- <sup>(1)</sup> 負債比率界定為借貸總額佔資產總值的百分比。就於2021年11月10日宣告之中期分派、於2021年10月27日成交之兩項廣東省現代物流物業收購事項、及於2021年11月7日公布收購悉尼核心商業區零售物業組合之50%權益事項之影響作出調整後，領展的債務對資產總值比率為21.6%。

## 在資本市場發揮強大融資能力

### 自2021年4月起落實的融資安排

2021年4月	5億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期銀行貸款
2021年5月	6.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%
2021年6月	2.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%
2021年8月	8億港元的2年期銀行貸款
2021年9月	合共27億港元的3至5年期銀行貸款 合共15億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期銀行貸款
2021年10月	8億港元5年期票據，年息率1.48% 7.82億港元10年期票據，年息率2.23% 3億元離岸人民幣3年期票據，年息率3% 4.6億元離岸人民幣的3年期票據，年息率3.25%

### 妥善管理外匯風險

- 境外收購及投資主要以當地貨幣計值的借貸融資。
- 利用外匯遠期合約鎖定境外物業可分派收入的港元計價。

### 承諾為基金單位持有人提升回報

- **相關投資**：於2021年9月30日領展持有的投資級別債券組合賬面值為23億港元，債券平均回報率為3.5%。
- **基金單位回購**：期內動用8,260萬港元，以65.2港元的平均單位價格回購合共130萬個基金單位。日後的回購安排將視乎多項因素擬定。
- **分派政策**：保持100%的分派率及承諾直至2021/2022年度維持每年每基金單位14港仙的酌情分派。
- **分派再投資計劃**：領展為合資格基金單位持有人提供再投資於領展基金單位的選項，供其獲取新基金單位。就2021年3月31日止年度的末期分派，領展按每基金單位75.063港元之價格發行了1,000萬個新基金單位，涉及資金7.536億港元。

## 穩健信貸評級

- 領展具抗逆力的財務狀況廣受信貸評級機構認可。
- 所獲信貸評級為：A2／穩定(穆迪)、A／穩定(標準普爾)及A／穩定(惠譽)。

## 負債到期情況

(於2021年9月30日的面值)

(十億港元)	銀行貸款	中期票據	可轉換債券	總計
2021/2022年度到期	0.1	1.2	—	1.3
2022/2023年度到期	1.0	1.3	—	2.3
2023/2024年度到期	12.1	—	—	12.1
2024/2025年度到期	1.7	5.7	4.0	11.4
2025/2026年度及其後到期	6.0	9.4	—	15.4
<b>總計</b>	<b>20.9</b>	<b>17.6</b>	<b>4.0</b>	<b>42.5</b>

## 負債分類情況

(於2021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	20.9	49.2
中期票據	17.6	41.4
可轉換債券	4.0	9.4
<b>總計</b>	<b>42.5</b>	<b>100.0</b>

### 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	26.6	62.6
浮息	15.9	37.4
<b>總計</b>	<b>42.5</b>	<b>100.0</b>

## 按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的外匯敞口)

	十億港元	%
港元	30.3	71.3
人民幣	4.7	11.1
澳元	3.7	8.7
英鎊	3.8	8.9
總計	<b>42.5</b>	<b>100.0</b>

## 2025願景新動態

我們的中期策略「2025願景」是於2018/2019年度制定的七年計劃，引領我們從堅實的基礎上邁步向前。我們旨在轉型為多元化房地產投資信託基金，擁有以內部增長及併購的方式擴大的平衡物業組合。物業組合增長、追求卓越的文化及創新遠見這三大重心驅動著領展的價值創造過程。

### 物業組合增長

**目標：實現資產管理規模的高單位數複合年增長率，同時維持每基金單位分派增長及強健的信貸評級**

領展通過積極管理物業組合以構建一個平衡的物業組合。「核心型」及「核心增益型」投資風險較低且回報相對穩定，因此仍是我們的投資重點。我們審慎進行「增值型」及「機會性」投資，以實現更多外部增長。我們認為正逐步實現此目標，而這個方法可持續提高基金單位持有人的回報，同時維持強健的信貸評級。

於2021/2022年度上半年，我們分別於2021年4月及2021年6月完成收購上海七寶萬科廣場50%權益及廣州太陽新天地購物中心全部權益。由於七寶萬科廣場<sup>(1)</sup>約60%租約(按租金計)將於2023/2024年度或之前到期，而太陽新天地購物中心約19%租約(按面積計)將於2022/2023年度開始進行資產提升，因此這兩項資產應為領展帶來增長。

附註：

(1) 合資格少數權益物業。

領展於財政期間結束後進行兩項收購，為我們的多元化物業組合增添「核心增益型」投資。於**2021年10月27日**，我們完成首次涉足物流市場的收購，向經驗豐富的物流物業發展商第一產業集團收購兩項內地物流資產的**75%**權益，而第一產業集團將保留剩餘**25%**權益。該等物業位於大灣區的熱門地帶 – 東莞及佛山，因其優越位置、全數出租及擁有優質租戶組合而獲選。這項安全的小規模投資使我們能夠以相對較低的風險進軍新領域，同時實現我們開拓新市場及多元化發展的目標。

我們認為，該等物業與零售相輔相成，隨著電子商務快速發展，將提供良好增長潛力。該等物業即時產生貢獻，符合我們實現物業組合可持續增長的長遠策略。為進一步降低所涉及風險，我們將與第一產業集團共同管理該等物業，該公司在東莞佔有最大市場份額，並在大灣區內按物業量計排名第二。我們可通過建立積極夥伴關係，充分發揮其行業知識及管理專長。此舉有助我們在此發展迅速的領域逐步汲取更多經驗。展望未來，雙方可能會在大灣區進一步合作管理總面積超過**500,000**平方米的物流資產組合。

於**2021年11月7日**，我們宣布收購澳洲三個標誌性零售物業(即**Queen's Victoria Building**、**The Galleries**及**The Strand Arcade**)之**50%**權益。坐落於悉尼核心商業區心臟地帶，該等資產位於最受追捧的零售區，人流暢旺，吸引當地居民、國內及國際遊客到訪。該等資產租用率過往一直甚高，坐擁優質商戶組合，且極具生產力，可於完成收購時即時產生貢獻。

地區分佈方面，我們於**9月**調升內地資產分布指引，繼續物色增值機會。我們繼續從四個選定海外發達市場(即澳洲、日本、新加坡及英國)審慎搜尋資產。

### 目標：成為「卓越僱主」

我們致力培育人才，發展具備全面專業知識及職業流動性的人才，支持未來的業務需要。領展的年青人才計劃吸引了超過1000名申請人。於2021年8月，我們成功招收歷來最多的資深管理培訓生及管理培訓生，進行為期兩年的職能培訓計劃。該計劃著重發展年青人才的商業觸覺及領導潛能，為領展長遠的人才儲備注入新血。

我們「以人為本」作經營之道，推動高績效的企業文化。鑒於2019冠狀病毒病及為確保安全及健康的職場環境，我們的「員工疫苗接種支援計劃」包括體檢資助、疫苗接種假及疫苗接種幸運抽獎。至今，超過70%的員工已接種疫苗。除了一系列專為員工而設的活動外，我們亦於2021年5月完成定期的員工參與度調查，聆聽他們的意見。我們以開放包容的方式溝通，了解彼此的需要及價值，創造更好的員工體驗及推進我們對卓越文化的追求。

我們的「內地長期發展策略」是實現2025願景重要的一環。我們於2020年初成立上海區域中心，加快領展在內地的發展計劃。為了讓內地領導層更有效地管理、營運及整合新收購的資產資源，我們已進行內地架構重組，並同時招聘在商業地產及物流資產方面具有專業知識及豐富實務經驗的本地資深團隊，擴大內地人才儲備。

我們在實踐人力資源最佳方案的努力更獲得業內的肯定：

- 獲《HR Asia》評為亞洲最佳企業僱主獎2021
- 獲《HR Asia》WeCare最佳關懷員工獎2021
- 2021年亞洲—太平洋史蒂夫®獎：
  - 新冠肺炎對應類別—最佳模範僱主—銀獎
  - 人力資源創新成就獎—金獎
  - 人力資源管理、企劃與實踐創新獎—金獎

## 目標：透過創新實現地方營造

繼早前我們宣布於**2035**年達致淨零排放後，我們以**2018/2019**年度為基線，進一步為物業組合定下兩個**2025**年中期目標，以監察實現這宏大目標的進程。

- 用電量減少**5%**；及
- 碳密度降低**25%**

這些目標是繼我們早自**2010**年起開展的節能工作而定，迄今已成功減少**40%**的絕對能源耗用量。由於當前機電設備的生命週期尚未完結，因此短期節能減排目標將專注通過重新校驗及自動化提升效率，以從現有設備獲取最大價值，並盡量減少產生不必要的廢物。

除了透過應用能源管理系統提高營運效率外，我們亦繼續在**10**個物業安裝太陽能光伏裝置，作為過渡至可再生能源的一環。

作為周邊社區居民生活空間的延伸，我們善用物業基礎設施及物業間的連繫，為社區創造非凡體驗。在過去**12**個月，我們已完成約**95,000**平方呎的地方營造，包括將TKO Spot天台**42,000**平方呎的空間改造成多功能運動場。我們與商戶攜手合作，為當地社區免費提供一系列運動器材，以推廣健康積極的生活方式。

我們的資產網絡具有獨特優勢，有助解決人口老化帶來的社會挑戰。為進一步開拓這些機遇，愉翠商場開設了樂齡科技教育及租賃服務中心。該服務中心連接不同關注人口老化的非政府機構及業務合作夥伴，使區內加強合作並提高相關認知。

## 展望

過去**18**個月，我們的物業組合表現出超乎尋常的抗逆力，展示「商業互融」理念的作用。**2021/2022**年度的半年過去，我們審慎樂觀地認為我們正朝著疫情復甦方向穩步邁進。我們亦相信，我們積極向上的正能量使我們能夠為持份者創造持久、正面的影響。

## 簡明綜合中期財務資料

### 簡明綜合收益表

截至2021年9月30日止六個月

	附註	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
收益	4	5,778	5,233
物業經營開支	6	(1,387)	(1,196)
物業收入淨額		4,391	4,037
一般及行政開支		(237)	(220)
投資物業公平值變動及商譽減值	13	3,065	(7,275)
利息收入		52	71
財務成本	7	(477)	(405)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		(9)	—
所佔合營公司溢利		274	—
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	8	7,059	(3,792)
稅項	10	(717)	(533)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利／(虧損)		6,342	(4,325)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,089)	(2,999)
		<u>3,253</u>	<u>(7,324)</u>
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)		3,649	(6,139)
儲備變動產生之金額	26	(450)	(953)
非控制性權益		54	(232)
		<u>3,253</u>	<u>(7,324)</u>
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利／(虧損)			
— 基金單位持有人(附註)	11	6,288	(4,093)
— 非控制性權益		54	(232)
		<u>6,342</u>	<u>(4,325)</u>

附註：每基金單位盈利／(虧損)(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利／(虧損)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2021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2021年9月30日止六個月					
期內溢利	6,288	(6,738)	(450)	54	(396)
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(49)	—	(49)	—	(49)
— 外匯儲備	499	—	499	—	499
期內全面收益總額	<u>6,738</u>	<u>(6,738)</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>54</u>

截至2020年9月30日止六個月

期內虧損	(4,093)	3,140	(953)	(232)	(1,185)
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	(57)	—	(57)	—	(57)
— 外匯儲備	1,010	—	1,010	—	1,010
期內全面虧損總額	<u>(3,140)</u>	<u>3,140</u>	<u>—</u>	<u>(232)</u>	<u>(232)</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30.89億港元(2020年：29.99億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之上升36.49億港元(2020年：下跌61.39億港元)。
- (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2021年9月30日止六個月

	附註	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
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／(虧損)		6,288	(4,093)
調整：			
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值		(3,282)	7,048
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		152	(61)
－可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		(26)	－
－金融工具之公平值變動		(13)	(70)
－房地產及其相關資產之折舊與攤銷		26	28
－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／(收入)		36	(75)
酌情分派(附註(i))		146	144
可分派總額(附註(i))		<u>3,336</u>	<u>2,921</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))		<u>3,336</u>	<u>2,921</u>
於9月30日已發行基金單位	25	<u>2,090,637,780</u>	<u>2,062,427,353</u>
期內每基金單位分派(附註(ii))		<u>159.59港仙</u>	<u>141.65港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2021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%(2020年：100%)為分派金額。此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本1.46億港元(2020年：1.44億港元)。連同酌情分派，可分派總額為本集團截至2021年9月30日止六個月可分派收入總額之105%(2020年：105%)。
- (ii) 截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙(2020年：141.65港仙)乃根據期內中期分派33.36億港元(2020年：29.21億港元)及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位(2020年：2,062,427,353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2021年12月31日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>資產</b>			
商譽	12	395	392
投資物業	13	206,551	199,074
合營公司權益	14	3,618	—
物業、器材及設備	15	1,264	1,301
以攤銷成本列賬的金融資產	16	2,328	2,742
按金及預付款項		349	2,433
衍生金融工具	23	191	218
應收貿易賬款及其他應收款項	17	1,137	1,195
現金及現金等價物	18	2,062	2,530
<b>資產總值</b>		<b>217,895</b>	<b>209,885</b>
<b>負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
遞延稅項負債		3,235	3,029
長期獎勵計劃撥備	19	84	82
其他負債	20	4,069	4,048
帶息負債	21	38,516	34,634
可轉換債券	22	3,975	4,002
保證金		1,884	1,789
衍生金融工具	23	109	129
稅項撥備		650	975
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	24	2,306	2,504
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>54,828</b>	<b>51,192</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>27</b>	<b>(27)</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>163,040</b>	<b>158,720</b>
已發行基金單位	25	2,090,637,780	2,081,862,866
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		77.99港元	76.24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2021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2021年4月1日		-	158,720	(27)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	753	-
回購基金單位予以註銷		-	(82)	-
截至2021年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人 交易前之溢利		-	6,288	54
已向基金單位持有人派付之分派 - 2021年末期分派		-	(3,089)	-
現金流量對沖之公平值變動	26	(79)	-	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	26	30	-	-
外幣匯兌	26	499	-	-
儲備變動產生之金額	26	(450)	450	-
截至2021年9月30日止六個月基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		-	3,649	54
<b>於2021年9月30日</b>		<b>-</b>	<b>163,040</b>	<b>27</b>
於2020年4月1日		-	159,711	406
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	660	-
回購基金單位予以註銷		-	(379)	-
截至2020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		-	(4,093)	(232)
已向基金單位持有人派付之分派 - 2020年末期分派		-	(2,999)	-
現金流量對沖之公平值變動		(69)	-	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		12	-	-
外幣匯兌		1,010	-	-
儲備變動產生之金額		(953)	953	-
截至2020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)		-	(6,139)	(232)
<b>於2020年9月30日</b>		<b>-</b>	<b>153,853</b>	<b>174</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至2021年9月30日止六個月

		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
	附註		
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額		<b>3,076</b>	3,167
<b>投資活動</b>			
收購資產	27	(2,449)	(6,729)
收購合營公司		(982)	–
添置投資物業		(437)	(416)
添置物業、器材及設備		(8)	(20)
已收利息收入		62	79
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		408	–
已支付收購資產之按金		(66)	–
用於投資活動之現金淨額		<b>(3,472)</b>	(7,086)
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		7,628	13,325
償還帶息負債		(4,131)	(12,345)
償還來自收購資產之借款	27	(713)	–
應付非控制性權益增加		14	14
已支付利息開支		(463)	(502)
支付租賃負債		(2)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,336)	(2,339)
回購基金單位予以註銷		(82)	(379)
用於融資活動之現金淨額		<b>(85)</b>	(2,228)
現金及現金等價物減少淨額		<b>(481)</b>	(6,147)
於4月1日之現金及現金等價物		<b>2,530</b>	7,877
現金及現金等價物受匯率變動之影響		<b>13</b>	84
於9月30日之現金及現金等價物		<b>2,062</b>	1,814

## 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2021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2021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2021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2021年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後COVID-19相關租金減免

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、準則修訂本及經修訂會計指引。此等新準則、準則修訂本及經修訂會計指引於本集團2022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 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 <sup>(1)</sup>	

(1) 於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2023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
租金		
— 香港零售物業	3,121	3,066
— 香港停車場	1,042	931
— 內地零售物業	491	414
— 香港、內地及海外辦公室	433	353
其他收益(附註)	691	469
	<hr/>	<hr/>
總收益	<b>5,778</b>	<b>5,233</b>

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。承如2020/2021年度年報所披露，管理費由租金重新分類至其他收益，比較數字已重列。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金5,100萬港元(2020年：3,900萬港元)已計入租金收入內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,601</u>	<u>1,047</u>	<u>586</u>	<u>544</u>	<u>5,778</u>
分部業績	2,737	824	425	168	4,154
投資物業公平值變動	1,410	1,288	229	138	3,065
所佔合營公司溢利	-	-	274	-	274
利息收入					52
財務成本					(477)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(9)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利					7,059
稅項					(717)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					<u>6,342</u>
資本開支	176	32	4,014	19	4,241
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(41)</u>	<u>(41)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年9月30日(未經審核)					
分部資產	126,922	32,845	25,487	24,047	209,301
合營公司權益	-	-	3,618	-	3,618
商譽					395
以攤銷成本列賬的金融資產					2,328
衍生金融工具					191
現金及現金等價物					2,062
資產總值					217,895
分部負債	2,369	156	632	1,033	4,190
遞延稅項負債					3,235
長期獎勵計劃撥備					84
其他負債					4,069
帶息負債					38,516
可轉換債券					3,975
衍生金融工具					109
稅項撥備					650
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					54,828
非控制性權益					27
基金單位持有人應佔資產淨值					163,040

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

截至2021年9月30日止六個月，為數7.64億港元(2020年：6.61億港元)乃屬於來自內地之對外顧客收益，47.69億港元(2020年：44.51億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，2.45億港元(2020年：1.21億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2021年9月30日，為數356.15億港元(2021年3月31日：272.88億港元)之投資物業、合營公司權益、物業、器材及設備及商譽乃位處內地，1,683.50億港元(2021年3月31日：1,654.22億港元)乃位處香港，78.63億港元(2021年3月31日：80.57億港元)則位處海外。

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,390</u>	<u>933</u>	<u>497</u>	<u>413</u>	<u>5,233</u>
分部業績	2,623	715	361	118	3,817
投資物業公平值變動及商譽減值	(4,826)	(1,177)	(406)	(866)	(7,275)
利息收入					71
財務成本					<u>(405)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之虧損					(3,792)
稅項					<u>(533)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					<u>(4,325)</u>
資本開支	324	33	16	7,274	7,647
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(45)</u>	<u>(46)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年3月31日(經審核)					
分部資產	125,406	31,526	20,878	26,193	204,003
商譽					392
以攤銷成本列賬的金融資產					2,742
衍生金融工具					218
現金及現金等價物					2,530
資產總值					209,885
分部負債	2,468	179	561	1,085	4,293
遞延稅項負債					3,029
長期獎勵計劃撥備					82
其他負債					4,048
帶息負債					34,634
可轉換債券					4,002
衍生金融工具					129
稅項撥備					975
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					51,192
非控制性權益					(27)
基金單位持有人應佔資產淨值					158,720

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業經營開支

	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
物業管理人費用、保安及清潔	340	325
員工成本	271	222
維修及保養	126	96
公用事業開支	189	162
地租及差餉	152	133
宣傳及市場推廣開支	90	50
屋邨公用地方開支	51	47
房產稅及土地使用稅	57	45
其他物業經營開支	111	116
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,387</b>	<b>1,196</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 財務成本

	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
帶息負債利息開支	371	392
可轉換債券利息開支(附註22)	62	62
其他借貸成本(附註(i))	82	109
	<b>515</b>	<b>563</b>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(5)	(8)
	<b>510</b>	<b>555</b>
可轉換債券之衍生部分公平值變動(附註22)	(26)	—
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註20)	(7)	(150)
	<b>477</b>	<b>405</b>

附註：

- (i) 其他借貸成本主要包括4,200萬港元(2020年：5,000萬港元)非控制性權益利息開支、3,000萬港元(2020年：1,200萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、3,900萬港元(2020年：1,100萬港元)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2.4%(2020年：2.9%)撥歸投資物業下作資產化。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

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

	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
員工成本(附註9)	421	329
物業、器材及設備折舊	41	46
受託人費用	8	7
估值費用	1	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	1	1
收購相關專業費用	-	3
專業費用撥歸投資物業下作資產化	-	(3)
銀行收費	4	5
物業代理佣金	8	7
捐款	15	14
金融工具之匯兌(收益)／虧損	(6)	31
短期租約支出	1	1
其他法律及專業費用	6	(2)
	<u>6</u>	<u>(2)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 員工成本

	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
工資及薪金	406	383
強制性公積金計劃供款(附註)	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	49	(23)
	<b>462</b>	<b>367</b>
減：撥歸投資物業下作資產化	(41)	(38)
員工成本(附註8)	<b>421</b>	<b>329</b>

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

## 10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2020年:16.5%)之稅率計提撥備。期內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
當期稅項		
— 香港	418	395
— 內地	91	84
遞延稅項	<u>208</u>	<u>54</u>
稅項	<u><u>717</u></u>	<u><u>533</u></u>

於2021年3月18日，本集團接獲香港稅務局(「稅務局」)發出3.45億港元的2014/15課稅年度保障性額外利得稅評稅通知。該額外利得稅評稅通知是基於該課稅年度內出售物業所得的收益所計算，並且是附加於稅務局在之前已評定該課稅年度業務所得利潤之利得稅額外作出。

基於法律及稅務顧問之專業意見及建議，本集團相信該評稅通知並沒有理據，已就該額外利得稅評稅通知向稅務局提出反對，重申出售的物業為資本性質而非經營性質，故所得的收益不應繳納利得稅。因此，本集團並無就該保障性額外利得稅評稅通知作出任何稅項撥備。根據稅務局的指示，本集團已購買了金額為1.72億港元的儲稅券，作為暫緩繳納利得稅之安排。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

	截至 <b>2021年</b> <b>9月30日</b> 六個月 (未經審核)	截至 <b>2020年</b> <b>9月30日</b> 六個月 (未經審核)
用作計算每基金單位基本盈利／(虧損)的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利／(虧損)可轉換債券之攤薄調整	<b>6,288百萬港元</b> <b>27百萬港元</b>	(4,093百萬港元) —
用作計算每基金單位已攤薄盈利／(虧損)的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利／(虧損)	<b>6,315百萬港元</b>	(4,093百萬港元)
計算每基金單位基本盈利／(虧損)之期內基金單位加權平均數 可轉換債券之攤薄調整	<b>2,084,598,832</b> <b>36,566,414</b>	2,061,326,280 —
計算每基金單位已攤薄盈利／(虧損)之期內基金單位加權平均數	<b>2,121,165,246</b>	2,061,326,280
每基金單位基本盈利／(虧損)	<b>3.02港元</b>	(1.99港元)
每基金單位已攤薄盈利／(虧損)	<b>2.98港元</b>	(1.99港元)

可轉換債券對截至**2020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，因此每基金單位的基本及已攤薄虧損相同。

## 12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日	392
匯兌調整	3
	<hr/>
於2021年9月30日	<b>395</b>
	<hr/> <hr/>

## 13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日	199,074
匯兌調整(附註(e))	178
添置	374
收購資產(附註27)	3,860
公平值變動	3,065
	<hr/>
於2021年9月30日	<b>206,551</b>
	<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，高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準於2021年3月31日及於2021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

主要估值師依賴收入資本化法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。

收入資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置或推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整或扣減。

投資物業被歸類於第三層(2021年3月31日：第三層)公平值架構之內。

### 13 投資物業(續)

#### (d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2020年4月7日、2020年8月25日、2021年4月2日及2021年6月28日，領展分別完成收購悉尼「100 Market Street」、倫敦「The Cabot」、上海七寶萬科廣場50%權益及廣州太陽新天地購物中心。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業(透過特別目的投資工具或合營公司而持有)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

淨換算匯兌收益來自本集團位處內地之投資物業產生為數4.65億港元之換算匯兌收益以及本集團位處澳洲及英國之投資物業產生分別為數2.11億港元及7,600萬港元之換算匯兌虧損。該金額已計入外匯儲備，該金額部分被對沖金融工具抵銷。

#### (f) 本集團貸款融資之抵押

於2021年9月30日，本集團位處於內地及澳洲分別約值70.98億港元(2021年3月31日：30.05億港元)及39.06億港元(2021年3月31日：40.38億港元)之若干投資物業已為本集團合計38.46億港元(2021年3月31日：34.16億港元)之貸款作出抵押。

14 合營公司權益

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
合營公司之投資成本	3,287	—
應佔收購後業績及其他全面收益	331	—
	<u>3,618</u>	<u>—</u>

於2021年2月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣27.72億元(約相等於32.78億港元)之現金代價訂立框架協議及股權轉讓協議書收購上海莘寶企業管理有限公司之50%已發行股本。最終代價會根據成交日期之經審計資產淨值作進一步調整。領展於此收購產生之相關交易費用為900萬港元。該項交易已於2021年4月2日完成。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「七寶萬科廣場」之物業。

於2021年9月30日，本集團於合營公司之權益為36.18億港元，該金額於本簡明綜合財務報表使用權益法入賬。期內沒有收取來自合營公司派發的股息。

合營公司的重要信息如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元
於期內本集團應佔物業收入淨額	94
於期末本集團應佔按公平值計之投資物業	<u>4,120</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2021年4月1日	1,205	2	1	93	1,301
添置	-	-	-	7	7
撇銷	(3)	-	-	-	(3)
期內折舊開支	(25)	(2)	-	(14)	(41)
於2021年9月30日	<u>1,177</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>86</u>	<u>1,264</u>
於2021年9月30日					
成本	1,318	9	7	173	1,507
累計折舊	<u>(141)</u>	<u>(9)</u>	<u>(6)</u>	<u>(87)</u>	<u>(243)</u>
賬面淨值	<u>1,177</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>86</u>	<u>1,264</u>

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權投資：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	2,298	2,712
非上市公司債券	<u>30</u>	<u>30</u>
	<u>2,328</u>	<u>2,742</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(續)

期內本集團以總代價1.39億港元出售若干上市公司債券並錄得虧損900萬港元。

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4,200萬港元(2020年：4,700萬港元)。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：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	693	432
一年後	1,635	2,310
	<u>2,328</u>	<u>2,742</u>

### 17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	246	320
減：應收貿易賬款減值撥備	(74)	(67)
應收貿易賬款—淨值	172	253
其他應收款項	965	942
	<u>1,137</u>	<u>1,195</u>

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。

## 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(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	139	181
31至90日	33	77
超過90日	74	62
	<u>246</u>	<u>320</u>

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。

### 18 現金及現金等價物

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	1,518	1,881
原有到期日少於三個月之銀行存款	544	649
	<u>2,062</u>	<u>2,530</u>

19 長期獎勵計劃撥備

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021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	47	35
— 預期一年後結算	37	47
	<u>84</u>	<u>82</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264,634個基金單位(2020年：515,483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2021年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 <sup>(i)</sup>	期內註銷	期內失效	於2021年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 <sup>(iii)</sup>
<b>2017年長期獎勵計劃</b>								
2018年7月4日	2018年7月4日至 2021年6月30日	420,621	-	(237,799)	(6,500)	(176,322)	-	-
2019年7月5日	2019年7月5日至 2021年6月30日	476,108	-	(26,835)	(5,361)	(443,912)	-	-
	2019年7月5日至 2022年6月30日	476,107	-	-	-	(1,298)	474,809	1,072,348
2020年7月29日	2020年7月29日至 2022年6月30日	789,237	-	-	-	(3,043)	786,194	786,194
	2020年7月29日至 2023年6月30日	789,237	-	-	-	(3,043)	786,194	786,194
2021年7月7日	2021年7月7日至 2023年6月30日	-	613,601	-	-	-	613,601	1,022,939 <sup>(iii)</sup>
	2021年7月7日至 2024年6月30日	-	613,647	-	-	-	613,647	1,023,012 <sup>(iii)</sup>
總計		<u>2,951,310</u>	<u>1,227,248</u>	<u>(264,634)</u>	<u>(11,861)</u>	<u>(627,618)</u>	<u>3,274,445</u>	<u>4,690,687</u>

附註：

- (i) 期內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%至98.67%。
- (ii) 如能符合若干歸屬條件。
- (iii) 超出此數目的額外基金單位須經管理人之薪酬委員會批准。

20 其他負債

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,872	3,844
非控制性權益認沽權債項	197	204
	<u>4,069</u>	<u>4,048</u>

附註：

- (i) 於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」)，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.4%(2021年3月31日：2.8%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2021年3月31日：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 20 其他負債(續)

期內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	公平值 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日	204
簡明綜合收益表內確認：	
— 公平值收益(附註7)	(7)
於2021年9月30日	<u>197</u>

### 21 帶息負債

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	17,012	14,448
抵押銀行貸款	3,846	3,416
中期票據	<u>17,658</u>	<u>16,770</u>
	<u>38,516</u>	<u>34,634</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 帶息負債(續)

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	389	1,751
抵押銀行貸款	646	56
中期票據	1,768	1,441
	<u>2,803</u>	<u>3,248</u>
	-----	-----
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	11,974	299
抵押銀行貸款	85	78
中期票據	699	1,228
	<u>12,758</u>	<u>1,605</u>
	-----	-----
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	392	8,038
抵押銀行貸款	91	89
中期票據	5,759	—
	<u>6,242</u>	<u>8,127</u>
	-----	-----

21 帶息負債(續)

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	4,257	1,249
抵押銀行貸款	2,582	89
中期票據	1,004	4,692
	<u>7,843</u>	<u>6,030</u>
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	—	3,111
抵押銀行貸款	113	2,725
中期票據	5,797	1,899
	<u>5,910</u>	<u>7,735</u>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	329	379
中期票據	2,631	7,510
	<u>2,960</u>	<u>7,889</u>
	<u><b>38,516</b></u>	<u><b>34,634</b></u>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數47.15億港元(2021年3月31日：28.34億港元)、36.65億港元(2021年3月31日：38.61億港元)及37.98億港元(2021年3月31日：38.33億港元)之銀行貸款分別以人民幣、澳元及英鎊計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，於報告日期之以港元計值帶息負債實際利率為2.25%(2021年3月31日：2.40%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.88%(2021年3月31日：3.84%)、1.06%(2021年3月31日：1.06%)及1.02%(2021年3月31日：1.02%)。
- (iii) 於2021年9月30日，本集團以倫敦銀行同業拆息為基礎的銀行貸款為20.86億港元，相關貸款將來會受國際利率指標改革所影響。

## 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1.6%可轉換債券。債券持有人有權選擇以初步轉換價每基金單位109.39港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為初步轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展贖回全部或部分債券。該等可轉換債券為無抵押。可轉換債券於報告日期之實際利率為3.12%(2021年3月31日：3.12%)。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
<b>負債部分</b>	
於2021年4月1日	3,970
利息開支(附註7)	62
已支付利息開支	(63)
	<hr/>
於2021年9月30日	3,969
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>衍生工具部分</b>	
於2021年4月1日	32
公平值變動(附註7)	(26)
	<hr/>
於2021年9月30日	6
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	<b>3,975</b>

23 衍生金融工具

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>衍生工具資產</b>		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	21	43
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	152	146
－利率掉期合約	16	18
未指定為對沖工具		
－貨幣掉期合約	－	11
－遠期外匯合約	2	－
	191	218
	191	218
<b>衍生工具負債</b>		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	(39)	(11)
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	－	(2)
未指定為對沖工具		
－貨幣掉期合約	(70)	(116)
	(109)	(129)
	(109)	(129)
<b>衍生工具淨資產</b>	<b>82</b>	<b>89</b>

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綫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(2021年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2020年9月30日止六個月內及截至2021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：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2	—
一年後	80	89
	<u>82</u>	<u>89</u>

本集團採用貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)及利率掉期合約，盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於簡明綜合收益表中確認。未指定為對沖工具的貨幣掉期合約及遠期外匯合約，其公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。於期內計入對沖儲備之淨金額為**4,900**萬港元(2020年：5,700萬港元)，詳情見附註26。

於2021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**98.92**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**4.04**年(2021年3月31日：86.54億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期**4.68**年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2021年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為**98.92**億港元(2021年3月31日：86.54億港元)及**1.07%**(2021年3月31日：0.77%)。

### 23 衍生金融工具(續)

於2021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2021年9月30日之名義本金金額分別為77.53億港元(2021年3月31日：77.53億港元)及4.00億港元(2021年3月31日：4.00億港元)。

於2021年9月30日對沖儲備(附註26)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入簡明綜合收益表。

於2021年9月30日，本集團持有未結算之貨幣掉期合約而未指定為對沖會計入賬，該等貨幣掉期合約之名義本金金額為39.92億港元(2021年3月31日：37.54億港元)。

於2021年9月30日，本集團持有出售人民幣5,700萬元(2021年3月31日：零)及700萬英鎊(2021年3月31日：零)以兌換港元之未結算遠期合約。此等合約用作鎖定本集團部分未來於內地以人民幣計價的淨收入及於英國以英鎊計價的淨收入兌換為港元之匯率，並未指定以對沖會計入賬。

### 24 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	60	58
預收款項	424	401
應計項目	1,822	2,045
	<u>2,306</u>	<u>2,504</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：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,306	2,502
一年後	—	2
	<u>2,306</u>	<u>2,504</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	43	42
31至90日	6	6
超過90日	11	10
	<u>60</u>	<u>58</u>

## 25 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2021年4月1日	2,081,862,866
回購基金單位予以註銷	(1,264,000)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	<u>10,038,914</u>
<b>於2021年9月30日</b>	<b><u><u>2,090,637,780</u></u></b>

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1,264,000個基金單位(2020年：6,000,000個基金單位)，總價值為8,200萬港元(2020年：3.79億港元)。所有回購之基金單位已於期內註銷。

截至2021年9月30日止六個月，管理人根據截至2021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10,038,914個基金單位。

於2021年9月30日基金單位之收市價為每基金單位66.75港元(2021年3月31日：70.80港元)。按2021年9月30日已發行之2,090,637,780個基金單位(2021年3月31日：2,081,862,866個基金單位)計算，市值為1,395.50億港元(2021年3月31日：1,473.96億港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26 基金單位持有人權益

	對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 (未經審核) 百萬港元	總額 (未經審核) 百萬港元
於2021年4月1日	32	(22)	(10)	-
現金流量對沖：				
— 公平值變動	(79)	-	-	(79)
— 轉撥入簡明綜合收益表之 金額(附註(i))	30	-	-	30
	(49)	-	-	(49)
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌收益	-	479	-	479
— 投資淨額對沖之公平值變動	-	20	-	20
	-	499	-	499
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))	-	-	(450)	(450)
於2021年9月30日	(17)	477	(460)	-

附註：

(i) 就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註7)。

(ii) 該期間保留盈利以抵銷儲備變動的金額。

## 27 收購資產

於2021年6月4日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣20.99億元(約相等於25.68億港元)之現金代價訂立買賣協議收購HK PD20 Holding Limited之全部已發行股本，HK PD20 Holding Limited為廣州弦夢管理諮詢有限公司全部註冊資本之唯一擁有人，而廣州弦夢管理諮詢有限公司為廣州陸鹿物業管理有限公司全部註冊資本之唯一擁有人。最終代價會根據成交日期之經審計資產淨值作進一步調整。領展於此收購產生之相關交易費用為1,000萬港元。該項交易已於2021年6月28日完成。廣州陸鹿物業管理有限公司擁有位於廣州市天河區馬場路36號名為「太陽新天地購物中心」之物業。

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：

	太陽新天地 購物中心 (未經審核) 百萬港元
投資物業(附註13)	3,860
現金及現金等價物	53
借款	(713)
其他流動負債淨額	(622)
	<hr/>
購買代價	2,578
已收購之現金及現金等價物	(53)
應付代價及保留金額	(76)
	<hr/>
用於收購之現金支出淨額	<b>2,449</b>
	<hr/> <hr/>

## 28 資本承擔

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021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>479</u>	<u>709</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2021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#
凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司	董事之有聯繫者#

# 「有聯繫者」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
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(8)	(7)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約 支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(24)	(34)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	18	17
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	9	10
已付及應付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))	<u>(2)</u>	<u>(5)</u>

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%(2020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。
- (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) 凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2021年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2021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	(2,542)	(2,531)
應收滙豐集團之利息淨額	2	2
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	12	31
於滙豐集團之銀行存款	1,193	1,688
應付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	—	(4)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

#### (d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至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
袍金	5	5
基本薪金、津貼及其他福利	102	78
長期獎勵計劃之獎勵	40	(6)
	<u>147</u>	<u>77</u>

### 30 於報告日期後之事項

於2021年11月5日，領展透過全資擁有附屬公司訂立了包括銷售合約的主要交易文件，以約5.38億澳元(約相等於31.20億港元)有條件地收購位於悉尼三處零售物業(分別為「Queen Victoria Building」(「QVB」)、「The Galleries」及「The Strand Arcade」)的永久業權及租賃業權之50%權益。收購將於銷售合約所訂立的若干先決條件達成後完成。QVB、The Galleries及The Strand Arcade分別位於429-481, 500及412-414A George Street, Sydney New South Wales 2000。

### 31 批准簡明綜合中期財務資料

於2021年11月10日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

## 鳴謝

顧佳琳女士(「**顧女士**」)於2021年8月17日獲委任為管理人之獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。董事會歡迎顧女士加入領展。

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。領展能夠獲得租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客戶服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人於回顧期內對領展的持續支持和信心。

## 審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2021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。

## 信託契約及合規手冊之修訂

### 信託契約

於2021年7月30日，經基金單位持有人以特別決議案批准，領展之信託契約(經修訂及重列契約修訂及重列)(「**信託契約**」)的部分條文經已作出修訂。信託契約之主要修訂包括(i)就「調整」之釋義內有關可分派收入總額(定義見信託契約)之計算方法作出修訂；(ii)提高有關物業發展及相關活動(定義見信託契約)之投資限額；(iii)讓基金單位持有人大會舉行方式更為靈活；及(iv)就信託契約作出若干細微修訂。所有修訂之詳情已載於領展日期為2021年6月29日之通函內。管理人及領展之受託人(即滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)已於2021年7月30日訂立第二份修訂及重列契約以落實信託契約的相關修訂。

### 合規手冊

於2021年7月30日，管理人更新其合規手冊(「**合規手冊**」)，以(i)使之與信託契約之修訂保持一致；(ii)納入董事委員會之已更新職權範圍；及(iii)反映領展(及其管理人)之最新業務常規及營運狀況。

## 企業管治

於截至2021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、信託契約，及合規手冊(在所有重要層面)。領展及管理人於期內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第A.4.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第A.4.2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高級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2021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2020/2021年度年報之企業管治報告內披露就截至2021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2021/2022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(「聯交所」)回購合共1,264,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為8,245萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2021年 9月	1,264,000	67.35	64.35	82.45

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，領展曾根據截至2021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75.063港元之價格發行10,038,914個新基金單位。按於2021年9月30日已發行之2,090,637,780個基金單位計算，於回顧期內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之0.48%。

## 公眾持有基金單位數量

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

## 中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

截至2021年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位159.59港仙，將於2021年12月31日(星期五)派付予於2021年11月25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2021年11月24日(星期三)起至2021年11月25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2021年11月23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2021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2021年11月25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2021年12月2日(星期四)或前後寄發予基金單位持有人。

## 寄發2021/2022年度之中期報告

領展2021/2022年度之中期報告預期將於2021年12月2日(星期四)或前後上載至聯交所及領展之網站以及寄發予基金單位持有人。

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

香港，2021年11月10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(首席財務總監)

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

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG