

中期報告  
2022/2023

領展  
LINK

領展房地產投資信託基金

股份代號：823



# 連繫 好生活





領展房地產投資信託基金是全球以市值計算最大的房地產投資信託基金之一。我們以多元化物業組合，致力為基金單位持有人及所有持份者提供持續增長和締造長遠價值。

## 業務概覽

- 01 引言
- 02 關於領展
- 04 價值創造過程

## 策略及業績

- 06 主席報告書
- 08 行政總裁報告書
- 11 新興趨勢
- 12 策略新動態
- 16 營運摘要

## 管治及財務

- 28 企業管治
- 36 披露
- 47 核數師審閱報告

### 簡明綜合中期財務資料

- 48 簡明綜合收益表
  - 49 簡明綜合全面收益表
  - 50 綜合分派報表
  - 51 簡明綜合財務狀況表
  - 52 簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
  - 53 簡明綜合現金流量表
  - 54 簡明綜合中期財務資料附註
- 
- 77 五年表現概要
  - 80 投資者資料
  - 81 納入指數
  - 82 釋義及詞彙
  - 85 公司資料

## 關於本報告

本報告涵蓋了我們由2022年4月1日起至2022年9月30日止的表現。我們於本報告中詳述於過去幾年訂下的發展計劃所得的進展，並重點說明財務因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。

載於本報告的資料與我們內部管理和董事會報告的指標一致，同時亦可與我們過往的報告作比較。

完整的可持續發展績效披露可參閱我們的可持續發展彙編：

<https://www.linkreit.com/tc/investor-relations/financial-reports-and-presentations/>

# 關於領展

## 我們的抱負、使命及信念

### 抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

### 使命

透過履行下列承諾，與持份者共建關係：優質服務、物有所值結伴社區、合作無間共同創造、持續發展

### 信念

憑藉以下信念，管理業務、互相尊重、追求卓越、恪守誠信、團隊精神

## 投資項目簡介<sup>(1)</sup>

我們的物業組合包括分布於香港、中國內地主要城市、澳洲及英國的社區商業、停車場及相關業務、辦公室及物流物業。這些組合為我們提供一個穩健及多元化的平台，為持份者創造可持續價值。

### 香港

# 130

社區商業設施  
(物業及地皮)、  
停車場及相關業務  
和辦公室

### 中國內地

# 12

零售、辦公室及物流

### 澳洲及英國

# 10

位於悉尼、墨爾本及  
倫敦零售及辦公室

## 物業組合價值<sup>(2)</sup>

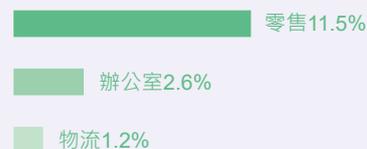
### 香港

# 78.3%



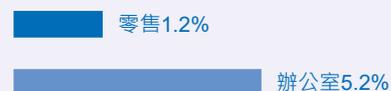
### 中國內地

# 15.3%



### 澳洲及英國

# 6.4%



## 投資領展的原因

**第一**亞洲最大房地產  
投資信託基金**17年**

優於市場的佳績

**具抗逆力**以必需品為主的零售·  
停車場及相關業務·  
優質辦公室大樓及物流物業**100%**股份全數由機構和  
私人投資者持有**唯一**於亞洲推行內部管理的  
房地產投資信託基金**25%**女性董事比例利於增添  
董事會多元性及加強企業管治2022/2023  
中期業績摘要

儘管在充滿挑戰的時刻，我們很高興能夠維持穩健的業績。我們致力為基金單位持有人提供審慎發展及穩定增長的每基金單位分派。我們會繼續提升資產收入穩定性及推動長遠發展的機會。

收益 (百萬港元)

**6,042**

物業收入淨額 (百萬港元)

**4,587**

每基金單位分派 (港仙)

**155.51**

每基金單位資產淨值 (港元)

**80.86**

## 租用率

零售

**97.5%**

香港

辦公室

**98.2%**<sup>(4)</sup>

香港

**92.1%**<sup>(5)</sup>

中國內地

**96.0%**

中國內地

**95.9%**

澳洲

**91.8%**<sup>(6)</sup>

海外

物流

**100.0%**

中國內地

## 續租租金調整率

零售

**8.5%**

香港

**8.4%**<sup>(5)</sup>

中國內地

附註：

- (1) 包括兩項位於常熟的物流物業(於2022年5月12日公布)。
- (2) 於2022年9月30日的備考數值，即投資物業總估值，並包括七寶萬科廣場50%的估值，悉尼及墨爾本優質辦公室組合49.9%的估值，及於2022年5月12日公布之位於常熟的物流物業的議定物業價值。
- (3) 停車場及相關業務包括兩幢在香港的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。
- (4) 於2022年10月5日的已落實租用率。
- (5) 包括合資格少數權益物業—上海七寶萬科廣場。
- (6) 包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合之合資公司。

# 價值創造過程

我們的價值創造過程引導我們的決策，讓我們能更清楚地闡明各舉措廣泛之影響。

領展的生態系統

# 1

## 經營策略

我們的策略引領我們在業務中貫徹卓越文化及創新遠見，以優化投資組合增長。



### 物業組合增長

- 增加每基金單位分派
- 擴充資產管理規模
- 維持「A」等的信貸評級
- 積極管理物業組合



### 追求卓越的文化

- 減少高績效員工流失率
- 吸引及激勵市場頂尖人才



### 創新遠見

- 商戶銷售額增長優於市場表現
- 減少能源消耗
- 減少有機廢物運往堆填區
- 於2035年達致淨零碳排放

投資者

生意夥伴

員工

# 連繫好生活



# 2

## 商業互融

我們秉持「商業互融」的前瞻理念，積極了解各持分者的需求和關注事項，透過在相互側重的領域上一同打造有利各方的方案，確保與所有持份者維持平等的夥伴關係，建造可持續發展的生態系統。

# 3

## 價值創造

我們在物業組合管理、資本管理和資產管理方面的核心競爭力受制於我們保全和發展六項資本的能力。這種模式促使我們能夠在整個生態系統中持續創造共享價值，幫助所有持份者連繫好生活。



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

# 主席報告書

隨着國內逐步解除防疫限制，加上國際供應鏈及商業環境漸趨穩定，我們正在走出疫情的艱難時期。然而，今年上半年，諸多不利因素席捲全球經濟及金融市場，我們必須高度集中精力，應對該等挑戰。

全球通脹居高不下、金融市場動蕩及地緣政治不明朗，影響國際貿易及合作方式，並構成了三重挑戰，令2023年即使不會出現全球衰退，地區衰退的可能性亦不斷增加。

今年9月，我們於年度董事會策略會議上檢討了我們的業務模式及策略，評估及考量不甚明朗的前景、投資者不同的風險承受能力，並實施調整以確保我們的業務可持續發展。憑藉我們資產、物業組合及資本管理的實力，我們的策略及管理方針仍然行之有效。我們的不懈努力，為物業組合的短期及長期抗逆能力提供支持，尤其我們的房地產資產類別及地區更趨多元化，加上我們維持審慎的財務管理，努力發揮了所有資產的潛力。我們透過新聘管理人員及修訂集團架構改革加強管理，謹慎執行集團策略，配合我們持續檢視及更新公司政策和管控，該等措施確保我們的業務得以持續規管及管理。

## 我們創造的價值

顧客及社區是我們的命脈，亦是我們業務的核心。經歷冠狀病毒病疫情後，消費者不單只為了購物，亦希望尋求一個能夠提供休閒娛樂的社區聚腳點，他們要求提供多元化且更健康的產品供其選擇，期望環境潔淨健康，最終享受到便利的購物體驗。領展早已搶佔先機，通過在旗下物業實現創新的社區營造，以提升社會影響力，此策略能夠完全迎合這種對生活方式期望的轉變。社區營造建立了共同價值觀，希望達致持續穩定的增長。得力於此策略，我們於22/23財政年度上半年取得理想表現。

儘管自2019年起經營環境極具挑戰，惟我們核心的香港市場仍朝着穩定的復甦軌跡發展。我們積極與商戶及業務夥伴溝通，加上度身制定支援計劃，避免出現最壞情況，令我們得以繼續正常營

業，商場內商戶及顧客的安全亦得到保障。冠狀病毒病相關的嚴格限制已有所放寬，城市日常生活大致恢復正常。儘管我們明白通脹會對消費習慣造成影響，但在必需品零售、停車場、街市及相關業務的支持下，我們對持續增長仍然審慎樂觀。香港作為享有高度經濟自由的城市，其定位為連接中國內地的主要樞紐，同時具有健全的法律制度，這些均是香港的根本優勢，是作為全球金融中心的長期吸引力所在。我們持續在香港投資，運用我們在瞭解本地需求及社區營造方面的十七年經驗，不斷進行資產提升及投入發展項目，正好印證我們對香港的信心，令我們得以為社區打造生機煥發、人流暢旺的中心點。

儘管我們對整體物業組合的表現充滿信心，但我們深明香港以外地區的經濟體仍不穩定。中國內地現行針對冠狀病毒病的清零政策，對我們在當地零售商場的營運構成影響，我們預期，除非有關政策出現重大的轉捩點，否則短期內我們的內地市場表現仍不樂觀。然而，由於中國內地繼續平衡其增長勢頭，並由生產製造過渡至國內消費模式，故長遠前景仍然可期。去年，我們在重新制定物業組合權重方面邁出重要一步，投資於大灣區的物流資產，而大灣區正是中國內地國家發展政策大力支持的區域。我們通過投資成熟的營運項目獲得即時現金流，同時可在這個不斷增長的資產類別中累積經驗，以抓緊未來出現的戰略機遇。

我們近期於澳洲完成收購兩項優質的物業組合，包含墨爾本及悉尼的三項零售物業及五項辦公室物業。我們將繼續積極尋求於該地區的投資機遇與合作；隨着疫情後商業活動持續恢復，亮麗增長可期，但預期融資成本上升會同時抑制市場情緒。隨着空置率、租金及優惠措施漸趨穩定，我們專注於中央商務區的投資策略再次肯定我們的方針為合適。

## 氣候變化

氣候變化使成本呈指數式急速增長，並很大程度上影響了業務。我們最近的內部政策簡報及不斷採取的行動，希望找出問題所在，透過我們營運的各個範疇展現出氣候抗逆能力，並對旗下全部現有資產及潛在收購項目進行強制性的氣候風險評估。作為行業領先的公司及令人信賴的合作夥伴，我們深明必須通過互相協調及通力合作，以應對未來氣候突發情況。領展已率先制定了切合行業需要並涵蓋不同司法管轄區的方針，將氣候相關風險及機遇反映於資產估值及保險承保。

## 培育我們的員工及社區

疫情已令人類/社會的行為及期望急劇改變，因此我們必須在吸引、保留及發展內部人力資源方面作出大幅調整。我們明白，在職業選擇方面，現時身心健康及安全與金錢回報同等重要，而富有意義的工作能讓我們的員工投入其中。儘管我們已成功因應環境作出改變，但我們充分意識到全球就業環境正發生劃時代的轉變。目標性強且具有社會影響力的職位，是吸引在數碼化環境成長的一代的基本條件。

我們的旗艦項目「愛·匯聚計劃」持續培育香港的未來領袖，而於2021/22年度，計劃更擴展至支援中國內地的青年。儘管受到疫情影響，今年繼續有220名學生能夠通過領展大學生獎學金追求其夢想並繼續學業。即使面臨相關防疫措施之嚴峻挑戰，我們的非政府組織合作夥伴仍然持續營運，而我們亦支持這些合作夥伴，通過接觸香港社區中的弱勢群體及長者，向他們提供援助。

## 展望

我們擁有價值2,340億港元的物業組合，有責任密切監察環球金融市場狀況及將影響我們業務策略的事件。作為負責任的投資者，我們預計全球利率將持續上升，影響我們的債務及集資能力。儘管如此，我們仍然謹守多元化策略，並於執行有關抗週期物業組合及資本管理的策略方面保持高度自律。儘管今年外匯市場的變動引致進一步波動，然而我們以當地貨幣為收購項目提供資金的既定政策，有助於減輕外匯變動對我們在澳洲及英國投資的影響。我們會繼續秉持自律及高度審慎的態度，尋找物業組合及多元化拓展融資渠道的機遇；管理並緩解風險，為持續增長提供助力。

由於防疫限制措施持續、生活成本上升，加上預計2023年全球經濟衰退，總體而言消費者信心仍然低迷。在具備抗逆力的必需品消費基礎支持下，我們透過市場推廣活動及社區營造，使我們的商場再現繁榮興旺的景象。於策略層面，我們繼續努力實現多元化發展，特別是在社區商業設施及物流領域，以及亞洲主要的海外市場。

最後，本人謹此感謝領展的領導層：我們的董事會、行政人員及領展團隊，並向他們致以敬意，於過去半年我們面對不少新挑戰，他們仍能克服困難，取得佳績。作為亞洲領先房地產投資者及管理人，本人對彼等的技能及商業觸覺充滿信心，將可帶領我們向前邁進並茁壯成長。

聶雅倫  
主席

領展資產管理有限公司  
領展房地產投資信託基金的管理人  
2022年11月9日



# 行政總裁報告書

雖然經濟復蘇跡象已開始萌芽，但我們仍須面對地緣政治、金融、醫療及經濟的持續動蕩。相關的宏觀趨勢(尤其是氣候變化)清晰顯示即將出現臨界點，需要我們、業界及在業務營運上作出應對。

過去半年，我們旗下各業務部門均感受到營運成本上漲的影響。經濟活動停滯帶來的廣泛衝擊，加劇全球業務的風險。利率上調導致費用增加，令我們更需要加強完善規劃及作出審慎的財務決策。

儘管近期負面的經濟消息接踵而來，但我們以穩健的財政狀況為後盾，以審慎的財務管理為基礎，使我們既有強健的抵禦能力，亦可靈活地把握在動蕩時代可能出現的任何機遇。我們在近期的年度策略檢討及更新，確保我們能夠在面對這些干擾時採取果斷行動，並實現持份者的期望。

## 未來強大的核心實力

我們當前的任務是確保我們充分利用三大核心實力：資產管理、物業組合管理及資本管理，抵禦短期考驗，使我們得以維持不間斷及長期可持續性的業務。

增強我們領導層實力的新行政人員任命、調整組織架構，以及強化政策和管控，都是為了應對面臨的挑戰。要有效作出管理決策，使我們能夠尋求創新，並繼續在不同地域、資產類別及管理方針方面擴展業務，我們需要踏出戰略性一步，發掘本地業界專才並與他們攜手合作，同時吸取疫情期間與不同持份者溝通的經驗。

環境、社會及管治(ESG)披露及合規的影響日益重要，而我們在策略及營運層面均早着先機，承諾由高層做起。我們已將ESG的具體關鍵績效指標，納入所有高級管理人員的全面評核表，以鼓勵個人承擔共同責任。我們正着手於2023年全面採用國際可持續準則理事會報告標準，並已制定符合多重全球ESG監管披露規定的流程。

## 資產管理

過去半年，我們營運所在大部分地區的防疫限制已放寬，日常生活逐漸回復正常。參考歐洲及美國的趨勢，我們抓緊機遇，就着社會期望、消費者行為及生活方式的變化，積極作出回應。只有預視並認識該等變化，方能推動我們的社區營造，使我們的物業持續服務居民及改善周邊社區。重視健康及福祉很可能成為長遠趨勢，為此，我們重新聚焦於提升我們的香港鮮活街市，以提供更健康的食物選擇，而我們亦在辦公室物業引入「通勤終端」設施，為騎自行車及步行上班人士給予支持。

我們的香港物業組合表現穩健，再次證明本地必需品消費是我們強大的核心市場。為回應我們周邊的社區，我們的零售策略是盡量吸納一些針對本地及區域性的品牌，為顧客提供更獨特及量身定制的體驗。我們會繼續吸引來自銅鑼灣及尖沙咀傳統商圈的零售商進駐我們的社區購物中心，以便顧客可享受更多購物樂趣。同樣，就該等連鎖零售商而言，彼等發現我們服務的區域能提供可預測的需求，為他們帶來穩定的收益來源，並可更有效地管理營運成本。

我們在中國內地主要營運城市的零售資產，短期內將繼續受當地防疫措施影響，使續租租金調整率受壓，令我們短期的收入來源低於預期。我們已啟動商戶支援計劃，其類似於我們在香港開展的商戶同舟計劃，人民幣2,400萬元已指定用於一系列支援項目以支持商戶營運。我們會密切監察及定期檢討該計劃，以確保其成效。總括而言，預計近期中國內地的營運仍將面臨挑戰。持續的冠狀病毒病清零政策及經濟不確定性，將繼續打擊消費意欲及營商氣氛，直接影響我們的營運。然而，中國內地的中長期政策重點(尤其是減少收入不均及促進內地消費)為我們內地物業組合的多元化發展帶來契機，這亦與國家長期增長規劃一致；其中受電子商務交易增加所推動，中國內地物流領域在本財政年度上半年展現出新的增長勢頭，該等因素均利好我們在內地增長中的物流組合。

為緩解不斷上升的營運成本，我們正積極尋找機會，提高整體業務效率。我們推出若干先導計劃，利用人工智能進行數據分析，以提高流程效率及數據透明度。中國內地的物業組合已實施智能精簡操作系統，實際節省營運開支逾人民幣116萬元；而香港類似的先導計劃則專注於能源管理方面，實現近5%能源消耗的絕對值減少，並減少基礎設施保養及停機時間。該兩個先導計劃均將於未來三年在旗下所有物業組合中推出。

資產提升計劃仍如期進行，現有及未來的項目亦正穩步推進。我們的資產提升策略備受肯定，最近的例子是香港德田街市，其佔地30,000平方呎，可讓近40%的現有商戶擴展其業務，同時為新商戶提供推出新產品的空間。

廣州太陽新天地購物中心已開展資產提升計劃，於未來數年分階段進行。該項目將應用社區營造的原則及引入環保設計，為該區的中產家庭打造具吸引力的聚腳點。該購物中心首階段將於2023年開幕，其定位為令商場成為集購物與享受生活、與家人朋友進行休閒活動於一體的地方，讓訪客親臨商場時能夠獲得全方位的消費體驗。

### 物業組合管理

過去半年，我們與知名且志同道合的本地行業品牌建立戰略合作關係，為我們的物業組合帶來重大裨益。該方針鞏固了我們在兩個服務於大灣區的物流中心的合資股權。所有這些物業均能即時產生收入，並使我們的物業組合資產類別組成更多元化。

我們即將在香港推出的社區商業發展項目，將納入我們最近根據負責任投資政策制定的嚴格可持續發展及ESG指引，這將為我們在香港房地產開發設定新門檻，也是集團達致2050年碳中和承諾的關鍵。

我們已完成收購悉尼三項標誌性零售物業的50%權益，充分體現我們選取位置及潮流兼具的優質物業的投資策略；截至2022年9月30日，連同今年投資於悉尼及墨爾本的優質辦公室物業組合之合資公司，我們於澳洲的投資總額為128億港元。該兩項收購事項均已就可持續發展及ESG績效進行評估(包括NABERS認證)。經歷冠狀病毒疫情後，員工重回辦公室、消費者重臨以及擇優而租的趨勢，將繼續支持城市中央商務區甲級寫字樓的需求，我們預計回報率將會增加。

### 資本管理

審慎的營商原則繼續指導財務決策，使我們保持穩健的財政狀況。然而，我們意識到傳統的「全資擁有及管理」的經營

方式，會限制我們的財務管理，在當前的經濟環境下，會局限業務擴展，特別是在我們追求增長的戰略時期。隨着經濟從疫情中逐步復甦，前景明朗的投資機會正在湧現，惟亦受到利率急劇上升、通貨膨脹及外匯波動所限制。憑藉雄厚的財政實力以支持物業組合增長，我們將在早已成功的基礎上，探索以共同持股及以部分股權投資的方式去促進集團增長，同時亦有助我們在缺乏相關知識及經驗的範疇和地區，獲取專業知識。此舉可確保我們有即時取得現金流的渠道，並有助取得有利的融資條件。通過上半年的收購及其他資本性投入，我們的負債比率維持於22.7%，與歷史平均水平一致，同時在我們的控制範圍內。我們的外匯政策是於可行情況下以當地貨幣(尤其是澳元及英鎊)全額借貸，從而降低外匯風險。



可持續融資佔我們固定債務的30%，降低借貸成本的同時，支持我們向可持續發展的基本架構轉型。我們的財政實力仍然雄厚，擁有132億港元的未提取已承諾融資；平均借貸成本維持在2.5%的健康水平，平均債務期限為3.4年。

## 氣候變化及2035年淨零碳排放

我們深明氣候變化是全球性集體議題，我們正採取行動，令我們的物業組合免受氣候變化影響，同時管理我們的排放足跡，希望同樣感召業務合作夥伴及業界。特別值得一提的是，領展中心城於中國內地獲得LEED認證，其為我們第一個特意利用氣候相關財務披露小組評估協議，確定融入氣候適應措施的資產提升項目。我們正逐步在香港物業引入綠色租約，在裝修、回收物料及使用節能設備方面，為商戶提供支援及教育。

今年年初，我們推出了一項綠色租約計劃，以鼓勵提升ESG相關數據透明度，並與商戶一起推動該等變化。本人欣然宣布，我們已實現2023年落實5%綠色租約的目標，並正朝着2026年50%的最終目標邁進。為履行我們對氣候變化採取集體行動的承諾，我們檢視了領展對香港電動車基礎設施的工作成果。我們承諾在2024年前，把位於我們旗下物業並分佈於我們停車場設施的15個管理地區的電動車充電點，從605個增加到3,000個。我們會繼續推行消除即棄塑膠用品的政策，這亦是我們的優先事項，首先已禁止於旗下物業派發雨傘膠袋。事實上，香港特區政府已推出多項計劃，加速淘汰一次性塑膠用品的使用。

我們矢志減少溫室氣體排放的2035年淨零碳排放策略，包括範疇一、二及三，遍佈我們未來13年更廣泛的足跡。在範疇一及二當中受我們控制的減排舉措正在進行中，包括我們的太陽能光伏裝置將擴展至香港的另外21個地點，當2023/2024年度全數完成後，將成為香港最大的私營太陽能發電項目之一。我們正朝着2025年目標前進，即於2025/2026年度，我們物業組合的用電較2018/2019年度基準減少5%，碳排放強度則降低25%。中國內地方面，我們繼續監察相關發展，當地以新興的排放交易市場作為減排驅動力，然而內部計劃方案的減排作用可能有限。

## 策略重點及文化

我們意識到當前資金正流向更安全的投資選項。作為一項及時舉措，我們正向投資大眾宣傳並讓其認識房地產投資信託基金是一項值得選擇的投資。我們為新成立的香港房託基金協會的創會會員，將共同努力，以提升香港房託基金在全球房託基金市場的地位。

在氣候變化加速、金融及經濟動蕩、社會價值觀及優次選項的模式轉變，以及不同技術湧現干擾商業及社會各個方面的背景下，領展繼續領航，勾畫願景。我們認識到，文化軟實力及富有遠見的創造力，是可以將我們的核心實力和流程付諸實踐，以創造更大價值。疫情過後，隨著領展員工重返辦公室，我們保留了於疫情期間採取的多項措施，例如在家辦公、彈性工作安排、有關輔導及職業發展的諮詢等。我們明白到，過往吸引、培養及獎勵人

才的方法於這個新時代已不合時宜，創新、多元化、包容及開放性的特質，正在重塑領展文化以及人才和價值觀的定義。

## 財務表現

在我們的努力下，集團收益及物業收入淨額較去年度分別增長4.6%及4.5%。投資物業組合之估值上升5.0%至2,234.85億港元(2022年3月31日：2,127.61億港元)，主要由於108.53億港元公平價值收益及38.18億港元資產收購，惟部分被外幣貶值48.15億港元所抵銷。期內每基金單位中期分派為155.51港仙，增加1.9% (撇除2021/2022年度上半年之每基金單位酌情分派7港仙)。我們於本財政年度上半年的表現足以證明我們將繼續實現保持增長的決心。

## 展望及感謝

我們認識到，營運環境中存在越來越多的宏觀經濟及地緣政治不確定性，我們無法確定此等情況持續的密度及長度，惟這些不明朗因素將無可避免地影響我們的營運方式以至投資地點和內容。隨着全球市場更加唇齒相依，地域多元化的效益已有所降低，導致我們在考慮投資機遇時，風險溢價會增加。面對這種持續的不確定性，我們仍然專注於加強我們的核心優勢，使我們能夠繼續有效執行多元化策略。

領展從不會安坐以待暴風雨過去，改良業務營運的工作一直進行中。內部方面，我們更着重提升租用率帶來的裨益，而不傾向於在租賃條款中提供更大彈性。外部方面，我們繼續評估於澳洲、香港、中國內地及新加坡的機遇。我們觀察到，賣方與潛在買方之間對價格期望的差距不斷擴大，因此有時候不繼續商議交易反而是最理想的做法。我們將恪守嚴格的投資紀律，不追逐交易，但會做好一切準備，以便於適當時間進行交易。

我們擁有雄厚的財政實力、強大的管理團隊實力，而最重要的是，每一位領展員工、由高級管理層以至前線人員，均與董事會所定下的策略一致，貫徹始終地執行，因此本人對本財政年度下半年充滿信心。

最後，本人衷心感謝董事會於我們接連應對當前挑戰時，給予堅定支持及指引。本人亦要表彰並感謝我們營運地區的所有領展員工，感謝彼等為確保我們繼續前行及發展而共同付出的不懈努力。

過去17年來，領展的角色始終如一：我們是世界級的房地產投資者及管理者，服務並改善周邊社區的生活；作為亞太區房地產值得信賴的合作夥伴，無論於順境或逆境，這都將是我們的前進方向。

王國龍  
行政總裁

領展資產管理有限公司  
領展房地產投資信託基金的管理人  
2022年11月9日

# 新興趨勢

## 地緣政治緊張及經濟形勢

地區地緣政治緊張局勢升溫，加上全球經濟下行，令市場持續波動。我們預計該等趨勢於2023年將會延續。

### 地緣政治緊張：

俄烏戰爭導致全球供應鏈持續中斷以及能源和商品價格波動，特別是天然氣和石油。我們見證能源價格飆升，食品價格及製造成本亦隨之上升。

在亞太地區，中美關係處於近年低谷，縱使經濟上尚未脫鉤，但至少已引發出一系列科技脫鉤。貿易緊張局勢升溫，連帶可能破壞亞太地區穩定的外溢效應，均加深了全球投資者對在中國內地投資的疑慮。第20屆全國代表大會結束後，中國內地強調以負責任、高質量的經濟增長作為其未來政策的基石。我們視之為中國內地保持穩定的關鍵因素。

### 經濟形勢：

在美國聯邦儲備局的帶動下，全球央行均以加息作為應對通脹之策。加息對於亞太經濟而言是一大挑戰，因其可能會導致資本外

流，使貨幣貶值，而這或會影響我們的資產組合估值以及投資和對沖決策。

區域方面，在中短期而言，亞太區的GDP預測增長將高於美國及歐洲。包括區域全面經濟夥伴協定及中國東盟全面戰略夥伴關係在內的區域投入將鞏固亞太區增長，開啟自由貿易及合作的新機遇。

中國內地經濟面臨樓市低迷、信貸緊縮、需求疲軟及持續冠狀病毒病防疫措施共同帶來的挑戰。然而，鑒於通脹壓力偏低，利率仍然受控，將對支持增長勢頭有利。於香港，在消費券計劃及最低工資可能上調等支援措施帶動下，本地消費意欲保持積極。

儘管全球市場繼續不明朗及波動，惟亞太地區的中期前景相對明朗及穩定。領展具抗逆力的融資及對沖方針使我們處於有利位置，得以繼續在我們的目標市場探索投資機遇。我們也對跟董事會、管理層以至前線員工理念一致的業務模式保持信心。

## 對我們業務的影響以及我們如何應對

- 我們密切留意目標市場的經濟波動，並定期在董事會層面的審核及風險管理委員會匯報及討論有關發展趨勢。
- 我們及時觀察資本管理之最新發展。資本循環、再投資及相關財務決策在董事會層面的財務及投資委員會進行檢討。
- 審慎管理各區域中心及目標市場的物業組合及投資決策，以保持業務的抗逆力。
- 借貸在可行情況下完全以當地貨幣進行以對沖外匯風險。
- 定期評估地緣政治發展形勢對包括淨零碳排放路線圖在內的全球挑戰所造成的影響。

# 策略新動態

## 物業組合增長

持續擴大物業組合是驅動業務增長的關鍵動力之一。鑑於市場不確定性持續延宕，為降低風險，我們沿用地域多元化的策略方針，秉持審慎周密的態度挑選投資項目，從而有序地降低集中風險，保持現金流的抗逆力，於市場週期實現可持續增長。為管理好加息對資產負債表帶來的壓力，我們謹慎、選擇性地等待具吸引力的收購機會。在進行新投資之餘，我們亦尋求資本循環機會，不斷提升物業組合質素，優化其長期增長。





目標 透過地域及資產類別多元化  
降低風險；保持現金流的抗逆力並  
實踐可持續增長

### 地理位置

構建並保持具抗逆力的物業組合對於順利渡過目前各種前所未有的經濟狀況，已經證明十分關鍵。尋找策略性機會擴大在亞太區的物業組合一直是我們的策略方針。我們在香港的強勢地位將得以保持，亦預見市場持續復甦會帶來上升空間，同時我們積極尋求機會，將可投資的地域擴大到中國內地的一、二線城市、澳洲和新加坡。在海外市場方面，我們會選擇性進軍，尤其關注經濟體系結構較好、監管環境有利、流動性較強的司法管轄區。我們對於下行風險保持謹慎，同時依然看好中國內地的長期發展前景。澳洲及新加坡強勁的經濟發展前景加大了我們對這兩個市場的信心。這幾個新地域的加入可以與我們的現有業務產生協同。未來我們將努力在這幾個市場中創建多元化組合，增強總回報率，並進一步減少集中風險。

### 資本合作夥伴

近年，我們透過共有權與部分股權投資強化增長管道，這些資本合作關係讓我們的多元化策略得到加強，從而獲得了新的投資機會。於進軍新市場或新板塊時，我們致力善用營運夥伴對當地市場的專業技能與知識。我們持續建立多個資本合作關係(包括外部資本)，以支援現有組合與新收購項目的價值創造，而領展亮麗的資產負債表成為一個極具吸引力的因素。與資本夥伴的合作亦讓我們享受到了聚集資源的好處，有助於擴大資產管理規模，同時改善盈利能力。資本夥伴亦可受益於我們穩健的管治、行業專長、業績記錄及營運效率。直接管理與營運夥伴的混合模式切合我們的策略方針，亦有機會對盈利增長作出貢獻。我們還可以支持資本夥伴在亞太地區日益增長的資本配置需求。然而，我們會精挑細選合作夥伴，特別選擇具有良好聲譽、富有經驗、以及與我們價值觀及投資方式一致的合作夥伴。



目標 成為「卓越僱主」

## 追求卓越文化

隨著在資產類別、區域地點、投資模式與資本渠道等方面多元化投資策略的推行，我們不時檢視並調整目標業務管理模式，增強核心競爭力。

為了支持物業組合多元化策略，我們強化管理層的班底，高管要員的加入及進行內部人才擢升。此外，我們也加強了在投資、併購、資本交易、企業財務等方面的能力。

在領展，我們提倡自主學習，培養員工「不斷追求進步」的思維。2022年6月我們推出了全新的數碼學習平台，讓領展員工可以靈活管理自己的學習進程，以及進修全球頂級機構認證的課程，當中包括多個領展著重的核心能力、環境、社會及管治、領導力及

管理技能。我們還活化了面授培訓以輔助網上學習，締造了一個有利朋輩學習的環境，領展員工之間能夠建立互助關係，推動社交互動。此外，我們為新晉的領展員工度身訂造了一個為期一年的學習計劃，幫助他們裝備新崗位所需的不同技能。2022年暑假，領展為40名來自不同背景的大學生提供了為期八周的系統性實習發展計劃，培養他們成為未來領袖並給予相關培訓。

對於企業的成功，擁有一支積極健康的員工團隊相當重要。我們通過支持員工自發組織的運動小組、家長牽頭的家庭俱樂部和義工委員會，加強領展員工的參與度和歸屬感。這些小組團隊於年內組織各類的體育、社交、親子、義工活動。2022年7月更成立了遠足隊與跑步隊，鼓勵更多員工定期鍛煉身體。

## 展望未來

鞏固領導班底依然是我們策略的重中之重。我們將繼續促進部門之間、地區之間的人員流動性，以拓闊領展員工的經驗。為滿足不斷變化的業務需求，我們將透過策略性招聘、招募多元化人才以及提升人才資本，協助我們的員工隊伍作出轉型。隨著在不同地域進一步落實多元化投資策略，如有適當機遇，我們將憑藉過往建立區域中心的經驗與專業知識，擴大在當地市場的版圖。為了使我們的增長策略與領展的願景、使命以及價值觀保持一致，我們將繼續優化我們的組織文化。



## 創新遠見

### 鼎力支持香港氣候行動

應對氣候變化需要廣泛的生態系統合作。為了支持香港特區政府的努力，我們制定了一個新的目標，大幅度增加電動汽車充電設施。我們承諾在2024年底前，把分佈於本港15個地區的停車場充電器數目從605個增加到3,000個。

### 以技術提升營運效率

隨著我們的物業組合擴展至不同地域、不同市場領域，可持續發展舉措亦步亦趨。在位於北京的領展購物廣場、京通及領展購物廣場、中關村，我們升級了配電室，新的智能系統能夠應用大數據、雲端計算以及物聯網技術，實現了對電力使用及系統表現的實時遠程監控。這個數碼化項目提高了數據準確性，能夠使我們減少能源足跡，降低營運成本。在2021/2022年度我們於香港四個地點實施能源管理系統(EMS)試點，透過採用預測性數據分析進行能源優化，實現了3%至5%的能源節約。由於絕對能源減少是我們淨零策略不可或缺的一部分，我們將EMS計劃進一步推廣，預計至2025年在另外50個物業完成安裝工程。

### 增進社區健康

作為我們所服務的社區中不同生活空間的延伸，我們利用不同物業來增進社區健康，宣揚低碳生活。於8月，我們在香港舉辦了第二屆年度「領展街坊車神挑戰賽」跨區室內單車比賽，透過我們的商場倡導健康生活。此外透過「愛·運動·展·關懷」計劃我們延續了對凝動香港體育基金的支持。該項目的宗旨是透過專業長跑訓練，幫助香港八個地區的弱勢青少年建立信心。參與的青少年將為自己所屬區分設計跑步路線，增強他們對社區的歸屬感。在我們的辦公室物業中，位於香港的海濱匯—領展的總部所在地，以及在澳洲的業物組合中，我們均已經安裝了單車架、淋浴間以及儲物櫃等設施，以促進綠色出行及租戶的身心健康。

### 為社區創造空間

最近我們重新開放了在香港最新升級的德田街市，將以前狹窄密閉的空間搖身一變成為一個明亮寬敞、擁有自然採光的空間。其他改善項目包括擴闊行人通道、翻新洗手間、鋪設防滑地面以及改進冷氣系統。我們亦與「惜食堂」合作，在街市推出創新的「會員積分捐贈食物計劃」，讓會員可以將積分轉化為食物捐贈。藉著過去兩年領展在香港物業打造五個蝴蝶園的成功經驗，我們承諾擴大這個與環境協會的合作項目，將建立另外三個蝴蝶園，創建一個覆蓋全港的「踏腳石」棲息地，增加都市地區的生物多樣性。

### 目標 透過創新實現社區營造



# 營運摘要

## 整體財務業績

於2022/2023年度上半年，領展在經濟逆境下表現穩健。於回顧期六個月內，收益及物業收入淨額分別按年增加4.6%及4.5%至60.42億港元(截至2021年9月30日止六個月：57.78億港元)及45.87億港元(截至2021年9月30日止六個月：43.91億港元)。

投資物業組合之估值上升5.0%至2,234.85億港元(2022年3月31日：2,127.61億港元)，主要由於108.53億港元公平值收益及38.18億港元資產收購，惟部分被外幣貶值48.15億港元所抵銷。每基金單位資產淨值增加4.9%至80.86港元(2022年3月31日：77.10港元)。

可分派總額達32.77億港元(截至2021年9月30日止六個月：33.36億港元)。期內每基金單位中期分派為155.51港仙(截至2021年9月30日止六個月：159.59港仙)。撇除2021/2022年度上半年之每基金單位酌情分派7港仙，期內每基金單位中期分派增長1.9%。

## 管理層討論及分析

### 中國

#### 香港物業組合

我們的香港物業組合主要包括附設於／鄰近公共屋邨及周邊有公共交通樞紐的126個社區商業設施及約57,000個泊車位。該等社區商業設施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服務。這些資產是香港消費基礎建設不可或缺的一部分，亦為我們帶來具抗逆力的收益來源，即使在不明朗的情況下，仍為我們保留財務實力。我們亦擁有位於九龍東的甲級辦公大樓海濱匯60%權益。新收購位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈也為我們提供穩步增加的收入及穩定增長的租賃收益。

該物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年增長4.3%及5.3%。期內整體租金收繳率則維持在96%的穩健水平。

於2022年8月，我們投得一幅位於觀塘安達巨道的商業用地。該投資展現出我們長期致力於香港物業發展，為屋邨社區的日常所需提供支持。

#### 零售

- 我們具抗逆力的物業組合持續增長，帶來強勁的續租租金調整勢頭。平均續租租金調整率持續上升，由2021/2022年度下半年的5.9%升至2022/2023年度上半年的8.5%。平均每平方呎租金為63.2港元。
- 社區商業設施的租賃市場氣氛保持活躍。連鎖店持續從傳統購物區轉移至我們的商場，以獲得更穩定及可觀的客流量。我們的租務團隊繼續積極接洽新零售商，於報告期內已簽訂超過400份新租約。因此，儘管香港市場的整體租賃市場氣氛持續恢復，租用率仍維持於97.5%的高水平。
- 我們的整體商戶每平方呎零售銷售總額表現持續優於市場。在香港特區政府推出消費券計劃的支持下，整體零售消費意欲有所改善。商戶每平方呎銷售總額按年增長3.8%。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12.6%的正常水平。
- 香港特別行政區政府逐步放寬與冠狀病毒病相關的防疫限制及隔離措施，料將支持本財政年度下半年的租賃市場氣氛。預期2023年最低工資可能上調，將提振集團旗下客流區的消費意欲，顯著利好商戶。我們仍對香港復常及重新全面開放抱持樂觀態度。



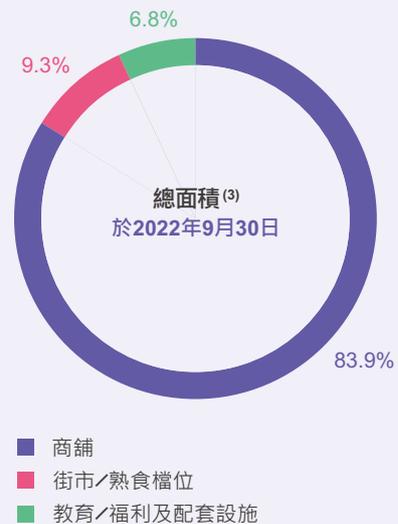
## 收益分類

	截至2022年9月30日 止六個月(百萬港元)	截至2021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>(1)</sup>	2,460	2,457	0.1
街市/熟食檔位	502	486	3.3
教育/福利及配套設施	73	71	2.8
商場營銷	90	107	(15.9)
開支收回及其他雜項收益 <sup>(2)</sup>	520	480	8.3
<b>零售收益總額</b>	<b>3,645</b>	<b>3,601</b>	<b>1.2</b>

## 營運數據

租用率(%)	於2022年9月30日	於2022年3月31日
商舖	97.7	98.1
街市/熟食檔位	96.2	95.2
教育/福利及配套設施	97.1	97.0
<b>總計</b>	<b>97.5</b>	<b>97.7</b>

續租租金調整率(%)	截至2022年9月30日 止六個月	截至2021年9月30日 止六個月
商舖	6.8	2.3
街市/熟食檔位	16.3	14.2
教育/福利及配套設施	1.1	4.3
<b>總計</b>	<b>8.5</b>	<b>3.4</b>



## 商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2022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>(4)</sup> (%)
飲食	0.4	13.7
超級市場及食品	4.1	11.0
一般零售 <sup>(5)</sup>	7.2	13.4
<b>整體</b>	<b>3.8</b>	<b>12.6</b>

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金24.18億港元(截至2021年9月30日止六個月：24.19億港元)及按營業額分成租金4,200萬港元(截至2021年9月30日止六個月：3,800萬港元)。
- (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。
- (3) 總計不包括自用辦公室。
- (4) 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。
- (5) 包括服裝及配飾、百貨公司、電器及家居用品、個人護理/醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

## 物業組合分類

物業	物業數目		零售物業估值 <sup>(2)</sup> (百萬港元)		零售租金 (百萬港元)	
	於2022年9月30日		於2022年9月30日		截至2022年9月30日止六個月	
都會	6		27,718		612	
匯坊	35		71,065		1,769	
鄰里	57		30,405		744	
總計	98		129,188		3,125	

物業	平均每月租金 <sup>(1)</sup> (每平方呎港元)		租用率(%)	
	於2022年9月30日	於2022年3月31日	於2022年9月30日	於2022年3月31日
都會	77.1	76.5	97.4	97.7
匯坊	70.6	69.7	97.7	98.2
鄰里	45.5	45.5	97.3	97.1
總計	63.2	62.7	97.5	97.7

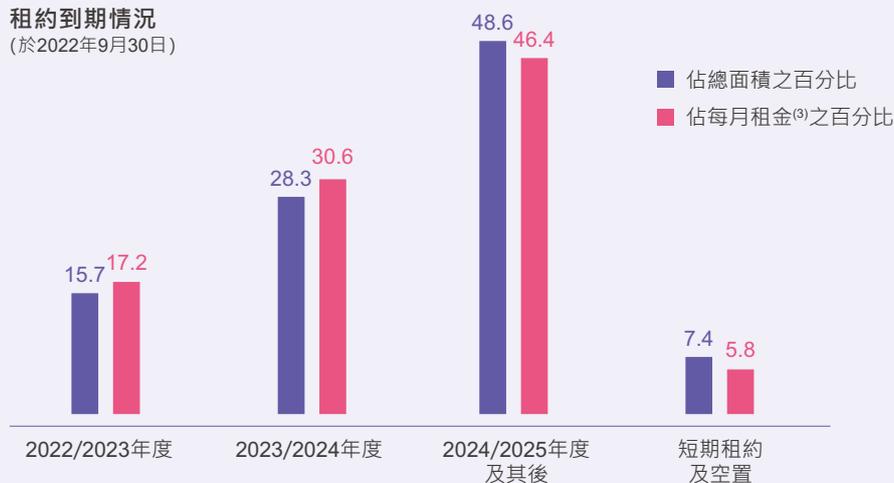
## 行業組合

(於2022年9月30日)



## 租約到期情況

(於2022年9月30日)



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(7.66億港元)。
- (3) 基本租金(不包括管理費)。
- (4) 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。

## 物業發展

- 於2022年8月31日，我們宣佈投得一幅位於觀塘安達臣道之商業用地，地價為7.66億港元。地價較於2022年8月12日之土地估值折讓約8.8%。
- 我們計劃於2027年前將該土地發展為一個包括社區商業設施、鮮活街市及停車場之物業。預計發展成本總額(包括地價)約為16億港元。
- 於竣工後，該商業物業將連接鄰近人口稠密之屋邨及秀茂坪地區。該區位處策略性位置，是我們現有商場的集中地。該商業物業可為我們的資產創造協同效應，優化行業/租戶組合。
- 我們的核心利益一直以來根植於具有可持續增長潛力的領域，尤其是以生活必需品及社區為主的零售資產以滿足消費者的基本需求。對於社區商業板塊我們依然看好，亦將延續過往的優異成績，充分施展產生具穩定現金流的能力。該板塊歷經社會動蕩與冠狀病毒疫情的洗禮，現已開啓反彈及復甦的進程。



掃描以參閱  
相關的簡報



## 停車場及相關業務

- 停車場及相關業務之收益按年增長12.7%，原因為月票銷售增長令人鼓舞，加上我們兩幢位於紅磡及柴灣的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈提供全期貢獻。該等最近收購物業均得到長期租賃及每年遞增租金所保證。
- 期內，停車場時租收益按年增長2.1%並超越疫情前水平。於2022年8月，我們開始上調停車場月租租金，平均增幅為中單位數百分比。停車場月租收入錄得按年3.4%之增長。
- 停車場每個泊車位每月收入按年增加3.1%至3,167港元。
- 於2022年9月30日，停車場每個泊車位平均估值約為700,000港元，上升15.3% (2022年3月31日：607,000港元)，反映收入上升及資本化率調整。

## 收益分類

	截至2022年9月30日 止六個月(百萬港元)	截至2021年9月30日 止六個月(百萬港元)	按年變動(%)
<b>租金收入：</b>			
停車場月租	780	754	3.4
停車場時租	294	288	2.1
停車場相關業務 <sup>(1)</sup>	103	—	不適用
<b>開支收回及其他雜項收益</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>(40.0)</b>
<b>停車場及相關業務收益總計</b>	<b>1,180</b>	<b>1,047</b>	<b>12.7</b>

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。



## 辦公室

- 在租賃市場艱難時，我們的合資辦公室大樓海濱匯截至2022年10月5日的已落實租用率上升至98.2%。
- 我們相信，擇優而租趨勢持續存在，而海濱匯作為九龍東之優質甲級辦公室大樓可望受惠。

## 物業經營開支

- 期內，物業經營開支總額增加0.8%。因我們嚴格控制成本，故此收益增長超過開支增幅。物業收入淨額比率提高至77.3% (截至2021年9月30日止六個月：76.6%)。
- 由於我們將更多資源分配予大型促銷活動及免費泊車計劃，宣傳及市場推廣開支增加7.4%。

### 物業經營開支分類

	截至2022年9月30日 止六個月(百萬港元)	截至2021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	292	293	(0.3)
員工成本	224	220	1.8
維修及保養	83	90	(7.8)
公用事業開支	167	164	1.8
地租及差餉	138	139	(0.7)
宣傳及市場推廣開支	87	81	7.4
屋邨公用地方開支	50	50	—
其他物業經營開支	88	83	6.0
<b>物業經營開支總計</b>	<b>1,129</b>	<b>1,120</b>	<b>0.8</b>

## 中國內地物業組合

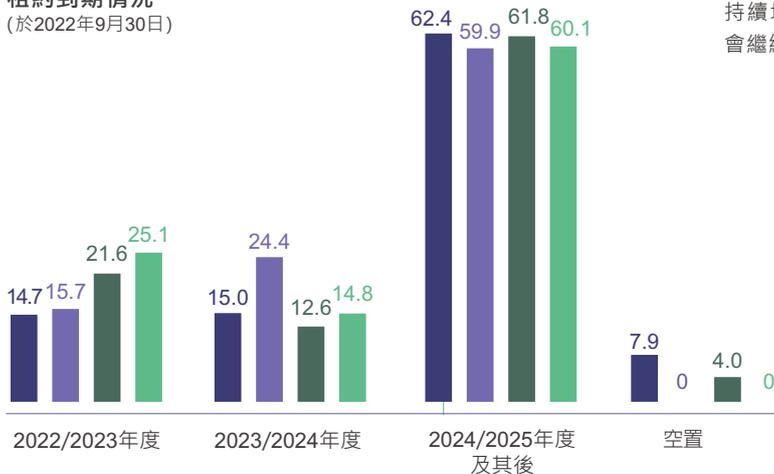
我們中國內地物業組合包括位於一線城市及周邊長三角及珠三角地區之商場、一幢辦公室大樓及物流物業。該物業組合之收益總額按年增長3.3%，主要由於報告期內近期收購之物流物業開始貢獻收益，帶來新的收入來源。物業收入淨額按年下降1.2%，原因為冠狀病毒病之防疫防疫措施令中國內地零售業受壓，物業收入淨額比率下降。受市場供應充裕影響，我們的上海辦公室大樓續租租金調整率呈負增長。我們於大灣區及長江三角洲之物流物業表現令人滿意，此乃由於該等物業處於策略性位置，地點優越且租賃需求旺盛。期內整體租金收繳率為90%。

## 零售

- 隨著2022/2023年度第一季度爆發新一波冠狀病毒病，中國內地之營商環境仍然挑戰重重。短期針對性之冠狀病毒病防疫措施導致商戶業務受影響。餐廳、健身房及娛樂場所暫時實施人數限制。因此，我們中國內地零售物業組合收益按年下降0.2%。
- 冠狀病毒病防疫措施持續不明朗亦壓抑消費意欲及令租賃市場氣氛冷淡。期內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8.4%。我們預計市場信心回升需時。
- 於2022年9月30日，該物業組合(包括我們的合資格少數權益物業 — 上海七寶萬科廣場)之平均租用率為92.1%。於冠狀病毒病疫情期間，我們租務團隊已迅速調整其租賃策略以保持租用率，及提供靈活之租賃安排，包括短期租賃及快閃店等。我們還引入領導潮流之新商戶，與本土品牌建立策略合作夥伴關係，以吸引人流，並且組織市場推廣及社交媒體活動以進行促銷。我們提供人民幣2,400萬元之租金減免及物業管理費用豁免，持續支持租戶。

## 租約到期情況

(於2022年9月30日)



### 零售(1)

- 佔總面積之百分比
- 佔每月租金(2)之百分比

### 辦公室

- 佔總面積之百分比
- 佔每月租金(2)之百分比

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)。



## 辦公室

- 我們擁有上海領展企業廣場全部權益，其主要租予信譽良好之本地及國際大型企業。在市場競爭激烈但需求疲弱的環境中，保持高租用率仍是我們的主要重點。辦公室續租租金調整率為負18.2%，主要由於我們與主要商戶重續合約。此項續租有助達致96.0%之穩健租用率。
- 上海領展企業廣場為期一年之資產提升已完成第一階段，我們預期整個提升工程將於2022年年底前完成。

## 物流

- 我們於東莞及佛山兩幢新落成的現代物流物業之75%權益已全數租出，該等租賃的每年租金遞增4%至5%。
- 我們於2022年5月同意收購位於長江三角洲嘉興及常熟之三項物流物業，擴大我們於中國內地物流領域之佔有率。收購嘉興物業已於2022年6月29日完成。
- 我們已逐步建立本地團隊以監督該等物業，支持該領域之增長策略。中國內地之物流業存在供需失衡，我們對其前景充滿信心。我們的重心仍是位於成熟交通樞紐之物流資產，其具有良好基本收益及穩定租金增長潛力。在消費品與相關服務的供應鏈中，物流板塊是不可或缺的一環，而且與零售組合相輔相成，能為現有租戶群帶來協同效應。我們相信，隨著電子商務持續增長及疫情後供應鏈重新配置，物流行業發展之基本因素會繼續保持良好勢頭。



## 海外

於2022/2023年度，我們擴大澳洲市場版圖，宣布了完成兩項收購—(1)位於悉尼之三幢標誌性零售物業的50%權益及(2)位於悉尼及墨爾本由五個優質辦公室組成之優質辦公室物業組合之合資公司的49.9%權益。該物業組合在收購前由分別位於澳洲及英國之辦公大樓組成，其總收益及物業收入淨額分別為2.81億港元及1.79億港元。期內整體租金收繳率為93%。

## 零售物業組合

- 我們已於2022年7月1日完成收購三個標誌性零售資產(即Queen Victoria Building、The Galeries及The Strand Arcade)的50%權益。澳洲自重新全面開放國際邊境以來，消費意欲持續維持暢旺。零售銷售增長、客流量及商戶需求受惠於強勁的經濟基礎及疫情後復甦。期末澳洲物業組合之出租率為95.9%。我們正加大租賃力度，以迎合疫情後之新趨勢及期望，抓緊經濟持續復甦帶來之機遇。

## 辦公室組合

- 我們於澳洲及英國投資之辦公室之加權平均租約到期日長達6.1年，擁有良好的建築規格及來自頂尖商戶的穩定收入往績。隨著冠狀病毒病限制解除，越來越多租戶返回辦公室，該兩個地區的辦公室返回率已逐步恢復。期末物業組合(包括位於悉尼及墨爾本之優質辦公室之合資公司)之出租率為91.8%。
- 我們已於2022年6月1日完成收購位於悉尼及墨爾本之優質辦公室物業組合之合資公司的49.9%權益。我們的辦公室擁有一流的建築規格及卓越綠色評級，有望受惠於擇優而租的趨勢。澳洲的對外開放和經濟復甦將有利辦公室物業市場繼續維持增長勢頭。



## 資產提升

### 於2022/2023年度上半年完成的項目

- 我們積極管理旗下資產，通過不斷改善行業組合提高生產力，確保購物及餐飲設施可迎合顧客生活方式轉變。於2022/2023年度上半年，我們於香港完成三個資產提升項目。翻新樂富街市、大元街市及德田街市的總資本開支分別為3,500萬港元、2,700萬港元及7,400萬港元，預計投資回報率分別為23.7%、21.8%及9.3%。
- 德田街市已進行首次資產提升，並於2022年8月重新開業。我們將此狹小空間改造成明亮寬敞的街市，並通過引入新商戶及熟食街，令行業組合更加豐富。該提升項目讓德田街市搖身一變成為社區據點，為周邊社區帶來活力，亦增強了我們香港物業組合的抗逆力。

### 進行中的已審批資產提升項目

- 我們正為位於香港的鳳德商場、東頭街市、啟田商場、蝴蝶商場及秀茂坪商場進行資產提升。我們估算該等項目的資本開支分別為2,600萬港元、2,700萬港元、1.31億港元、2,600萬港元及5,800萬港元，並全部預期於2023年初至2024年初竣工。
- 待法定審批的規劃中香港資產提升項目的估計總成本超過5.90億港元。
- 我們亦利用專業知識，釋放於中國內地的資產潛力。廣州太陽新天地商場的一期資產提升已於2022年9月展開。由於我們審慎規劃及分階段進行資產提升工程，因此商場業務並未受影響。現正重新劃分先前百貨公司佔用的區域，將其變成社區聚腳地。我們將透過提升商場的品牌形象、競爭力及商戶組合，讓該商場再次展現活力。我們將改進行業組合，增添更多餐飲、兒童、娛樂及一般零售商店，以迎合年輕消費者、白領一族及家庭顧客的需求。估計第一期提升項目的資本開支約為人民幣2.00億元。

## 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(高力)使用收入資本化法於2022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。高力以餘值法評估觀塘安達臣道的一幅商業用地的土地價值。
- 於2022年9月30日，投資物業總值較2022年3月31日上升5.0%至2,234.85億港元。該升幅主要由公平值收益108.53億港元及完成已公布收購項目38.18億港元所致，惟部分被外幣貶值48.15億港元所抵銷。
- 於2022年9月30日，香港零售物業估值為1,299.54億港元，較2022年3月31日之1,228.78億港元增長5.8%，原因是(1)整體物業收入淨額及市場租金輕微上升，令現有物業組合估值增加；(2)完成資產提升項目的物業估值提升以反映其提升後的物業狀況；及(3)收購一幅位於觀塘安達臣道之商業用地。
- 停車場及相關業務估值增加13.1%至453.58億港元(2022年3月31日：401.02億港元)，主要由於停車場收費及月票銷售增加所致。香港辦公室之估值為88.02億港元(2022年3月31日：88.60億港元)。
- 中國內地物業估值(包括我們七寶萬科廣場50%的估值)為351.98億港元(2022年3月31日：384.33億港元)。撇除匯兌差額及收購嘉興物業，我們中國內地物業的估值按人民幣計算大致維持不變。
- 於2022年9月30日，我們於澳洲的零售及辦公室大樓(包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合49.9%的估值)估值分別為27.70億港元(2022年3月31日：零)及93.67億港元(2022年3月31日：41.12億港元)。辦公室大樓估值增加主要是由於收購位於悉尼及墨爾本之優質辦公室組合之合資公司之權益所致。我們於英國的辦公室大樓估值為31.60億港元(2022年3月31日：38.62億港元)。我們的海外投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額在很大程度上被抵銷。
- 香港停車場及相關業務之資本化率收窄，反映當前已改善的市場流動性。我們英國辦公室物業之資本化率上升，原因是市場普遍回報率提升。資本化率之其他變動與新收購物業有關。
- 高力將於進行2022年9月30日估值後退任主要估值師，其為領展連續三年完成全年估值。待獲得監管批准後，戴德梁行有限公司將獲委任為領展的主要估值師，並將於2023年3月起開始其對領展的物業組合進行估值。

## 估值

		估值		資本化率	
		於2022年9月30日 (百萬港元)	於2022年3月31日 (百萬港元)	於2022年9月30日	於2022年3月31日
香港	零售物業	129,954	122,878	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
	停車場及相關業務	45,358	40,102	2.60% – 4.80%	2.90% – 5.30%
	辦公室物業	8,802 <sup>(1)</sup>	8,860 <sup>(1)</sup>	3.00%	3.00%
		184,114	171,840		
中國內地	零售物業	26,837 <sup>(2)</sup>	29,936 <sup>(2)</sup>	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
	辦公室物業	6,076	6,782	4.25%	4.25%
	物流物業	2,285	1,715	4.70% – 5.00%	5.00%
		35,198	38,433		
澳洲	零售物業	2,770	–	4.80% – 5.21%	不適用
	辦公室物業	9,367 <sup>(3)</sup>	4,112	4.40% – 4.56%	4.40%
		12,137	4,112		
英國	辦公室物業	3,160 <sup>(4)</sup>	3,862	5.41%	5.19%
總估值		234,609	218,247		
投資物業總估值		223,485 <sup>(5)</sup>	212,761 <sup>(5)</sup>		

附註：

- 該價值只代表海濱匯辦公室部分。
- 該價值包括七寶萬科廣場50%的估值。
- 該價值包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合49.9%的估值。
- 該價值包括22/23財年領展於The Cabot佔用的兩層。
- 該價值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室組合49.9%的估值。

## 資本管理

(於2022年9月30日的面值)

各大央行大舉加息、地緣政治緊張局勢加劇及冠狀病毒病相關因素持續拖累全球經濟。俄烏戰爭升級以及對俄羅斯的相應制裁導致食品及能源價格暴漲，全球通脹愈演愈烈。

美國通脹於6月升至40年最高水平後居高不下，迫使美國聯邦儲備局於2022年11月第四次將基準利率上調75個基點。由於美國聯邦儲備局仍將應對通脹的重要性置於經濟增長之上，預期2023年將進一步收緊貨幣政策。

鑑於信貸環境進一步收緊，領展繼續堅持審慎的理財方針，透過各種融資渠道積極爭取低成本融資，以維持充裕的財政資源及流動資金，應對業務需求及策略收購。

## 雄厚的資本基礎及流動資金狀況

- 於2022年9月30日，負債總額增加49億港元至551億港元。
- 於2022年9月30日，負債比率由22.0%微升至22.7%。
- 於2022年9月30日，未提取的已承諾融資額度為132億港元，現金及銀行結餘則為21億港元。
- 截至2022年9月30日止六個月，平均借貸成本為2.5%。
- 債務到期年限平均為3.4年，債務到期日分攤於未來16年間。
- 於2022年9月30日，定息債務佔總負債的比例為56.1%。

## 審慎管理外匯風險

- 在可行且具成本效益的情況下，海外收購及投資(即澳洲及英國的物業組合)主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為自然對沖。
- 來自境外物業的可分派收入主要通過每年訂立外幣遠期合約對沖為以港元計值。

## 新融資交易以支持物業組合增長

儘管信貸市場狀況低迷，我們仍成功從不同渠道取得合共67億港元的多幣種貸款融資，以補充流動性並為我們於澳洲及中國內地的策略收購提供資金。

### 自2022年4月起落實的融資安排

2022年4月	於澳洲安排的4.62億澳元過橋貸款融資
2022年4月	合共4.50億澳元5年期澳元貸款融資
2022年5月	合共1.50億澳元5年期澳元貸款融資
2022年7月	合共人民幣2.00億元5年期人民幣貸款融資
2022年10月	合共人民幣1.50億元5年期人民幣貸款融資
2022年10月	合共9.70億港元3年期港元貸款融資
2022年11月	人民幣3.00億元離岸3年期票據，年息率3.55%

## 為基金單位持有人持續創造價值

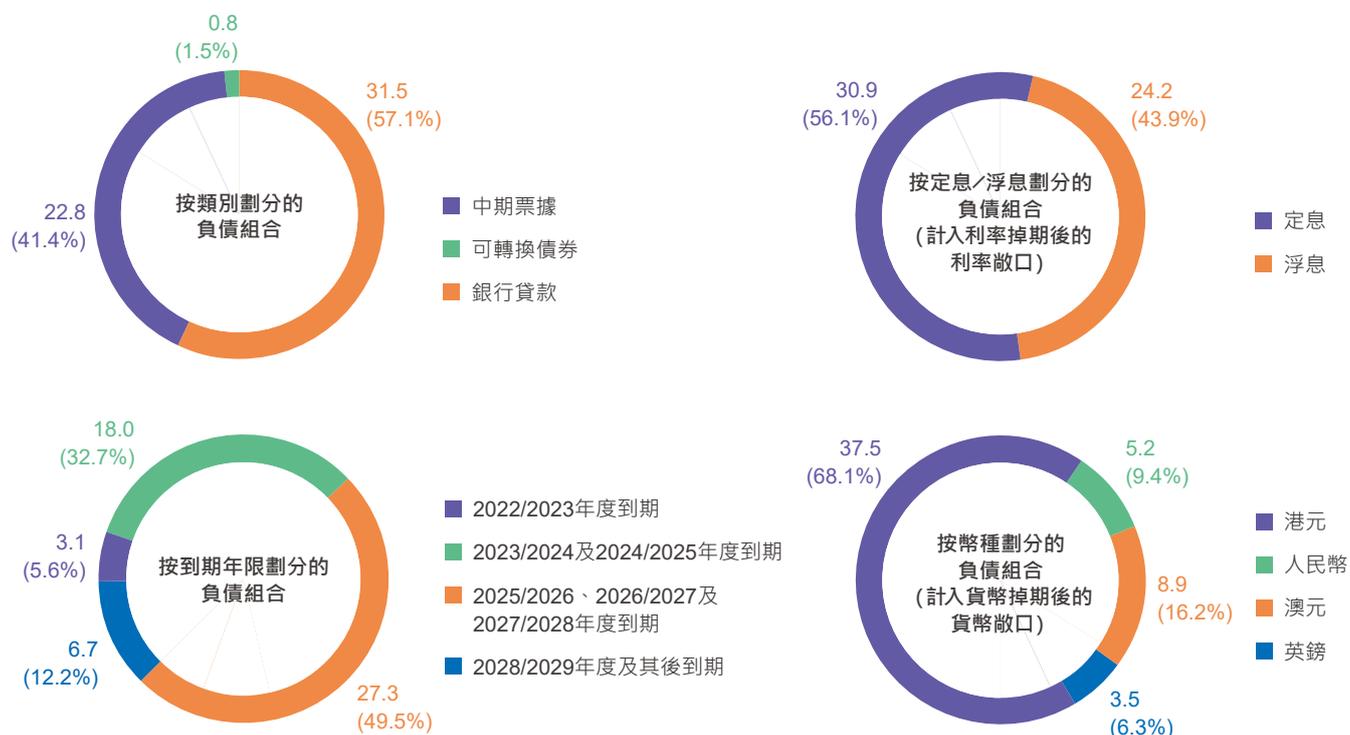
- **分派再投資計劃**：領展為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以再投資於領展基金單位的選項。就截至2022年3月31日止的上一財政年度而言，領展按每基金單位64.36港元之價格發行約400萬個新基金單位，現金分派中有2.580億港元作再投資。
- **基金單位回購**：由2022年4月1日至2022年10月7日期間動用4.081億港元(包括交易成本)以平均60.70港元之價格回購合共約670萬個基金單位。倘市況及其他監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- **相關投資**：領展於2022年9月30日持有的投資級別債券組合為市值15億港元，平均回報率為3.53%。

## 具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- 多家評級機構認可領展具抗逆力的財務根基，資產多元化策略，妥善管理的資本架構以及我們謹慎的收購方針。
- 領展的信貸評級保持不變，獲評為：A2/穩定(穆迪)、A/穩定(標準普爾)及A/穩定(惠譽)。

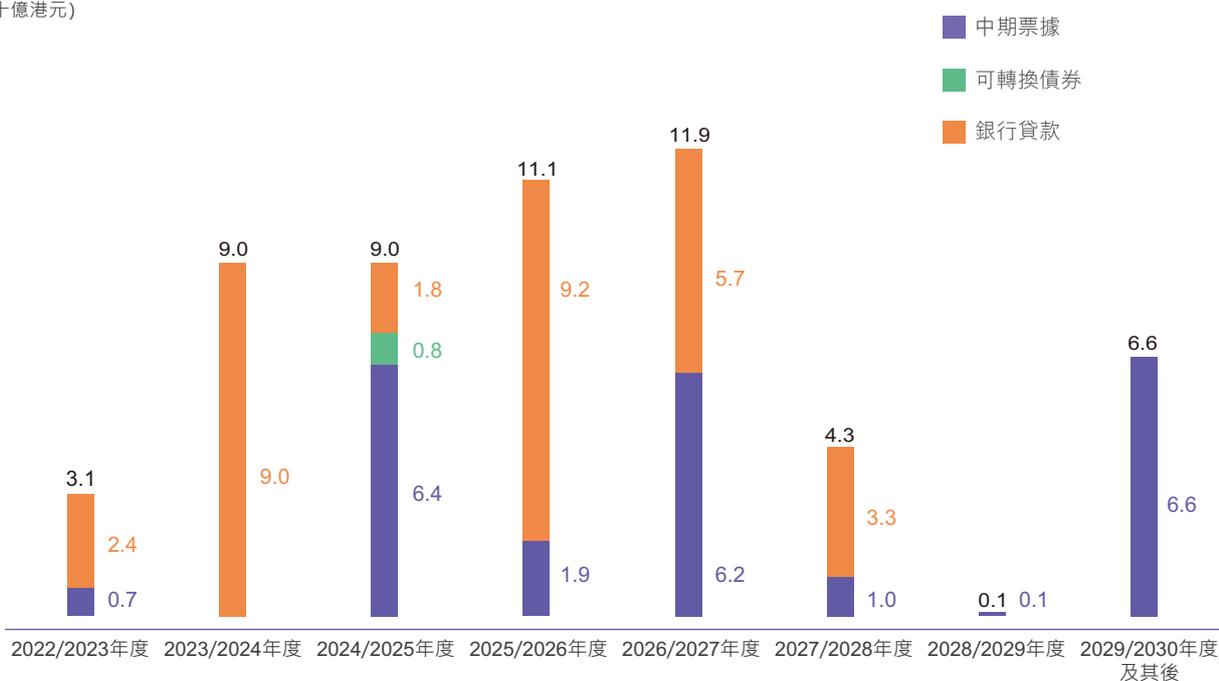
### 負債分類情況

(於2022年9月30日的面值)  
(十億港元)



### 負債到期情況

(於2022年9月30日的面值)  
(十億港元)



# 企業管治

領展乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃，並被納入恒生指數成份股。領展由領展資產管理有限公司管理。領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入領展所有工作中的價值觀。

## 董事會及董事委員會

董事會在領展的企業管治架構之運作至關重要，提供有效的監督和控制。在董事會的領導下，領展已實施全面的系統及程序，旨在促進領展的長遠成功，為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。董事會的特點是其成員之多元化和獨立性。

於本報告日期，董事會共有12名成員，包括九名獨立非執行董事、一名非執行董事及兩名執行董事(即行政總裁及首席財務總裁)。

主席(為獨立非執行董事)領導及負責董事會的運作。行政總裁領導管理層，並負責管理領展的業務及日常營運。該兩個角色明確區分且由不同人士擔任。

董事會於審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會協助下履行職責。就適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識而言，審核及風險管理委員會成員符合上市規則的規定。該等委員會各自的組成如下：

姓名	董事會	審核及風險 管理委員會	財務及投資 委員會	提名委員會	薪酬委員會
<b>主席(亦為獨立非執行董事)</b>					
聶雅倫	✓ <sup>(C)</sup>		✓ <sup>(C)</sup>	✓ <sup>(C)</sup>	
<b>執行董事</b>					
王國龍(行政總裁)	✓		✓	✓	
黃國祥(首席財務總裁)	✓		✓		
<b>非執行董事</b>					
紀達夫	✓		✓		
<b>獨立非執行董事</b>					
蒲敬思	✓		✓		✓
陳耀昌	✓		✓		✓
顧佳琳	✓	✓			
梁國權	✓	✓			
裴布雷	✓			✓	✓ <sup>(C)</sup>
陳寶莉	✓	✓		✓	
謝伯榮	✓	✓ <sup>(C)</sup>			
謝秀玲	✓	✓			

(C) = 主席/董事委員會主席

✓ = 成員

保留予董事會的事項及各董事委員會最新之職權範圍已登載於領展的公司網站：[Linkreit.com](http://Linkreit.com)。

## 自2021/2022年度年報後之董事履歷資料更新

- 蒲敬思先生自2022年8月25日起獲委任為香港檳球總會之主席，並自2022年11月1日起獲委任為Peace, Inc.的顧問。

董事履歷可於領展之公司網站瀏覽：[Linkreit.com](http://Linkreit.com)。

## 企業管治政策及常規

於截至2022年9月30日止六個月內所採納的企業管治政策及常規與於領展2021/2022年度年報的企業管治報告內披露就截至2022年3月31日止財政年度所採納者相若，包括對於硬性實行上市規則企業管治守則的守則條文第二部分第B.2.2條方面作出修改，使執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任，以保持業務的持續性及最高管理層的穩定性。

## 合規事宜

於截至2022年9月30日止六個月內：

- 領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊(在各重大方面)；
- 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人的最佳利益。保持業務的持續性及最高管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約賦予同等權力)罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險；
- 經向每名董事作出特定查詢後，所有董事(獨立非執行董事蒲敬思先生就下述單一事件而言除外)均已確認彼等一直遵守領展證券交易守則(其條款經定期審閱並適時更新，以確保其不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所載條款)所規定的標準；
- 於回顧期內，蒲敬思先生無意違反了標準守則。在末期業績的禁售期內，獨立財務顧問在蒲敬思先生事先不知情的情況下代其購入900個基金單位。因此，已提供適當培訓，蒲敬思先生的聯名全權委託投資賬戶亦已實施進一步管制。領展或管理人並無就該等事宜違反規定；及
- 管理人已實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在所需時適時披露內幕消息。管理人亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。管理人已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。公司秘書(亦為首席法務總裁)保存管理層、董事會及/或董事委員會有關評估可能構成內幕消息的會議及討論之記錄、對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

根據領展證券交易守則，有意進行領展證券交易的董事或高層管理人員或其他相關高級員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式掌握未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可進行領展證券交易。

管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文及合規手冊之規定，對參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告或參與企業交易或知悉內幕消息的董事及僱員頒令及實施（如需要）禁售規定。因此，相關僱員於禁售期間不可透過企業員工購股計劃或其他途徑收購領展之基金單位。

## 其他資料更新

### 審核及風險管理委員會及核數師之審閱

領展截至2022年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會與領展的核數師審閱。

### 企業員工購股計劃

於回顧期內，參與企業員工購股計劃的管理人及其附屬公司合資格員工共384名，彼等透過獨立第三方中介人（現為中國銀行（香港）有限公司）於聯交所共購買115,236個基金單位，總代價為7,668,474.20港元，其中由管理人補貼的金額為1,040,700.00港元。每名合資格員工所獲的補貼金額乃根據企業員工購股計劃之規則按該員工的服務年期及績效評估而釐定。

### 領展「愛·匯聚計劃」

於回顧期內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,800萬港元之撥款，以支持「愛·匯聚計劃」旗下慈善及社區參與項目。所支持的項目主題均符合領展「愛·匯聚計劃」的宗旨，聚焦青少年培育、活齡社區及資源管理，冀為我們週邊的弱勢社群謀福祉，連繫社區，締結社群美滿生活，促進社會可持續發展。

### 發行新基金單位

於回顧期內，根據截至2022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64.357港元之發行價發行4,009,589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2022年9月30日已發行之2,109,445,039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0.19%。

## 回購、出售或贖回領展上市證券

### 回購上市基金單位

於回顧期內，管理人代表領展於聯交所回購合共5,944,400個基金單位，總代價(不包括開支)約為36,525萬港元，其中4,758,400個基金單位已於回顧期末前註銷，其餘基金單位其後已於2022年10月18日註銷。於2022年9月30日，已發行基金單位總數為2,109,445,039個。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	
<b>2022年</b>				
7月	2,007,900	65.00	63.25	129.23
8月	319,700	66.35	65.05	21.10
9月	3,616,800	62.95	54.05	214.92

管理人於回顧期內所有的基金單位回購均根據基金單位持有人授權的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。回購可使每基金單位盈利及分派提升。回購基金單位之平均成本(不包括開支)約為每基金單位61.44港元。

於2022年9月30日後，管理人於聯交所回購合共762,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為4,185萬港元，該等回購之基金單位其後已於2022年10月18日註銷。於本報告日期，已發行基金單位總數為2,107,497,039個。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	
<b>2022年</b>				
10月	762,000	55.70	54.60	41.85

### 贖回可轉換債券

於2022年4月4日，領展全資擁有之特別目的投資工具Link CB Limited (前稱Link 2019 CB Limited) 按債券持有人的選擇，以本金總額3,213,000,000港元贖回部分於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券。有關此部分贖回的進一步詳情，請參閱本報告第35頁「於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券」一節。

除上文所披露者外，管理人或領展任何附屬公司於回顧期內均未回購、出售或贖回任何領展上市證券。

### 基金單位持有人統計數據

於2022年4月1日，已發行2,110,193,850個基金單位。於回顧期內，新發行4,009,589個基金單位，及已回購並註銷4,758,400個基金單位。於2022年9月30日，已發行2,109,445,039個基金單位，而根據基金單位持有人名冊所載，該等已發行基金單位由20,991名已登記基金單位持有人持有。香港中央結算(代理人)有限公司(大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位)持有2,029,198,703個基金單位(佔已發行基金單位約96.20%)，仍是最大單一已登記基金單位持有人。

按收市價每基金單位54.90港元及當時已發行之2,109,445,039個基金單位計算，領展於2022年9月30日之市值約為1,158億港元。進一步詳情請參閱本報告內的簡明綜合中期財務資料附註25。

### 公眾持有基金單位數量

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

截至本報告日期止，領展並無任何控權或主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「主要持有人」之涵義，即有權於領展或其任何附屬公司的任何持有人全體大會上行使10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使)(「主要基金單位持有人」)。

### 投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者對領展之業務目標、活動及未來發展方向有充分了解，並收集彼等的意見。因應冠狀病毒病，與投資界的互動方式有變。視頻會議、網絡廣播及混合會議已逐步取代海外會議及實體活動，作為投資界參與的方式。目前共有18名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2022年4月以來，管理人參與下列活動：

活動	數目
視像及電話會議	超過100場，涉及392名人士
投資者會議/企業日	7
業績發布後/非交易路演	5

### 收購及出售房地產

於2022年4月1日，領展的物業組合內共有140項資產(包括香港的129項物業、中國內地的九項物業、澳洲的一項物業及英國的一項物業)。該等物業的完整清單及相關詳情請參閱領展2021/2022年度年報之「管治、披露及財務報表」第162頁至204頁。

於回顧期內：

- 於2022年5月12日領展同意收購位於中國內地浙江省嘉興及江蘇省常熟之三個物流物業，初步代價為人民幣9.47億元(有待完成交易後作最終調整)，而於該等物流物業中，位於浙江省嘉興的資產已於2022年6月29日完成收購。該三個物流物業之總代價少於領展資產總值之1%，因此，領展根據房地產投資信託基金守則無須作出公告。有關收購之詳情載於領展2021/2022年度年報之策略報告第44頁；
- 於2022年6月1日完成收購持有分別位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業之信託之49.9%權益，經調整購買價格為6.046億澳元(詳情披露於由領展刊發日期為2022年2月9日、6月1日及8月2日之公告內)。該等組合物業被分類為非合資格少數權益物業；

- 於2022年6月16日領展同意收購位於中國內地廣州太陽新天地購物中心之198個泊車位，初步代價為人民幣4,550萬元。該198個泊車位之總代價少於領展資產總值之1%，因此，領展根據房地產投資信託基金守則無須作出公告；
- 於2022年7月1日完成收購位於澳洲悉尼之三項標誌性零售物業「Queen Victoria Building」、「The Galleries」及「The Strand Arcade」之50%權益，總代價約為5.382億澳元(有待完成交易後作調整)(詳情披露於由領展刊發日期為2021年11月7日及2022年7月1日之公告內)，上述物業各自被分類為合資格少數權益物業；及
- 誠如2022年8月31日所公布，領展以7.66億港元之地價向政府成功投得位於測量約份第3約地段第1078號(毗鄰香港觀塘安達臣道)的非辦公室商業用地(詳情披露於由領展刊發日期為2022年8月26日及8月31日之公告內)。

除上文所披露者外，領展於回顧期內並無任何重大收購或出售其物業。

截至2022年9月30日，領展的物業組合內共有150項資產(包括香港的129項物業及一項發展中物業、中國內地的10項物業、澳洲的九項物業及英國的一項物業)。有關合資格少數權益物業的詳情，請參閱本報告簡明綜合中期財務資料附註30。

### 物業發展及相關活動

於回顧期內，領展收購位置毗鄰香港觀塘安達臣道的測量約份第3約地段第1078號(「該土地」)。領展擬將該土地發展為非辦公室商業項目及停車場(「該發展項目」)(詳情披露於由領展刊發日期為2022年8月26日及8月31日之公告內)。根據房地產投資信託基金守則第7.2A條有關該發展項目之更新如下：

- 地價已悉數支付予政府，而協議備忘錄已於2022年9月28日簽立，且領展已取得該土地之擁有權。
- 於本報告日期，領展已委聘顧問及專業人士進行該發展項目相關的研究。預計該發展項目將早於2028年6月30日(即賣地條件中建築規約之屆滿日期)前竣工，並適宜佔用。
- 估計發展成本總額約為15.9億港元，(a)佔領展於2022年9月30日經調整將予支付中期分派之資產總值約0.7%；(b)目前為釐定物業發展上限可動用程度時須計及之唯一款項；及(c)於物業發展上限之內。

除上文所披露者外，概無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對物業發展及相關活動之進一步更新。

## 相關投資

領展截至2022年9月30日止已作出的相關投資如下：

債務證券	主要上市地點	貨幣	信貸評級			成本總額 (千港元)	按市價計值 (千港元)	佔資產 總值之 百分比 <sup>(1)</sup> %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	–	24,048	23,516	0.01%
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	47,297	46,012	0.02%
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	266,372	264,423	0.11%
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	A–	–	A	65,204	62,801	0.03%
VNKRLE 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	77,327	0.03%
VNKRLE Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,635	0.003%
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	–	Baa2	–	65,035	62,170	0.03%
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	47,203	44,730	0.02%
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	90,771	84,174	0.04%
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	–	204,053	193,310	0.08%
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	56,786	0.02%
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A–	17,426	15,710	0.01%
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	–	A	156,630	153,229	0.07%
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	–	–	A–	94,278	92,441	0.04%
YXREIT 3.6 05/28/24	(非上市)	港元	–	Baa3	–	30,000	27,699	0.01%
VNKRLE 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	36,147	0.02%
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	–	Baa2	A	39,863	38,029	0.02%
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB–	–	–	53,159	48,054	0.02%
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	–	39,923	37,555	0.02%
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	–	A–	127,189	121,402	0.05%
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	–	41,682	39,634	0.02%
<b>合計</b>						<b>1,601,538</b>	<b>1,532,784</b>	<b>0.65%</b>

附註：

(1) 「資產總值」乃參考領展最新刊發的賬目之相關數值計算，再就任何已宣派的分派及賬目刊發後的估值變動(如有)作出調整。「佔資產總值之百分比」乃根據相關投資按市價計值計算。

根據以上資料，相關投資組合相等於領展截至2022年9月30日止資產總值(經已宣派之中期分派調整)約0.65%。相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資的合併價值相等於領展截至2022年9月30日止資產總值(經已宣派之中期分派調整)約4.4%，因此於最高上限之內。

相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於領展之公司網站(Linkreit.com)作出每月更新及刊登。

### 於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，領展全資擁有之特別目的投資工具Link CB Limited完成發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「可轉換債券」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。可轉換債券已於2019年4月4日在聯交所上市，股份代號為5936。

由於可轉換債券將會補充領展的到期融資，使領展的資金來源多元化，擴大投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此領展認為發行可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

領展原計劃透過發行可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約3,974,000,000港元為現有及日後符合領展綠色融資框架下訂明的某些遴選資格的綠色項目，提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。所得款項淨額已用作為領展綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途，而領展已就其綠色融資框架取得Sustainalytics及香港品質保證局的第二意見。有關進一步詳情，請參閱2021/2022年度可持續發展及綠色債券報告。

截至本報告日期，並無任何可轉換債券持有人行使轉換可轉換債券。

於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額3,213,000,000港元（佔可轉換債券初始本金總額約80.33%）連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分已發行可轉換債券（「已贖回債券」）。所有已贖回債券已經註銷。截至本報告日期，剩餘尚未償還可轉換債券本金總額為787,000,000港元，佔可轉換債券初始本金總額約19.67%。按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於剩餘可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為7,194,441個基金單位。

有關發行及贖回部分可轉換債券之詳情，請參閱由領展刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日以及2022年4月4日之公告。

### 合規手冊之修訂

於2022年4月1日，管理人更新其合規手冊，以(i)反映上市規則企業管治守則之修訂；(ii)納入董事委員會的最新職權範圍；及(iii)反映領展（包括管理人）之最新業務常規及營運狀況。

### 分派再投資計劃

於2022年11月9日，董事會宣布就截至2022年9月30日止六個月向每基金單位派發155.51港仙之中期分派（「中期分派」），並將於2022年12月30日（星期五）向於2022年11月24日（星期四）（「記錄日期」）名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人派付。董事會進一步宣布將提供分派再投資計劃予於記錄日期合資格之基金單位持有人。合資格之基金單位持有人可選擇全部以現金形式或全部以新基金單位形式或以兩者結合形式收取中期分派。提供有關該計劃更多資訊的公告將於2022年11月24日（星期四）或前後公布，及包含該計劃細節的通函以及相關的選擇表格或撤銷通知書將於2022年12月1日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007年至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2022年9月30日止六個月之中期分派及中期每基金單位分派之詳情載於本報告第50頁。中期分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記日期、記錄日期及派付日期載於本報告第80頁。

### 財政期間結束後之變動

本報告已考慮於2022年9月30日止六個月期間結束後直至2022年11月9日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2022年11月9日

# 披露

## 權益披露

### 根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2022年9月30日於基金單位及／或相關基金單位擁有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)/淡倉(S)/ 可供借出(LP)之基金單位/ 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 <sup>(3)</sup> %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) <sup>(1)</sup>	受控法團權益	(L) 178,331,560 <sup>(1)</sup>	8.45
		(S) 30,700 <sup>(1)</sup>	0.00
Citigroup Inc. (「Citigroup」) <sup>(2)</sup>	受控法團權益	(L) 5,243,698	(L) 5.27
		(S) 3,395,744	(S) 0.16
	核准借出代理人	(L & LP) 106,023,240	(LP) 5.02

附註：

- BlackRock透過其多間受控法團持有178,331,560個基金單位之好倉權益及30,700個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益(950,600個相關基金單位)及若干淡倉權益(30,700個相關基金單位)為以現金交收非上市衍生工具。
- Citigroup透過其多間受控法團或以核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括衍生權益327,800個相關基金單位，當中包括128,000個相關基金單位為以實物交收上市衍生工具及199,800個相關基金單位為以現金交收非上市衍生工具。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括衍生權益1,383,265個相關基金單位，當中包括395,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、862,612個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及125,653個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。
- 概約百分比乃根據於2022年9月30日已發行之2,109,445,039個基金單位計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，於2022年9月30日概無其他人士於基金單位及／或相關基金單位擁有5%或以上之權益。

### 董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2022年9月30日於基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 <sup>(2)</sup>	於2022年9月30日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 <sup>(3)</sup> %	於2022年3月31日持有之權益總額
	個人權益 <sup>(1)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益				
<b>主席(亦為獨立非執行董事)</b>								
聶雅倫	174,700 <sup>(4)</sup>	—	—	—	59,403	234,103	0.0110	209,055
<b>執行董事</b>								
王國龍	1,169,693	—	—	—	2,128,148	3,297,841	0.1563	2,835,388
黃國祥	157,234	—	—	—	507,782	665,016	0.0315	519,697
<b>非執行董事</b>								
紀達夫	92,527	—	—	—	18,654	111,181	0.0052	103,238
<b>獨立非執行董事</b>								
蒲敬思	16,027 <sup>(5)</sup>	—	—	—	20,757	36,784	0.0017	26,817
陳耀昌	14,783	—	—	—	21,099	35,882	0.0017	26,815
顧佳琳	—	—	—	—	8,195	8,195	0.0003	—
梁國權	—	—	—	—	15,327	15,327	0.0007	7,132
裴布雷	15,486	—	—	—	21,107	36,593	0.0017	27,589
陳寶莉	33,181	—	13,398	—	20,278	66,857	0.0031	57,363
謝伯榮	49,162	—	—	—	21,103	70,265	0.0033	60,460
謝秀玲	41,976	—	—	—	19,480	61,456	0.0029	53,261

附註：

- (1) 上述董事之基金單位個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事之相關基金單位權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬予董事之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第41頁至第44頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。
- (3) 概約百分比乃根據於2022年9月30日已發行之2,109,445,039個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。
- (4) 聶雅倫先生之102,500個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (5) 蒲敬思先生之900個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2022年9月30日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展及/或其附屬公司之基金單位(或，視情況而言，股份)或相關基金單位(或，視情況而言，相關股份)或債券擁有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

## 關連人士於基金單位及證券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2022年9月30日，下列人士(任何主要基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人<sup>(2)</sup>除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於基金單位及領展或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

### 1. 於基金單位之權益

名稱	於2022年9月30日 持有之基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之概約百分比 <sup>(2)</sup> %	於2022年3月31日 持有之基金單位數目
受託人之聯繫人	1,194,697	0.06	2,521,408

附註：

(1) 概約百分比乃根據於2022年9月30日已發行之2,109,445,039個基金單位計算。

(2) 於2022年9月30日，領展並無任何主要基金單位持有人。各董事(包括行政總裁及首席財務總裁(彼等亦擔任領展若干附屬公司之董事))於2022年9月30日持有之基金單位權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。

此外，於2022年9月30日，黃泰倫先生(領展若干附屬公司之董事)、卓格理先生(領展若干附屬公司之董事)、吳婉芬女士(領展若干附屬公司之董事)及黃漢強先生(領展一間附屬公司之董事)，連同彼等各自之聯繫人分別持有46,938個基金單位、131,609個基金單位、81,868個基金單位及137,906個基金單位之權益。

### 2. 於根據中期票據計劃發行之綠色債券及/或票據之權益

(a) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2012年6月28日發行一筆面值5億港元息率為3.55%並於2027年到期之港元票據

名稱	於2022年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	100,000,000	20.00	100,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

(b) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2013年2月8日發行一筆面值5億港元息率為3.1%並於2028年到期之港元票據

名稱	於2022年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	50,000,000	10.00	50,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

- (c) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2014年9月3日發行一筆面值5億美元息率為3.6%並於2024年到期之美元票據

名稱	於2022年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	34,804,000	6.96	34,324,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值5億美元計算。

- (d) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2016年7月21日發行一筆面值5億美元息率為2.875%於2026年到期之綠色債券(「綠色債券」)

名稱	於2022年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	723,000	0.14	20,312,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

- (e) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2020年10月27日發行一筆面值4億港元息率為2.18%並於2038年到期之港元票據

名稱	於2022年9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	300,000,000	75.00	300,000,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值4億港元計算。

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

名稱	於2022年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	10,000	0.00	—

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值6億美元計算。

### 3. 於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券之權益

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

名稱	於2022年9月30日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2022年3月31日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	—	—	91,000,000

附註：

(1) 於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額32.13億港元連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分可轉換債券。

## 長期獎勵計劃

### 2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納(其規則已於2020年6月1日及2022年6月1日作出修訂)。據此董事及獲揀選之管理人、管理人附屬公司及領展特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

於2017年長期獎勵計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵);及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵,而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

2017年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2021/2022年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第72頁及第73頁。

### 受限制基金單位獎勵之變動

於截至2022年9月30日止六個月內,根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵<sup>(1)</sup>之變動以及於期初及期末之結餘如下:

授出日期	歸屬期	於2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(5)</sup>	於2022年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 <sup>(6)</sup> 千港元	截至2022年 9月30日 確認之總價值 <sup>(7)</sup> 千港元	緊接授出日期前 基金單位 收市價 <sup>(3)</sup>
<b>董事</b>										
<b>聶雅倫(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,072	-	(8,072)	-	-	-	116	590	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	25,112	-	(12,556)	-	-	12,556	135	1,444	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	21,799	-	-	-	-	21,799	134	618	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	25,048	-	-	-	25,048	143	143	HK\$64.85
<b>王國龍(執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	591,693 <sup>(11)</sup>	-	(124,079)	-	(467,614)	-	(3,359)	6,001	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	785,788	-	(392,894)	-	-	392,894	4,231	44,992	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	807,456 <sup>(11)</sup>	-	-	-	-	807,456	(1,185)	18,071	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	927,798 <sup>(11)</sup>	-	-	-	927,798	4,274	4,274	HK\$64.85
<b>黃國祥(執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	116,443 <sup>(11)</sup>	-	(24,418)	-	(92,025)	-	(661)	1,181	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	127,758	-	(63,879)	-	-	63,879	688	7,315	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	206,559 <sup>(11)</sup>	-	-	-	-	206,559	(303)	4,623	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	237,344 <sup>(11)</sup>	-	-	-	237,344	1,094	1,094	HK\$64.85

授出日期	歸屬期	於2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(6)</sup>	於2022年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 <sup>(6)</sup> 千港元	截至2022年 9月30日 確認之總價值 <sup>(7)</sup> 千港元	緊接授出日期前 基金單位 收市價 <sup>(3)</sup>
<b>紀達夫(非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	176	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	41	437	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	6,912	-	-	-	-	6,912	42	196	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	7,943	-	-	-	7,943	45	45	HK\$64.85
<b>蒲敬思(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	176	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	41	437	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,891	-	-	-	-	7,891	48	224	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	9,067	-	-	-	9,067	52	52	HK\$64.85
<b>陳耀昌(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,642	-	(2,642)	-	-	-	38	193	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,282	-	(4,141)	-	-	4,141	45	477	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,891	-	-	-	-	7,891	48	224	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	9,067	-	-	-	9,067	52	52	HK\$64.85
<b>顧佳琳(獨立非執行董事)</b>										
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	8,195	-	-	-	8,195	47	47	HK\$64.85
<b>梁國權(獨立非執行董事)</b>										
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,132	-	-	-	-	7,132	44	203	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	8,195	-	-	-	8,195	47	47	HK\$64.85
<b>裴布雷(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,719	-	(2,719)	-	-	-	39	199	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,534	-	(4,267)	-	-	4,267	46	491	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,836	-	-	-	-	7,836	48	222	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	9,004	-	-	-	9,004	52	52	HK\$64.85

授出日期	歸屬期	於2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(5)</sup>	於2022年 9月30日 尚未歸屬	期內確認之 價值 <sup>(6)</sup> 千港元	截至2022年 9月30日 確認之總價值 <sup>(7)</sup> 千港元	緊接授出日期前 基金單位 收市價 <sup>(3)</sup>
<b>陳寶莉(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,662	–	(2,662)	–	–	–	38	195	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,306	–	(4,153)	–	–	4,153	45	478	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,132	–	–	–	–	7,132	44	203	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	–	8,993	–	–	–	8,993	52	52	HK\$64.85
<b>謝伯榮(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,877	–	(2,877)	–	–	–	41	210	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,998	–	(4,499)	–	–	4,499	49	518	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,726	–	–	–	–	7,726	48	219	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	–	8,878	–	–	–	8,878	50	50	HK\$64.85
<b>謝秀玲(獨立非執行董事)</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	2,662	–	(2,662)	–	–	–	38	195	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,306	–	(4,153)	–	–	4,153	45	478	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,132	–	–	–	–	7,132	44	203	HK\$76.25
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	–	8,195	–	–	–	8,195	47	47	HK\$64.85
<b>其他參與者合計</b>										
2019年7月5日	2019年7月5日至 2022年6月30日 <sup>(8)</sup>	321,036 <sup>(11)</sup>	–	(67,284)	–	(253,752)	–	(1,787)	3,291	HK\$98.00
2020年7月29日	2020年7月29日至 2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	541,518	–	(270,759)	–	(9,245)	261,514	2,946	31,035	HK\$58.20
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	906,747 <sup>(11)</sup>	–	–	–	(67,793)	838,954	(1,224)	20,400	HK\$76.25
2022年6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 <sup>(9)</sup>	–	79,862	–	–	–	79,862	844	844	HK\$71.20
2022年7月4日	2022年7月4日至 2025年7月3日 <sup>(10)</sup>	–	27,663	–	–	–	27,663	158	158	HK\$64.00
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	–	1,367,544 <sup>(11)</sup>	–	–	(2,590)	1,364,954	6,348	6,348	HK\$64.85
<b>總計</b>		<b>4,595,645</b>	<b>2,742,796</b>	<b>(1,011,142)</b>	<b>–</b>	<b>(893,019)</b>	<b>5,434,280</b>	<b>13,978</b>	<b>159,220</b>	

附註：

- (1) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於期末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位1.9207港元。
- (2) 假設於期內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2022年9月30日之公平估值約為1.51億港元。
- (3) 基金單位於緊接期內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價。
- (4) 基金單位於期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位64.00港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約700萬港元作為有條件現金獎勵。
- (5) 該等數字為於期內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- (6) 期內確認之價值為截至2022年9月30日止六個月根據香港財務報告準則於簡明綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)估算，並於歸屬期內計入簡明綜合收益表。
- (7) 截至2022年9月30日止確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2022年9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 除下文附註9及10所述的獎勵外，受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的六月三十日及第三年的六月三十日平分兩次歸屬。
- (9) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一周年及第二周年平分兩次歸屬。
- (10) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二周年及第三周年平分兩次歸屬。
- (11) 該等數字為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。最終將歸屬及為每名相關承授人買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於本報告簡明綜合中期財務資料附註19。

## 關連人士交易

### 關連人士及關連人士交易

下表載列領展及/或其特別目的投資工具與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)於回顧期內所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司及其附屬公司	管理人及其代表	管理費 <sup>(1)</sup>	不適用	(874)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	不適用	(8)
滙豐及其附屬公司 (不包括受託人及其專 有附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人	租賃/准用證 <sup>(3)</sup>	18 <sup>(4)</sup>	不適用
		利息收入	3	不適用
		利息開支/安排費用/ 銀行費用/交易費用 <sup>(5)</sup>	不適用	(33)
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	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務	不適用	(2)

附註：

- (1) 管理人已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。管理人及其附屬公司按成本收回基準向領展收回其開支。
- (2) 受託人費用須不少於根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之香港境內之大多數權益物業及任何地方之少數權益物業之估值按年率0.006%以及領展之香港境外之大多數權益物業之估值按年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 此包括位於領展物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。
- (4) 不包括已收按金。
- (5) 包括於回顧期內管理人回購基金單位之交易費用及其他行政費用。

**與關連人士之租賃交易**

領展之特別目的投資工具與關連人士於回顧期內存續下列年租超逾100萬港元之租約：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 <sup>(1)</sup> 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月期間 已收取之 租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司 (「恒生」)	黃大仙中心南館121A號商舖之租約	租期為3年至2024年7月2日屆滿	3.7 <sup>(2)</sup>	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為3年至2022年10月31日屆滿	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為3年至2022年8月21日屆滿，及後續訂另一個租期為2年至2024年8月21日屆滿	5.2	1.4 <sup>(3)</sup>
	黃大仙中心北館N119號商舖之租約	租期為2年至2023年8月31日屆滿	1.3	不適用
	顯徑商場B翼118至120號商舖之租約	租期為3年至2023年12月12日屆滿	1.1	不適用

附註：

- (1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。
- (2) 於回顧期內，年租(根據上述附註(1)計算)由350萬港元增加至370萬港元。
- (3) 以銀行擔保形式。

**由關連人士提供之銀行及財務服務**

領展及其特別目的投資工具於回顧期內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生、滙豐銀行(中國)有限公司、HSBC Bank Australia Limited及HSBC Bank plc)提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註29。滙豐集團亦為領展之特別目的投資工具提供有關強制性公積金賬戶及收付款安排服務。領展同時於回顧期內於滙豐集團設有銀行賬戶，作為存款及/或收租用途。

於回顧期內，領展全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約。於2022年9月30日，有關該等與滙豐訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為62億港元。

**豁免嚴格遵守**

於回顧的六個月期間內，領展一直遵守證監會就相關關連人士交易授出的豁免所指定的條款及條件，包括(其中包括)(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行交易，且符合基金單位持有人的利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)有關交易已由領展之核數師與審核及風險管理委員會審閱並經董事會批准。

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

# 核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告  
致領展資產管理有限公司  
(作為領展房地產投資信託基金之「管理人」)

董事會

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第48至第76頁的中期財務資料，此中期財務資料包括領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、綜合分派報表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人的董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2022年11月9日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 簡明綜合收益表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>收益</b>	4	<b>6,042</b>	5,778
物業經營開支	6	(1,455)	(1,387)
物業收入淨額		<b>4,587</b>	4,391
一般及行政開支		(328)	(237)
投資物業公平值變動	13	<b>10,853</b>	3,065
利息收入		37	52
財務成本	7	(604)	(477)
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	14	<b>160</b>	274
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	8	<b>14,705</b>	7,059
稅項	10	(688)	(717)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>		<b>14,017</b>	6,342
已向基金單位持有人派付之分派		(3,083)	(3,089)
		<b>10,934</b>	3,253
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)		<b>7,924</b>	3,649
儲備變動產生之金額	26	<b>2,986</b>	(450)
非控制性權益		<b>24</b>	54
		<b>10,934</b>	3,253
<b>扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利</b>			
—基金單位持有人(附註)	11	<b>13,993</b>	6,288
—非控制性權益		<b>24</b>	54
		<b>14,017</b>	6,342

第54頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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

# 簡明綜合全面收益表

截至2022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
<b>截至2022年9月30日止六個月</b>					
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)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>11,007</b>	<b>(11,007)</b>	<b>—</b>	<b>(13)</b>	<b>(13)</b>
<b>截至2021年9月30日止六個月</b>					
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
<b>期內全面收益總額</b>	<b>6,738</b>	<b>(6,738)</b>	<b>—</b>	<b>54</b>	<b>54</b>

第54頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派30.83億港元(2021年：30.89億港元)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79.24億港元(2021年：36.49億港元)。
- (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2022年9月30日止六個月

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
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	13,993	6,288
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(10,879)	(3,282)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	84	152
— 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	(70)	(13)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	30	26
— 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	119	36
酌情分派(附註(i))	—	146
可分派總額(附註(i))	3,277	3,336
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	3,277	3,336
期內每基金單位分派(附註(ii))	155.51港仙	159.59港仙

第54頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展房地產投資信託基金須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2022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%為分派金額。截至2021年9月30日止六個月，管理人派發可分派收入總額之100%為分派金額以及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，可分派總額為本集團可分派收入總額之105%。
- (ii) 截至2022年9月30日止六個月，每基金單位中期分派155.51港仙乃根據期內中期分派32.77億港元及於簡明綜合中期財務資料獲批准之日已發行的2,107,497,039個基金單位計算，而其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2022年12月30日向基金單位持有人派付。截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙乃根據期內中期分派33.36億港元及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位計算。

# 簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
<b>資產</b>			
商譽	12	381	400
投資物業	13	223,485	212,761
合營公司權益	14	6,672	3,756
物業、器材及設備	15	1,501	1,248
以攤銷成本列賬的金融資產	16	1,592	2,082
按金及預付款項		299	722
衍生金融工具	23	1,432	414
應收貿易賬款及其他應收款項	17	1,191	1,384
銀行存款	18	41	170
現金及現金等價物	18	2,097	2,779
<b>資產總值</b>		<b>238,691</b>	<b>225,716</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		3,469	3,348
長期獎勵計劃撥備	19	94	153
其他負債	20	4,165	3,948
帶息負債	21	53,281	45,714
可轉換債券	22	787	4,031
保證金		1,877	1,920
衍生金融工具	23	932	429
稅項撥備		728	483
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	24	2,500	2,700
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>67,833</b>	<b>62,726</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>289</b>	<b>302</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>170,569</b>	<b>162,688</b>
已發行基金單位	25	2,109,445,039	2,110,193,850
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		80.86港元	77.10港元

第54頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

代表領展資產管理有限公司

(作為領展房地產投資信託基金之管理人)董事會

聶雅倫

主席

2022年11月9日

王國龍

行政總裁

2022年11月9日

# 簡明綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2022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	26	511	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額	26	7	–	–
外幣匯兌	26	(3,504)	–	(37)
儲備變動產生之金額	26	2,986	(2,986)	–
截至2022年9月30日止六個月基金單位持有人及非控制性權益應佔 資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		–	7,924	(13)
<b>於2022年9月30日</b>		<b>–</b>	<b>170,569</b>	<b>289</b>
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		(79)	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額		30	–	–
外幣匯兌		499	–	–
儲備變動產生之金額		(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
於2021年9月30日		–	163,040	27

第54頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額		3,745	3,076
<b>投資活動</b>			
收購資產	27	(3,626)	(2,449)
收購合營公司		(3,148)	(982)
添置投資物業		(1,155)	(437)
添置物業、器材及設備		(28)	(8)
已收利息收入		49	62
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		483	408
已支付收購資產之按金		(103)	(66)
原有到期日超過三個月之銀行存款減少		126	–
已收合營公司股息		9	–
用於投資活動之現金淨額		(7,393)	(3,472)
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		17,553	7,628
贖回可轉換債券		(3,213)	–
償還帶息負債		(7,846)	(4,131)
償還來自收購資產之借款		–	(713)
應付合營公司增加		281	–
應付非控制性權益增加		23	14
已支付利息開支		(589)	(463)
支付租賃負債		(2)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,825)	(2,336)
回購基金單位予以註銷		(301)	(82)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		3,081	(85)
現金及現金等價物減少淨額		(567)	(481)
於4月1日之現金及現金等價物		2,779	2,530
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(115)	13
於9月30日之現金及現金等價物		2,097	2,062

第54頁至第76頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 企業資料

領展房地產投資信託基金(「領展」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展由2021年7月30日訂立之第二份修訂及重列契約(「信託契約」)規管。

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

## 2 編製基準

截至2022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2022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2022年9月30日止六個月期內已生效之新準則修訂本及會計指引外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2022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
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	

採納此等新準則修訂本及會計指引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、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2023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實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 <sup>(1)</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>(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>(1)</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>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(2)</sup> 於2024年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(3)</sup> 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則及準則修訂本之影響作出評估。

## 4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
—香港零售及辦公室物業	3,241	3,218
—香港停車場及相關業務	1,177	1,042
—中國內地零售、辦公室及物流物業	644	646
—海外零售及辦公室物業	195	181
其他收益(附註)	785	691
總收益	6,042	5,778

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5,200萬港元(2021年：5,100萬港元)已計入租金收入內。

## 5 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2022年9月30日止六個月(未經審核)</b>					
收益	3,792	1,180	789	281	6,042
分部業績	2,890	953	565	179	4,587
投資物業公平值變動	5,929	5,227	(20)	(283)	10,853
所佔合營公司溢利	-	-	87	73	160
公司開支					(328)
利息收入					37
財務成本					(604)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					14,705
稅項					(688)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					14,017
資本添置	1,093	29	798	6,535	8,455
折舊	-	-	(2)	(3)	(5)
<b>於2022年9月30日(未經審核)</b>					
分部資產	139,593	45,391	31,686	9,643	226,313
合營公司權益	-	-	3,449	3,223	6,672
未分配公司資產					163
商譽					381
以攤銷成本列賬的金融資產					1,592
衍生金融工具					1,432
銀行存款					41
現金及現金等價物					2,097
資產總值					238,691
分部負債	2,825	179	783	137	3,924
未分配公司負債					453
遞延稅項負債					3,469
長期獎勵計劃撥備					94
其他負債					4,165
帶息負債					53,281
可轉換債券					787
衍生金融工具					932
稅項撥備					728
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					67,833
非控制性權益					289
基金單位持有人應佔資產淨值					170,569

## 5 分部資料(續)

截至2022年9月30日止六個月，為數7.89億港元(2021年：7.64億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，49.72億港元(2021年：47.69億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，2.81億港元(2021年：2.45億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2022年9月30日，為數349.31億港元(2022年3月31日：380.84億港元)之投資物業、合營公司權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地，1,843.86億港元(2022年3月31日：1,721.02億港元)乃位處香港，127.22億港元(2022年3月31日：79.79億港元)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2021年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,722	1,047	764	245	5,778
分部業績	2,825	824	572	170	4,391
投資物業公平值變動	1,468	1,288	217	92	3,065
所佔合營公司溢利	—	—	274	—	274
公司開支					(237)
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					6,342
資本添置	176	32	4,026	—	4,234
於2022年3月31日(經審核)					
分部資產	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
合營公司權益	—	—	3,756	—	3,756
未分配公司資產					356
商譽					400
以攤銷成本列賬的金融資產					2,082
衍生金融工具					414
銀行存款					170
現金及現金等價物					2,779
資產總值					225,716
分部負債	2,966	221	919	166	4,272
未分配公司負債					348
遞延稅項負債					3,348
長期獎勵計劃撥備					153
其他負債					3,948
帶息負債					45,714
可轉換債券					4,031
衍生金融工具					429
稅項撥備					483
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					62,726
非控制性權益					302
基金單位持有人應佔資產淨值					162,688

## 6 物業經營開支

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	349	340
員工成本	282	271
維修及保養	106	126
公用事業開支	205	189
地租及差餉	141	152
宣傳及市場推廣開支	95	90
屋邨公用地方開支	56	51
房產稅及土地使用稅	64	57
其他物業經營開支	157	111
	<b>1,455</b>	<b>1,387</b>

## 7 財務成本

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
帶息負債利息開支	602	371
可轉換債券利息開支(附註22)	7	62
其他借貸成本(附註(i))	56	82
	<b>665</b>	<b>515</b>
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(2)	(5)
	<b>663</b>	<b>510</b>
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註22)	-	(26)
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註20)	(59)	(7)
	<b>604</b>	<b>477</b>

附註：

- (i) 其他借貸成本主要包括4,300萬港元(2021年：4,200萬港元)非控制性權益利息開支、700萬港元(2021年：3,000萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、2,300萬港元(2021年：3,900萬港元)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%(2021年：2.4%)撥歸投資物業下作資產化。

## 8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

期內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除(計入)下列項目後列賬：

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	457	421
物業、器材及設備折舊	44	41
受託人費用	8	8
估值費用	2	1
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	2	1
銀行收費	3	4
物業代理佣金	7	8
捐款	16	15
金融工具之匯兌收益	(2)	(6)
短期租約支出	4	1
其他法律及專業費用	14	6

## 9 員工成本

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
工資及薪金	476	406
強制性公積金計劃供款(附註)	7	7
長期獎勵計劃之獎勵	14	49
	497	462
減：撥歸投資物業下作資產化	(40)	(41)
員工成本(附註8)	457	421

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% (2021年：16.5%)之稅率計提撥備。期內中國內地及澳洲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2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	430	418
— 中國內地	71	91
— 澳洲	9	—
遞延稅項	178	208
稅項	688	717

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

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核)
用作計算每基金單位基本盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之期內溢利	13,993百萬港元	6,288百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	6百萬港元	27百萬港元
用作計算每基金單位已攤薄盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之期內溢利	13,999百萬港元	6,315百萬港元
計算每基金單位基本盈利之期內基金單位加權平均數	2,110,808,353	2,084,598,832
可轉換債券之攤薄調整	7,194,442	36,566,414
計算每基金單位已攤薄盈利之期內基金單位加權平均數	2,118,002,795	2,121,165,246
每基金單位基本盈利	6.63港元	3.02港元
每基金單位已攤薄盈利	6.61港元	2.98港元

## 12 商譽

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2022年4月1日	400
匯兌調整	(19)
於2022年9月30日	381

## 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2022年4月1日	212,761	—	212,761
匯兌調整(附註(e))	(4,815)	—	(4,815)
添置	389	766	1,155
收購資產(附註27)	3,818	—	3,818
公平值變動	10,853	—	10,853
轉撥至物業、器材及設備(附註15)	(287)	—	(287)
於2022年9月30日	222,719	766	223,485

### (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2022年3月31日及於2022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為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。發展中物業應用剩餘法。

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

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，估值時通常需要考虑任何質量差異對物業價格之影響而作出適當調整。

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。

投資物業被歸類於第三層(2022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2021年4月2日、2021年6月28日、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日及2022年8月31日，領展分別完成收購上海七寶萬科廣場50%權益、廣州太陽新天地購物中心、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%權益及一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展。於2022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公司而持有)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、澳洲及英國之投資物業分別為數36.03億港元、6.72億港元及5.40億港元。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

**(f) 本集團貸款融資之抵押**

於2022年9月30日，本集團位處於中國內地及澳洲分別約值50.97億港元(2022年3月31日：48.66億港元)及35.70億港元(2022年3月31日：41.12億港元)之若干投資物業已為本集團合計33.18億港元(2022年3月31日：39.20億港元)之貸款作出抵押。

## 14 合營公司權益

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
合營公司之投資成本	6,732	3,252
所佔收購後業績及其他全面收益	(51)	504
已收股息	(9)	-
	<b>6,672</b>	<b>3,756</b>

於2022年2月9日，領展透過一間全資擁有附屬公司以6.05億澳元(相等於約34.03億港元)之經調整現金代價訂立基金單位銷售協議收購AOFI I Trust已繳普通單位之49.9%。領展於此收購產生之相關交易費用為7,700萬港元。AOFI I Trust擁有分別位於澳洲悉尼和墨爾本中央商務區的五項優質辦公室物業的權益。該項交易已於2022年6月1日完成。

於2022年9月30日，本集團於合營公司之權益為66.72億港元，該金額於本簡明綜合中期財務資料中使用權益法入賬。

本集團所佔合營公司的相關財務信息如下：

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
所佔溢利	160	274
所佔物業收入淨額	163	94

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	9,629	4,240

## 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2022年4月1日	1,151	5	-	92	1,248
匯兌調整	(35)	(1)	-	(1)	(37)
添置	10	19	-	18	47
自投資物業轉入(附註13)	287	-	-	-	287
期內折舊開支	(29)	(1)	-	(14)	(44)
於2022年9月30日	1,384	22	-	95	1,501
於2022年9月30日					
成本	1,575	23	6	211	1,815
累計折舊	(191)	(1)	(6)	(116)	(314)
賬面淨值	1,384	22	-	95	1,501

## 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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	1,562	2,052
非上市公司債券	30	30
	<b>1,592</b>	<b>2,082</b>

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2,800萬港元(2021年：4,200萬港元)。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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	599	890
一年後	993	1,192
	<b>1,592</b>	<b>2,082</b>

## 17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	352	329
減：應收貿易賬款減值撥備	(87)	(59)
應收貿易賬款 — 淨值	265	270
其他應收款項	926	1,114
	<b>1,191</b>	<b>1,384</b>

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。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	172	216
31至90日	59	61
超過90日	121	52
	<b>352</b>	<b>329</b>

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

## 18 現金及現金等價物及銀行存款

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
銀行現金	1,668	1,584
原有到期日少於三個月之銀行存款	429	1,195
	<b>2,097</b>	2,779
原有到期日超過三個月之銀行存款	41	170
	<b>2,138</b>	2,949

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

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	63	72
— 預期一年後結算	31	81
	<b>94</b>	153

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

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承受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，最終以承受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，給予承受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1,051,429個基金單位(2021年：264,634個基金單位)。

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

## 19 長期獎勵計劃撥備 (續)

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

授出日期	歸屬期	於2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬 <sup>(iv)</sup>	期內失效	於2022年 9月30日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 <sup>(v)</sup>
<b>2017年長期獎勵計劃</b>							
2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	464,404	–	(242,243)	(222,161)	–	–
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(i)</sup>	1,537,798	–	(768,899)	(9,245)	759,654	759,654
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(i)</sup>	1,194,879	–	–	(39,300)	1,155,579	1,934,420 <sup>(vi)</sup>
2022年6月2日	2022年6月2日至2024年6月1日 <sup>(ii)</sup>	–	79,862	–	–	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日至2025年7月3日 <sup>(iii)</sup>	–	27,663	–	–	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(i)</sup>	–	1,595,003	–	(1,500)	1,593,503	2,632,681 <sup>(vi)</sup>
<b>總計</b>		<b>3,197,081</b>	<b>1,702,528</b>	<b>(1,011,142)</b>	<b>(272,206)</b>	<b>3,616,261</b>	<b>5,434,280</b>

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0%至100%。
- (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。

## 20 其他負債

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,873	3,862
應付合營公司	265	-
非控制性權益認沽權債項	27	86
	<b>4,165</b>	<b>3,948</b>

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2.5% (2022年3月31日：2.3%) 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。
- (ii) 應付合營公司之賬項以人民幣計值、無抵押、以實際年利率3.8%帶息及預期於一年後償還。
- (iii) 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(2022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。

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2022年4月1日	86
簡明綜合收益表內確認：	
— 公平值收益(附註7)	(59)
於2022年9月30日	27

## 21 帶息負債

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	28,033	18,633
抵押銀行貸款	3,318	3,920
中期票據	21,930	23,161
	<b>53,281</b>	<b>45,714</b>

**21 帶息負債(續)**

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	11,071	4,297
抵押銀行貸款	185	209
中期票據	700	1,229
	<b>11,956</b>	<b>5,735</b>
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	595	8,205
抵押銀行貸款	248	215
中期票據	5,550	-
	<b>6,393</b>	<b>8,420</b>
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	4,810	1,635
抵押銀行貸款	2,398	174
中期票據	1,838	6,624
	<b>9,046</b>	<b>8,433</b>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	3,716	3,005
抵押銀行貸款	151	2,755
中期票據	5,424	1,877
	<b>9,291</b>	<b>7,637</b>
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	7,841	1,491
抵押銀行貸款	236	157
中期票據	1,790	6,014
	<b>9,867</b>	<b>7,662</b>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	100	410
中期票據	6,628	7,417
	<b>6,728</b>	<b>7,827</b>
	<b>53,281</b>	<b>45,714</b>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數51.54億港元(2022年3月31日：56.25億港元)、88.87億港元(2022年3月31日：39.96億港元)及34.52億港元(2022年3月31日：37.59億港元)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2022年9月30日之以港元計值帶息負債實際利率為2.92% (2022年3月31日：2.21%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.62% (2022年3月31日：3.68%)、3.59% (2022年3月31日：1.13%)及1.87% (2022年3月31日：1.44%)。

## 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。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9月30日，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1.60%（2022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2022年4月1日	4,031
利息開支(附註7)	7
已支付利息開支	(38)
贖回	(3,213)
<b>於2022年9月30日</b>	<b>787</b>
<b>衍生工具部分</b>	
於2022年4月1日	-
公平值變動(附註7)	-
<b>於2022年9月30日</b>	<b>-</b>
	<b>787</b>

## 23 衍生金融工具

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	922	404
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	21	9
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	152	—
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	280	—
— 遠期外匯合約	57	1
	<b>1,432</b>	<b>414</b>
<b>衍生工具負債</b>		
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(733)	(241)
— 利率掉期合約	(28)	(7)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	—	(93)
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	(171)	(81)
— 遠期外匯合約	—	(7)
	<b>(932)</b>	<b>(429)</b>
<b>衍生工具淨資產/(負債)</b>	<b>500</b>	<b>(15)</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(2022年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2021年9月30日止六個月內及截至2022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/(負債)賬面值的預期結算時間如下：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	57	-
一年後	443	(15)
	<b>500</b>	<b>(15)</b>

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外幣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。於期內撥回對沖儲備之淨金額為5.18億港元(2021年：4,900萬港元計入)，詳情見附註26。

於2022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139.98億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.35年(2022年3月31日：100.48億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.53年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2022年9月30日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為139.98億港元(2022年3月31日：100.48億港元)及1.41%(2022年3月31日：0.73%)。

於2022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2022年9月30日之名義本金金額分別為124.31億港元(2022年3月31日：124.31億港元)及4.00億港元(2022年3月31日：4.00億港元)。

於2022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在被對沖項目影響溢利或虧損時撥往簡明綜合收益表。

於2022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位於中國內地淨投資因港幣/人民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貨幣掉期合約於2022年9月30日之名義本金金額為22.76億港元(2022年3月31日：22.76億港元)。

於2022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41.48億港元(2022年3月31日：41.48億港元)。

於2022年9月30日，本集團持有出售人民幣4.01億元(2022年3月31日：人民幣8.03億元)、1,700萬澳元(2022年3月31日：3,300萬澳元)及500萬英鎊(2022年3月31日：1,000萬英鎊)以兌換港元之未結算遠期外匯合約。此等合約用作鎖定本集團部分未來於中國內地以人民幣計價的淨收入、於澳洲以澳元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

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	79	104
預收款項	490	522
應計項目	1,931	2,074
	<b>2,500</b>	<b>2,700</b>

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：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,480	2,695
一年後	20	5
	<b>2,500</b>	<b>2,700</b>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	44	65
31至90日	15	6
超過90日	20	33
	<b>79</b>	<b>104</b>

## 25 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2022年4月1日	2,110,193,850
回購基金單位予以註銷	(4,758,400)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	4,009,589
<b>於2022年9月30日</b>	<b>2,109,445,039</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6,706,400個基金單位(2021年：1,264,000個基金單位)，總價值為4.07億港元(2021年：8,200萬港元)。其中，4,758,400個基金單位已於期內註銷，而其餘1,948,000個基金單位已於2022年10月註銷。

截至2022年9月30日止六個月，管理人根據截至2022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4,009,589個基金單位。

於2022年9月30日基金單位之收市價為每基金單位54.90港元(2022年3月31日：67.00港元)。按2022年9月30日已發行之2,109,445,039個基金單位(2022年3月31日：2,110,193,850個基金單位)計算，市值為1,158.09億港元(2022年3月31日：1,413.83億港元)。

## 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2022年4月1日	404	1,167	(1,571)	—
現金流量對沖：				
— 公平值變動	511	—	—	511
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註(i))	7	—	—	7
	518	—	—	518
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌虧損	—	(4,089)	—	(4,089)
— 投資淨額對沖之公平值變動	—	585	—	585
	—	(3,504)	—	(3,504)
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))	—	—	2,986	2,986
於2022年9月30日	922	(2,337)	1,415	—

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11月5日，領展透過其全資擁有附屬公司訂立了銷售合約，以約5.38億澳元(約相等於28.77億港元)之總現金代價(經最終調整前)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。領展於此收購產生之相關交易費用為1.77億港元。該項交易已於2022年7月1日完成，領展成為擁有QVB、The Galleries及The Strand Arcade 50%權益之分權共有人。QVB、The Galleries及The Strand Arcade分別位於429–481、500及412–414A George Street, Sydney New South Wales 2000。

於2022年5月12日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣4.93億元(約相等於5.78億港元)之現金代價(經最終調整前)訂立股權轉讓協議收購嘉興大恩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為400萬港元。交易已於2022年6月29日完成。嘉興大恩供應鏈管理有限公司擁有位於嘉慶市秀洲區盛安路669號的物流物業。

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：

	悉尼三個 零售物業 50%權益 (未經審核) 百萬港元	物流物業 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
投資物業(附註13)	3,054	764	3,818
現金及現金等價物	–	10	10
其他流動負債淨額	–	(2)	(2)
銀行借款	–	(190)	(190)
購買代價	3,054	582	3,636
已收購之現金及現金等價物	–	(10)	(10)
用於收購之現金支出淨額	3,054	572	3,626

## 28 資本承擔

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	1,066	3,568

## 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2022年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人#
凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司	董事之聯繫人#

# 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則。

### (b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(8)	(8)
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	(33)	(24)
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	3	9
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))	(2)	(2)
支付合營公司之利息開支(附註(iii))	(4)	—

附註：

- 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。
- 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%(2021年：0.006%至0.015%)計算，惟不得低於每月15萬港元。
- 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。
- 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。
- 凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司為紀達夫先生之聯繫人。

## 29 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

### (c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2022年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2022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	(2,511)	(1,359)
(應付)／應收滙豐集團之利息淨額	(3)	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	126	(2)
於滙豐集團之銀行存款	1,249	1,117
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)
應付合營公司	(265)	—

### (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2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	5	5
基本薪金、津貼及其他福利	120	102
長期獎勵計劃之獎勵	11	40
	136	147

## 30 合資格少數權益物業

於2022年9月30日，領展持有下列合資格少數權益物業：

物業	位置	用途	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	無	50%
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	無	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	無	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	無	50%

## 31 批准簡明綜合中期財務資料

於2022年11月9日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

# 五年表現概要

## 財務數據

	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>簡明綜合收益表</b>					
收益	6,042	5,778	5,233	5,332	4,930
物業經營開支	(1,455)	(1,387)	(1,196)	(1,261)	(1,171)
物業收入淨額	4,587	4,391	4,037	4,071	3,759
一般及行政開支	(328)	(237)	(220)	(201)	(151)
投資物業公平值變動及商譽減值	10,853	3,065	(7,275)	3,662	6,702
利息收入	37	52	71	95	59
財務成本	(604)	(477)	(405)	(233)	(302)
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	160	274	-	-	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 溢利/(虧損)	14,705	7,059	(3,792)	7,394	10,067
稅項	(688)	(717)	(533)	(677)	(732)
扣除與基金單位持有人交易前之期內 溢利/(虧損)	14,017	6,342	(4,325)	6,717	9,335
已向基金單位持有人派付之分派	(3,083)	(3,089)	(2,999)	(2,964)	(2,758)
	10,934	3,253	(7,324)	3,753	6,577
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	7,924	3,649	(6,139)	2,278	4,690
儲備變動產生之金額	2,986	(450)	(953)	1,500	1,778
非控制性權益	24	54	(232)	(25)	109
	10,934	3,253	(7,324)	3,753	6,577
<b>綜合分派報表</b>					
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)	13,993	6,288	(4,093)	6,742	9,226
調整：					
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及 商譽減值	(10,879)	(3,282)	7,048	(3,644)	(6,591)
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之 遞延稅項	84	152	(61)	65	145
- 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	-	(26)	-	(58)	-
- 金融工具之公平值變動	(70)	(13)	(70)	(225)	35
- 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	30	26	28	13	-
- 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	9	-	-	-
- 其他非現金虧損/(收入)	119	36	(75)	(72)	(56)
酌情分派	-	146	144	145	-
可分派總額	3,277	3,336	2,921	2,966	2,759
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	155.51	159.59	141.65	141.47	130.62

## 財務數據 (續)

		於2022年 9月30日 (未經審核)	於2022年 3月31日 (經審核)	於2021年 3月31日 (經審核)	於2020年 3月31日 (經審核)	於2019年 3月31日 (經審核)
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>223,485</b>	212,761	199,074	193,224	218,496
其他資產	百萬港元	<b>15,206</b>	12,955	10,811	14,395	8,441
資產總值	百萬港元	<b>238,691</b>	225,716	209,885	207,619	226,937
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	百萬港元	<b>67,833</b>	62,726	51,192	47,502	37,611
非控制性權益	百萬港元	<b>289</b>	302	(27)	406	587
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>170,569</b>	162,688	158,720	159,711	188,739
借貸總額佔資產總值比例	%	<b>22.7</b>	22.0	18.4	16.7	10.7
負債總額佔資產總值比例	%	<b>28.4</b>	27.8	24.4	22.9	16.6
投資物業估值	百萬港元	<b>223,485</b>	212,761	199,074	193,224	218,496
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	<b>3.10 – 4.50</b>	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20
— 停車場及相關業務	%	<b>2.60 – 4.80</b>	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80
— 辦公室	%	<b>3.00</b>	3.00	3.00	3.00	不適用
— 中國內地						
— 零售	%	<b>4.25 – 4.75</b>	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
— 辦公室	%	<b>4.25</b>	4.25	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	<b>4.70 – 5.00</b>	5.00	不適用	不適用	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	<b>4.80 – 5.21</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	<b>4.40 – 4.56</b>	4.40	4.50	不適用	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	<b>5.41</b>	5.19	5.24	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	<b>80.86</b>	77.10	76.24	77.61	89.48
每基金單位收市價	港元	<b>54.90</b>	67.00	70.80	65.70	91.80
市值	百萬港元	<b>115,809</b>	141,383	147,396	135,204	193,636
基金單位價格與基金單位 持有人每基金單位應佔資產 淨值比較之(折讓)/溢價	%	<b>(32.1)</b>	(13.1)	(7.1)	(15.3)	2.6
已發行基金單位		<b>2,109,445,039</b>	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254

## 物業組合數據

		截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核)
<b>香港之物業組合</b>						
期末平均每月租金—零售	每平方米呎港元	63.2	62.4	63.0	64.0	60.7
續租租金調整率—零售	%	8.5	3.4	(4.0)	19.6	23.7
期末租用率						
—零售	%	97.5	97.5	96.1	96.9	95.5
—停車場相關業務	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用
—辦公室	%	97.8	81.4	79.3	不適用	不適用
每個泊車位每月收入	港元	3,167	3,073	2,745	2,929	2,706
物業收入淨額比率	%	77.3	76.6	77.1	75.9	75.9
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
—零售(附註(i))	%	8.4	18.8	8.7	34.2	47.4
—辦公室	%	(18.2)	(12.1)	(8.5)	15.2	0.2
期末租用率						
—零售(附註(i))	%	92.1	93.3	94.7	99.0	98.8
—辦公室	%	96.0	96.7	94.8	95.1	98.9
—物流	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	71.6	74.8	76.6	79.0	79.6
<b>澳洲之物業組合</b>						
期末租用率						
—零售	%	95.9	不適用	不適用	不適用	不適用
—辦公室(附註(i))	%	91.5	100.0	100.0	不適用	不適用
<b>英國之物業組合</b>						
期末租用率—辦公室	%	93.1	100.0	100.0	不適用	不適用
<b>表現數據</b>						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	170,569	163,040	153,853	189,926	180,378
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	80.86	77.99	74.60	90.58	85.41
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(ii))	港元	不適用	0.71	不適用	9.22	不適用
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	(27.21)	(14.89)	(18.35)	(5.58)	(19.61)
期末每基金單位收市價	港元	54.90	66.75	63.00	86.45	77.05
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	2.8	2.4	2.2	1.6	1.7
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	5.7	4.8	4.5	3.3	3.4
按每基金單位上市價10.30港元計算之每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	30.2	31.0	27.5	27.5	25.4

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營公司的物業。比較數字已重列。
- (ii) 最高溢價及折讓分別按期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價72.00港元(2021年：78.70港元)及最低成交價53.65港元(2021年：63.10港元)計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2022年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派155.51港仙(2021年：159.59港仙)·除以2022年9月30日之收市價54.90港元(2021年：66.75港元)計算。

# 投資者資料

## 基金單位之上市地位

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

於2022年9月30日·已發行2,109,445,039個基金單位。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之簡明綜合中期財務資料附註25。

## 財務日誌

截至2022年9月30日止六個月之中期業績公告	2022年11月9日
中期分派之除權日期	2022年11月21日
暫停辦理基金單位過戶登記手續 <sup>(1)</sup>	2022年11月23日至24日 包括首尾兩天
中期分派之記錄日期	2022年11月24日
分派再投資計劃公告	2022年11月24日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2022年12月1日
代替中期現金分派之基金單位價格公告	2022年12月8日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 <sup>(2)</sup>	2022年12月16日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2022年12月30日
財政年度結算日	2023年3月31日

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2022年9月30日止六個月每基金單位155.51港仙之中期分派·基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書·最遲須於2022年11月22日(星期二)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司·地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖·辦理過戶登記手續。
- (2) 合資格之基金單位持有人將獲提供分派再投資計劃·據此彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以結合兩者之方式收取截至2022年9月30日止六個月之中期分派。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人必須於**2022年12月16日(星期五)下午4時30分前**將有關之選擇表格交回並送達領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上)。敬請注意：任何於前述期限後送達/收到之選擇表格將被視作無效。

領展之財務報告、公告、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領展之公司網站：[Linkreit.com](http://Linkreit.com)。為提倡環保·我們鼓勵閣下於我們的公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

# 納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯可持續發展亞太指數

GPR<sup>(1)</sup> 250環球指數

GPR<sup>(1)</sup> 250亞洲指數

GPR<sup>(1)</sup> 250亞太指數

GPR<sup>(1)</sup> 250香港指數

GPR<sup>(1)</sup> 250全球房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup> 250亞洲房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup> 250亞太房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup> 250香港房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup> (世界)綜合指數

GPR<sup>(1)</sup> 亞洲綜合指數

GPR<sup>(1)</sup> 香港綜合指數

GPR<sup>(1)</sup> (世界)綜合引用指數

GPR<sup>(1)</sup> 亞洲綜合引用指數

GPR<sup>(1)</sup> 香港綜合引用指數

GPR<sup>(1)</sup> 環球100指數

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生綜合指數

恒生香港35

恒生可持續發展企業指數

恒生內地及香港可持續發展企業指數

恒生可持續發展企業基準指數

MSCI所有國家世界指數

MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數

MSCI世界指數

MSCI香港指數

MSCI所有亞太國家房地產指數

MSCI所有亞洲國家(不包括日本)投資指數 –

房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 綜合指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 綜合香港指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 綜合房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 綜合香港房地產投資信託指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 可投資100指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 可投資100香港指數

GPR<sup>(1)</sup>/APREA<sup>(2)</sup> 可投資100房地產投資信託指數

MSCI指數納入領展，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展。MSCI擁有MSCI指數的所有權。MSCI、MSCI指數名稱及標誌是MSCI或其附屬公司的商標或服務標誌。

附註：

(1) 全球地產研究院

(2) 亞太房地產協會

# 釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日及2022年6月1日作出修訂)
資產管理規模	資產管理規模
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會；而「董事委員會」指其任何之一
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總裁	管理人之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	管理人之首席法務總裁
合規手冊	管理人之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
冠狀病毒病	冠狀病毒病
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
執行董事	管理人之執行董事(文義另有所指除外)
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
政府	香港特別行政區政府

本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	管理人之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
領展或領展基金	領展房地產投資信託基金
領展證券交易守則	領展基金管理人之董事與高層管理人員證券交易管理守則
上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
管理人	領展資產管理有限公司·為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
最高上限	(i)所有相關投資；(ii)非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展資產總值之25%
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及/或綠色債券
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
物業收入淨額	物業收入淨額·指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則·領展之物業發展及相關活動上限為領展資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業

房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶/租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度/期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經14份補充契約以及兩份修訂及重列契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶/租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
加權平均租約	加權平均租約
按年	按年

# 公司資料

## 管理人之董事會

### 主席

聶雅倫

(亦為獨立非執行董事)

### 執行董事

王國龍

(行政總裁)

黃國祥

(首席財務總裁)

### 非執行董事

紀達夫

### 獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

謝伯榮

謝秀玲

## 管理人之公司秘書

黃泰倫<sup>(1)</sup>

## 管理人之負責人員<sup>(2)</sup>

王國龍

黃國祥

陳淑嫻

## 授權代表<sup>(3)</sup>

王國龍

黃泰倫

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要估值師

戴德梁行有限公司<sup>(4)</sup>

高力國際物業顧問(香港)有限公司<sup>(5)</sup>

附註：

(1) 電郵：[cosec@linkreit.com](mailto:cosec@linkreit.com)

(2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者

(3) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者

(4) 於2022年11月17日獲委任

(5) 於2022年11月16日退任

## 管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

海濱道77號

海濱匯1座20樓

## 管理人之中區辦事處

香港

中環遮打道3A號

香港會所大廈9樓901室

## 管理人之上海辦事處

中國內地

上海黃浦區湖濱路222號

領展企業廣場1座918-921室

## 管理人之悉尼辦事處

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

## 基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716號舖

電話：(852) 2862 8555

## 聯絡資料

電話：香港 (852) 2175 1800  
中國內地 (86) 21 5368 9333

傳真：(852) 2175 1938

媒體查詢：[mediarelations@linkreit.com](mailto:mediarelations@linkreit.com)

投資者關係：[ir@linkreit.com](mailto:ir@linkreit.com)

客戶服務：(852) 2122 9000

租賃：香港 [retailenquires@linkreit.com](mailto:retailenquires@linkreit.com)  
中國內地 (86) 21 5368 9239

## 網址

Linkreit.com (公司網址)

Linkhk.com (顧客網址)

## 手機應用程式



Linkhk.com

