

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2020年3月31日止年度 之末期業績公告

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2020年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2020年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經**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2020年6月1日批准。

整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增長6.8%及6.9%至107.18億港元(2019年：100.37億港元)及82.20億港元(2019年：76.89億港元)。按相同基準計算⁽¹⁾，收益及物業收入淨額分別按年增長5.6%及6.3%。

投資物業組合的估值下跌11.6%至1,932.24億港元(2019年3月31日：2,184.96億港元)。故此，扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損為173.03億港元(2019年：溢利204.42億港元)。每基金單位資產淨值下跌13.3%至77.61港元(2019年3月31日：89.48港元)。

附註：

(1) 不包括於分析期內收購、出售及／或新營運(倘適用)的任何物業。

經調整並計入一筆2.91億港元(2019年：5,300萬港元)的酌情分派後，可分派總額達59.65億港元(2019年：57.23億港元)。本年度每基金單位分派(「每基金單位分派」)增加5.9%至287.19港仙(2019年：271.17港仙)，包括中期每基金單位分派141.47港仙(2019年：130.62港仙)及末期每基金單位分派145.72港仙(2019年：140.55港仙)。

管理層討論及分析

物業組合增長

具挑戰的一年

2019/2020年度為充滿挑戰的一年，期內發生多項前所未見的事件，包括香港的社會事件、2019冠狀病毒病的全球性爆發及中美貿易戰。該等事件已對香港及中國內地造成極大的壓力。

由於領展在香港的物業組合以必需品為主，物業組合於2019/2020年度初期展現出其抗逆力並錄得增長。然而，自2020年第一季度起爆發的2019冠狀病毒病對我們的業務造成一些負面影響。

儘管全球經濟自2020年初起逐步收縮，領展繼續保持靈活性並於這個具挑戰的時期向持份者提供協助。我們已於香港及中國內地設立商戶支援計劃，協助他們渡過難關。我們亦繼續專注於活化社區、刺激消費及零售銷售，同時關注商戶及顧客的健康與安全。

管理

在這前景未明的時期內，作為社區不可或缺的一員，我們致力維持業務的穩定性。我們已培育出專業的資產管理團隊，以支援我們於香港及中國內地的零售、停車場及辦公室物業的管理。儘管當前經濟疲弱有礙零售業發展，惟團隊仍致力與持份者保持密切交流並攜手合作，確保業務能夠迅速重回正軌。

香港物業組合

收益分析

零售

儘管營商環境伴隨挑戰性及不明朗因素，領展仍然錄得合理的零售租金增長。年內，按相同基準計算，零售收益總額增加7.0%。

自2019年年中起，受社會事件影響，我們一直保持警惕並致力維持商場的正常營運。於管理團隊的共同努力下，旗下商戶業務所受到的影響相對輕微。

然而，到2020年1月底，2019冠狀病毒病爆發嚴重打擊消費情緒，幾乎所有行業類別均受到影響。於此期間，食品及餐飲(「飲食」)商戶(尤其是中式酒樓)因社交距離禁令而蒙受損失，不少教育中心亦須停課。於2020年4月，政府進一步要求若干休閒娛樂／服務商戶(如健身室及按摩／美容院)暫時關閉。

物業組合於2020年3月31日的租用率維持於96.5%的穩定水平。由於租約磋商容易受到市場氣氛疲弱所影響，因此整體物業組合於年內的續租租金調整率(不包括少於一年的短期租約)下調至12.6%。於2020年3月31日，平均每月租金按年輕微上升3.4%至每平方呎70.3港元。

收益分類

	截至2020年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2019年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	按相同基準 計算的 按年變動 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	5,592	5,420	3.2	7.6
街市／熟食檔位	916	925	(1.0)	2.8
教育／福利及配套設施	139	137	1.5	6.9
商場營銷	168	178	(5.6)	(1.8)
開支收回及其他雜項收益	407	369	10.3	11.8
零售收益總額	7,222	7,029	2.7	7.0

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金55.25億港元(2019年：53.22億港元)及按營業額分成租金6,700萬港元(2019年：9,800萬港元)。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 ⁽¹⁾
	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日	截至2020年 3月31日止年度	截至2019年 3月31日止年度	於2020年 3月31日
	%	%	%	%	%
商舖	96.4	97.4	12.1	21.0	84.2
街市／熟食檔位	95.0	92.2	18.1	28.7	9.0
教育／福利及配套設施	99.4	99.5	12.2	9.6	6.8
總計	96.5	97.1	12.6	22.5	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

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 ⁽¹⁾		租用率	
		於2020年 3月31日	截至2020年 3月31日止年度	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日
		百萬港元	百萬港元	每平方呎港元	每平方呎港元	%	%
都會	6	27,599	1,381	91.1	86.7	93.3	95.4
匯坊	35	69,948	3,815	77.5	75.2	96.9	97.7
鄰里	57	29,968	1,619	50.1	48.4	97.4	97.0
總計	98	127,515	6,815	70.3	68.0	96.5	97.1

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加管理費。

集團的業務繼續以必需品為主，有超過**64%**的每月租金來自食品相關商戶。然而，我們的物業組合亦難免受市場疲弱影響。商戶表現於年內(尤其是於**2019**冠狀病毒病爆發後)有所放緩。整體商戶的每平方呎零售銷售總額下調**1.7%**。

細看不同的行業類別，「超級市場及食品」商戶的表現超乎預期，每平方呎銷售總額增長**8.3%**。「飲食」商戶的每平方呎銷售總額錄得**3.4%**的負增長。「一般零售」商戶的每平方呎銷售總額下降**6.8%**。我們預期「超級市場及食品」商戶仍具抗逆力，然而在社交距離措施持續生效下，其他商戶仍會大受影響。

年內，香港物業組合的租金對銷售額比例維持於**14.7%**的穩健水平，而「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」商戶的租金對銷售額比例則分別為**15.7%**、**11.9%**及**16.8%**。

儘管香港經濟及消費環境於**2020**年下半年很可能仍持續受壓，惟領展一直與商戶攜手合作共渡時艱。我們允許若干即將到期的租約以短期租約形式續租，以保持租約組合的靈活性。我們於**2020**年**2**月推出一項涉及**8,000**萬港元的計劃，透過提供免租期、租金減免及准許分期繳納租金等形式支援個別的中小型商戶(尤其是飲食營辦商及教育中心)。該支援計劃的金額於**2020**年**4**月增加至**3**億港元，藉此為自**2019**年下半年以來受到最嚴重打擊的行業提供更多的支援。至今，我們已為香港的物業組合內約三分之一的商戶提供租金優惠，當中大多數為中小型商戶，很多個案屬教育中心商戶。

我們亦提供其他優惠支援(包括向校巴營運商提供泊車折扣、安排換領抗疫用品及提供免費水果)，以促進消費及支援社區。除非經濟環境進一步惡化，我們認為至今所提出的**3**億港元支援計劃將足以支援商戶。我們正積極與商戶及社區共渡時艱，我們將與商戶商討並考慮進一步的優惠措施。

行業組合

(於2020年3月31日)

行業	佔每月租金之 百分比 %	佔已出租面積之 百分比 %
飲食	28.9	29.6
超級市場及食品	20.6	17.1
街市／熟食檔位	14.6	8.8
服務	11.1	10.7
個人護理／醫療	5.7	3.8
教育／福利及配套設施	0.9	7.0
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.9	0.5
其他 ⁽¹⁾	17.3	22.5
總計	100.0	100.0

附註：

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

物業組合租約到期情況

(於2020年3月31日)

	佔總面積之 百分比 %	佔每月租金之 百分比 %
2020/2021年度	23.1	25.5
2021/2022年度	28.8	26.9
2022/2023年度及其後	41.3	44.0
短期租約及空置	6.8	3.6
總計	100.0	100.0

停車場

鑒於供應有限以及有效的停車場管理，我們香港物業組合中約**57,000**個泊車位繼續帶來穩健收入。然而，由於泊車需求下降，因此按相同基準計算，停車場租金收益僅錄得**4.2%**的小幅度增長。受社會事件及與**2019**冠狀病毒病相關的社交距離禁令所影響，時租泊車收入隨著跨區顧客減少而有所下降，而月租泊車亦因違例泊車猖獗而受影響。

然而，年內的每個泊車位每月收入為**2,827**港元，相對整體市場水平為低，因此我們對中期前景仍然保持樂觀。鑒於校巴營運商的營運壓力日漸增加，我們已提供為期六個月的泊車折扣以減低學校停課對該等營運商的影響。我們將會繼續根據市場狀況審視收費調整計劃。

收益分類

	截至2020年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2019年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	按相同 基準計算的 按年變動 %
停車場租金：				
月租	1,494	1,496	(0.1)	8.0
時租	418	483	(13.5)	(8.2)
開支收回及其他雜項收益	5	3	66.7	150.0
停車場收益總計	<u>1,917</u>	<u>1,982</u>	<u>(3.3)</u>	<u>4.2</u>

主要停車場物業表現指標

	截至2020年 3月31日止年度	截至2019年 3月31日止年度
每個泊車位每月收入(港元)	<u>2,827</u>	<u>2,719</u>
	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日
總估值(百萬港元)	<u>31,732</u>	<u>35,059</u>
每個泊車位平均估值(千港元)	<u>561</u>	<u>625</u>

辦公室

海濱匯由領展及南豐集團於2019年共同開發，以現代商業活動及時尚生活樞紐為定位。於本公告日期，海濱匯的辦公室部分約80%已落實出租。三個新商戶(包括宏利、一家本地金融公司及Adidas)已合共落實租用多於兩層樓面，與已搬入的藍籌商戶如摩根大通及金門建築等進駐海濱匯。樓高三層的零售商場部分約72%已落實出租予不同商戶(主要為飲食商戶)，以滿足鄰近社區的需求。

開支分析

按相同基準計算，物業開支總計輕微增長3.6%，而香港物業組合的物業收入淨額比率則維持於77.2%的穩定水平(2019年：76.6%)。

自2019年5月起，法定最低工資上調8.7%，因此，物業管理人費用、保安及清潔開支按相同基準計算按年增長7.9%。員工成本有所減少，主要是由於基金單位價格下跌，導致長期獎勵計劃開支減少所致。地租及差餉增加部分是由於我們物業的應課差餉租值上升所致。其他物業經營開支增加主要是由於自2019冠狀病毒病爆發以來的壞賬計提撥備及新自用辦公室的折舊增加所致。

物業經營開支分類

	截至2020年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2019年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %	按相同 基準計算的 按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	578	542	6.6	7.9
員工成本	380	484	(21.5)	(17.0)
維修及保養	207	203	2.0	8.9
公用事業開支	263	249	5.6	4.6
地租及差餉	313	274	14.2	13.5
宣傳及市場推廣開支	113	131	(13.7)	(17.7)
屋邨公用地方開支	85	87	(2.3)	7.6
其他物業經營開支	229	159	44.0	42.9
物業經營開支總計	2,168	2,129	1.8	3.6

中國內地物業組合

我們的中國內地物業組合由五項分佈於四個一線城市的物業所組成。連同2019年新收購的兩項物業，物業組合於年內錄得收益總額**14.48**億港元及物業收入淨額**11.18**億港元，分別按年增加**41.1%**及**38.5%**。

由於四項零售物業逾**43%**的面積出租予飲食和超級市場及食品商戶，它們可受惠於鄰近居民及辦公室用戶的日常消費。於**2020年3月31日**，平均租用率維持於**97.8%**的穩健水平。於**2019/2020**年度，零售續租租金調整率為**29.6%**，表現不俗。直至**2020年2月**為止，中國內地物業組合表現平穩，惟其後爆發**2019**冠狀病毒病，中央政府實施的社交距離禁令導致多個商戶停業或被逼縮減其業務規模。由於全國實施封城令，商戶客流量於其後月份大跌。**2020年2月**及**3月**商場淡靜，我們向受影響商戶提供紓困措施以維持商戶的競爭力。自**2020年3月中旬**起，商戶業務漸見起色，實在令人鼓舞。儘管若干休閒娛樂商戶(如戲院及健身室)仍受營運限制，客流量自**2020年4月**已見逐漸回升，並於**2020年5月**回復至去年同期約**60%**的水平。

於**2019**年收購，位於深圳福田的怡景中心城及位於北京通州的京通羅斯福廣場，表現令人滿意，年內的續租租金調整率高於**40%**。迄今為止，行業組合獲得好評，物業管理更有所改善，而我們的持續投資將有利於提高資產吸引力及整體價值。

我們位於上海靜安區的辦公室物業—領展企業廣場，於年內所受影響相對較小。於**2020年3月31日**的辦公室租用率維持於**97.4%**的穩定水平，而辦公室續租租金調整率則為**7.1%**。儘管上海的辦公室供應持續增加及**2019**冠狀病毒病的爆發導致辦公室租賃勢頭有所減慢，我們相信質素優越且位處繁華地段的領展企業廣場將可維持於上海辦公室市場的競爭力。

物業組合租約到期情況
(於2020年3月31日)

	零售		辦公室	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %
2020/2021年度	17.8	24.4	20.8	21.7
2021/2022年度	26.6	23.9	33.4	33.6
2022/2023年度及其後	53.4	51.7	43.2	44.7
空置	2.2	—	2.6	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

提升

年內，我們已完成七個資產提升項目，資本開支總額為**7.89**億港元，其中四個項目包括鮮活街市提升。自首次公開發行以來，領展已完成**85**個資產提升項目，為顧客帶來更多元化的購物選擇，同時為商戶提供更佳的營運環境，從而提高我們物業組合的增長潛力。我們將會把資產提升策略擴展至中國內地，並著手提升位於深圳的怡景中心城。作為我們首個於中國內地進行的提升項目，我們期望鞏固該項目的市場定位及繼續加強其作為深圳福田購物及娛樂好去處的吸引力。

領展早年於慈雲山中心進行首個資產提升項目，該資產的價值現時於我們物業組合中排名第三，其成功有目共睹。我們於**2017/2018**年度展開該物業的第二輪資產提升工程，將超級市場及中式酒樓改造成新零售店舖及減少行業類別重疊。於本年度，我們完成該物業另一階段的提升工程，除引入全新的餐飲及休閒娛樂要素外，更增設親子戶外遊樂場，進一步提升其作為大型社區商場的吸引力。

將軍澳尚德廣場的提升工程為該項已落成**22**年的物業注入新活力，並迅即成為區內熱點。以「TKO Spot」此嶄新面貌亮相後，該商場以健康生活與文化為全新定位，目標吸引區內的年輕顧客。於整合三樓的零售店舖後，法國運動用品零售商Decathlon進駐該層並佔地**30,467**平方呎，成為全港最大、內設戶外體驗區的運動用品店。我們亦將鮮活街市翻新成「Spot街市」，提供來自超過**50**間店舖的新鮮產品及快餐。新裝潢的外牆及完成提升工程的中庭使TKO Spot成為具策略性地位的社區商場，與僅相隔一個港鐵站的都會商場TKO Gateway互相輝映。

年內竣工的若干項目的投資回報率低於預期，主要是由於基數偏高，加上租賃市場受2019年年中以來的社會事件影響變得萎靡不振。我們預期未來提升項目的規模將會縮小，但隨著我們持續釋放物業組合的潛力，我們仍然以達至雙位數投資回報率為目標。鑒於社會事件及2019冠狀病毒病影響著零售活動一段頗長時間，我們將會更審慎地規劃我們的資產提升項目。

目前，我們於香港及中國內地共有超過20個進行中或規劃中的提升項目，項目計劃已覆蓋至2025/2026年度。就深圳怡景中心城的資產提升項目而言，我們已就店舖搬遷或重整佈局與現有商戶展開磋商，以拓展空間，從而提升我們的零售及服務產品選擇。提升工程預期於2020年第三季度展開。我們將於規劃及分階段進行資產提升項目時保持靈活性，以達致最大的經濟效益及提升資產表現，同時盡可能維持穩定的租金收入來源。

截至2020年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本開支總額 百萬港元	預計投資回報 ⁽¹⁾ %
南昌薈 ⁽²⁾	174	14.0%
彩明商場	104	18.3%
慈雲山中心	157	10.2%
TKO Spot ⁽²⁾	183	12.0%
鳳德商場 ⁽²⁾	60	15.8%
顯徑街市 ⁽²⁾	76	15.6%
耀安商場	35	6.1%
總計	789	

附註：

- (1) 預計投資回報乃按完成項目後之預期物業收入淨額減項目實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。
- (2) 提升包括鮮活街市。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	4	411
規劃中的項目	>19	>1,300
總計	>23	>1,711

進行中已審批的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
樂富廣場	172	2020年底
啟田商場	153	2020年底
彩園廣場	29	2021年初
太和廣場	57	2021年初
總計	411	

收購及出售

於2019年12月，我們宣佈首個大中華地區以外的收購項目－位於澳洲悉尼的100 Market Street，涉資6.83億澳元。這座樓高10層的甲級辦公室物業全數由三名高質素的商戶租用，其加權平均租約到期超過8年，每年租金調幅為約4%，預期可帶動穩定及可持續增長。於本財政年度結束後，該物業於2020年4月7日完成收購。

香港將繼續為領展的核心市場，但與此同時，我們將會繼續物色收購機會，以於收入穩定及業務增長之間取得平衡。我們的首選是位於香港以及中國內地一線城市與其周邊三角洲地區的物業。基於市場相對穩定、流動性高以及有利的監管環境，我們亦將會開拓其他已發展市場的口岸城市（如澳洲、新加坡、日本及英國）。我們預期香港資產將佔我們物業組合總值的70%至75%，中國內地及海外資產則將分別佔我們物業組合不多於20%及10%。資產類別方面，我們將依然以零售為主，而辦公室物業預計將佔我們已擴大物業組合的15%至20%。我們將會繼續嚴謹地挑選具有長期增長潛力的合適物業，以支持我們的外部增長及促進優質增長趨勢。

我們一直旨在持有資產作長線投資。目前，領展並無出售計劃，惟我們將會持續審視資產的生產力。適當的物業組合管理將有助我們達致「2025願景」創造長遠價值此一目標。

發展

我們透過與南豐集團組成的合營公司發展一座名為海濱匯的甲級商廈。該項目已順利落成，並於2019年5月取得佔用許可證。根據房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及領展的信託契約(「**信託契約**」)，我們現時最多可將資產總值的10%用於進行物業發展及相關活動。由於從事物業發展可按照我們的要求設計，並於早期發展階段以較低的成本參與，我們將繼續物色合適的發展機會，務求於收入增長及資本增值兩方面均帶來具吸引力之回報。

估值回顧

高力國際物業顧問(香港)有限公司(根據房地產投資信託基金守則的規定新委任的領展主要估值師)使用收入資本化法對我們的物業組合進行估值，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2020年3月31日，投資物業估值總額減少11.6%至1,932.24億港元(2019年3月31日：2,184.96億港元)。

香港零售物業及停車場估值分別按年減少11.5%至1,275.15億港元及9.5%至317.32億港元，是由於經濟及物業市道低迷，估值師估計市場租金下降及資本化率上升所致。加權平均零售及停車場資本化率由2019年3月31日的4.01%上升至2020年3月31日的4.27%。於2020年3月31日，我們的香港辦公室物業估值為99.14億港元。

中國內地物業估值為253.17億港元(2019年3月31日：287.93億港元)。估值減少34.76億港元，是由於估值師估計市場租金下降，及人民幣貶值而產生的換算匯兌虧損17.91億港元所致。

估值

	估值		資本化率	
	於2020年 3月31日 百萬港元	於2019年 3月31日 百萬港元	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日
香港				
零售物業	127,515	144,096	3.10%–4.50%	3.00%–4.20%
停車場	31,732	35,059	3.10%–5.30%	3.50%–4.80%
辦公室物業	9,914 ⁽²⁾	–	3.00%	不適用
發展中物業	–	10,548 ⁽¹⁾	不適用	不適用
	<u>169,161</u>	<u>189,703</u>		
中國內地				
零售物業	19,146	21,264	4.25%–4.75%	4.25%–4.75%
辦公室物業	6,171	7,529	4.25%	4.25%
	<u>25,317</u>	<u>28,793</u>		
總估值	<u>194,478</u>	<u>218,496</u>		
投資物業總估值	<u>193,224⁽³⁾</u>	<u>218,496</u>		

附註：

- (1) 發展中商業物業－海濱匯－於2019年5月落成。
- (2) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。
- (3) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用的兩層自用辦公室物業，並分類為物業、器材及設備。

資本管理

截至2020年3月31日止財政年度，全球經濟初期因中美貿易戰而蒙上陰霾，及後則因2019冠狀病毒病蔓延而遭受重挫。全球中央銀行紛紛推出史無前例的寬鬆措施，包括美國聯邦儲備局的大規模量化寬鬆政策，美國聯邦儲備局五度減息，合共減息2.25厘。聯邦基金目標利率下限首次回復至自2015年以來的歸零利率。10年期美國國債孳息率亦於2020年3月跌至0.5%的歷史新低。

於回顧年內，由於2019年持續不斷的社會事件及於2020年爆發2019冠狀病毒病，港元市場利率較美元市場利率更為波動。一個月香港銀行港元同業拆息於2019年4月升至3.0%的高位，其後於2020年3月初回落至1.1%，但於2020年3月底回升至2.1%。

在全球金融市場波動及經濟不明朗的情況下，領展繼續保持警惕並提高流動資金水平，以確保財政穩健以應對市場風險，亦能把握收購機遇。

新融資交易

- 於2019年4月，領展發行於2024年到期之40億港元有擔保綠色可轉換債券，年息率為1.6%。是次發行之綠色可轉換債券為全球房地產行業及香港發行人之首例。
- 於2019年7月及8月，領展發行7.16億港元年息率為2.28%的5年期票據及10億港元年息率為2.50%的7年期票據。
- 於2019年9月，領展簽訂一筆120億港元4年期的銀團貸款，總利率為每年香港銀行港元同業拆息加0.8%。雖然期內香港發生社會事件，該貸款仍獲香港18間銀行的熱烈支持，證明銀行市場對領展於經濟週期的抗逆力充滿信心。
- 於2020年3月，領展向星展銀行取得為期5年的2.12億澳元可持續發展表現掛鈎貸款。
- 於2020年4月2日，緊隨財政年度結束後，領展為其10.1億港元年息率2.35%的5年期票據定價。
- 於2020年4月7日，領展完成首個位於澳洲悉尼的收購項目－100 Market Street。領展亦在當地取得澳新銀行4.14億澳元的5年期貸款，以支持該項收購。
- 於2020年5月，領展向華僑銀行取得另一筆5年期的10億港元可持續發展表現掛鈎貸款。

所有可持續發展表現掛鈎貸款均採用利率下調機制，如領展根據「全球房地產可持續發展標準」(「**GRESB**」)達到可持續發展方面的指標，利率成本將下調。該等貸款讓領展可以將可持續發展的最佳典範融合到日常營運中。

債務情況及備用資金

於2020年3月31日，本集團的債務總額增加至346億港元(2019年3月31日：245億港元)。本集團的負債比率增加至16.7%(2019年3月31日：10.7%)，部分是由於投資物業的估值下降所致。本集團的備用流動資金維持穩健，為162億港元(2019年3月31日：161億港元)，當中包括現金及存款79億港元(2019年3月31日：68億港元)及未提取但已承諾的融資83億港元(2019年3月31日：93億港元)。已承諾債務融資平均年期仍然較長，為4.0年(2019年3月31日：4.0年)。即使沒有取得新融資的情況下，領展的備用資金仍足以維持至少24個月的營運。

於2020年3月31日，本集團港元債務組合實際利息成本減少至2.94%（2019年3月31日：3.12%）。我們港元債務的56.5%按固定利率計息（2019年3月31日：69.8%）。港元定息負債平均年期（計量港元定息負債所提供的平均利率保障期）維持穩定，為5.0年（2019年3月31日：4.8年）。

相關投資

為更有效地管理本集團的現金盈餘及投資能力，從而提升基金單位持有人的回報，領展已投資28億港元於投資級別債券，年期最長為五年。於2020年3月31日，我們債券組合的平均到期年限為3.1年，平均債券收益率為3.5%，而債券組合的平均信貸評級約為BBB+。自2019冠狀病毒病爆發以來，固定收益市場持續波動。我們將會繼續監察集團投資持倉的信貸質素，並打算繼續持有該等投資至到期為止。除債券機遇外，我們亦將按照基金單位持有人於2018年批准的投資策略，研究具潛力且可以為領展提升策略機遇的投資機會，包括上市公司股票、房地產投資信托基金或物業基金。

資本返還計劃

於2019年6月，領展公布計劃回購最多6,000萬個基金單位，作為資本返還計劃的其中一環。執行此回購計劃取決於市場情況、基金單位價格、成交量及其他監管因素。於本財政年度，我們已按基金單位平均價格81.7港元回購約5,200萬個基金單位，涉及42億港元資金。於下一個財政年度，我們將視乎市場狀況及其他監管規定，考慮進一步回購基金單位。

自於2019年3月13日完成最後一次資產出售後，我們已於2020年3月31日止財政年度起三年內每年預算每基金單位約14港仙的酌情分派。我們旨在利用酌情分派，補償每基金單位分派因新購入項目盈利未能完全抵銷資產出售導致收入損失的相關損失。此酌情分派連同已公布的回購計劃的資金，將由資產出售所得的28億港元溢價支付。因此，於2019/2020年度下半年，末期分派將包括酌情分派1.46億港元或每基金單位7.07港仙。

外匯管理

我們已安排約人民幣6億元及1,500萬澳元對港元之外匯遠期合約，以鎖定2020/2021財政年度以人民幣及澳元計值的收入淨額，藉此確保我們於當個財政年度的可分派收入大致不受外匯波動影響。於2019/2020年度，因集團外匯對沖策略而獲得的對沖收益約為2,900萬港元。

信貸評級

於2019年6月，穆迪將領展信貸評級的主要指標由6.0-6.5倍(債務對除息稅折舊攤銷前盈利之比率)放寬至6.5倍(債務淨額對除息稅折舊攤銷前盈利之比率)。放寬後的穆迪評級指標為領展日後的潛在收購提供更大的債務上限。於2019年11月28日，穆迪進一步確認領展的信貸評級為「A2/穩定」。於2019年8月13日及2019年11月13日，標準普爾及惠譽評級亦分別確認領展的評級為「A/穩定」。

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2020年3月31日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
香港					
港元銀行貸款	3.0	8.8	11.8	8.3	20.1
澳元銀行貸款	—	1.0	1.0	—	1.0
中期票據(「中期票據」)	10.8	4.8	15.6	—	15.6
可轉換債券(「可轉換債券」)	4.0	—	4.0	—	4.0
小計	<u>17.8</u>	<u>14.6</u>	<u>32.4</u>	<u>8.3</u>	<u>40.7</u>
中國內地					
人民幣銀行貸款	—	2.2	2.2	—	2.2
小計	<u>—</u>	<u>2.2</u>	<u>2.2</u>	<u>—</u>	<u>2.2</u>
總計	<u>17.8</u>	<u>16.8</u>	<u>34.6</u>	<u>8.3</u>	<u>42.9</u>

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2020年3月31日)

(十億港元)	中期票據	可轉換債券	港元銀行貸款	人民幣銀行貸款	澳元銀行貸款	未提取融資	總計
2020/2021年度到期	0.4	–	0.5	0.1	–	0.5	1.5
2021/2022年度到期	1.5	–	4.0	0.1	–	1.5	7.1
2022/2023年度到期	1.2	4.0	0.3	0.2	–	0.7	6.4
2023/2024年度到期	–	–	7.0	0.2	–	5.6	12.8
2024/2025年度及其後到期	12.5	–	–	1.6	1.0	–	15.1
總計	15.6	4.0	11.8	2.2	1.0	8.3	42.9

附註：

(1) 所有金額為面值。

追求卓越的文化

追求卓越文化是實現「2025願景」不可或缺的一環。在2019/2020年度，我們加強了「領展員工價值實踐」，深信這會是推動領展革新的關鍵要素。

為了保持領展的生產力和我們整體員工薪酬及其他福利的市場競爭力，我們會定期檢討公司在人才策略及計劃方面的不同方案，包括人力資源規劃、全面獎勵計劃和學習及發展計劃。

表現卓越的董事會

領展董事會所擔當的角色不斷演變及增強，他們致力監督及履行受持份者所委託的責任，並同時為領展的長期策略、風險管理、人才管理及薪酬制度提供良策，達致業務可持續發展。在2019/2020年度，董事會在以下的範疇提供了重要的意見和指導，確保我們的業務保持一定的抗逆力。

- 財務靈活性：確保業務不僅維持穩健，更擁有擴展業務的財務能力
- 風險管理：在動盪多變的營商環境中制定合適、合時風險管理策略
- 薪酬：確保管理層的方針與「2025願景」的目標保持一致
- 董事會獨立評估：聘用羅盛諮詢(Russell Reynolds Associates)對董事會進行獨立評估，確保董事會的成效和反映他們對領展作出的貢獻

傑出的管理團隊

在本年度，我們透過組織架構的搭建和重組，去提高業務的擴展性及靈活性。最值得一提的是，因應物業組合日趨多元化，我們設立了集團及區域中心架構，分別涵蓋香港、中國內地及澳洲。我們希望透過整合各地區的多項管理措施，推動業務增長：

- 在香港及中國內地舉行策略性管理層會議
- 每年舉辦管理層交流的退修會，藉此建立團隊的合作精神，強化管理人員間的跨部門合作，以及審視我們思維及營運的方式

建立強大的人才儲備

我們注重招聘合適的人才，即同時具備兼容的思考能力、相關工作經驗及個人能力的專業人士，來推動領展的高效文化及企業發展，為公司取得成功。我們已規劃和拓展領導及管理層的職責與範疇，並在**2020年2月**設立多個策略小組及區域中心以支持業務擴展。我們亦加強了新員工入職流程，進一步提升新員工的入職體驗。作為領展人才策略的重點，我們會繼續建立多元化的年輕人才儲備。

保留人才

保留頂尖人才對於領展的持續成功至關重要，因為他們為公司的業績作出了貢獻。我們重塑了績效框架，加強個人工作績效與整體業務目標之間的一致性，以樹立具有明確目標的高績效文化。

打造終生學習的環境

我們於**2019年**第三季度推出革新的學習管理系統**LinkEDGE**，為員工提供「隨時隨地」的電子學習體驗。利用科技創造全天候可使用的學習系統，讓員工可按照自己的步伐和需要學習。他們可以得到提升工作質素能力的學習課程，績效管理以及公司治理等不同的培訓機會。

為提升高效團隊的靈活性及抗逆力，我們推出體驗式學習系列，其中包括針對前線員工的正面思維練習，旨在建立自我效能，從而更有效地應付充滿挑戰的業務環境和壓力。為了提高同事的語言能力，於**2020年**第一季度開展普通話天地(**Mandarin Corner**)。透過一對一視像會議，普通話導師為語言水平各異的同事提供了導向性的課程內容。

加強工作環境的靈活性

在社會事件及**2019**冠狀病毒病疫情帶來前所未見的營運及管理狀態下，我們提高了給予員工工作的靈活性及自由度。我們實行靈活工作安排，包括實施彈性上班時間、應用遠端存取科技及推行多項應變政策。我們亦制定預防措施指引，以確保業務持續性、工作環境安全及員工健康。領展一直將員工的健康及安全放在首位。因此，早於政府提出建議之前，我們已著手制定旅遊及健康申報指引。

全天候員工援助熱線服務除了服務我們的員工外，更延伸至員工的直系親屬，為他們提供專業的輔導支援，促進大家的身心健康。

我們亦進行了一次內部檢視調查，以評估這些緊急措施的有效性，並徵求員工就其他方面的反饋意見，力求完善。其中，超過**95%**的員工對所採取的措施感到滿意。

保持員工敬業度

我們一向以員工的安全、投入工作為首要任務。這些工作在充滿挑戰的**2019/2020**年度尤其重要。領展所長(**Linker's Panel**)，負責定期收集員工的意見和反饋，構思為員工提供更全面有效的支持和與員工保持更緊密聯繫的方案和活動。該委員會更一直負責督導落實有關健康、服務社區、員工大會及成立員工體育會等方面的議題。

展望未來

2019/2020年度是充滿挑戰的一年，在經歷社會事件和**2019**冠狀病毒病疫情爆發後，我們的抗逆能力和處理危機的靈活性進一步提升。我們在應對各種狀況時發揮的團隊合作精神和迅速的應對表現，顯現了領展對追求卓越文化的決心和執行力。我們將繼續專注於執行人才策略，並向成為「最佳僱主」的目標進發。

創新遠見

領展透過三大方針展現其創新遠見。第一，推出全新產品或計劃，例如「泊食易」及領展「愛•匯聚計劃」。第二，透過創新及改善工程釋放現有資產的額外潛力，例如翻新鮮活街市。最後，挑戰自我以識別未來市場趨勢，並銳意成為帶領該等趨勢發展的領袖。在創新遠見方面取得成功全賴建立了深厚的企業文化，使每位領展員工了解及熟悉我們的業務，並為應對新挑戰作好準備。

領展「愛·匯聚計劃」：領展同學會

領展大學生獎學金計劃於2015年設立，資助家庭三代人中首代入讀香港各大學的傑出學生。我們能夠參與他們成長中的關鍵一刻感到無比自豪。該計劃是我們的重點項目，也是領展的旗艦社區參與計劃。於2019/2020年度，共有190位青年獲授獎學金。自2015年設立以來，我們已頒發合計750項獎學金，當中127名學生將於本年畢業。

學習旅途上可能充滿挑戰。為進一步支持獎學金得獎者，我們建立了領展同學會，讓他們能夠在學年內及往後彼此分享經驗及互相扶持，更有機會申請我們的暑期實習計劃。

設計思維：培養創新遠見的工具

為支持我們轉向業務互融互促的革新理念，我們已開始應用設計思維原則，以激發創新思維及解難能力。此方針使我們在直覺、具備邏輯的創造力及有系統的推理等方面取得平衡，以探討業務可能面臨的不同情景。設計思維過程涉及跨範疇團隊，利用不同的事業技能及經驗，從而提出周全的解決方案。我們將此思維模式應用於2019/2020年度企業風險管理審核中，並取得良好成效。

全方位風險管理

我們集合「由上而下／由下而上」的風險評估途徑及內外部的參與，發展出領展的企業風險管理模式，以推廣可持續發展的業務實踐及提升風險敏感度，致業務成效最大化及減少下行風險。其中一項風險管理改善程序包括由個別部門的風險評估改為採用以情景為基礎的全面跨部門方法。此項措施使我們能夠評估將於特定情景中出現的風險及機遇，從而實施全面的紓緩措施。我們已識別一系列與物業組合相關的風險(包括供應鏈管理、食物安全、健康及福祉)。

設施管理資訊科技(FMIT)

年內，我們制定及推出設施管理資訊科技先導計劃，以從四個方面改善物業管理：透過減少計劃外的維修以減低成本、庫存及資產管理、追蹤及報告工作訂單，及改善工作流程以達致最佳實踐。

初步成效令人鼓舞。於兩項物業進行的早期先導計劃已成功將維修及保養工作訂單的處理時間縮短近30%。我們亦留意到簡化重點物業管理功能(包括物業安全、清潔及保安等)的重要性。未來數月，此解決方案將於整個物業組合推行，我們對此充滿期待。

領先思維

氣候變化的影響仍然是我們致力管理並倡導的首要任務之一。透過參與聯合國的試驗計劃，我們引領同業，致力制定符合氣候相關財務揭露工作小組所訂標準的披露方法，予房地產業界參考。我們與其他25間業內房地產公司及投資者合作，建立了一個用於估計氣候變化對物業組合所造成的財務影響的模型。此項具開創性的嶄新項目為企業理解氣候變化如何影響房地產提供一個快捷且淺白的評估。

連繫持份者

在本報告所匯報的期間，領展一直在積極協助業務運作受到社會事件干擾的商戶。我們加強了物業管理，並密切監察區內社會事件發展的情況，確保與商戶和服務營辦商持續溝通，以最大程度地減少對商戶和訪客的不利影響。

2020年1月，2019冠狀病毒病出現在香港，大大影響了許多人的生活。為確保商戶的業務營運和市民繼續可買到他們的日常生活必需品，領展加強了清潔工作，確保購物環境的安全衛生。此外，我們還向受疫情影響的商場商戶及受停課影響的停車場校車車位商戶提供了租金支援。在以上工作的過程中，我們一直與社區領袖和其他持份者密切溝通，希望他們能夠安心。

展望

在此時刻，前景未明，亦無從預測可能出現的挑戰。這種困境令業務規劃更困難，但亦促使我們必須更警惕及專注地監察業務發展，確保我們朝著正確的目標邁進。

年內的租賃磋商有所放緩，且錄得不少續租租金調整率為負數的個案。我們亦確信現時的物業管理策略正確，維持穩健的租用率是我們的首要考量。我們於本年度汲取了不少經驗，隨著經濟及社會擺脫危機並逐漸復甦，我們將能夠累積更多的經驗。排除經濟環境將進一步惡化及根據初步估算，我們預期2020/2021年度香港零售租金保持平穩，而中國內地零售續租租金調整率則將會維持增長。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收益	2	10,718	10,037
物業經營開支		(2,498)	(2,348)
物業收入淨額		8,220	7,689
一般及行政開支		(416)	(405)
投資物業公平值變動		(23,948)	12,269
出售投資物業之收益		—	2,761
利息收入		183	85
財務成本		(630)	(598)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	4	(16,591)	21,801
稅項	5	(712)	(1,359)
扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利		(17,303)	20,442
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2020年中期分派		(2,966)	—
– 2019年末期分派		(2,964)	—
– 2019年中期分派		—	(2,759)
– 2018年末期分派		—	(2,758)
		(23,233)	14,925
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)		(24,835)	13,260
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		1,783	1,552
非控制性權益		(181)	113
		(23,233)	14,925
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內(虧損)/溢利			
– 基金單位持有人(附註)	6	(17,122)	20,329
– 非控制性權益		(181)	113
		(17,303)	20,442

附註：每基金單位(虧損)/盈利(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內(虧損)/溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註6。

綜合全面收益表

截至2020年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年3月31日止年度					
年內虧損	(17,122)	18,905	1,783	(181)	1,602
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(96)	—	(96)	—	(96)
— 外匯儲備	(1,687)	—	(1,687)	—	(1,687)
年內全面虧損總額	(18,905)	18,905	—	(181)	(181)
截至2019年3月31日止年度					
年內溢利	20,329	(18,777)	1,552	113	1,665
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(236)	—	(236)	—	(236)
— 外匯儲備	(1,316)	—	(1,316)	—	(1,316)
年內全面收益總額	18,777	(18,777)	—	113	113

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59.30億港元(2019年：55.17億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌248.35億港元(2019年：上升132.60億港元)。
- (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2020年3月31日止年度

	2020年 百萬港元	2019年 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年內(虧損)/溢利	(17,122)	20,329
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	23,831	(12,151)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	(454)	250
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(157)	—
— 金融工具之公平值變動	(276)	90
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益	—	(2,761)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	41	—
— 其他非現金收入	(189)	(87)
酌情分派(附註(i))	291	53
可分派總額(附註(i))	<u>5,965</u>	<u>5,723</u>
中期分派(已派付)	2,966	2,759
末期分派(將向基金單位持有人派付)	<u>2,999</u>	<u>2,964</u>
年內分派總額	<u>5,965</u>	<u>5,723</u>
於3月31日已發行基金單位	<u>2,057,898,386</u>	<u>2,109,321,254</u>
向基金單位持有人每基金單位分派：		
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))	141.47港仙	130.62港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	<u>145.72港仙</u>	<u>140.55港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>287.19港仙</u>	<u>271.17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2020年3月31日止年度，管理人已決定派發可分派收入總額之100% (2019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2.91億港元 (2019年：5,300萬港元)。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之105% (2019年：101%)。
- (ii) 截至2019年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.47港仙(2019年：130.62港仙)乃根據期內中期分派29.66億港元(2019年：27.59億港元)及於2019年9月30日已發行的2,096,767,886個基金單位(2019年：2,111,986,754個基金單位)計算。中期分派已於2019年12月10日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2020年3月31日止年度，每基金單位末期分派145.72港仙(2019年：140.55港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派29.99億港元(2019年：29.64億港元)及於2020年3月31日已發行的2,057,898,386個基金單位(2019年：2,109,321,254個基金單位)計算，而於綜合財務報表獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該末期分派將於2020年7月30日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
資產			
商譽		424	433
投資物業	7	193,224	218,496
物業、器材及設備		1,389	138
以攤銷成本列賬的金融資產		2,746	—
按金及預付款項		497	106
衍生金融工具		231	42
應收貿易賬款及其他應收款項	8	1,231	933
銀行存款		—	4,095
現金及現金等價物		7,877	2,694
資產總值		207,619	226,937
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		2,871	3,191
長期獎勵計劃撥備		136	200
其他負債		5,017	5,100
帶息負債	9	30,688	24,217
可轉換債券	10	3,910	—
保證金		1,782	1,751
衍生金融工具		88	246
稅項撥備		370	321
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	11	2,640	2,585
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		47,502	37,611
非控制性權益		406	587
基金單位持有人應佔資產淨值		159,711	188,739
已發行基金單位		2,057,898,386	2,109,321,254
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		77.61港元	89.48港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2020年3月31日止年度

	基金單位持有人 應佔資產淨值 百萬港元	儲備總額 百萬港元	非控制性權益 百萬港元
於2019年4月1日	188,739	580	587
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	47	-	-
回購基金單位予以註銷	(4,240)	-	-
截至2020年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之虧損 已向基金單位持有人派付之分派	(17,122)	-	(181)
- 2020年中期分派	(2,966)	-	-
- 2019年末期分派	(2,964)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	(58)	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	(38)	-
換算財務報表的匯兌虧損	-	(1,687)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	(1,783)	1,783	-
截至2020年3月31日止年度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)	(24,835)	-	(181)
於2020年3月31日	<u>159,711</u>	<u>580</u>	<u>406</u>
於2018年4月1日	178,594	580	474
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	101	-	-
回購基金單位予以註銷	(3,216)	-	-
截至2019年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派	20,329	-	113
- 2019年中期分派	(2,759)	-	-
- 2018年末期分派	(2,758)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	(162)	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	(74)	-
換算財務報表的匯兌虧損	-	(1,316)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	(1,552)	1,552	-
截至2019年3月31日止年度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)	13,260	-	113
於2019年3月31日	<u>188,739</u>	<u>580</u>	<u>587</u>

綜合現金流量表

截至2020年3月31日止年度

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	6,589	5,941
投資活動		
收購業務	(67)	(7,085)
出售投資物業所得款項	-	12,010
添置投資物業	(1,388)	(2,623)
添置物業、器材及設備	(218)	(49)
購入以攤銷成本列賬的金融資產	(2,777)	-
已收利息收入	188	92
支付收購物業之按金	(365)	-
原有到期日超過三個月之銀行存款減少	4,095	4,430
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(532)	6,775
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	21,629	14,804
償還帶息負債	(15,474)	(19,124)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	3,974	-
應付非控制性權益增加	159	559
已支付利息開支	(882)	(648)
租賃負債付款	(2)	-
已向基金單位持有人派付之分派	(5,930)	(5,517)
回購基金單位予以註銷	(4,240)	(3,216)
用於融資活動之現金淨額	(766)	(13,142)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	5,291	(426)
於4月1日之現金及現金等價物	2,694	3,164
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(108)	(44)
於3月31日之現金及現金等價物	7,877	2,694

1 編製基準

(a) 合規聲明

領展已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

(b) 會計規則

於本年內，本集團將綜合財務狀況表之呈報方式變更為以流動基準呈報，此基準乃根據市況變現或結算資產及負債的時序排列，對讀者而言更適當及更有意義。呈報方式的變更已追溯應用。

綜合財務報表已按照歷史成本規則編製，並就衍生金融工具、長期獎勵計劃撥備、可轉換債券之衍生工具部分、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，並按公平值列賬。

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2020年3月31日止年度，本集團已採納以下已生效或可提早採納之新準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則2015年至2017年 週期之年度改進	

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。相關會計政策已就此等新準則、準則修訂本及詮釋作出更新(如適用)。

下列之已頒布但仍未生效之新準則及準則修訂本並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則及準則修訂本於本集團**2020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 及第 8號 (修訂本)	重大的定義 ⁽¹⁾
香港會計準則第 39號 、 香港財務報告準則第 7號 及 香港財務報告準則第 9號 (修訂本)	利率基準改革 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 10號 及 香港會計準則第 28號 (修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的 資產出售或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第 17號	保險合約 ⁽²⁾
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 於**2020年1月1日**或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於**2021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。

綜合財務報表附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
租金		
— 香港零售物業	6,815	6,660
— 香港停車場	1,912	1,979
— 中國內地零售物業	1,073	646
— 其他(附註)	443	342
	<u>10,243</u>	<u>9,627</u>
其他收益		
— 空調服務收費	384	348
— 其他物業相關收益	91	62
	<u>475</u>	<u>410</u>
總收益	<u><u>10,718</u></u>	<u><u>10,037</u></u>

附註： 其他包括來自香港及中國內地之商業物業的租金。

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1.14億港元(2019年：1.33億港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年3月31日止年度					
收益	<u>7,222</u>	<u>1,917</u>	<u>1,101</u>	<u>478</u>	<u>10,718</u>
分部業績	5,576	1,469	819	(60)	7,804
投資物業公平值變動	(17,981)	(4,046)	(894)	(1,027)	(23,948)
利息收入					183
財務成本					<u>(630)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(16,591)
稅項					<u>(712)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u>(17,303)</u>
資本開支	989	207	107	505	1,808
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(74)</u>	<u>(75)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年3月31日					
分部資產	128,337	31,801	19,475	16,728	196,341
商譽					424
以攤銷成本列賬的金融資產					2,746
衍生金融工具					231
現金及現金等價物					7,877
資產總值					<u>207,619</u>
分部負債	2,334	142	695	1,251	4,422
稅項撥備					370
長期獎勵計劃撥備					136
帶息負債					30,688
可轉換債券					3,910
衍生金融工具					88
遞延稅項負債					2,871
其他負債					5,017
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					<u>47,502</u>
非控制性權益					<u>406</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>159,711</u></u>

截至2020年3月31日止年度，為數14.48億港元(2019年：10.26億港元)乃屬於中國內地之對外顧客收益，而92.70億港元(2019年：90.11億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2020年3月31日，為數254.74億港元(2019年：289.56億港元)之特定資產(包括投資物業、物業、器材及設備及商譽)乃位處中國內地境內，而1,695.63億港元(2019年：1,901.11億港元)之特定資產則位處香港境內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2019年3月31日止年度					
收益	<u>7,029</u>	<u>1,982</u>	<u>668</u>	<u>358</u>	<u>10,037</u>
分部業績	5,374	1,508	498	(96)	7,284
投資物業公平值變動	7,358	3,210	1,000	701	12,269
出售投資物業之收益					2,761
利息收入					85
財務成本					<u>(598)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					21,801
稅項					<u>(1,359)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<u>20,442</u>
資本開支	1,202	44	10,707	1,588	13,541
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(21)</u>	<u>(22)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2019年3月31日					
分部資產	144,741	35,132	21,493	18,307	219,673
商譽					433
衍生金融工具					42
銀行存款					4,095
現金及現金等價物					<u>2,694</u>
資產總值					<u>226,937</u>
分部負債	2,337	143	643	1,213	4,336
稅項撥備					321
長期獎勵計劃撥備					200
帶息負債					24,217
衍生金融工具					246
遞延稅項負債					3,191
其他負債					<u>5,100</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					<u>37,611</u>
非控制性權益					<u>587</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>188,739</u></u>

綜合財務報表附註(續)

4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

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

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
員工成本	689	830
物業、器材及設備折舊	75	22
受託人費用	23	20
估值費用	4	5
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	10	8
收購相關專業費用	2	2
其他	1	—
核數師酬金總數	13	10
銀行收費	6	5
物業代理佣金	10	134
捐款	14	13
匯兌收益	(48)	(49)
短期租約支出	13	—
經營租約支出	—	36
其他法律及專業費用	31	36
	31	36

綜合財務報表附註(續)

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2019年:16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除/(計入)之稅額代表：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	814	850
— 中國內地	174	171
遞延稅項	<u>(276)</u>	<u>338</u>
稅項	<u><u>712</u></u>	<u><u>1,359</u></u>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
扣除稅項前(虧損)/溢利	<u><u>(16,591)</u></u>	<u><u>21,801</u></u>
按香港利得稅率16.5%(2019年:16.5%)		
計算之預期稅項支出	(2,738)	3,597
不同稅率之稅務影響	(86)	140
不可扣稅開支之稅務影響	3,664	26
毋須課稅收入之稅務影響	(92)	(2,358)
其他暫時差異之稅務影響	(59)	(71)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(10)	(2)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	<u>33</u>	<u>27</u>
稅項	<u><u>712</u></u>	<u><u>1,359</u></u>

綜合財務報表附註(續)

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

	2020年	2019年
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之年內(虧損)/溢利	<u><u>(17,122百萬港元)</u></u>	<u><u>20,329百萬港元</u></u>
計算每基金單位基本(虧損)/盈利之年內基金單位 加權平均數	2,096,244,109	2,125,852,061
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	—	482,173
計算每基金單位已攤薄(虧損)/盈利之年內 基金單位加權平均數	<u><u>2,096,244,109</u></u>	<u><u>2,126,334,234</u></u>
每基金單位基本(虧損)/盈利	<u><u>(8.17港元)</u></u>	<u><u>9.56港元</u></u>
每基金單位已攤薄(虧損)/盈利	<u><u>(8.17港元)</u></u>	<u><u>9.56港元</u></u>

於2019年4月3日發行的可轉換債券對截至2020年3月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，因此每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。

7 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2019年4月1日	207,948	10,548	218,496
匯兌調整(附註(e))	(1,791)	—	(1,791)
添置	1,029	554	1,583
轉撥至物業、器材及設備(附註(g))	—	(1,116)	(1,116)
轉撥至已落成物業	9,986	(9,986)	—
公平值變動	(23,948)	—	(23,948)
於2020年3月31日	193,224	—	193,224
於2018年4月1日	194,358	8,733	203,091
匯兌調整(附註(e))	(1,270)	—	(1,270)
收購業務	10,663	—	10,663
添置	1,311	1,522	2,833
出售	(9,090)	—	(9,090)
公平值變動	11,976	293	12,269
於2019年3月31日	207,948	10,548	218,496

(b) 估值過程

獨立專業合資格估值行高力國際物業顧問(香港)有限公司獲集團新委任為主要估值師，按公開市值基準為2020年3月31日之投資物業進行重估。2019年3月31日之物業由仲量聯行有限公司進行獨立估值。

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每一報告日期之估值過程和結果進行討論。

7 投資物業(續)

(c) 估值技術

於2020年3月31日，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(2019年：收入資本化法、現金流量折現法及剩餘法為主要估值方法，並參考直接比較法作參考評估)。採用收入資本化法為領展的主要資產－創收商業資產－進行物業估值乃符合市場慣例及信託契約。

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。

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行周期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額。

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。在扣除發展項目中估計未耗費之建築成本包括建築費用、專業費用、利息及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

三種估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法		
已落成物業－ 零售及商業物業與停車場	i) 資本化率(綜合)：3.01%–5.10% (2019年：3.00%–4.75%)	所採用之資本化率愈高， 則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入： 60萬港元–3.518億港元 (2019年：60萬港元– 3.604億港元)	所採用之現時淨收入愈高， 則公平值愈高。
現金流量折現法		
已落成物業－零售及商業物業 與停車場	i) 折現率：不適用 (2019年：7.25%–8.50%)	所採用之折現率愈高， 則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入：不適用 (2019年：60萬港元– 3.604億港元)	所採用之現時淨收入愈高， 則公平值愈高。
剩餘法		
發展中物業 (只適用於2019年3月31日)	估計發展成本及發展商之 風險及利潤撥備	所採用之估計發展成本及 發展商之風險及利潤撥備愈高， 則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2019年：第三層)公平值架構之內。

7 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2019年1月23日及2019年3月14日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、北京京通羅斯福廣場及深圳怡景中心城。海濱道77號(現稱為海濱匯)的商業發展已於年內完成。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非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，否則由購入日期或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

換算匯兌虧損乃由於人民幣貶值對位處中國內地之投資物業的換算匯兌而產生。該金額已計入外匯儲備。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2020年3月31日，本集團位處中國內地約值100.26億港元(2019年：107.01億港元)之若干投資物業已為本集團的21.77億港元(2019年：25.80億港元)貸款作出抵押。

(g) 轉撥至物業、器材及設備

於年內，本集團佔用海濱匯兩層作為自用辦公室。其價值已從投資物業轉撥至物業、器材及設備。

綜合財務報表附註(續)

8 應收貿易賬款及其他應收款項

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
應收貿易賬款	270	117
減：應收貿易賬款減值撥備	(60)	(6)
應收貿易賬款－淨值	210	111
其他應收款項	1,021	822
	1,231	933

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部份將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款淨值一般可由相應租戶之租金按金／銀行擔保全數收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
0至30日	187	105
31至90日	66	7
超過90日	17	5
	270	117

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。以上呈列之2.10億港元(2019年：1.11億港元)應收貿易賬款淨值包括於2020年3月31日尚未到期之應計停車場收入5,200萬港元(2019年：6,000萬港元)及應計按營業額分成租金900萬港元(2019年：2,300萬港元)。

綜合財務報表附註(續)

8 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
於4月1日	6	6
應收貿易賬款減值撥備	55	4
年內撇銷不可收回之應收款項	(1)	(4)
於3月31日	<u>60</u>	<u>6</u>

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收益表之物業經營開支內。計入撥備賬之金額將於預期再不可能收回額外現金時撇銷。

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款之公平值。

9 帶息負債

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
無抵押銀行貸款	12,737	6,732
抵押銀行貸款	2,177	2,580
中期票據	15,774	14,905
	<u>30,688</u>	<u>24,217</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	499	1,998
抵押銀行貸款	88	63
中期票據	350	1,306
	<u>937</u>	<u>3,367</u>
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	3,962	2,491
抵押銀行貸款	114	93
中期票據	1,439	350
	<u>5,515</u>	<u>2,934</u>
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	298	1,030
抵押銀行貸款	141	128
中期票據	1,227	1,438
	<u>1,666</u>	<u>2,596</u>
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	6,975	797
抵押銀行貸款	158	160
中期票據	-	1,226
	<u>7,133</u>	<u>2,183</u>
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	1,003	416
抵押銀行貸款	161	175
中期票據	4,715	-
	<u>5,879</u>	<u>591</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	1,515	1,961
中期票據	8,043	10,585
	<u>9,558</u>	<u>12,546</u>
	<u><u>30,688</u></u>	<u><u>24,217</u></u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除為數79.18億港元(2019年：74.81億港元)以美元計值之中期票據及為數分別21.77億港元(2019年：25.80億港元)及10.03億港元(2019年：零)以人民幣及澳元計值之銀行貸款外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有美元計值之借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之以港元及美元計值帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為2.94%(2019年：3.12%)，以人民幣及澳元計值帶息負債實際利率分別為5.58%(2019年：5.71%)及1.43%(2019年：不適用)。

10 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。於報告日期之可轉換債券實際利率為3.12%。

百萬港元

負債部分

於2019年4月1日	—
已發行之可轉換債券	3,817
利息開支	125
已支付利息開支	(32)
	<hr/>
於2020年3月31日	3,910
	<hr/>

衍生工具部分

於2019年4月1日	—
已發行之可轉換債券	157
公平值變動	(157)
	<hr/>
於2020年3月31日	—
	<hr/>

3,910

綜合財務報表附註(續)

11 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
應付貿易賬款	80	192
預收款項	310	285
應計項目	2,250	2,108
	<u>2,640</u>	<u>2,585</u>

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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
一年內	2,638	2,585
一年後	2	—
	<u>2,640</u>	<u>2,585</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
0至30日	55	178
31至90日	13	9
超過90日	12	5
	<u>80</u>	<u>192</u>

12 於報告日期後之事項

於2020年4月7日，領展透過一間全資擁有附屬公司以約6.83億澳元(相等於約36.49億港元)之代價，完成收購一幢位於澳洲之辦公室物業，名為「100 Market Street」。該物業為一幢10層高商業辦公大樓，位於澳洲悉尼中央商務區的綜合用途發展項目內的100 Market Street。

鳴謝

於回顧年度內及截至本公告日期止，張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事，而黃國祥先生（現為管理人之首席財務總監及根據證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）所委任的其中一名負責人員）則於2020年2月1日起加入董事會為執行董事。董事會謹此感謝張利民先生的長期服務及對董事會作出的貢獻。董事會亦歡迎黃國祥先生加入並將其專業知識帶給董事會。

董事會藉此感謝全體僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，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長久以來給予領展的支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2020年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會聯同領展外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱。

本末期業績公告之審閱

本末期業績公告內之數字已獲外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與領展截至2020年3月31日止年度經審核綜合財務報表所載之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公告作出任何核證。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2020年4月1日，領展之信託契約(經補充契約修訂)(「**信託契約**」)中的一條條文已就降低受託人費用的最低百分比作出修訂。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2020年4月1日訂立第13份補充契約，以落實信託契約的相關修訂。

合規手冊

於2020年6月1日，管理人更新其合規手冊(「**合規手冊**」)，以反映領展(包括管理人)之最新的業務常規及營運狀況。

企業管治

於截至2020年3月31日止年度內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則(「**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(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、信託契約及合規手冊(在各重大方面)。領展及管理人於年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。領展截至2020年3月31日止年度之企業管治報告載於2019/2020年度之年報內。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共**51,900,500**個基金單位，總代價(不包括開支)約為**42.403**億港元。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	
2019年				
8月	3,544,000	88.50	86.20	308.0
9月	9,487,000	89.40	86.00	829.5
12月	13,387,000	82.50	78.55	1,072.4
2020年				
1月	14,679,000	86.55	78.95	1,209.7
2月	7,719,800	79.00	74.90	597.6
3月	3,083,700	74.00	71.35	223.1

回購之基金單位於財政年度結束前已經全數註銷。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

發行新基金單位

於回顧年度內，為滿足根據領展於**2007年7月23日**採納之長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬，領展曾發行**477,632**個新基金單位。按於**2020年3月31日**已發行之**2,057,898,386**個基金單位計算，於回顧年度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**0.02%**。

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%**。

末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

末期分派

截至2020年3月31日止年度之末期分派為每基金單位145.72港仙，將於2020年7月30日(星期四)派付予於2020年6月18日(星期四)名列領展基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期分派之權利，領展將於2020年6月16日(星期二)起至2020年6月18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末期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2020年6月15日(星期一)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(「**基金單位過戶登記處**」)，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將獲提供一項分派再投資計劃，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2020年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2020年6月18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2020年6月26日(星期五)或前後寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

為確定基金單位持有人有權出席將於2020年7月22日(星期三)舉行之應屆領展基金單位持有人週年大會，領展亦將於2020年7月17日(星期五)起至2020年7月22日(星期三)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出席應屆週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2020年7月16日(星期四)下午4時30分交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

寄發2019/2020年度之年報

領展2019/2020年度之年報預期將於2020年6月18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。

基金單位持有人週年大會

領展將於2020年7月22日(星期三)舉行應屆基金單位持有人週年大會。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

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，2020年6月1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

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG