

年報

2020/2021

策略報告

領展 LINK

領展房地產投資信託基金

股份代號：823



關於領展

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。



關於本報告

本報告涵蓋了我們由2020年4月1日起至2021年3月31日止的表現。我們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。載於此策略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綜合報告作比較。

重要性

此報告根據領展的「2025願景」及價值創造過程編製而成。董事會認為「2025願景」反映我們如何為持份者創造價值的重要機遇。就發展這些重要機遇，我們考量到業內趨勢、領展營運的社區環境、主要持份者的意見及業務上的固有風險。自2014/2015年度，我們於公司可持續發展網站上更新年度企業可持續發展表現：Linkreit.com/tc/sustainability/

2020/2021年度完整報告及簡報

策略報告

領展的策略報告以國際綜合報告委員會的國際<IR>框架編製而成，並就我們如何為不同持份者創造價值及邁向「2025願景」的進度作全面而精簡的匯報。

管治、披露及財務報表

此為我們詳細的管治、披露及財務報表報告。管治及披露部分根據房地產投資信託基金守則、上市規則適用條文及其他相關法例和規例編製，而綜合財務報表則依據香港財務報告準則、信託契約要求及房地產投資信託基金守則之相關披露要求編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審核。

估值報告

此報告根據高力國際物業顧問(香港)有限公司所提供的估值，概述領展每個物業的市場價值。

環境、社會及管治所遵從的文件

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》的「核心」選項
- 聯合國全球契約

目錄

登入我們的公司網站瀏覽
全套報告及所遵從的文件



策略及管治

領展一覽	2
15年的蛻變歷程	4
價值創造過程	6
主席報告書	8
董事會	10

成就及實踐

應對疫情	12
2020/2021年度摘要	14
行政總裁報告書	16
實踐「商業互融」：促進企業發展的平台	19
2025願景新動態	20

可持續發展業務

實踐「商業互融」：以積極管理推動共同蓬勃發展	22
可持續發展管治	24
應對風險 把握機遇	26
於2035年達致淨零排放	28
培育人才	30
塑造社區面貌	32
實踐「商業互融」：減少塑膠廢物	34

營運摘要

香港物業組合	36
中國內地物業組合	40
海外物業組合及提升	41
資本管理	42
估值回顧	44
釋義及詞彙	45
公司資料	封面內頁

領展一覽

抱負、使命、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，管理及運作業務

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神

投資項目簡介 ⁽¹⁾

香港



127

零售，辦公室及停車場

中國內地



7

零售及辦公室

良好信貸評級

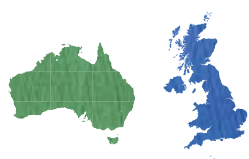
A/穩定

標準普爾

A2/穩定

穆迪

海外



2

位於悉尼及倫敦的甲級辦公室大樓

A/穩定

惠譽

附註：

(1) 包括於2021年4月2日完成收購的上海七寶萬科廣場50%權益，以及於2021年6月4日公布收購的廣州太陽新天地購物中心。

摘要



首個

於香港上市的房地產投資信託基金



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



具抗逆力

專注於以必需品為主的零售，停車場及甲級辦公室大樓



15年

每基金單位分派持續增長的佳績



31%

董事會包括女性董事
增添多元性及加強企業管治

投資物業組合⁽¹⁾

港幣2,070億

79.3%

香港

16.8%

中國內地

3.9%

海外

15.2%
香港停車場

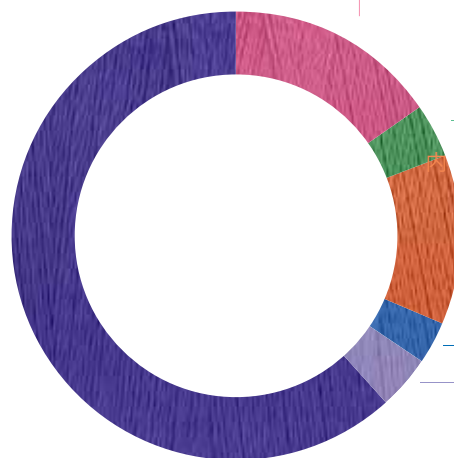
60.3%
香港零售

3.8%
香港辦公室

13.7%
中國內地零售

3.1%
中國內地辦公室

3.9%
海外辦公室



附註：

(1) 上述資料乃於2021年3月31日的備考數值，並包括於2021年4月2日完成收購的上海七寶萬科廣場50%權益的議定物業價值及於2021年6月4日公布的廣州太陽新天地購物中心的議定物業價值。

15年的蛻變歷程

自2005年，領展從香港公共屋邨社區購物中心及停車場的房地產投資者和管理人轉型為專業的房地產投資者和管理人，資產組合更橫跨香港、中國內地、澳洲和英國。

領展植根香港

自2005/2006

- 擁有180個商場及停車場並於香港上市
- 透過資產提升項目豐富商場購物體驗
- 改造鮮活街市
- 發展穩健的資產管理知識

首個香港收購項目

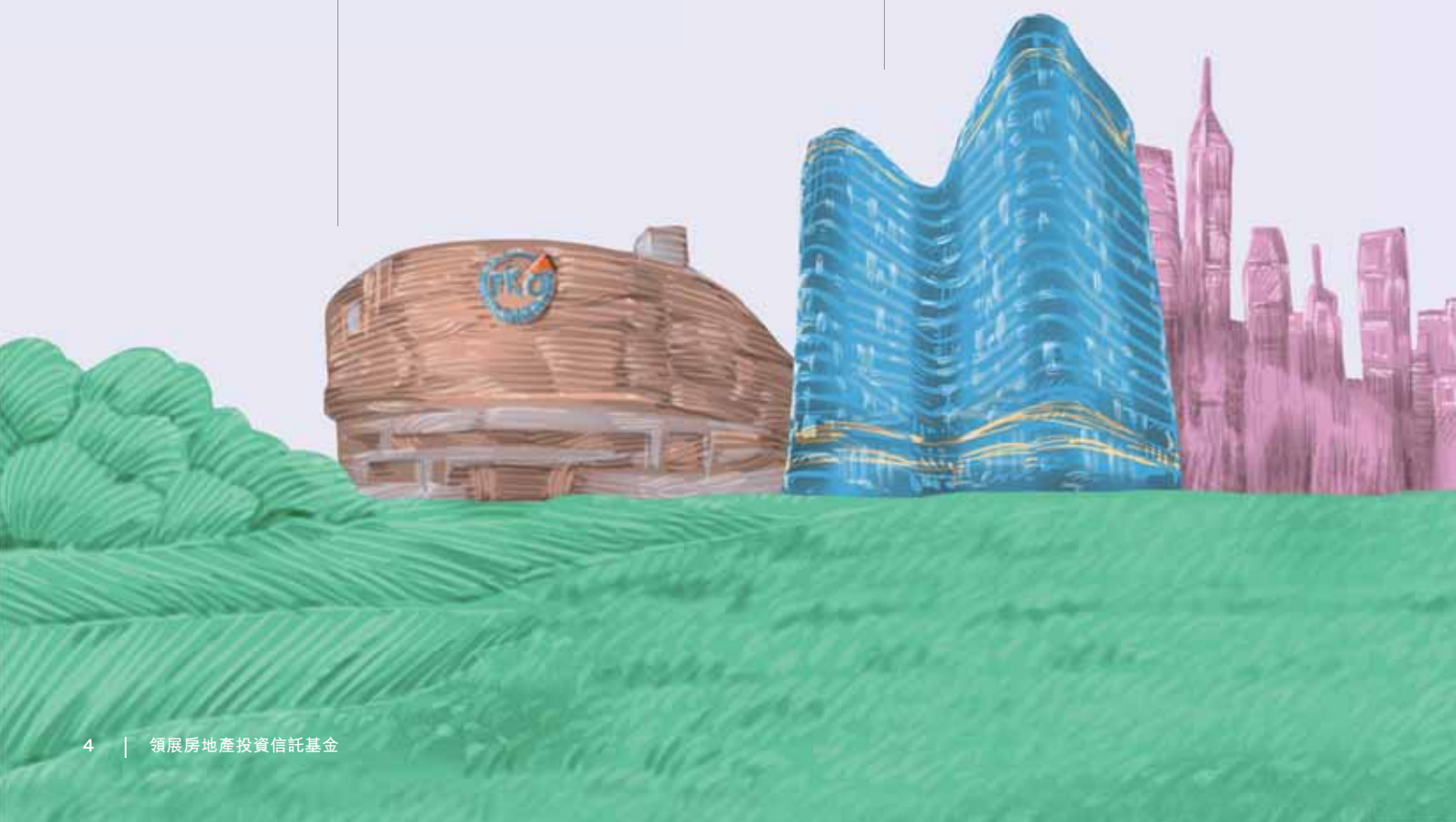
2011/2012

收購南豐廣場及海悅豪園

擴大投資策略至物業發展

2014/2015

透過合營公司收購待發展土地，其後發展為九龍東海濱匯



我們的物業組合提供持續增長的收益，並於蛻變過程不斷提升其價值。我們持續將「商業互融」糅合至我們業務並處理社會和環境帶來的影響，從而確保我們的房地產基礎設施繼續為持份者創造共享價值。

開展物業組合優化，並擴展至中國內地

自2014/2015

透過五次資產交易，出售合共57項物業以達成物業優化

2015/2016

收購北京領展購物廣場 • 中關村及上海領展企業廣場

強化中國內地一綫城市的物業組合

2017/2018

收購領展購物廣場 • 廣州

2018/2019

收購北京領展購物廣場 • 京通及深圳領展中心城

首次進軍海外市場

2020/2021

收購悉尼100 Market Street及倫敦The Cabot

持續擴張中國內地物業組合

2021/2022

收購上海七寶萬科廣場50%權益

宣布收購廣州太陽新天地購物中心



價值創造過程

1. 2025願景

在「2025願景」引導下，我們將追求卓越文化及創新遠見融入業務以優化物業組合增長。



物業組合增長

- › 加大資產管理規模
- › 維持每基金單位分派增長
- › 維持「A」信貸評級



追求卓越的文化

- › 吸引及激勵市場人才
- › 減少高績效員工流失率



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2025年達致淨零碳排放

業務合作夥伴

投資者

員工

連繫好生活

2. 商業互融

我們採用「商業互融」的思維方式，確保領展與所有持分者維持平等的夥伴關係。我們亦積極了解他們的需求和關注事項，識別共同關切議題並一同創造有利各方的解決方案。

3. 價值創造

我們致力創造一個具備共享價值的生態系統，同時亦幫助所有持分者創造美好生活。

領展
LINK

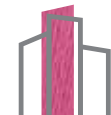
非政府機構

商戶

社區



財務



地方營造



創新



人才



關係



環境

主席報告書

A portrait of Mr. Nicholas, the Chairman, smiling and sitting at a desk. He is wearing a dark suit, a light blue shirt, and a patterned tie. His hands are clasped in front of him. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

聶雅倫

主席

雖然領展經歷了另一個充滿挑戰的年頭，但總體來看並非全無喜訊。我們的整體業務逐步恢復但仍不穩定。此乃由於消費者信心仍然低迷、全球經濟復甦走勢未完全明朗，以及包括領展在內的本地商界為適應新營商環境而進行調整。在此艱險的時勢中，本人欣然呈報本年度取得理想的業績表現。尤其是鑒於上一季度的表現明顯改善，本人深信我們正在朝正確的方向邁進。

去年，本人明言我們必須在這前景未明的時期，爭取在思維模式、行動及表現上繼續搶佔先機，並以「商業互融」作為業務營運的試金石。這次疫情充分展現出領展旗下物業持續為鄰近社區提供日常生活必需品的重要性，其亦已成為香港基礎建設不可或缺的一部分。肩負如斯重任，我們

絕不會掉以輕心，並已順應時勢進行大幅度的內部變革——從企業管治方針、負責任地減少對環境的影響，以至與價值鏈的互動等均同時加強了社會各界對我們的認可。

為使業務模式保持穩健的競爭優勢，我們持續監察並檢視物業組合，測試個別資產的抗逆力。對於每一項物業，我們都會捫心自問：「我們的表現理想嗎？是否有可以改善的地方？」年內，我們以審慎的營商原則及穩健的財務狀況，深入探索各種機遇，果敢地採取實際而明智的行動。儘管全球房地產市場波動不穩，我們仍購入了位於倫敦金絲雀碼頭的The Cabot，完成我們於大中華地區以外的第二個收購項目。該甲級辦公室大樓已全數租出，除了即時為我們的收益來源帶來貢獻外，長遠而言亦將會令物業組

合的組成更趨多元化。我們亦於2021年4月完成收購上海七寶萬科廣場的50%權益及於2021年6月宣布收購廣州太陽新天地購物中心，進一步擴大我們於中國內地的零售業務版圖。

在配合2019冠狀病毒病相關隔離措施的同時，維持與社區樞紐及企業連繫非常重要。在過去一年嚴峻的營商環境下，我們與主要業務合作夥伴保持溝通，並與商戶攜手合作，使領展的零售空間可以照常營業，為顧客及訪客提供服務。我們亦投放了更多資源，在旗下物業及其周邊地區打造社區居民願意到訪並享受愉快體驗的空間。

這一切的努力，全因我們秉持堅定不移的信念，致力服務社群並提升其生活質素。我們堅守承諾，繼續推行領展「愛•匯聚計劃」，於2020/2021年度投放1,370萬港元，為第一代大學生提供獎學金，以及資助旨在造福青少年、長者及環境的項目。

我們明白，在現今的營商環境下，要保持競爭優勢，就必須在經濟、環境及社會方面有更高程度的披露和透明度。

與持份者的緊密聯繫，可提升我們的業務表現及獲得他們的信任，因此我們於年內已在這方面加大力度，藉此加強業務的整體管治。最近，我們正式採納持份者參與政策，進一步了解持份者的期望及對領展在可持續發展方面的影響。該政策設有實踐框架，確保我們作出正確的決定、監察相關進展及滿足持份者的期望。

過去一年，不論作為國際市場上的議題或是對公司內部穩健性的檢討，本人及我們的高級經理團隊都更加重視企業管治方面的工作。儘管我們的系統繼續保持健全，但我們將放眼未來，順應持份者的期望與市場趨勢，做好管控工作。我們已加強風險管理制度，並採用以情景為基礎的方法評估及應對風險，尤其是氣候變化所帶來的影響。在管控風險時，這種做法有助激發假設性分析，讓我們加深了解目前的表現，繼而制定改善措施。

氣候變化是其中一個主要風險，缺乏考慮淨零碳排放的策略並不足以緩解氣候變化的影響。我很高興在此宣布領展目標於2035年底前達致淨零碳排放，而制定藍圖將會是管理層和董事會在來年的關鍵工作。

為了配合我們在氣候行動、社會影響承諾、提高透明度和穩健治理方面的持續努力，我們在可持續發展金融框架下更新了2016年綠色金融框架。這使我們與金融領域的範式轉變保持一致，環境、社會和管治已成為投資者資本分配的核心考慮因素，以及確保低成本融資安排的要求。迄今為止，我們有超過30%的現有債務是與可持續發展表現掛鉤。

全賴一眾員工全心全意的付出與積極進取的態度，領展方可在本年度取得理想的表現和進步，本人對此致以肯定與謝意。本人謹此感謝所有僱員及合約員工，於過去一年盡心竭力，並對在領展工作的成就感到自豪。本人亦謹此歡迎梁國權作為獨立非執行董事加入董事會。梁先生敏銳的財務觸覺及在大中華市場的經驗，將會成為我們持續拓展區內業務的一大助力。

最後，回顧過往15年，我們不斷提升抗逆力，鞏固領展在亞洲房地產投資信託基金行業中備受認可的領先地位。我們明白我們的物業組合對商戶及顧客以至整個社區十分重要，我們的零售商場、停車場以至坐落於環球主要商業區的辦公室物業是基礎建設的一部分，這些都是關鍵的設施，憑藉如此堅實的基礎，並秉承為持份者及社區創造經濟、社會及環境價值的企業目標，我們已蓄勢待發，在充滿變數但大致樂觀的復甦前景下，迎接各種挑戰。

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
2021年6月17日

董事會

領展擁有均衡且高度獨立的領導團隊。在主席的帶領下，13位董事局成員負責監察，管理等職務及為公司決策提供多元化的專業知識及經驗。有關董事會管治和監督事項的詳情已在本綜合報告的管治、披露及財務報表中詳列。

1. 聶雅倫

主席及獨立非執行董事

2. 王國龍

執行董事及行政總裁

4. 紀達夫

非執行董事

6. 陳耀昌

獨立非執行董事

8. 裴布雷

獨立非執行董事

10. 陳秀梅

獨立非執行董事

12. 謝秀玲

獨立非執行董事

3. 黃國祥

執行董事及首席財務總監

5. 蒲敬思

獨立非執行董事

7. 梁國權

獨立非執行董事

9. 陳寶莉

獨立非執行董事

11. 謝伯榮

獨立非執行董事

13. Ms Elaine Carole YOUNG

獨立非執行董事





應對疫情

2019冠狀病毒病疫情廣泛影響我們的日常。領展無論是在營運方式還是與持份者互動和連繫的形式，均將社區的健康和安全放在首位。我們亦開展了一系列有利所有持份者的紓困措施及社區參與活動。



商戶

彈性租約安排

重組部分租約及推出網上商戶平台以迎合不斷上升的短期租賃需求。

宣傳及市場推廣活動

展開特別的推廣活動以支持商戶線上訂購及自取服務，同時促進本地旅遊。

領展商戶學堂

提供培訓課程予商戶，從而加強其對推廣線上業務的認識及應用程度。



6億港元

商戶同舟計劃

透過減免租金、提供免租期或減免管理費用減輕受影響商戶的營運壓力。

顧客及社區



健康及安全

確保我們的物業提供安全的環境供社區享用。

加強消毒及清潔措施同時實行常規性的衛生監控。

一旦發現本地病毒傳播案例，立刻對物業進行深層消毒。

鼓勵電子消費及於高使用度的設施上噴上持久的抗病毒塗層。



街頭藝術

利用我們物業的公共空間傳遞正面信息，從而幫助人們保持積極性，健康及安全。

2020/2021 年度摘要

今年適逢領展於香港上市15周年，我們一如既往展現了提高社區生活素質及為所有持份者創造可持續發展價值的能力。展望未來，我們將繼續以資產連繫我們服務的社群，連繫好生活。



財務業績摘要

收益
(百萬港元)



10,744

↑ 0.2% 按年

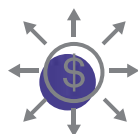
物業收入淨額
(百萬港元)



8,238

↑ 0.2% 按年

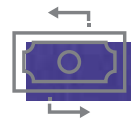
每基金單位分派
(港仙)



289.99

↑ 1.0% 按年

平均借貸成本



2.66%

↓ 83個基點 按年

資產總值
(百萬港元)



209,885

↑ 1.1% 按年

每基金單位資產淨值
(港元)



76.24

↓ 1.8% 按年

負債比率



18.4%

營運數據摘要

商戶同舟計劃

6億港元

於疫情期間支援商戶

中國內地及海外收購

4

擴展至悉尼及倫敦
宣布兩項於上海及廣州的投資

新租賃進度理想

香港

>400

中國內地

~200

於2020/2021年度簽訂的飲食及零售相關新租約

租用率



零售

香港

96.8%

中國內地

96.3%



辦公室

香港

82.9%⁽¹⁾

中國內地

95.8%

海外

100.0%

續租租金調整率



香港零售物業

-1.8%

中國內地零售物業

11.1%

租金收繳率



香港

98%

中國內地

98%

海外

~90%

附註：

(1) 截至2021年6月的已落實租用率。

行政總裁報告書



王國龍

行政總裁

2020/2021年度是領展於香港聯交所上市的15周年誌慶。在這趟精彩豐盛的旅程中，共享價值一直是我們堅定不移的指引，引領我們維持穩健管治及靈活性，成就我們蛻變成現時具有高抗逆力及生產力的企業。

回顧整個年度，我們與價值鏈內的不同持份者充份協調及保持高效溝通，體現了我們致力實踐「商業互融」的理念。

領展上下從董事會、管理團隊到前線員工，以至外部的業務合作夥伴，維持緊密合作，協力物色合適的解決方案、制定策略並加以實施，從而減輕持續不斷的社會及經濟危

機所帶來的影響。在穩健的風險和危機管理框架支持下，我們維持堅實的財務根基，並把握市場機遇，蓬勃成長。我們所落實的每項決定、採取的每項措施，均引領著我們朝正確的方向邁進，為領展的可持續發展作出貢獻。

隨著2019冠狀病毒病疫情轉趨緩和，我們喜見業績表現有所提升，期內最後一個季度的升幅尤其明顯。然而，受市場動盪影響，我們的全年收益及物業收入淨額皆持平，僅錄得0.2%的增長。每基金單位分派按年增加1.0%至289.99港仙。

雖然近期表現走勢向好，我們仍持續檢討物業組合的表現及追蹤行業趨勢，藉此了解我們於全球房地產市場現況下

的成績，評估我們的表現。在香港，我們的「商業互融」理念協助商戶渡過難關，同時幫助新商戶在我們的物業組合中成長並拓展門市網絡。香港物業組合新簽訂逾400份租約，分別錄得96.8%及98%的高租用率及租金收繳率，是我們致力打造及維持具抗逆力的業務基礎的有力證明。

是次疫情可說是對我們作為房地產企業在經營零售物業方面應變能力及靈活性的一大考驗。連月來斷斷續續的封鎖措施、社交距離限制以及生活在恐懼和焦慮之中，使我們重新思考我們所擔當的角色及肩負的責任。作為公共空間的營運商、連結社區的紐帶、促進商戶業務發展的推動者及1,000多名員工的僱主，我們應當如何自處？我們在這段期間學會了如何迅速適應各種關鍵業務的趨勢發展，當中一些可能僅屬短期性質，另一些則仍在不斷演變，並可能持續較長的時間。

從前線物業管理員工到人力資源及資訊科技部的同事，以至高層管理人員及董事，領展上下均面臨前所未有的挑戰。衛生及健康是我們首要的關注重點，並已迅速採取相應的措施。此外，消費者行為改變、人們被迫或傾向留在家中防疫、數碼化掀起的變革及網上業務日漸侵蝕傳統零售市場等較長遠的議題，都被我們納入重點關注事項之列。作為經營零售及辦公室物業的房地產企業，我們必須傾聽商戶、顧客及辦公室用戶的意見，並根據他們的需要提供服務。我們曾經認為我們典型的3年租期足以滿足零售需求，同時細心觀察其他市場以10年以上租期營運的方式。現時，隨著零售商嘗試引入新概念並要求業主提供靈活性，零售租約可短至僅僅數月。去年年底，我們的租務團隊推出全新的「商戶天地」，讓商戶可於網上快速預訂位於領展香港各項零售物業內的銷售場地、期間限定店及攤檔。因此，「商場營銷」收益於本財政年度錄得可觀增長，達到9.5%。

鑒於中國內地及香港的疫情發展相對受控，我們旗下商場及辦公室得以繼續保持開放及正常營運，雖然需作出若干調整，但多數商戶全年大部分時間均可維持營業。只是，由於較多人留在家中防疫，透過網上購物或上班不單成為一種可供選擇的生活模式，而且是所有人都必須適應的新常態。過去一年，由於無可避免地出現零售舖位供過於求的情況，加上零售商縮減業務規模，顧客和遊客寥寥無幾，我們目睹了不少海外零售物業市場崩盤。由於我們已就應對疫情的長期影響為自身和商戶作好準備，故此我們在中國內地及香港的零售表現直至目前仍相對穩健。我們旗下所有商場的租用率維持相對穩定，整段期間均達到90%以上。儘管網上購物勢頭強勁，2020/2021財政年度「超級市場及食品」類別商戶的銷售額仍然按年增長5.4%，而「街市/熟食檔位」的續租租金調整率更達到18.2%，表現亮眼。在疫情期間香港所有食肆必須縮短營業時間、減低座位比例，儘管如此，大多數食肆仍能因時制宜，迅速改變營商策略。餐廳營運商將業務重心轉往外賣及外賣送遞服務，而基於領展物業鄰近住宅區，可大大減少居民提取外賣的往返路程及時間，具備了提供此類服務的有利條件。

其中更值得鼓舞的是，社交距離措施一經解除，我們旗下物業的人流及停車場使用率隨即強勁復甦，且並不僅限於我們的零售物業。我們位於香港、上海及悉尼的實體辦公室的租用率均見回升，收復了因疫情造成的大部分損失。顧客及上班族紛紛結束冬眠期，投入停頓已久的社交活動，而領展亦盡其所能，為商戶提供最佳的支援。在位於北京的領展購物廣場•中關村(前稱歐美匯購物中心)，我們的團隊與持份者積極溝通，並合作舉辦十周年紀念活動，以促進2019冠狀病毒病疫情後的業務復甦及提振消費者信心。戶外家庭娛樂及青少年活動加上購物券及各種特別優惠，成功吸引大批參與者。是次活動非常成功，不但大幅提升銷售及為商場注入新活力，更彰顯了「商業互融」如何促成創造共享價值。

「愛●社區」計劃為慶祝領展上市15周年的其中一項活動，我們在香港組織了供應商、營辦商、社會服務租戶及領展義工隊，以義務方式為物業組合內的20個社福機構租戶進行一系列資產提升工程。這些工程看似微不足道，但將會為社會及環境帶來重大且深遠的影響。首三個先導計劃預期於2021年8月竣工，將可為本地社區增添設施，為訪客及有關社福機構使用者提供更為怡人及具吸引力的環境。

為加強物業組合生產力以應對未來趨勢及實現組合多元化，我們收購位於悉尼的100 Market Street及位於倫敦金絲雀碼頭的The Cabot。2021年2月，我們宣布收購位於上海市閔行區樓高五層、佔地149,000平方米的商業發展物業—上海七寶萬科廣場的50%權益，該收購已於四月完成。我們緊接著於六月宣布以協定物業價格人民幣32.05億元收購位於廣州天河區的太陽新天地購物中心。該商場佔地90,000平方米，坐落於鄰近廣州中心商業區的繁華地段，集商業、住宅及教育於一身，提供在短期進行更多主動積極的資產管理及改善商戶組合的機會，同時亦具有資產提升的潛力，有助於提高其中期租用率。這些收購項目重申了我們加強於全球主要門戶城市拓展國際網絡，並充分利用特定市場多元性的決心。

我們在內部協助及支持員工迎接為社區服務時所面臨的各項挑戰。他們於過去一年付出的努力，使我們榮獲多項史蒂夫獎，當中包括「最佳創新措施應對2019冠狀病毒病獎」。

去年此時正值2019冠狀病毒病第一波疫情的高峰期，除了維持業務營運及應付無從預測的經濟及社會衝擊外，本人難以想像還能實現哪些短期目標。但本人始終深信，蓬勃發展的企業必須勇於求變，採取策略性方針應對不確定性。如今回望，這段時間給予我們短暫歇息的空間，反思企業價值和目標，讓我們有機會重新整裝待發。今天，本人相信，基於我們藉著所推行的各項措施渡過最艱難的時期，當中汲取經驗，為我們作好準備，繼續邁步向前。

最後，本人希望向一眾勤勉盡責的員工、業務合作夥伴及供應鏈營運商致以衷心謝意。全賴全體員工全程投入、齊心協力及努力不懈，我們方可渡過去年的困境。全賴這些支持及應變能力，領展方可堅定不移地繼續履行「連繫好生活」的承諾。

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
2021年6月17日

實踐「商業互融」： 促進企業發展的平台

儘管2019冠狀病毒病疫情持續令許多公司在2020/2021年度大部分時間處於危機處理狀態，但仍然有不少公司找到發展契機。領展的「商業互融」正是以培育和協助這些企業蓬勃發展為首要及中心的營運思維。

領展旗下物業不但為商戶提供實體店舖營商，更備有短期租約方式，讓新企業於繁華地段設立期間限定店及自主管理的攤檔，以最低的營運成本測試和調整其產品。領展的商場營銷及市場推廣團隊會與這些初創企業緊密合作，就如何展示產品及吸引顧客提供建議和反饋。



黃大仙中心北館的母親節市集

10,600 日

出租予短期攤檔的總日數

於2020/2021年度
由180個獨立商戶承租

當企業改良產品並建立品牌知名度後，他們可以選擇提升為長期攤檔，或轉型成為實體店舖，以增加其產品種類及提高對顧客的曝光率。我們的專責物業管理團隊會與新店主合作及提供意見，為店舖制定最有效的店面佈置、設計及燈光效果。



10個

短期攤檔
於2020/2021年度
轉型成為長期攤檔或
店舖

加入領展的物業組合後，企業便連接我們遍及香港、中國內地、悉尼及倫敦的135項物業，使領展旗下物業的基礎設施成為商戶設立及拓展業務的絕佳地點。

>50間

單一商舖於2020/2021年度
擴展業務至領展旗下的其他
物業

2025願景 新動態

自2018/2019年度起，我們以穩健的業務基礎為基石，制定了中期策略「2025願景」，旨在以內部增長及併購的方式擴大物業組合，從而提高資產價值及推動未來物業組合增長，確保我們的房地產繼續對商戶、顧客及社區具有相關性和實用性。追求卓越文化亦是實現2025願景不可或缺的一環，並在公司的每一層面貫徹推行。我們運用創意思維並採取創新的方針，致力加強領展的長期抗逆力和生產力。



倫敦 The Cabot

物業組合增長

在追求2025願景的過程中，我們透過衡量風險和回報，並以高收益和低風險資產互補，致力維持平衡的物業組合，為我們帶來穩定的收入和可持續的增長。我們專注於風險較低且回報相對穩定的「核心型」及「核心增益型」投資，同時將需要進行資產提升及硬件改造的「增值型」投資，及包括物業發展在內的「機會性」投資納入我們的策略範圍內。雖然此項投資具較高風險，但亦可帶來更大的增長機會。

我們的業務重心

- 地區分佈方面，香港為我們的核心市場，並繼續構成我們物業組合的最主要部分。
- 我們的目標市場為中國內地一線城市與其周邊三角洲地區，以及四個選定海外發達市場（即澳洲、新加坡、日本及英國），該等市場均可推動物業組合增長及分散風險。
- 資產類別方面，我們以零售及甲級辦公室物業為主。這些資產為零售商戶聯繫其顧客的基礎設施，亦為辦公室租戶為其員工提供優質的工作環境，同時為我們的社區提供重要的便利設施。
- 我們亦就機遇及增長潛力考慮投資於其他資產類別。

未來考慮因素

- 在疫情及其相應的旅遊限制下，盡職審查工作（尤其是涉及海外收購）變得更為繁複。我們已在中國內地建立優秀的當地團隊以把握潛在機遇。
- 儘管疫情肆虐全球，但由於量化寬鬆措施下大量資金傾向穩定收益的投資，使物業價格未曾下跌，特別是在租用率及租金收入方面表現出色的資產。
- 我們打算將我們持有的投資組合進行長期投資，以產生收入和資本收益。目前，我們並無即時計劃出售資產。我們將會繼續審慎地管理及嚴選投資物業組合，務求增添合適的投資至現有物業組合。

追求卓越的文化

員工是領展取得成功的關鍵要素。尤其在2020/2021年度市場波動和不明朗因素仍然存在，我們追求卓越文化的堅持變得更加重要。

我們的業務重心

- 在疫情爆發初期，我們立刻向香港和中國內地共1,059名員工提供就業保障，並承諾不會因為疫情而縮減人手和下調基本薪金。我們亦決定不申請香港特區政府的「保就業」計劃，而是繼續以自身的資源支持員工。為減輕員工因疫情所致的潛在疲勞和透支，除了基本年假外，我們還提供額外的家庭關顧假期。員工亦可獲全薪休假去接種疫苗，以及得到2019冠狀病毒病相關的醫療保障。
- 確保我們的領導團隊及人才儲備能夠全面履行及滿足領展短中長線的需要。相關措施包括配合業務需要而制定的學習及發展計劃、培養領展員工職業發展所需的行為、及針對企業變革、工作投入度及團隊協作三方面而進行的360度績效評估。
- 我們將環境、社會及管治以及「商業互融」的理念融入公司目標之中，讓領展可持續吸引人才。我們更在高層管理人員的平衡計分卡中加入環境、社會及管治指標，作為訂立年度目標的其中一環。

未來計劃

- 保持工作場地設施的靈活性及組合性，重新激發員工的工作體驗。利用嶄新技術、推進數碼革新及提供靈活的工作方式等措施支持公司革新；同時協助領展員工保持敏銳強韌，培養勇於變革的精神，確保領展長期的成功。
- 我們以質素能力為本的人才方針去規劃未來發展所需的新技能，配合公司業務發展。相關措施包括規劃領展員工個人事業發展方向，促進內部人才流動，並呈現領展對人才資源的重視程度。

創新遠見

無論是尋找新發展項目還是識別改善現有營運的新方法，創新遠見都專注於支持我們物業組合的可持續發展。

我們的業務重心

- 我們利用中央樓宇管理系統密切監察及控制物業組合的照明和空調運作情況。我們將利用預測數據分析，優化所有電子設備的維修及保養，從而盡量避免出現故障及持續為商戶及顧客提供可靠的服務。
- 「愛•社區」計劃是我們於15周年配合地方營造方針所推出的旗艦計劃。我們與業務夥伴攜手合作，以義務方式為物業組合旗下20個社福機構租戶展開一系列的提升工程。

未來計劃

- 隨著對碳中和需求的增長，我們預料追蹤及匯報碳排放及碳信用將會面臨更嚴謹的檢視。通過利用科技支持我們的氣候行動，我們開始利用區塊鏈技術來量化所安裝的太陽能光伏板之碳影響。
- 我們剛開始體會到如何透過採納數碼解決方案提高效率以及改善和優化項目。樓宇設有數碼分身、互連互通，或加入數據驅動及自動化等元素已成為新興趨勢，這將有助提高我們旗下物業的生產力及營造相互合作的環境，並達致更穩健的表現。展望未來，我們預計電子可再生能源證書的發展將提供具透明度及可信性的碳信用數據追蹤，其中包括財務指標、歸屬權及相關的環境影響。

實踐「商業互融」： 以積極管理推動共同蓬勃發展

我們已在業務中貫徹實行「商業互融」理念，位於上海的領展企業廣場是其中一個實例。

策略投資及物業組合規劃所奠定的穩固基礎是我們成功的基石，藉此確保物業組合增長。領展應對疫情的措施體現出我們的全局思維，除了提高我們的靈活性，亦使我們能為變化做好準備。

我們與辦公室商戶保持連繫，就需改進的領域尋求意見，並了解我們的表現與商戶期望的落差。隨著工作環境有所改善，商戶及其僱員對我們的滿意度亦有所提升。儘管2019冠狀病毒病帶來重重挑戰，我們仍獲得優良的滿意度。

這些成果進一步推動實踐我們的「商業互融」理念，幫助商戶達到它們的內部期望及目標。

業務抗逆力

我們於2019冠狀病毒病疫情期間的表現是業務抗逆力最有力的證明，領展企業廣場的主要租戶已再續租10年。辦公室租用率維持於

95.8%



積極資產管理

我們將為領展企業廣場的大堂及零售商場進行翻新工程，持續提升其競爭力及維持其長遠物業價值。

卓越環保標準

領展企業廣場獲美國綠色建築委員會頒發LEED-EBOM鉑金級認證，表揚我們的環保成就及在減低旗下樓宇的環境影響所付出的努力。



健康及福祉

室內空氣質素一向是樓宇使用者的重點關注事項。因此，我們對領展企業廣場的暖通空調系統進行升級工程，引入同業最優質的高效能空氣粒子過濾技術。為使商戶及樓宇使用者均感到安心，我們更提供了PM2.5微細懸浮粒子水平的實時數據監控。

商戶滿意度

我們世界級的物業管理服務深受租戶及其員工嘉許，在最新的調查中分別獲得95%及98%的滿意率。

可持續發展管治

堅實的企業管治能力及穩健的業務發展原則是領展可持續發展管治的兩大基石，有助在整體業務中培養可持續發展的文化。我們致力減少環境足跡及與持份者維持廣泛溝通，藉此為所服務的社區帶來正面影響。

領展的董事會負責監督環境、社會及管治事宜及風險，包括氣候相關風險。主席全面負責發起、推動及監察我們的可持續發展常規，並每半年向董事會其他成員作出匯報。為確保充分的管理監督，可持續發展委員會負責監督企業可持續發展策略及進度。該委員會由來自各主要部門的代表組成，負責審閱及確認與主要可持續發展事宜相關的政策、常規及目標。

可持續發展顧問委員會由領展的主席主持，成員包括來自學術界及不同行業的可持續發展專家，每半年召開一次會議。該委員會提供一個額外渠道，讓我們聽取外界對可持續發展事宜的建設性意見。這有助加強我們與持份者的溝通及提高透明度，使我們可以更有策略地作出回應。

為貫徹我們追求卓越文化的理念，我們定期設立跨世代及跨部門工作小組，以識別及管理前線所面對的可持續發展挑戰。這些工作小組乃按個別項目（例如為制定淨零排放目標）成立，旨在將優良的慣例融入我們的營運、加強數據管理、以及透過培育不同業務部門的未來領袖，鞏固可持續發展的文化。

實施氣候相關財務披露工作小組的推薦建議

我們相信，成功的氣候相關財務披露在於業界積極制定及配合最佳實務。因此，我們致力倡導氣候相關財務披露報告，並與「聯合國環境規劃署金融倡議」及「負責任投資原則」等國際及行業組織標準保持一致。

至今，我們已根據氣候風險估值模型評估全球氣溫上升攝氏1.5度、2度及3度對領展資產的實際及過渡性影響。當中所揭示的財務成本提供了額外資料及見解，有助我們為所有資產制定緩解及應變策略的優先次序。

舉例而言，我們已加固防洪閘及改善排水系統，並評估各種水上及陸上防洪方案，包括將主要系統遷往其他地方或設於地勢較高的位置，以減低物業因處於水災頻發地區而構成的潛在損毀。

我們的收購及出售策略亦會套用這些數據（尤其是用電密度及碳密度），從而全面評估資產所面臨的長遠管理挑戰。

倡議及承諾

我們積極支持多項國際倡議及承諾，包括主要的聯合國憲章、原則及目標，反映我們矢志成為負責任的企業，在人權、勞工、環境及反腐敗等方面為社區帶來正面影響。

此外，我們持續為社區的可持續發展作出貢獻，成果備受國際及本地機構肯定。



應對風險 把握機遇

全方位風險管理

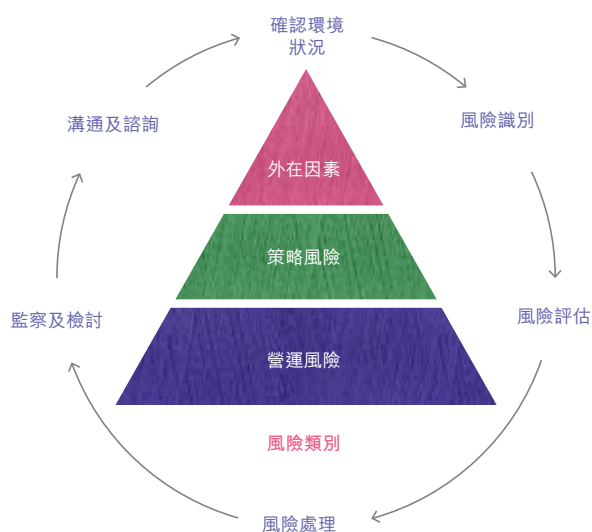
風險管理是領展有效落實企業策略及討論業務規劃的重要一環。

我們的全方位風險管理框架概述了領展如何制定及應用其風險管理常規，以確保所有業務活動均在符合本集團風險管理政策原則及所規定限制的情況下進行。

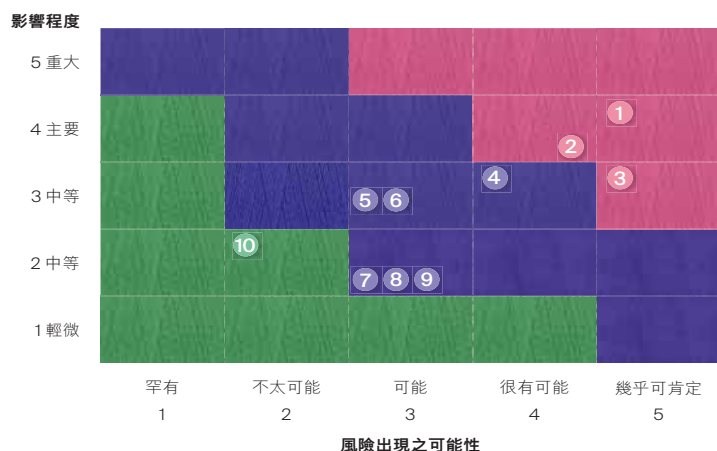
此全方位管理程序旨在識別主要風險，確保員工充分了解並以符合管理層風險偏好的方式應對有關風險。風險管理以風險與回報之間的平衡為基礎，經審慎評估潛在結果和影響，以及風險偏好後作出決定。我們深明領展品牌具備重大商業價值，因此聲譽及財務影響兩者均納入考慮因素。風險管理程序與我們的業務策略相符，在考量各主要風險及不確定因素時，我們會審視它們與實現本集團策略目標之間的關係。

領展定期進行風險評估，並適時披露任何已識別的或有負債。領展的或有負債詳情已在管治、披露及財務報表報告第130頁的綜合財務報表附註12稅項一表中披露。

我們採用綜合方針實行全方位風險管理，集中管理現有及新出現的風險和機遇。此管理方針配合領展的目標營運模式，要求各個業務及職能部門負責持續識別、評估及管理其現有及新出現的風險，從而培養主動承擔風險責任的文化。這有助領展各業務單位及個別員工監察風險，並在需要時執行已制定的風險緩解策略。



剩餘風險圖



- 1 - 經濟及政治動盪
- 2 - 財務穩定
- 3 - 氣候、健康及福祉
- 4 - 資訊系統及科技
- 5 - 物業組合管理
- 6 - 人才
- 7 - 資產維護及提升
- 8 - 供應鏈及採購
- 9 - 企業聲譽
- 10 - 商業操守及合規

主要風險

財務	地方營造	創新	人才	關係	環境
主要風險	風險描述				主要應對措施
資產維護及提升 	器材、物業及設備疏於保養或資產提升項目工程有所延誤可能會導致不必要的停工，影響商戶的營業時間及營運或顧客體驗。				使用能源系統的預測分析功能以預測、減少及盡量避免設備停用的情況。
商業操守及合規 	出現欺詐、不合規事件及非法行為可能會影響領展經營業務的能力。隨著業務擴展，領展需要了解不同地區的法例及監管要求。				- 提供有關新訂或已更新監管規定的培訓。 - 每年檢討並更新標準營運程序，確保程序屬適用及有效。
氣候、健康及福祉 	社會各界日益關注及重視減低碳強度，致力緩和氣候變化，並通過在碳定價、交易及／或關稅等方面的措施體現這一趨勢。 隨著疫情爆發，健康及福祉成為最受領展及其持份者關注的議題。				- 在資產層面上，評估所面對的實際及過渡性氣候風險，藉以釐清應對策略及措施的優先次序。 - 持續監控資產在健康及福祉方面的表現。
企業聲譽 	若領展未能符合持份者的期望，則可能會對領展的品牌價值、與業務合作夥伴的關係、投資者信心以及顧客體驗造成負面影響。				- 制訂持份者聯繫政策以深入了解持份者的期望以及其對領展可持續發展的影響。 - 提倡「商業互融」理念作為我們營運的指引方針，並確保我們可為社群創造價值。
經濟及政治動盪 	宏觀經濟環境、金融市場波動及政治局勢轉變均會對領展及商戶的經營環境增添困難或不確定因素。				- 持續監察主要經濟指標及政治議程。 - 設有專責資產經理監察資產表現。 - 維持直接公開的溝通以提升透明度。
財務穩定 	租賃活動、資本管理及成本監控的現有策略不一致，可能無法讓領展在全球經濟衰退及充滿挑戰的營商環境中達成財務目標。				- 財務及投資委員會負責監督主要金融事宜。 - 應用審慎的資本管理策略及維持多元化的資金來源。 - 制訂商戶及行業組合策略以應對個別資產需求。 - 與現有及潛在商戶進行直接及持續聯繫。
資訊系統及科技 	隨著領展持續擴展其物業組合，因內建資訊科技系統的效率低下以及監察和減低時刻轉變的網絡威脅而導致業務中斷的風險，將會有所增加。				- 定期檢討及更新資訊科技基建。 - 定期進行網絡安全意識培訓及練習。 - 制訂有關使用資訊科技的政策或指引。
物業組合管理 	投資及出售策略所依據的基本假設及程序受到不利影響，可能會令領展實現「2025願景」的能力受到限制。				- 財務及投資委員會定期評估投資策略及決策。 - 每年舉行董事會策略會議檢討業務方向和策略。
供應鏈及採購 	無法預計服務或商品的交貨時間或過分依賴特定承辦商、營辦商或服務供應商可能阻礙營運及降低其服務質素。				- 制訂有關採購的政策或指引。 - 持續監察承辦商的表現。
人才 	未能建立及留聘具靈活性及團結一致的高效領展員工團隊將可能限制領展的增長能力。				- 薪酬委員會負責監察主要人才及薪酬事宜。 - 定期檢討人才策略（包括人力資源規劃、薪酬福利和人才學習及發展計劃），以確保競爭力。

於2035年達致淨零排放

我們重申對氣候變化的承諾，樹立榜樣並致力啟發持份者反思如何在自身營運中抵禦氣候變化，從而攜手實現具挑戰性的氣候變化目標。隨著領展邁向淨零排放之旅，我們將分享相關經驗及見解，冀望持份者作出同樣的行動。

抵禦氣候變化

過去10年，領展早已意識到抵禦氣候變化與業務成就息息相關。自2010年起，我們專注節約能源，物業組合的碳足跡累計已減少31.4%（按相同基準計算）。本著進一步遏止氣候變化的決心，我們在本年度宣布將於2035年達致淨零碳排放的承諾。

香港和中國內地已分別承諾於2050及2060年達致淨零排放，而我們將加快進程，較中港兩地的目標提前整整15年，透過加強各業務部門的努力以及改進決策過程，實現這個進取的策略。

我們在項目初期進行了全面的碳排放（範疇一及二）審核，以釐定合適的基準模型。我們的碳核算方法涵蓋領展擁有直接營運控制權的物業，其所有排放量均會計算在內。

領展的淨零排放之旅



營運效率

構建一個為期15年的節能模型，評估物業層面的技術採用率和節能潛力



可再生能源採購

制定領展對可再生能源證書、綠色能源採購協議及直接投資的準則



淨零排放管治

在企業層面融入與淨零排放有關的政策及程序，從而規範採購及投資流程



價值鏈參與

評估價值鏈對我們碳足跡造成的影響

領展的淨零排放策略由四個關鍵行為推動：避免、減少、投資及參與。

我們積極探討在物業組合內擴展太陽能光伏裝置的覆蓋範圍。於本年度，我們識別出28項物業、約191,600平方呎適合安裝太陽能光伏裝置的天台空間，每年可產生約1,600兆瓦時的電力，相等於超過330個香港家庭的每年平均用電量。除此之外，我們正進行另一輪技術可行性評估，以發掘更多安裝地點。截至2021年3月，我們旗下三項物業—樂富廣場、TKO Spot及大元商場共產生了104兆瓦時的可再生能源。

為進一步提升及監察我們旗下物業的能源效益，我們將在四項物業(T Town、長發廣場、慈雲山中心及TKO Gateway)推行能源管理系統(EMS)試點計劃，預料每年可額外減少4%的絕對能源消耗量。

領展對淨零排放的關注並非僅局限於自身營運當中。為更廣泛地應對氣候危機並採取行動，我們致力運用自身的影響力、技術及業務覆蓋範圍，啟發商戶、承辦商、服務供應商，以至領展的年輕人才，讓他們明白氣候變化將在他們的有生之年帶來更嚴峻的影響。

淨零排放



培育人才



我們定期檢視公司人才策略，包括人力資源規劃、薪酬福利和人才學習及發展計劃，保持領展的生產力和員工整體薪酬待遇，包括薪金、花紅及其他福利在人才市場的競爭力。

領導能力及人才發展

於2020/2021年度，我們集中於人才的招聘，透過聘用不同背景及專業技能的人才加快公司發展的步伐。為實踐領展「商業互融」的理念，我們於2020/2021年度推出歷來最大型的暑期實習生培訓計劃，招募了50名學生，包括領展員工及服務供應商的子女及領展獎學金的得獎者。我們將於2021/2022年度推出最具規模的資深管理培訓生及管理培訓生計劃，目標是從市場招收24名資深培訓生及培訓生，培育成為領展未來的管理人員及領袖。



為配合實現「2025願景」，我們檢視了行政人員薪酬框架，更新「工作質素能力」框架作為領展人才發展的基石，涵蓋人才評估、學習課程及個人發展等範疇。

我們的電子學習平台LinkEDGE為身處不同地區的各級員工提供靈活及自主的電子綜合學習資源，促進終生學習。於2020/2021年度，我們的學習目標範圍包括專業操守、思維模式、應變管理及技術能力等。員工的總學習時數超過24,300小時。

在人才學習及發展方面，我們於2020年亞洲－太平洋史蒂夫[®]獎[®]榮獲三個銅獎，包括人力資源技術使用創新獎（電子學習），人力資源管理、企劃與實踐創新獎（電子學習和暑期實習生培訓計劃）。



員工參與

公司密切關注員工在專業及個人方面不斷轉變的需求。我們將工作環境保持最高的安全標準，推行彈性工作安排及配合遠程工作科技，為員工提供更大的靈活性。

線上健康資源中心為員工提供正念思維練習、精神健康指引及舒緩壓力等最新資訊及技巧。過去一年，我們亦舉辦了多個工作坊，例如身體伸展課程、親子工作坊、精神焦慮及中醫講座，得到員工踴躍參與。

附註：

(1) 每年由美國華盛頓史蒂夫機構頒發。

為了緊密地維繫員工，我們舉辦多項大型的線上活動，包括員工大會、15周年慶典、管理層集思會、節日慶祝派對及歡樂時光。管理層集思會讓各部門領袖以開放及深入探討的方式交流，而他們的前瞻性思維、創造力和領導經驗的交流有助領展邁向「最佳僱主」的目標。

我們的員工委員會－「領展所長」透過書籍分享會、體育活動、興趣班及家長會等與員工聯繫。

在這充滿挑戰的時間，我們的義工委員會繼續舉辦及支持各項慈善活動，向弱勢社群捐贈食物及派發新春福袋，並與Art Options及癌症基金會粉紅革命等非政府機構合作，為有需要人士提供支援。於2020/2021年度，義工委員會總服務時數較2019/2020年度增加137%。

在關顧員工工作安排及身心健康活動的工作得到員工的認同。超過80%的受訪員工對彈性工作安排感到滿意、感到仍能與公司團隊緊密連繫，而公司管理模式透明度高。我們繼續向成為「最佳僱主」的目標取得良好進展，並獲《HR Asia》評為2020亞洲最佳企業僱主之一。



塑造社區面貌



在「商業互融」理念的引領下，我們積極連繫持份者，並透過運用全局思維管理各項可持續發展事宜。我們希望凝聚各持份者，攜手合作，共建更具抗逆力的社區，緩減日後各種挑戰所帶來的影響，迎接未來機遇。

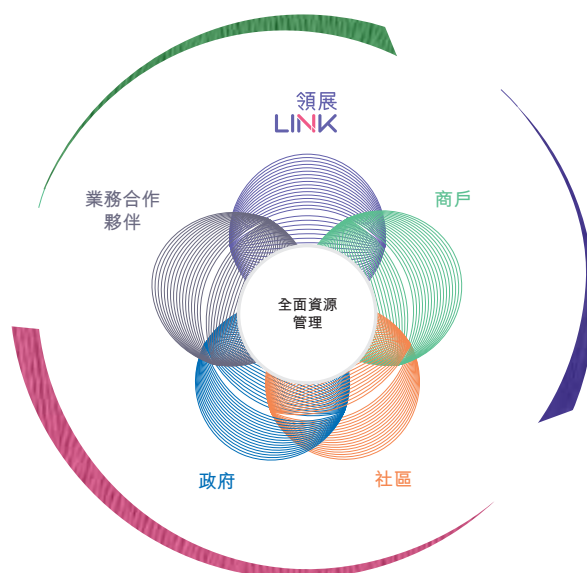


125.9 公噸

回收廢物

回收工作

我們時刻關注旗下物業在日常營運中產生的廢物。因此，我們與政府及業務夥伴並肩合作，擴大膠樽及玻璃樽的回收網絡，並將繼續支持進一步的廢物回收計劃。



82.7 公噸

社區捐贈食物

食物捐贈

領展在本港擁有多個鮮活街市，這使我們在可持續資源管理上處於獨特位置。對領展而言，處理剩餘食材非一項難題，反而是一個機遇，為有需要人士提供食物援助及紓緩貧窮問題。因此，我們自2013/2014年度起已與鮮活街市的商戶、非政府組織及我們的義工團隊攜手合作，為有需要人士派發飯餐和食物包。



1,131.6 公噸

運往O-PARK1
有機廢物

將資源轉化為能源

實現源頭減廢的第一步是不再將資源視作廢物。我們一直貫徹這個思維模式，自2018年起將鮮活街市中部分有機廢物運往由政府營運的有機廢物處理設施O-PARK1。

建立共融社會

領展「愛•匯聚計劃」為關注青少年培育、活齡社區或資源管理的慈善機構提供資助。於2020/2021年度，我們已為七個慈善項目撥款990萬港元，並頒贈380萬港元的獎學金予190名學生。



8,900萬港元

自2013/2014年度投放於領展「愛•匯聚計劃」

與持份者互惠共贏

我們從多方面實踐「商業互融」理念，當中包括舉辦CONNECTION年度會議。

集思廣益

於CONNECTION年度會議中，我們與超過50名主要商戶、投資者及業務合作夥伴進行網上交流，共同尋找減少碳排放及推動綠色融資的方案。各持份者的見解及意見對我們制訂長遠策略尤其寶貴，對建立可持續金融系統亦具推動作用。

地方營造

為實現領展服務社群並提升其生活質素的抱負，我們需要提高旗下物業的質量，並為社區創造優質體驗及價值。

都市農莊及運動專區

為推廣健康的生活方式，樂富廣場現有的戶外露天空間經已擴建及翻新，打造成為一個充滿活力、集都市農莊及運動專區於一身的休憩中心。顧客及訪客可在這佔地30,000平方呎的空間體驗有機耕種及新興運動的樂趣。



實踐「商業互融」： 減少塑膠廢物



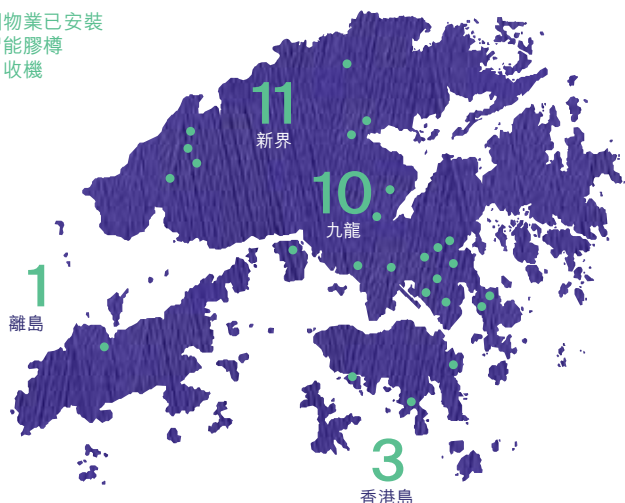
於領展CONNECTION 2019會議上，我們與持份者一同探討於本港減少塑膠廢物所面對的挑戰，並識別多項需要處理的關鍵議題。

塑膠廢物的問題絕非靠單一機構就能完全解決，關鍵在於我們必須與持份者攜手合作、共同努力。

為支持全城的回收膠樽計劃，我們繼續與屈臣氏蒸餾水合作，擴大領展的智能膠樽回收機網絡。

25

個物業已安裝
智能膠樽
回收機



我們將智能膠樽回收機集中設置於特定地區，此舉不但方便承辦商以更具經濟效益的方式收集回收物料，更可簡化收集路線，有助減低碳排放。

我們亦已於領展「泊食易」應用程式載入智能膠樽回收機位置，方便市民尋找附近的回收點。



17.1

公噸

由2019年6月至今於領展的智能膠樽回收機網絡收集到的膠樽



我們於旗下物業設置的智能膠樽回收機提供現金回贈、禮券及積分獎賞，市民可於領展物業的指定商戶兌換或使用。

為進一步促進商戶及顧客邁向更環保的生活方式，我們在各物業組合構思了一系列環保措施及參與活動。在旗下獲得綠色建築認證的辦公室項目—海濱匯，我們與所有飲食商戶合作，確保他們向顧客提供外賣紙餐盒及木製餐具等塑膠替代產品，從而減少塑膠廢物。



年內，我們在海濱匯推出了自備餐盒計劃。在環保合作夥伴餐廳的支持下，凡自備餐盒購買外賣的顧客均可獲贈優惠餐券。

我們將繼續利用旗下的平台在環保方面發揮更大影響力，為可持續的未來作出貢獻。

營運摘要

香港物業組合

坐落於區內核心地帶，我們的香港房地產物業組合主要以必需品零售為主，為本地居民提供生活必需品及基本服務，停車場組合亦為公共屋邨的居民及訪客提供便利。

儘管2019冠狀病毒病疫情反覆對我們的業務帶來影響，但物業組合展現出抗逆力並持續錄得穩健業績。年內，香港物業組合簽訂了超過400份新租約。香港物業組合的租金收繳率維持在98%的高水平。停車場收益僅錄得1.5%的按年輕微跌幅。

零售

- 我們已採取積極措施應對疫情所帶來的挑戰，以確保可繼續滿足社區的日常所需。我們為商戶提供針對性的紓困措施，包括租金減免、授予免租期、豁免服務費及租約重組。物業組合的租用率維持於96.8%的穩定水平，但由於物業管理費用豁免及租金減免，零售收益總額按年減少4.5%。
- 租賃磋商方面仍然充滿挑戰，然而2020/2021第四季度的平均續租租金調整率已回升至正數範圍。年內，平均零售物業續租租金調整率錄得-1.8%的負增長。平均每月租金按年減少3.4%至每平方呎62.4港元。
- 儘管我們的業務以必需品為主，但本地消費仍無可避免地因部分商舖停業及社交距離限制而受到打擊。年內，整體商戶每平方呎零售銷售總額下調9.4%。
- 年內，少數中式酒樓商戶經營艱難，當中有部分商戶退租或重組租約。隨著2019冠狀病毒病疫情逐漸消退，加上香港政府持續推出疫苗接種計劃，我們預期租賃市場氣氛及本地消費於2021/2022年度將會有所改善。如政府進一步放寬社交距離措施亦將有助刺激消費。

收益分類⁽¹⁾

	截至 2021年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2020年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽²⁾	4,881	5,095	(4.2)
街市／熟食檔位	954	886	7.7
教育／福利及配套設施	140	139	0.7
商場營銷	184	168	9.5
開支收回及 其他雜項收益⁽³⁾	741	934	(20.7)
零售收益總額	6,900	7,222	(4.5)

附註：

(1) 管理費已自租金重新分類至其他雜項收益。比較數字經已重列。

(2) 商舖租金包括基本租金48.26億港元(2020年：50.28億港元)及按營業額分成租金5,500萬港元(2020年：6,700萬港元)。

(3) 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2021年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長 %	租金對 銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	(18.7)	16.9
超級市場及食品	5.4	10.4
一般零售 ⁽²⁾	(14.5)	16.4
整體	(9.4)	14.1

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對銷售額比例。

(2) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、個人護理／醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

營運數據

	租用率		續租租金調整率 ⁽¹⁾		佔總面積之 百分比 ⁽²⁾
	於 2021年 3月31日 %	於 2020年 3月31日 %	截至 2021年 3月31日止 年度 %	截至 2020年 3月31日止 年度 %	於 2021年 3月31日 %
商舖	97.0	96.4	(5.8)	13.0	84.0
街市／ 熟食檔位	94.4	95.0	18.2	19.5	9.2
教育／福利 及配套設施	98.4	99.4	5.3	12.3	6.8
總計	96.8	96.5	(1.8)	13.5	100.0

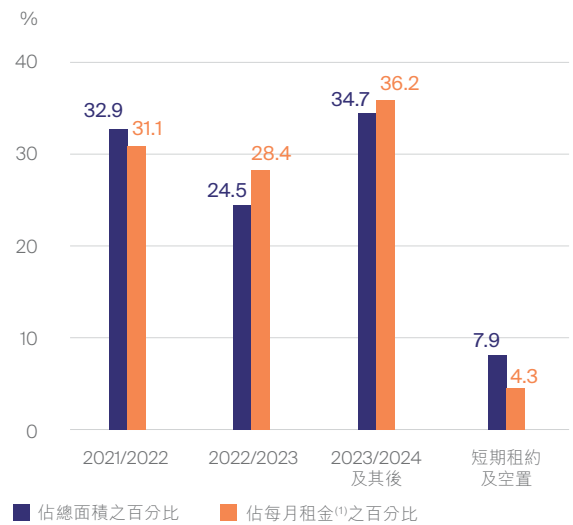
附註：

(1) 續租租金調整率乃按基本租金(不包括管理費)計算。比較數字經已重列。

(2) 總計不包括自用辦公室。

租約到期情況

(於2021年3月31日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

物業組合分類

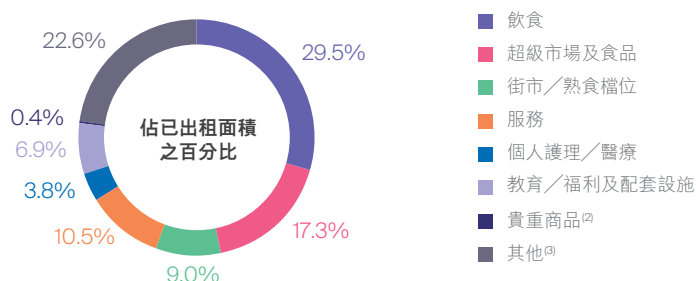
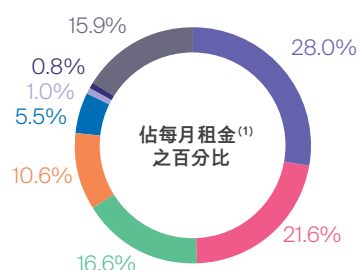
	物業數目	零售 物業估值	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於 2021年 3月31日	於 2021年 3月31日 百萬港元	截至2021年 3月31日止 年度 百萬港元	於2021年 3月31日 每平方呎 港元	於2020年 3月31日 每平方呎 港元	於2021年 3月31日 %	於2020年 3月31日 %
物業							
都會	6	26,751	1,212	79.3	83.7	94.0	93.3
匯坊	35	68,567	3,487	69.2	71.6	97.6	96.9
鄰里	57	29,263	1,460	44.6	45.6	97.2	97.4
總計	98	124,581	6,159	62.4	64.6	96.8	96.5

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)。比較數字經已重列。

行業組合

(於2021年3月31日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 包括珠寶首飾及鐘錶。

(3) 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。



疫情下的表現

引進優質品牌

於2021年6月小米落戶黃大仙中心，開設其全港第三間授權店。小米因其優質產品及優惠價格而廣受認可。我們樂見新品牌的引入，為顧客帶來更好的來店體驗，並肯定了領展在充滿挑戰的時期營造良好購物體驗的能力。

停車場

- 我們的停車場為居民及商戶提供月租車位，並為顧客及訪客提供時租泊車服務。
- 年內，我們為部分用戶提供月租泊車減免及優惠。
- 2020/2021年度初期的時租泊車需求下降，但在社交距離限制放寬後已有所好轉。停車場收益僅錄得按年1.5%的輕微跌幅。
- 每個泊車位每月收入按年下跌1.8%至2,776港元。
- 與2020年3月31日相比，停車場總估值及每個泊車位平均估值均下跌0.7%，分別跌至315.16億港元及約558,000港元。

收益分類

	截至 2021年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2020年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
停車場租金：			
月租	1,432	1,494	(4.1)
時租	451	418	7.9
開支收回及 其他雜項收益	5	5	-
停車場收益總計	1,888	1,917	(1.5)

辦公室

- 位於九龍東的海濱匯持續吸納優質商戶，為我們帶來穩定收入。
- 於下半財政年度，另一名營運商已經承租早前共享工作空間營運商遷出的兩層辦公室的其中一層。
- 於2021年6月，海濱匯辦公室部分的已落實租用率為82.9%。

物業經營開支

物業經營開支總計減少3.6%，而物業收入淨額比率則維持在76.8%(2020年：76.6%)的高水平。

- 我們採取嚴格的清潔程序指引以確保商戶及顧客健康，物業管理人費用、保安及清潔開支因而按年增加2.4%。
- 維修及保養開支增加9.7%，乃由於退租商戶的一次性修復成本以及海濱匯於2020年5月落成後產生其他開支導致。
- 公用事業開支主要因獲得政府補貼及能源消耗量下降而減少10.3%。
- 由於我們推出免費泊車計劃及舉辦更多活動支持商戶重振業務，宣傳及市場推廣開支因而增加23.0%。
- 其他物業經營開支減少主要是由於自2019冠狀病毒病於2020年2月爆發以來，於上個財政年度計提的壞賬撥備增加所致。



位於九龍東，海濱匯因其建築質量而得到認可並獲得領先能源與環境設計(LEED-CS)鉑金級。

物業經營開支分類

	截至 2021年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2020年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、 保安及清潔	592	578	2.4
員工成本	367	380	(3.4)
維修及保養	227	207	9.7
公用事業開支	236	263	(10.3)
地租及差餉	270	313	(13.7)
宣傳及市場推廣開支	139	113	23.0
屋邨公用地方開支	91	85	7.1
其他物業經營開支	167	229	(27.1)
物業經營開支總計	2,089	2,168	(3.6)

中國內地物業組合

中國內地物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年下跌6.3%及6.9%，主要是由於年內位於深圳的領展中心城進行資產提升工程導致的收入損失及2019冠狀病毒病相關的租金減免所致。然而，業務迅速恢復及於年內簽訂約200份新租約。租金收繳方面整體維持穩健，並錄得98%的高水平，且年內概無出現嚴重的租金拖欠情況。



釋放領展中心城的潛力

我們於領展中心城進行的中國內地首個資產提升項目正按計劃施工，預期將於2021年底前竣工。我們會將這座五層高商場改造成一座吸引兒童及家庭顧客聚會的購物中心。此項投資工程將會增加零售商店，提供更多不同類型的時尚生活品牌，以迎合新一代顧客的喜好。我們預期此項目的投資回報率將達到雙位數。

零售

- 年內，我們旗下商場的平均續租租金調整率為11.1%。
- 於2021年3月31日，平均零售租用率輕微下跌至96.3%（2020年：97.8%），主要是由於領展中心城的資產提升工程導致空租期，其商戶銷售額備受影響。於2021年4月，位於其他三項物業的商戶銷售額已恢復至2019冠狀病毒病爆發前大約90%的水平。

辦公室

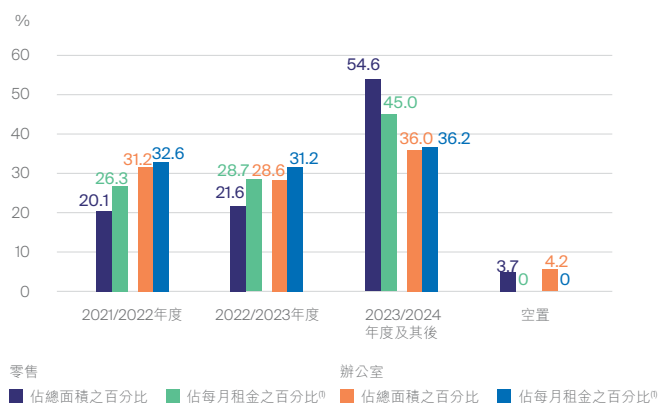
- 於2021年3月31日，上海甲級辦公室物業—領展企業廣場的租用率維持於95.8%。由於上海新辦公室供應急劇增加，辦公室續租租金調整率跌至-8.0%。受惠於其優越位置及物業質素，領展企業廣場對商戶而言仍繼續具吸引力。我們成功與主要商戶續約10年，新租期將在大型提升工程完成後，於2022年7月開展，從而確保長期穩定的租用率。
- 為確保領展企業廣場的競爭力，我們計劃改善寫字樓大堂及公共空間。

於2021年4月2日，我們完成於中國內地的第六項投資，即收購上海七寶萬科廣場的50%權益。該物業於2016年落成，為一座八層高且具備高品質規格的商業發展物業，其租用率達97.8%。憑藉重組商戶組合及租金上調所帶來的租金增長潛力，七寶萬科廣場進一步加強我們於中國內地的業務版圖。

於2021年6月4日，我們再次投資粵港澳大灣區並宣布於中國內地的第七項投資，即以人民幣32.05億收購位於廣州天河區的太陽新天地購物中心。該2012年落成的物業位於珠江新城，是區內僅有的大型商場。鑒於其加權平均租約到期日較短及現時僅70.3%的租用率，我們預見其商戶組合重組及提升工程後的增長潛力。隨著物業鄰近的馬場地帶正醞釀重建，物業將進一步受惠於上班族及居民客群的增長，並將產生可持續收益增長。

租約到期情況

（於2021年3月31日）



附註：

(1) 基本租金（不包括管理費）。

海外物業組合

辦公室

- 位於澳洲的100 Market Street及位於英國的The Cabot分別自2020年4月及2020年8月開始帶來租金收入。年內，按收益及物業收入淨額計算，該兩座辦公室物業的總額分別為3.71億港元及2.70億港元。
- 於2021年3月31日，該兩項物業繼續全數由優質商戶租用。租金收繳率約為90%。
- 由於100 Market Street及The Cabot的加權平均租約到期日分別長達8年及超過10年，因此該物業組合的防守性較高。

提升

於2020/2021年度完成的項目

- 我們以資本開支總額3.45億港元完成三個項目，當中啟田商場提升項目的資本開支總額為1.53億港元並於2020/2021年度下半年完成。
- 於疫情期間，已完成項目的估計投資回報率均受到備受打擊的租賃市場影響。年內，已完成的項目為樂富廣場、彩園廣場及啟田商場，它們的投資回報率分別為10.1%、9.1%及12.1%。



啟田商場打造成為藍田區內寬敞及具特色的購物娛樂中心，從而為社區提供一個更好的購物場所。

進行中已審批的資產提升項目

- 我們目前正在進行四個項目，估計資本開支總額為4.34億港元。展望未來，我們計劃就資產提升項目投放超過10.0億港元的資本開支，預期投資回報率為低雙位數。

進行中的項目

	預計開支 百萬港元	目標 完成日期
太和廣場	50	2021年中
興華商場	30	2021年中
深圳領展中心城	327	2021年底
大元街市	27	2022年中
總計	434	

資本管理

2019冠狀病毒病疫情為全球金融市場帶來嚴峻考驗。各國中央銀行推出一系列支援措施，包括大規模量化寬鬆措施及連環降息。

隨之而來的是，3個月美元倫敦銀行同業拆息從2020年4月的1.44%下跌至2021年3月底的0.19%。港元香港銀行同業拆息亦同樣下跌，3個月港元香港銀行同業拆息由2020年4月的1.94%下降至2021年3月底的0.23%。

面對當前低息環境，領展把握機遇提早安排融資以鎖定低成本融資，並為策略性收購項目提供所需資金。

領展秉持可持續發展的理念，我們將繼續與銀行業界合作，開拓與可持續發展表現掛鈎的貸款。

自2020年4月起落實的融資安排

2020年4月

發行10.1億港元年息率為2.35%的5年期債務票據

2020年5月

簽訂10億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2020年6月

簽訂10億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2020年10月

發行4億港元年息率為2.18%的18年期債務票據

2021年1月

將2億英鎊的5年期貸款轉換為與可持續發展表現掛鈎的貸款

2021年4月

簽訂5億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2021年5月

發行6.5億元離岸人民幣年息率為2.8%的3年期債務票據

2021年6月

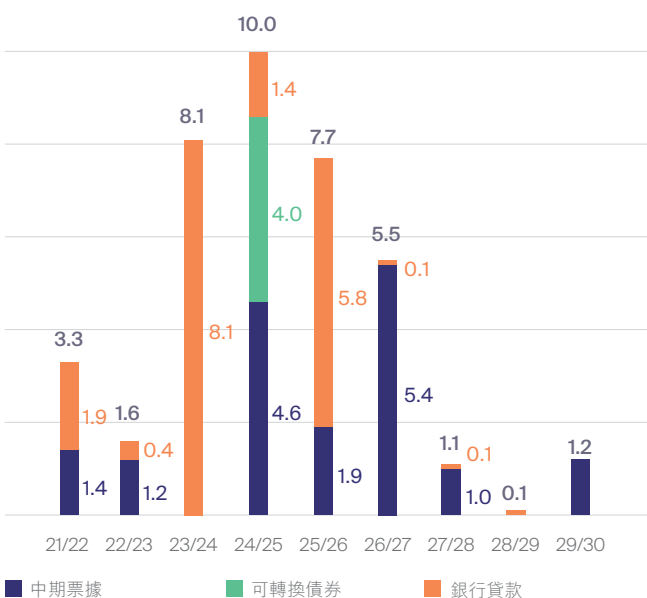
發行2.5億元離岸人民幣年息率為2.8%的3年期債務票據

以充裕的流動資金及雄厚的資本支持物業組合增長

- 100億港元未提取融資額度及25億港元現金及存款。
- 債務到期日分階段分佈於未來17年間，債務到期年限平均為4.3年。
- 儘管領展於2020/2021年度動用了98億港元作策略性收購，但於2021年3月31日的負債比率僅為18.4%（2020年3月31日：16.7%），而集團負債總額的按年升幅亦只有40億港元。
- 於2021年3月31日的負債總額為386億港元（2020年3月31日：346億港元）。

負債到期情況

（於2021年3月31日的面值）



審慎管理外匯風險

- 境外收購及投資主要以當地貨幣計值的借貸融資。
- 訂立外幣遠期合約，鎖定境外物業的可分派收入的港元計價。

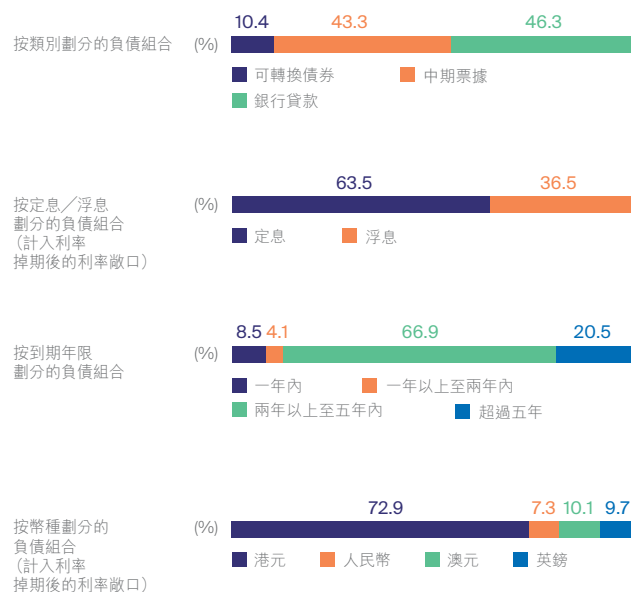
透過上述策略，本集團本年度的
平均借貸成本創下集團歷史新低

2.66%

↓83個基點 按年

負債分類情況

(於2021年3月31日的面值)



為基金單位持有人創造價值

- **基金單位回購：**於2020/2021年度動用4億港元，平均以63.11港元之基金單位價格回購600萬個基金單位。
- **酌情分派：**保持100%的分派率及承諾直至2021/2022年度維持每年每基金單位14港仙的酌情分派。
- **分派再投資計劃：**就2020年3月31日止年度的末期分派及2020年9月30日止半年度的中期分派，領展皆為合資格基金單位持有人提供再投資領展基金單位的選項，即可以扣除3%折扣後的基金單位價格獲取新基金單位。

估值回顧

- 領展的主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用收入資本化法於2021年3月31日對領展的物業進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。於2021年3月31日，投資物業估值總額按年上升3.0%至1,990.74億港元，主要是由於年內新增兩座海外辦公室物業及匯兌收益所致，公平值虧損抵銷了部分增長。
- 於2021年3月31日，鑒於市場租金假設下調，香港零售物業及停車場估值分別按年下跌2.3%及0.7%至1,245.81億港元及315.16億港元。我們的香港辦公室物業估值為89.43億港元。
- 中國內地物業估值由2020年3月31日的253.17億港元增加至271.60億港元。該增長的18.43億港元主要乃人民幣相比去年年底升值而產生的匯兌收益所致。撇除匯兌差額，我們的中國內地物業的估值錄得按人民幣計算0.9%的跌幅。
- 於2021年3月31日，我們新收購的澳洲辦公室及英國辦公室估值分別為40.38億港元及40.19億港元。

估值	估值		資本化率	
	於2021年 3月31日 百萬港元	於2020年 3月31日 百萬港元	於2021年 3月31日	於2020年 3月31日
香港				
零售物業	124,581	127,515	3.10% - 4.50%	3.10% - 4.50%
停車場	31,516	31,732	3.10% - 5.30%	3.10% - 5.30%
辦公室物業	8,943 ⁽¹⁾	9,914 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
	165,040	169,161		
中國內地				
零售物業	20,713	19,146	4.25% - 4.75%	4.25% - 4.75%
辦公室物業	6,447	6,171	4.25%	4.25%
	27,160	25,317		
澳洲				
辦公室物業	4,038	-	4.50%	不適用
英國				
辦公室物業	4,019	-	5.24%	不適用
總估值	200,257	194,478		
投資物業總估值	199,074 ⁽²⁾	193,224 ⁽²⁾		

附註：

(1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。

(2) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用的兩層自用辦公室，並分類為物業、器材及設備。

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
2020年基金單位持有人週年大會	於2020年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
2021年基金單位持有人週年大會	將於2021年7月30日舉行之基金單位持有人週年大會
章程細則	管理人之組織章程細則
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
首席財務總監	管理人之首席財務總監
主席	董事會之主席（文義另有所指除外）
中國或中國內地	中華人民共和國（及倘文義所需，不包括香港）
首席法務總監	管理人之首席法務總監
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
2019冠狀病毒病	2019冠狀病毒病
首席策略總監	管理人之首席策略總監
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)
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之10%(並按信託契約所載方式計算)
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
高效能空氣粒子	高效能空氣粒子
香港或香港特區	中國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
暖通空調	暖通空調
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)
LEED-EBOM	能源與環境設計先鋒「既有建築運營與維護」
相同基準	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
領展或領展基金	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員進行領展證券交易而採納之守則

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》及《企業管治報告》
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	根據房地產投資信託基金守則計算，(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
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)，現為高力國際物業顧問(香港)有限公司
每平方呎	每平方呎
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
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣

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
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
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份補充契約修訂及補充以及一份修訂及重列契約)
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

(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

管理人之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

丘兆祺

陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

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

皇后大道中9號

30樓3004室

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

傳媒查詢聯絡資料

地址：

香港

九龍觀塘

海濱道77號

海濱匯1座20樓

電話：

(852) 2175 1800

傳真：

(852) 2175 1938

電郵：

mediarelations@linkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：

(852) 2122 9000

網址

Linkreit.com

(公司網址)

Linkhk.com

(顧客網址)

手機應用程式



附註：

(1) 電郵：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

年報

2020/2021

管治、披露及財務報表

領展 LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



關於領展

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。

關於本報告

為提高報告透明度及讓關注團體能更方便迅速地獲得有關資料，我們編製本獨立的管治、披露及財務報表報告。本報告為我們2020/2021年度策略報告（其內載列我們在回顧年度內的表現及所創造的價值）的補充。

重要性

此報告根據領展的「2025願景」及價值創造過程編製而成。董事會認為「2025願景」反映我們如何為持份者創造價值的重要機遇。就發展這些重要機遇，我們考量到業內趨勢、領展營運的社區環境、主要持份者的意見及業務上的固有風險。自2014/2015年度，我們於公司可持續發展網站上更新年度企業可持續發展表現：Linkreit.com/tc/sustainability/

2020/2021年度完整報告及簡報

策略報告

領展的策略報告以國際綜合報告委員會的國際<IR>框架編製而成，並就我們如何為不同持份者創造價值及邁向「2025願景」的進度作全面而精簡的匯報。

管治、披露及財務報表

此為我們詳細的管治、披露及財務報表報告。管治及披露部分根據房地產投資信託基金守則、上市規則適用條文及其他相關法例和規例編製，而綜合財務報表則依據香港財務報告準則、信託契約要求及房地產投資信託基金守則之相關披露要求編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審核。

估值報告

此報告根據高力國際物業顧問(香港)有限公司所提供的估值，概述領展每個物業的市場價值。

環境、社會及管治所遵從的文件

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》的「核心」選項
- 聯合國全球契約

目錄

登入我們的公司網站瀏覽
全套報告及所遵從的文件



引言

封面內頁

管治

管治良好的企業	2
董事委員會報告	
審核及風險管理委員會報告	36
財務及投資委員會報告	39
提名委員會報告	42
薪酬委員會報告	45
監管及合規事宜	47

披露

董事及管理團隊之簡介	60
權益披露	70
長期獎勵計劃	75
關連人士交易	82
領展「愛•匯聚計劃」	87
受託人報告書	92

財務報表

獨立核數師報告	93
綜合收益表	99
綜合全面收益表	100
綜合分派報表	101
綜合財務狀況表	102
綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	103
綜合現金流量表	104
綜合財務報表附註	105

估值報告

估值報告	159
------	-----

環境、社會及管治合規性

香港品質保證局核實聲明	207
全球報告倡議組織內容索引	208
香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引	215
聯合國全球契約索引	221
五年表現概要	222
投資者資料	227
釋義及詞彙	229
公司資料	封底內頁

管治良好的企業

企業管治架構

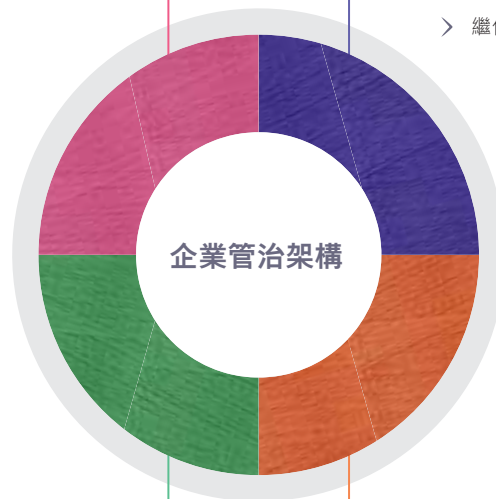
領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入領展所有工作中的價值觀。我們的企業管治架構確立參與者及主要監察者的相互關係，藉以確保董事會及管理層為基金單位持有人之長遠利益營運領展的業務，並滿足其他持份者的期望。面對2019冠狀病毒病，良好管治的核心重要性不僅適用於董事會層面，更貫穿領展應對大流行帶來的挑戰。董事會危機管理委員會（「**董事會危機管理委員會**」）於瞬息萬變的環境下對領展提供迅速回應。有關董事會危機管理委員會的活動詳情，請參見本報告第7頁。

基金單位持有人及其他持份者

- 積極的投資者關係計劃，使基金單位持有人了解最新發展
- 全面依照房地產投資信託基金守則及上市規則作出定期報告和公司通訊
- 全面的可持續發展措施
- 領展「愛•匯聚計劃」聯繫社區
- 政府與社區關係

董事會及董事委員會

- 高度獨立性
- 多元化的技能、經驗、性別及種族
- 嚴謹的董事會程序
- 定期績效評估
- 繼任及提名的方案



管理層

- 抱負、使命及信念融入領展的文化
- 董事會及管理層之間明確的職權委派
- 定期向董事會提供更新的資訊
- 風險管理框架及內部監控

監管及其他監察

- 證監會透過房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例的執行以及審查作出監管
- 受託人透過信託契約及定期審查作出監管
- 外部的審核及審閱
- 嚴格的內部審核系統
- 舉報政策
- 監察及更新內幕消息

董事會

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。

董事會在主席的領導下制定策略及釐定風險偏好、領導及向管理層提供彼等的見解，以及按議定業務目標監察業務進度。此透過以下特點實現：

- 董事會及董事委員會的高度獨立性
- 董事會及董事委員會之間明確的職權分工
- 董事會及管理層之間明確的責任分工
- 董事會成員間的技能、經驗、專業知識、性別及種族之多元化
- 嚴謹及透明的董事會程序

董事會規模、組成和委任

根據管理人的章程細則，董事的數目最少為九名，最多則為14名。現時董事會共有13名成員，包括兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）、一名非執行董事及十名獨立非執行董事。董事會認為其均衡的組成有利於高度獨立的監察和質詢管理層提出的建議。截至本報告日期之董事履歷簡介載於本報告第60頁至第66頁。

我們每名現任非執行董事及獨立非執行董事均以三年的任期獲委任，惟任期有可能因須於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任而有所縮減。每名非執行董事及獨立非執行董事的任期、職務及責任均載於與管理人訂立之正式委任書內。非執行董事及獨立非執行董事並非領展僱員。各非執行董事及獨立非執行董事已向管理人承諾彼等可給予充足的時間和關注予董事會事務。

獨立非執行董事及非執行董事任期屆滿後可予續期，一般可獲予續期三年。惟獨立非執行董事於董事會的最長任期為九年。非執行董事不受九年的最長任期所限，惟須如獨立非執行董事般遵從於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任的規定。

執行董事均為領展之全職僱員。彼等與管理人訂有僱員合約，惟並無指定任期並可由管理人或執行董事任何一方以6至12個月的書面通知予以終止。彼等毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任。根據董事會成員多元化及提名政策，梁國權先生於2021年3月1日獲委任為獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之成員。梁國權先生作為新委任之董事須根據章程細則於其獲委任後的首個基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉連任。蒲敬思先生於2021年3月18日獲委任為薪酬委員會之成員。

自2020/2021年度中期報告後之董事履歷資料更新載於本報告第50頁及第51頁。

高度獨立性

我們的獨立非執行董事及非執行董事就管理層之建議提出具建設性的質詢及批判性的判斷，根據目標審視策略及業務表現，及監控風險和合規事宜。

獨立性的主要特點

領展企業管治政策對獨立性的額外要求，其較上市規則的要求更為嚴謹

獨立非執行董事任期不得超過九年

董事會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任

所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席

獨立非執行董事完成九年的董事會任期後，在離任三年後方可以獨立非執行董事身份重新加入董事會

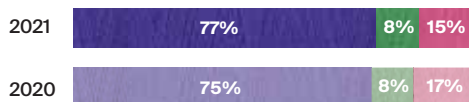
13名董事當中，十名為獨立非執行董事及一名為非執行董事

審核及風險管理委員會與薪酬委員會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任，且全部由獨立非執行董事組成

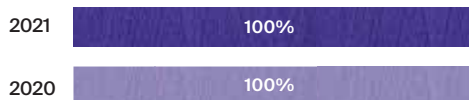
評估每名獨立非執行董事的獨立性乃按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該等準則以上市規則的獨立性指引為標準，並於若干方面較該指引更為嚴謹。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會不時參考主要投票顧問的投票建議和指引。於整個回顧年度內，領展全部獨立非執行董事一直遵守領展企業管治政策所載對獨立性的要求。

獨立性比重

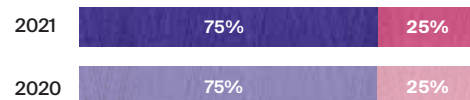
董事會



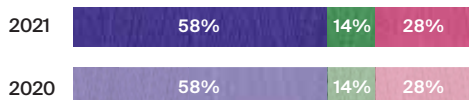
審核及風險管理委員會



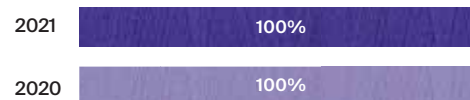
提名委員會



財務及投資委員會



薪酬委員會



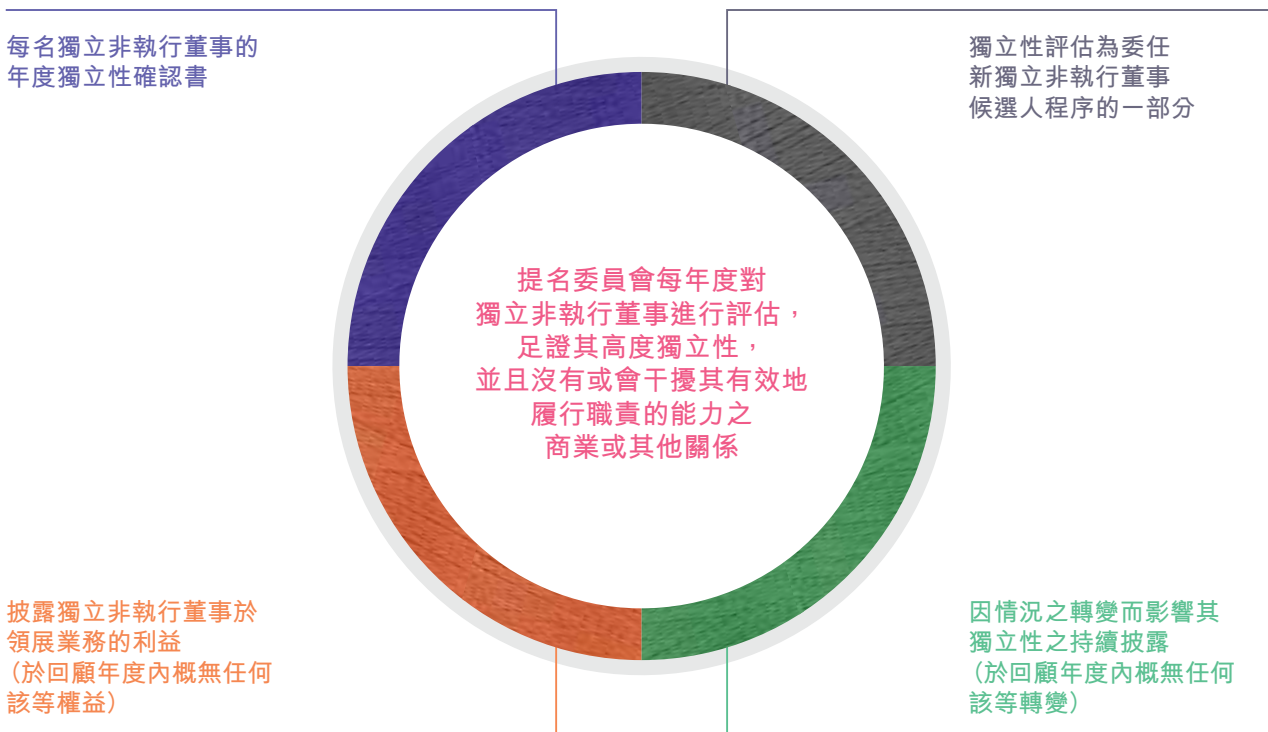
2021⁽¹⁾ ■ 獨立非執行董事 ■ 非執行董事 ■ 執行董事
 2020⁽¹⁾ ■ 獨立非執行董事 ■ 非執行董事 ■ 執行董事

附註：

(1) 於2021年6月17日之13名成員與於2020年6月1日之12名成員比較

評估董事獨立性的程序

獨立非執行董事於獲委任前、每年度及出現任何其他須審視的情況時，均須接受對其獨立性所進行的評估。



作為持續獨立性評估程序的一部分，董事已向管理人披露其於香港及海外上市公司及機構所擔任的職位數目和性質以及彼等所擔任的其他重要職務。執行董事概無於其他上市公司擔任任何董事職位。行政總裁有參與專業團體、學術及公營機構的職務。各獨立非執行董事及非執行董事亦已表明彼等用於領展以外事務的時間，並已向主席確認彼等於領展的事務上已投放充足時間。年內概無現任董事在多於三間公眾／上市公司（不包括領展）擔任董事職位。

管理人已收取每名獨立非執行董事根據領展企業管治政策提交的年度獨立性確認書。根據該等確認書，提名委員會評定及董事會認為所有獨立非執行董事已於整個回顧年度內及直至本報告日期止一直保持其獨立性。

於年內，獨立非執行董事在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下曾舉行閉門會議。

董事會及董事委員會之間明確的職權委派

在監察管理層及業務表現方面，董事會獲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，而各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。

董事會將特定職能委派予董事委員會，惟對管理人具有重大影響或任何有關企業管治的重要事宜則特別保留予董事會審議及處理。

董事會可不時因應管理人業務和營運需求設立工作委員會或特設委員會。董事會危機管理委員會(由主席、三名具有財務或處理金融危機管理專業知識的獨立非執行董事，以及個別高層管理人員(行政總裁、首席財務總監、首席策略總監及首席法務總監)所組成)為處理任何緊急的重大財務事宜(尤其是由2019冠狀病毒病帶來的影響)而特設。其作為非正式的諮詢小組，支援管理層應對領展面臨的緊急挑戰。

董事會危機管理委員會會議提供了平台，以解決新出現的問題並即時作回應。於年內，董事會危機管理委員會處理由2019冠狀病毒病帶來的問題及領展之回應，考慮為商戶提供支援，特就商戶支援計劃增加了6億港元的援助，以及考慮對領展財務的影響。

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。各董事委員會之報告載於本報告第36頁至第46頁。

監督及領導

- 制定策略方針及風險偏好
- 向管理層提供見解及監察管理層
- 批准年度預算及主要企業行動
- 批准資產出售及收購事項
- 監督與政府和外部機構的關係

審核及 風險管理委員會

100%
獨立非執行董事

主要職責：

- 審閱財務報告及監管財務報表的可靠性
- 風險管理及合規監察
- 內部監控與財務匯報系統
- 審閱核數師的審核及非審核服務表現、費用、委聘條款以及核數師的獨立性

提名委員會

75%
獨立非執行董事

主要職責：

- 董事會之績效評估
- 審閱董事會與董事委員會架構及組成
- 審閱及更新董事會及董事委員會之繼任規劃
- 評估合適的董事會和董事委員會候選人

財務及 投資委員會

72%
非執行董事／
獨立非執行董事

主要職責：

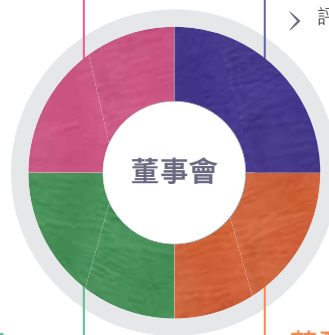
- 監督資本管理事項
- 審批及監察資本開支
- 審批更大的資產提升項目
- 融資決策和審閱資產出售及收購事項

薪酬委員會

100%
獨立非執行董事

主要職責：

- 制定領展之薪酬政策及策略
- 批准高層管理人員酬金，及就董事酬金作出建議以供董事會審批
- 根據長期獎勵計劃處理授出及歸屬獎勵事宜



保留予董事會的事項

- 審議領展企業管治政策、抱負、使命及信念，以及策略方針
- 就章程細則或信託契約條文之任何更改向基金單位持有人作出推薦意見
- 批准中期及末期分派、中期報告及年報以及財務報表、致基金單位持有人之通函、會計政策之任何重大變動
- 委任及罷免外聘核數師以及核數師費用
- 批准資本管理政策、發行或回購基金單位、收購或出售資產，以及物業發展及相關活動
- 委任或罷免行政總裁及任何其他董事以及公司秘書
- 批准董事酬金、董事及高級職員責任保險，以及人事政策
- 監控合規事宜、檢討內部監控程序與風險管理框架，以及批准任何可能對領展之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項
- 向董事委員會委派權力和職權

董事會與管理層之間明確的職責劃分

主席及行政總裁

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。兩個角色分別明確且由不同人士擔任。

董事會及管理層

董事會負責制定策略及監察管理層之績效。彼將業務的日常營運授權予由行政總裁領導的管理團隊執行。

主席

1. 聶雅倫(獨立非執行董事)

- 領導董事會並確保其成效
- 維持企業信譽及形象
- 發展並領導策略事宜及企業管治
- 負責評核行政總裁的表現

非執行董事／獨立非執行董事

2. 紀達夫(非執行董事)

- 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務

3. 蒲敬思(獨立非執行董事)⁽¹⁾

- 處理潛在利益衝突

4. 陳耀昌(獨立非執行董事)

- 評核管理層對達成議定企業目標及業務目標的表現

5. 梁國權(獨立非執行董事)⁽²⁾

- 監察合規和財務匯報事宜

6. 裴布雷(獨立非執行董事)

- 協助制定策略

7. 陳寶莉(獨立非執行董事)

- 監督風險管理及內部監控

8. 陳秀梅(獨立非執行董事)

- 審批領展主要風險列表及其風險偏好

9. 謝伯榮(獨立非執行董事)

- 評議管理層提交的方案及措施，並提出質詢

10. 謝秀玲(獨立非執行董事)

- 檢討薪酬政策及批准董事酬金

11. Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)

- 審閱員工之領導能力、培訓及發展

行政總裁兼執行董事

12. 王國龍

- 根據經董事會議定的業務計劃，發展、推動並達成業務表現
- 與董事會共同制定領展的業務策略
- 監督管理團隊，確保領展的營運符合既定策略、政策及規例
- 推動內部及外部增長及業務發展
- 建構與政府、監管機構及投資者的關係

首席財務總監兼執行董事

13. 黃國祥

- 協助行政總裁監督以下職能：
 - 財務監控及匯報
 - 資本管理
 - 風險管理
 - 商業分析
 - 商業及資訊科技方案
 - 工料測量
- 協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述業務表現及營運業績
- 中國大陸地區的區域領導

首席策略總監⁽³⁾

丘兆祺

- 協助行政總裁處理投資者關係及與持份者溝通事宜
- 協助行政總裁制定、傳達、執行和支撐企業可持續發展之策略
- 協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述領展的業績及業務表現
- 監督所有涉及外部事務、持份者管理及企業可持續發展之事宜，包括企業事務及市場策劃、投資者關係、可持續發展及環境、社會及管治與企業財務
- 澳洲與英國地區的區域領導

首席法務總監⁽³⁾

黃泰倫

- 協助行政總裁監督領展法律、公司秘書和合規職能
- 協助行政總裁與監管機構及受託人溝通
- 檢視及執行企業管治常規
- 向董事會提供建議及支援，並使董事會掌握有關法規及合規事宜的最新資訊
- 公司秘書

附註：

(1) 蒲敬思先生於2021年3月18日獲委任為薪酬委員會成員

(2) 梁國權先生於2021年3月1日獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員

(3) 高層管理人員，並非董事會成員

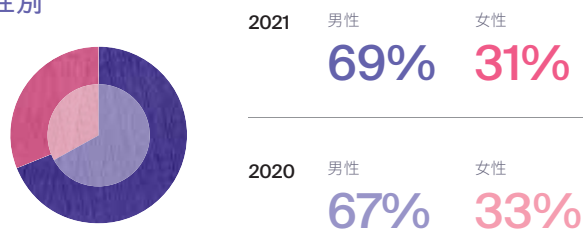
董事會多元化

我們相信，一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，以減低「集體思維」的可能。我們的董事會成員多元化政策是多方面的，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。

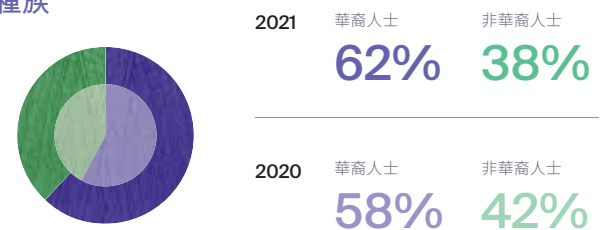
我們視董事會多元化之重要性為提高董事會效率，並為領展取得長遠成功之關鍵因素。領展董事會成員多元化政策為董事會在審閱其組成時制定了明確的目標。於任命董事會成員時須配合領展的業務目標，亦須考慮多元化(包括但不限於)背景、種族、年齡和性別。隨著領展不斷發展，董事會的組合亦不斷變化。考慮到領展的獨立非執行董事之最長任期為九年，董事會不斷更新，為其帶來新的技能及觀點，以支持領展拓展其業務網絡。提名委員會及董事會定期檢視領展董事會成員多元化政策，藉此切實反映行業及投資者期望。

根據其每年度對於邁向多元化進展的慣例監察，提名委員會已檢討領展的董事會成員多元化政策，並認為董事會成員的多元化已獲體現，而且情況理想。

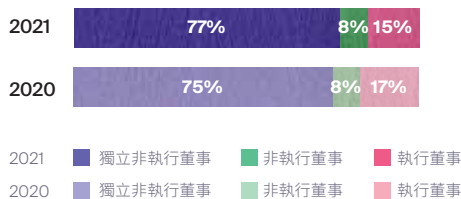
性別



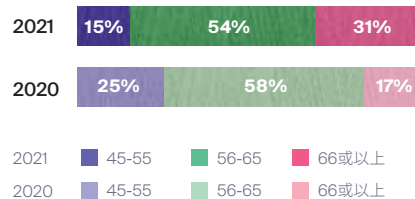
種族



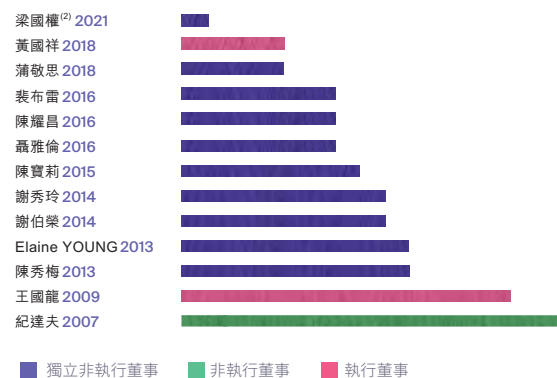
職銜



年齡



服務領展之年期



主要專業經驗



附註：

(1) 於2021年6月17日之13名成員與於2020年6月1日之12名成員比較

(2) 於2021年3月1日獲委任

技能及專業知識的多元化有利於制定決策

審核及風險管理委員會

- ＞ 財務匯報及披露
- ＞ 內部監控及風險管理
- ＞ 合規監察

列席者

行政總裁

商業角度

首席財務總監

財務角度

首席法務總監

法律／合規角度

楊嘉賢

(總經理－內部審核)

關凱臨

(主管－可持續發展及風險管治)

獨立非執行董事的專業知識

謝伯榮(主席)

會計／內部審核／風險管理

陳秀梅

銀行／會計／風險管理及合規

梁國權

商業／財務／房地產

獨立非執行董事的專業知識

陳寶莉

法律／合規

謝秀玲

公共機構行政／會計／

合規／內部監控

財務及投資委員會

- ＞ 投資決策
- ＞ 資產提升決策
- ＞ 財務／資本管理決策

執行董事的專業知識

行政總裁

商業角度

首席財務總監

財務角度

獨立非執行董事的專業知識

聶雅倫(主席)

財務及會計

陳耀昌

零售

非執行董事／

獨立非執行董事的專業知識

紀達夫

樓宇設計／建築

蒲敬思

房地產市場／物業投資

Elaine YOUNG

物業投資／零售

提名委員會

- ＞ 董事會之績效評估程序
- ＞ 提名新董事
- ＞ 繼任規劃
- ＞ 董事會成員多元化及企業管治

獨立非執行董事的專業知識

聶雅倫(主席)
上市公司及管治經驗

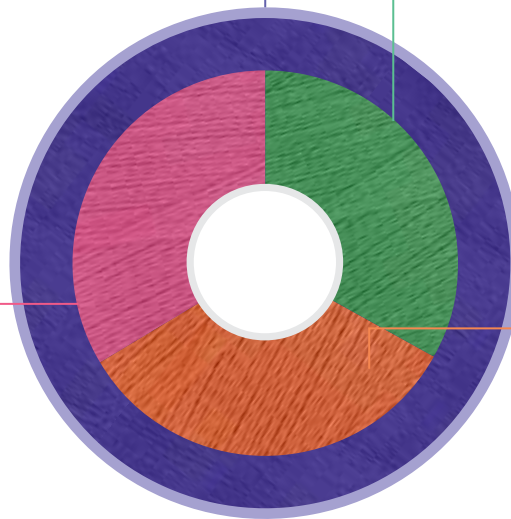
陳秀梅
上市公司管治／跨國公司經驗

執行董事的專業知識

行政總裁
對領展現時及
將來人才需求有深入知識

獨立非執行董事的專業知識

裴布雷
國際業務及跨國公司經驗



薪酬委員會

- ＞ 執行董事及高層管理人員酬金
- ＞ 薪酬及人力資本政策
- ＞ 合規監察

獨立非執行董事的專業知識

裴布雷(主席)
國際業務／跨國公司經驗

陳秀梅
跨國公司／上市公司及
資本市場經驗

列席者

行政總裁
就高層管理人員之工作表現
提供意見

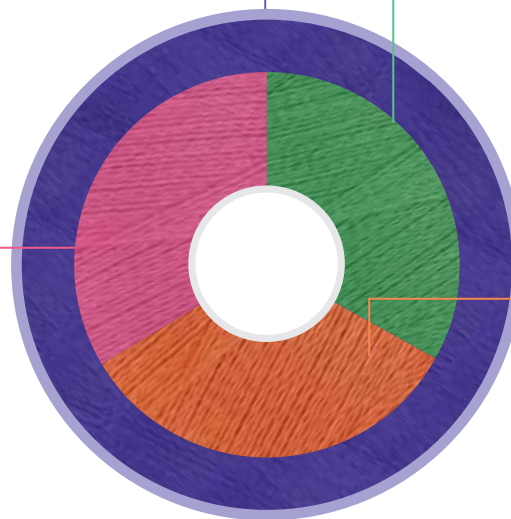
吳婉芬
(總監－人力資源)
於就業市場趨勢、同業市場薪酬
水平、政策及走勢方面提供意見

獨立非執行董事的專業知識

陳耀昌
零售

Elaine YOUNG
零售市場及房地產市場
方面的專業知識

蒲敬思
房地產市場／物業投資



嚴謹的董事會程序

截至2021年3月31日止年度董事會的主要決策



董事會及董事委員會會議、資料及支援

年度策略檢討	- 董事會每年均會舉行一次全日的董事會策略會議，以檢討、討論及制定領展的策略。商業領袖及行業專家獲邀向董事會講解特定議題 - 為籌備2020年董事會策略會議，董事會與公司各級別員工舉辦了一系列前期工作坊，集思廣益以整合各方意見，讓董事會策略會議當日作討論和決策。董事會於董事會策略會議上重申對「2025願景」的支持
議程、會議及補充資料	- 已制定安排以確保董事適時收取通告、議程及會議材料，讓彼等可為會議作好準備 - 定期會議之議程及會議文件最少於五個工作天前上載至私密及安全的電子平台，而臨時會議則於議定之時間內上載 - 董事會議程項目均由主席／行政總裁審閱 - 董事會／董事委員會會議各自設有常規議程項目，以確保有關財務匯報、項目進度、內部監控和風險管理，以及合規事宜等重要事項獲定期討論
提醒及管理內幕消息	- 公司秘書在中期或末期業績的「禁售期」及特別「禁售期」開始前，以及涉及潛在內幕消息的情況下，提醒董事注意按照領展證券交易守則進行證券交易 - 公司秘書保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估內幕消息的會議及討論記錄，對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新
電子及無紙化會議	- 董事會會議文件及補充資料會透過一個私密及安全的電子平台傳閱予董事。此舉可確保資料適時傳發予董事，同時亦容許各董事迅速在線參閱及積極交換意見 - 每月業務的更新資料、閱讀材料及其他資料亦會透過該電子平台發送予所有董事
會議程序	- 任何未能親身出席會議的董事均被安排透過電話或視像方式參與會議，於本財政年度內經常以此方式舉行會議，以確保董事能夠無阻礙參與會議 - 董事會適時舉行會前會議，管理層可就若干議程項目與主題徵求董事會成員意見，以便在會議中進行更豐富的討論 - 公司秘書保存完整的會議出席記錄 - 主要估值師及領展外聘核數師的高級代表獲邀列席就批准領展資產組合估值與中期及末期業績而舉行之審核及風險管理委員會會議及董事會會議 - 領展的外聘核數師每年均在管理層不在場的情況下與審核及風險管理委員會成員舉行閉門會議 - 管理層定期列席董事會及董事委員會會議，以陳述建議及提供營運的最新資料。外部代表、嘉賓和顧問獲邀參與特定議題

董事會／董事委員會之會議記錄	• 公司秘書出席所有董事會／董事委員會會議 • 會議記錄的初稿於會議後將盡快傳閱以收集意見 • 董事會／董事委員會會議記錄抄送予所有董事，以供彼等了解會上所審議事項及所作決策 • 所有經簽署的董事會／董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 • 會議文件及會議記錄在主席及相關董事委員會主席審閱後上載至私密及安全的電子平台以供其他董事在線查閱
通告	• 董事會／董事委員會定期會議之通告最少於會議前14天發出
專業意見	• 所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。彼等可自由及公開地接觸各級管理團隊。主席亦會與管理層及員工會面並進行午餐及聚會以進一步了解彼等的工作
定期報告及更新	• 行政總裁、首席財務總監、首席策略總監及首席法務總監定期就業務目標、環境、社會及管治以及可持續發展、風險管理及內部監控以及其他發展向董事會匯報所取得的進度。策略更新成為每次定期董事會會議的一個常規議程項目 • 各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報 • 董事會收取每月業務的最新資料及透過於中期業績和末期業績路演舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見
行動跟進	• 管理層向董事會／董事委員會匯報過往會議有待跟進的事宜 • 公司秘書即時向董事會傳閱所有已登載於聯交所及領展網站的公告
三年期的會議日程表	• 董事會採納橫跨三年期的董事會、董事委員會及基金單位持有人週年大會會議日程表，以便非執行董事／獨立非執行董事預先作好參與會議的計劃
為新任董事制定的就任培訓	• 全面度身定制的就任培訓(包括實地考察)，確保讓新任董事全面了解領展之主要營運狀況和業務

公司秘書之角色

公司秘書支援主席管理董事會以及協助董事委員會運作，並提供有關公司管治事宜的專業建議。

所有董事均可獲得公司秘書提供的服務及建議，而公司秘書負責確保董事會與董事委員會的常規及程序得以遵從，以及適用規則及規例獲得遵守。

公司秘書協助董事會與管理層保持良好的信息交流、新董事就任和董事的專業培訓。於回顧年度內，公司秘書已完成相關之專業培訓要求。

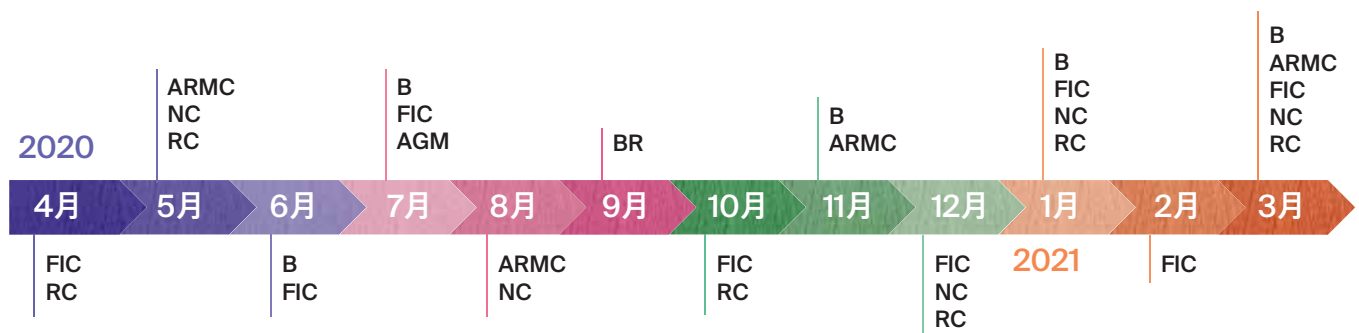
公司秘書亦為首席法務總監以領導管理人之法律及合規職能。彼亦為領展為符合證監會規定的合規經理。公司秘書的簡介載於本報告第67頁。

董事會及董事委員會會議

於回顧年度內，管理人共舉行五次董事會會議、24次董事委員會會議及一次全日的董事會策略會議。高層管理人員和其他員工獲邀列席董事會會議並進行匯報，使董事有進一步的機會嚴謹地作出質詢和審閱管理層提出的建議和措施。我們的非執行董事和獨立非執行董事可根據需要直接與高層管理人員和員工聯繫。

於回顧年度內舉行之董事會及董事委員會的會議總次數超出上市規則企業管治守則所建議的董事會／董事委員會會議次數。本年度董事會策略會議已於2020年9月舉行。

由於2019冠狀病毒病爆發，董事和董事會會議或董事委員會會議的參與者在需要時透過視像方式出席會議，以促進全面參與。



B: 董事會會議

BR: 董事會策略會議

ARMC: 審核及風險管理委員會會議

FIC: 財務及投資委員會會議

NC: 提名委員會會議

RC: 薪酬委員會會議

AGM: 基金單位持有人週年大會

董事出席會議次數

姓名	董事於年內出席的會議次數 (出席／有資格出席的會議次數)					
	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	2020年 基金單位 持有人 週年大會
現任董事						
聶雅倫	6/6(C)	-	8/8(C)	5/5(C)	-	1/1
王國龍	6/6	-	8/8	5/5	-	1/1
黃國祥	6/6	-	8/8	-	-	0/1
紀達夫	6/6	-	8/8	-	-	0/1
蒲敬思 ⁽¹⁾	6/6	-	8/8	-	0/0	1/1
陳耀昌	6/6	-	8/8	-	7/7	0/1
梁國權 ⁽²⁾	1/1	1/1	-	-	-	-
裴布雷	6/6	-	-	5/5	7/7(C)	1/1
陳寶莉	6/6	4/4	-	-	-	1/1
陳秀梅	6/6	4/4	-	5/5	7/7	1/1
謝伯榮	6/6	4/4(C)	-	-	-	1/1
謝秀玲	6/6	4/4	-	-	-	1/1
Elaine Carole YOUNG	6/6	-	8/8	-	7/7	1/1
列席者						
公司秘書	6/6	4/4	8/8	5/5	7/7	1/1
外聘核數師	2/2	2/2	-	-	-	1/1
內部審核及風險管理部門主管	-	4/4	-	-	-	-
主要估值師	2/2	2/2	-	-	-	-
舉行會議總數						
最少須舉行之會議次數 ⁽³⁾	4	3	4	2	2	1
各會議概約平均舉行時間(小時)						
	3.7 ⁽⁵⁾	3.6	2.2	2.8	2.7	0.3

C：主席／董事委員會主席

附註：

(1) 於2021年3月18日獲委任為薪酬委員會成員

(2) 於2021年3月1日獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員

(3) 按領展企業管治政策或董事委員會各自的職權範圍規定之最少會議次數

(4) 於年內共舉行五次董事會會議及一次全日的董事會策略會議

(5) 不包括一次全日的董事會策略會議

主席、董事委員會主席、行政總裁及上述其他董事均有出席2020年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。於2020年基金單位持有人週年大會，行政總裁就基金單位持有人於上屆基金單位持有人週年大會上提出的問題及意見作出匯報。

於年內，董事亦積極參與董事會會議以外的領展事務，包括參與根據領展「愛•匯聚計劃」籌辦的社區活動和領展所贊助或參與的活動。主席曾於首席策略總監的協助下與主要基金單位持有人會面。

提名程序及向董事提供支援

領展之繼任規劃安排及活動

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責任管治的濃厚文化。

提名委員會已為董事會的繼任訂立一套持續的規劃方案。此舉有助於傳承董事會文化，並確保董事會於持續更替下安穩過渡。董事會負責監督獨立非執行董事、非執行董事、執行董事和高層管理人員的繼任規劃。

就董事會和董事委員會之組成進行審閱後，提名委員會認為董事會具多元化，符合領展之相關政策及法規要求，董事會之組成亦具備適當的技能、能力及專業知識。

於回顧年度內，提名委員會考慮到董事會先前之績效評估結果、預期退任董事、董事會及董事委員會之最佳規模、組成以及合適的多元化程度，更新了領展董事會未來三年之繼任規劃。為實現「2025願景」，繼承規劃的核心是詳細分析董事會及其各委員會需求的未來技能及專業知識。

提名董事候選人

領展聘任了獨立外聘顧問來強化提名程序。經過招標程序，海德思哲(Heidrick & Struggles)被甄選於回顧年度內協助提名委員會進行董事候選人提名。提名程序根據提名委員會之繼任規劃進行，所有任命均考慮到其績效及多樣性。

於回顧年度內，海德思哲協助提名委員會為未來獨立非執行董事職責制定了詳細的搜索標準，包括考慮其獨立性、涉及房地產、商業、以及財務和會計的經驗。根據以上標準，另考慮到退任獨立非執行董事之性別，候選人主要由女性組成，每名提名委員會成員均對入圍候選人進行了面試。提名委員會循以上程序，通過委任梁國權先生為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，董事會批核該委任於2021年3月1日起生效。於年內，提名委員會亦考慮薪酬委員會之組成。經提名委員會通過及董事會批核，蒲敬思先生於2021年3月18日起獲委任為薪酬委員會成員。

新董事之就任安排

領展為新任董事全面度身定制了正式的就任計劃，以協助他們了解領展之策略、運營以及主要風險和挑戰。就任計劃包括實地考察以及會見高職級員工，以確保董事熟悉「董事會以外」之業務。

為了全力支持梁國權先生加入領展，制定其就任計劃時已考慮彼對香港房地產市場之了解，以及其財務與會計之背景。其就任計劃亦著重於香港房地產投資信託之制度。

所有新委任的董事會成員須根據章程細則於其獲委任後的首個領展基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。於回顧年度內，梁國權先生獲委任為獨立非執行董事，並將在即將舉行的領展基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉連任。

有關梁國權先生之進一步資料載於本報告第63頁的董事及管理團隊之簡介。有關提名委員會於年內的活動之進一步資料載於本報告第42頁至第44頁。

董事之持續專業發展

董事參與各項的持續專業發展及培訓計劃，以便掌握與彼等各自的专业知識和专业界別相關之範疇的行業最新發展。董事於年內收取由公司秘書提供與彼等履行職責有關之最新法律和監管規例發展的簡介。專業講者亦獲邀向董事和管理層進行分享，以助發展和更新彼等之專業技能和知識。董事亦會參與由專業機構與行業協會舉辦的研討會。主席及行政總裁曾於多個行業會議及專業協會研討會上擔任講者。

執行董事亦透過向投資者及分析員匯報、於行業會議上擔任講者及與政府官員會面以及出席由專業機構舉辦的研討會等不同方式，從而發展及更新彼等於有關領展業務的專業技能與知識。

公司秘書保存董事培訓記錄，以供提名委員會和董事會定期審查。於回顧年度內，現任董事參與之持續培訓及專業發展如下：

姓名	參與研討會／ 培訓課程／講座／ 其他專業發展(附註)	閱讀法規和合規性 更新／董事會 會議上提供的更新
聶雅倫	✓	✓
王國龍	✓	✓
黃國祥	✓	✓
紀達夫	✓	✓
蒲敬思	✓	✓
陳耀昌	✓	✓
梁國權	✓	✓
裴布雷	✓	✓
陳寶莉	✓	✓
陳秀梅	✓	✓
謝伯榮	✓	✓
謝秀玲	✓	✓
Elaine Carole YOUNG	✓	✓

附註：

其他專業發展包括出席論壇或於論壇擔任講者、到訪領展物業，以及參與由其他專業機構舉辦的研討會、會議及其他簡介會等

董事會之持續績效評估

董事會採取了公開且透明的績效文化。為了謹守上述文化並實踐最佳準則，董事會績效評估每三年由第三方進行一次，中間的每年則進行內部評估。有關績效評估由提名委員會監督，評估結果會提交予全體董事會。

正規董事會績效評估

外部董事會績效評估已於上一年度進行，董事會於今年進行了內部評估。

內部績效評估過程包括一系列由主席與每名董事會成員之間的一對一對話，以及每名董事會成員和高級管理人員所完成之問卷。追蹤上一年度所進行的董事會績效評估之進展，並向董事會和提名委員會作出匯報。董事會內部績效評估問卷由一系列核心問題所組成，可作多年比較分析，另新設問題以提供處理事項(如：年內與新興主題)的機會。今年內部績效評估問卷較集中關注策略、環境、社會及管治、文化和風險。

評估範圍涵蓋整個董事會、其四個委員會(審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會及薪酬委員會)以及個別董事。

2020/2021年度董事會績效評估(「**2020/2021年度董事會績效評估**」)就董事會運作框架內下列方面進行審查：

- (i) 董事會動態及文化；
- (ii) 結構、組成、能力及繼任計劃；
- (iii) 策略；及
- (iv) 風險管理及環境、社會及管治。

評估的結果及建議已於2021年6月提交予董事會。基於獲提供的資料以及全面的問卷答覆和訪談，董事會總結其繼續有效運作，並已遵守上市規則企業管治守則和適用法規。董事會和管理層亦已根據過往的評估作出提升，確保「2025願景」及董事會組成之持續更新，使其與領展之策略目標一致。董事會和管理層通過策略會議等平台積極參與落實「2025願景」。

董事會將繼續致力提高其運作的成效以實踐國際最佳實踐準則，持續追求卓越的公司管治，並將今年評估的建議納入其中。

根據2020/2021年度董事會績效評估的結果，提名委員會和董事會均認為董事會在回顧年度內的運作具成效。

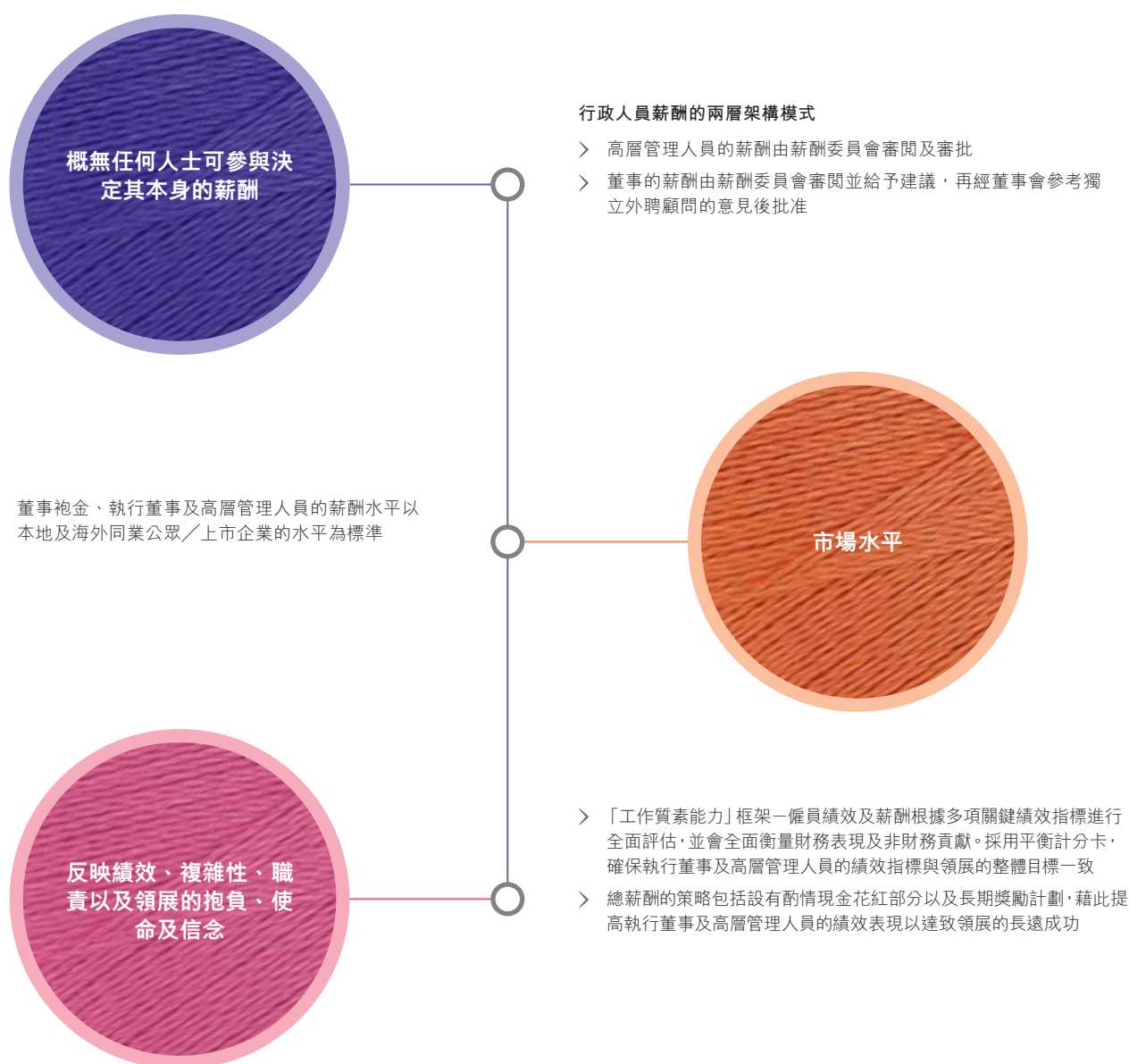
薪酬政策

薪酬理念

我們的獎勵方針是建立一套包含道德和價值觀的績效評估文化，進行論功行賞及維持市場競爭力，使我們的僱員與基金單位持有人的利益維持一致。為達成上述目標，我們的薪酬策略是在達成業務目標與長期可持續表現之間取得平衡。

在績效考核時，我們不僅考慮已達致的表現，更會考慮有關表現將如何（及會否持續）實現。釐定個人薪酬時，會根據短期及長期業務目標進行績效評估，亦會考量有否恪守領展的抱負、使命及信念。

薪酬策略的三個基石



薪酬審批程序

董事會

(由獨立非執行董事擔任主席，及大部分成員均為獨立非執行董事)

- 經薪酬委員會建議後，在執行董事及管理層不在場的情況下，審批行政總裁及首席財務總監的薪酬
- 經薪酬委員會建議後，審批董事袍金
- 經薪酬委員會建議後，批准向董事授出長期獎勵計劃之獎勵

薪酬委員會

(全部獨立非執行董事)

- 檢討執行董事的薪酬待遇及向彼等授出長期獎勵計劃之獎勵的事宜，並就此向董事會作出建議
 - 主席向薪酬委員會簡述行政總裁的表現
 - 行政總裁向薪酬委員會簡述首席財務總監及高層管理人員的表現
- 根據市場數據及獨立外聘顧問的意見，檢討並建議董事會審批董事袍金
- 批准加薪、酌情花紅及向高層管理人員授出長期獎勵計劃之獎勵
- 檢討領展的僱員薪酬政策，確保政策與市場相符，令管理人保持競爭力，從而吸引及挽留表現良好的僱員以推動領展業務增長

管理人員

(執行董事及高層管理人員)

- 根據領展的表現及「工作質素能力」框架進行年度績效評估
- 執行董事及高層管理人員在獨立外聘顧問的協助下進行360度全方位績效及領導能力評估
- 薪酬水平、酌情花紅及薪金上調均以市場水平為基準
- 執行董事及高層管理人員的薪酬除取決於領展的財務表現，其中的主要部分會與彼等按協定關鍵績效指標所達成的個人績效掛鉤，並在適當情況下亦會參考遞延因素

薪酬結構

薪酬及福利類別	2020/2021財政年度				進一步詳情
	非執行董事及獨立非執行董事	執行董事	高層管理人員	其他僱員	
董事袍金 ⁽¹⁾	✓	✗	✗	✗	請參閱第24頁
基本薪金	✗	✓	✓	✓	請參閱第24頁
酌情現金花紅	✗	✓	✓	✓	請參閱第25頁
長期獎勵計劃之獎勵	✓	✓	✓	✗ ⁽³⁾	請參閱第24及25頁
企業員工購股計劃	✗	✗	✗	✓	-
強制性公積金及其他福利	✗ ⁽²⁾	✓ ⁽²⁾	✓	✓	請參閱第25頁

附註：

(1) 執行董事不獲發董事袍金。

(2) 全體董事均受董事及高級職員責任保險保障。

(3) 經理或以上職級並被揀選的僱員可在執行董事的建議下由薪酬委員會批准授予長期獎勵計劃之獎勵，相關獎勵的歸屬目標與績效或任期掛鉤。

董事及管理層的薪酬

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
董事袍金 (僅指獨立非執行董事及非執行董事)	僅收取應付的基本袍金，有關金額根據角色、職責以及所投放的時間，並以同業公司的市場水平為基準釐定	- 薪酬委員會每年對袍金作出檢討並經董事會審批 - 每兩至三年在獨立外聘顧問的意見下對袍金進行一次全面性檢討 - 分三年作出袍金調整
長期獎勵計劃之獎勵 (獨立非執行董事及非執行董事)	按彼等袍金的預設及固定百分比釐定及按任期歸屬且無設定與績效掛鉤的目標	- 由董事會審批授出 - 由薪酬委員會審批歸屬
基本薪金 (執行董事及高層管理人員)	薪酬總額包含的固定現金部分以可資比較同業為基準，藉以招攬及挽留主要領導層及管理人員	每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討，而涉及行政總裁及首席財務總監的薪酬則交由董事會進行審批

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
酌情現金花紅 (執行董事及高層管理人員)	- 薪酬總額包含非固定現金部分以推動及獎勵良好績效表現 - 酌情發放並根據領展的策略性目標計量所達成財務及非財務關鍵績效指標的成績而釐定 - 執行董事大部分的酌情花紅及高層管理人員適當部分的酌情花紅在合適情況下乃按遞延基準發放，以符合達成該等目標的進度。倘個別成員辭任或於遞延期間內「因故」而遭罷免，則遞延發放的酌情花紅將被取消	- 全體僱員與執行董事的酌情現金花紅總額由薪酬委員會檢討及審批，而涉及行政總裁及首席財務總監的花紅則交由董事會進行審批 - 在獨立外聘顧問的協助下，每年以本地及國際同業公司為基準進行市場調查 - 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討
長期獎勵計劃之獎勵 (執行董事及高層管理人員)	- 薪酬總額中包含以基金單位為基礎發放的部分藉以吸納人才、激勵表現及挽留主要人員，讓領展達成策略性目標 - 酌情發放及歸屬期為三年。與績效掛鈎的基金單位須達成不同的歸屬條件，包括根據每基金單位分派、資產總值及為基金單位持有人帶來的絕對基金單位總回報計量的業務表現等量化目標。按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鈎的目標 - 歸屬會以領展基金單位於公布財務業績後某段連續交易日期間的價格表現為基準	- 由薪酬委員會審批向高層管理人員及表現良好的主要僱員授出之獎勵及關鍵績效指標目標 - 由薪酬委員會建議向行政總裁及首席財務總監授出之獎勵，並由董事會審批 - 薪酬委員會在外聘核數師的建議下根據相關關鍵績效指標的達標程度批授歸屬
退休金及其他福利	- 提供符合法定要求的僱員福利 - 提供與市場慣例一致的其他福利，如： - 年假、產假／待產假及生日假 - 醫療保險、人壽及個人意外保險 - 會所月費資助、專業協會會籍和研討會課程之費用資助及由領展資助的學習及發展課程	

如載於本報告第153頁至第155頁的綜合財務報表附註32(d)所述，以下於本報告第26頁至第28頁標題包含「已審計」的段落構成綜合財務報表的一部分，並已由本集團之核數師審核。

授予非執行董事及獨立非執行董事酬金

於2020/2021財政年度，薪酬委員會參考Aon Solutions Hong Kong Limited(「怡安翰威特」)的獨立意見就袍金水平進行檢討。該檢討的結果是上調財務及投資委員會、提名委員會及薪酬委員會主席及成員的袍金。非執行董事／獨立非執行董事於2020/2021財政年度及2021/2022財政年度的年度袍金如下：

	2020/2021財政年度		2021/2022財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	2,094,000	630,000	2,094,000	630,000
審核及風險管理委員會	215,000	150,000	215,000	150,000
財務及投資委員會	161,200	83,500	170,000	126,000
提名委員會	103,500	55,000	120,000	76,000
薪酬委員會	116,500	64,400	151,000	107,000

除根據上述角色和職責的基本袍金外，非執行董事／獨立非執行董事亦可獲得價值為其個人年度總袍金70%的長期獎勵計劃之獎勵。此長期獎勵計劃之獎勵按任期授出且無設定與績效掛鈎的目標。

授予執行董事酬金(已審計)

根據載於本報告第22頁至第25頁的薪酬框架及政策及獨立外聘顧問所提出的意見，薪酬委員會已審閱及向董事會建議並獲董事會通過，執行董事於2020/2021業績年度獲授予之酬金總額及／或其他福利載列於下表：

就2020/2021業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金	總計 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 ⁽³⁾ 千港元	退休金 計劃供款 千港元	與表現相關 之非固定酬金 ⁽⁴⁾ 千港元	長期獎勵 計劃之獎勵 ⁽⁵⁾ 千港元	
王國龍	10,152	18	29,158	35,833	75,161
黃國祥 ⁽¹⁾	7,516	18	12,692	7,700	27,926

就2019/2020業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金	總計 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 ⁽³⁾ 千港元	退休金 計劃供款 千港元	與表現相關 之非固定酬金 ⁽⁴⁾ 千港元	長期獎勵 計劃之獎勵 ⁽⁵⁾ 千港元	
現任董事					
王國龍	10,192	18	25,500	35,833	71,543
黃國祥 ⁽¹⁾	7,514	18	10,000	7,700	25,232
前任董事					
張利民 ⁽²⁾	4,606	18	-	8,500	13,124

附註：

- (1) 於2020年2月1日獲委任為執行董事。2019/2020業績年度之酬金總額為25,232,000港元，當中只有兩個月的酬金為任職執行董事期間授出。在此之前，黃國祥先生與管理人簽訂僱傭合約，於2018年5月3日起成為領展的首席財務總監。根據僱傭合約，黃國祥先生於2019/2020業績年度及2020/2021業績年度均獲發放2,450,000港元，以補償因離任上一家公司而損失的獎勵酬金。
- (2) 於2019年10月2日辭任執行董事，並繼續擔任首席營運總監直至2019年12月20日。2019/2020業績年度之酬金總額當中，只有部分酬金（直至2019年10月2日）為任職執行董事期間授出。根據2017年長期獎勵計劃的政策，授出予張利民先生的長期獎勵（2019/2020業績年度授出價值為8,500,000港元）已全數失效。
- (3) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (4) 非固定酬金與績效掛鉤，取決於成果與預定的財務及非財務績效目標之比較。就2020/2021業績年度授出之非固定酬金包括分別將於2021/2022年度及2022/2023年度向王國龍先生支付的17,494,699港元及11,663,133港元，及分別將於2021/2022年度及2022/2023年度向黃國祥先生支付的7,614,990港元及5,076,660港元。
- (5) 透過授出現金、績效基金單位及／或受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而就領展的長期業務表現及成功嘉許主要行政人員，並留聘他們。長期獎勵計劃之獎勵的價值按基金單位的目標數量乘以根據2017年長期獎勵計劃所釐定的授出價格計算，且並不代表獎勵於歸屬時的實際價值。**上述基金單位目標價值之歸屬數量並無任何承諾。**最終歸屬之數量取決於績效與若干財務目標和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第75頁至81頁。
- (6) 酬金總額乃根據董事會批准的非固定酬金及長期獎勵計劃之獎勵計算。各年度實際支付之非固定酬金載於上文附註(4)，而年內確認之長期獎勵計劃價值的詳情載於本報告第75頁至第81頁。

支付及確認之非執行董事及獨立非執行董事酬金(已審計)

以下數字為截至3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表確認之金額，而袍金則以現金支付及因與個別非執行董事及獨立非執行董事有關，部分長期獎勵計劃之獎勵於2020/2021財政年度確認如下：

姓名	2021年			2020年		
	袍金 千港元	長期獎勵 計劃撥備總計 ⁽⁴⁾ 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	長期獎勵 計劃撥備總計 ⁽⁴⁾ 千港元	總計 千港元
現任董事						
聶雅倫	2,359	1,580	3,939	2,222	1,258	3,480
紀達夫	714	479	1,193	664	384	1,048
蒲敬思	716	460	1,176	664	243	907
陳耀昌	778	509	1,287	727	393	1,120
梁國權 ⁽¹⁾	66	-	66	-	-	-
裴布雷	802	520	1,322	749	400	1,149
陳寶莉	780	523	1,303	733	418	1,151
陳秀梅	899	603	1,502	851	478	1,329
謝伯榮	845	568	1,413	792	462	1,254
謝秀玲	780	523	1,303	733	418	1,151
Elaine Carole YOUNG	778	521	1,299	727	416	1,143
前任董事						
陳則杖 ⁽²⁾	-	-	-	-	32	32
韋達維 ⁽³⁾	-	-	-	-	25	25
總計	9,517	6,286	15,803	8,862	4,927	13,789

附註：

(1) 於2021年3月1日獲委任

(2) 於2017年11月9日退任

(3) 於2018年8月13日退任

(4) 這些為與任期掛鉤之受限制基金單位獎勵的估值，其與任期掛鉤，並由獨立外聘估值師根據估值技術及對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及其他市場條件(如適用)進行估值，並於歸屬期內在綜合收益表扣除。這些金額受有關董事的任命／退任時間以及基金單位價格變動(如適用)所影響

內部監控及風險管理

董事會責任

董事會(在審核及風險管理委員會協助下)負責維持及檢討內部監控及風險管理制度的成效，以及衡量領展就實現其策略目標可能承擔之重大風險的性質和程度。董事會確認，該等監控及制度僅可管理而非消除風險，且對會否發生遺失或重大錯報僅可提供合理而非絕對的保證。董事會已收到管理層就領展風險管理及內部監控系統有效性之確認。

董事會在審核及風險管理委員會協助下，已審閱並信納領展於回顧年度內就主要程序所實施的內部監控及風險管理制度具成效且充分。董事會與審核及風險管理委員會主要透過以下措施而達致上述目標：

- 批准內部審核年度計劃及資源
- 審閱內部審核工作的調查發現、建議及跟進工作
- 審閱法定及營運合規報告
- 批准風險管理職能單位的工作計劃及資源
- 審閱季度風險管理工作報告
- 審閱公司風險登記冊和監察關鍵風險變動
- 審閱財務匯報的監控及程序以及中期及年度財務報表
- 審閱外聘核數師的性質、工作範圍及報告

監控及風險管理架構

管理層在董事會領導下持續監察與領展業務有關的風險。

管理層已制定程序及實行監控措施，包括設立公司風險登記冊，當中根據影響的嚴重程度和發生概率記錄及量化業務風險、營運風險、財務風險、合規及聲譽風險的因素。所記錄的風險及其變動由風險管理團隊及作為風險負責人的部門主管進行監察。

風險管理團隊每月均會向執行董事和高層管理人員提交關鍵風險的報告以供監察及協定緩減行動(如適用)，並會每季向審核及風險管理委員會提交有關報告以供審閱及持續監察。董事會亦會每年檢討主要風險。

有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2020/2021年度年報的策略報告第26頁至第27頁論述。

除持續遵守法規及進行監察外，董事會亦制定監察及控制程序以解決特定合規範疇(如反競爭行為、數據隱私、共同匯報標準及海外帳戶稅收合規法案)。

審核及風險管理委員會的審閱

審核及風險管理委員會(在內部審核及風險管理部門協助下)向董事會報告關鍵風險、剩餘風險、其相關的變動及(如有需要)領展整體風險管理框架下的緩減措施。內部監控及風險管理部門會定期向高層管理人員和審核及風險管理委員會提交報告。內部審核及風險管理的部門主管均會出席所有審核及風險管理委員會會議。審核及風險管理委員會亦審閱及確認年度風險評估結果，並建議董事會對主要風險作檢閱及審批。有關審核及風險管理委員會於年內的工作報告請參閱本報告第36頁至第38頁論述。

舉報及反貪污

管理人已制定舉報政策，以協助識別潛在不當行為以提請管理層關注及採取行動。舉報報告會提交予審核及風險管理委員會。審核及風險管理委員會主席可直接接收任何投訴。

管理人認為舉報政策和反貪污措施為良好企業管治之基礎。為制定業務準則及在商業行為中恪守誠信，管理人已將一系列反賄賂及反貪污政策納入員工操守守則內，並安排員工參加由香港廉政公署舉辦的研討會。

外聘核數師

外聘核數師會就中期審閱及年度審核工作中所發現有關領展財務及業績方面的任何監控問題作出報告。管理層定期委聘領展的外聘核數師審視領展的內部監控和風險管理制度是否充分，並對此提供意見。

利益衝突

管理人已制定嚴謹的內部程序(包括遵守有關申報及避免利益衝突之一般內部指引)以監察及處理利益衝突事宜，具體包括：

- (i) 董事須向管理人即時申報及定期確認彼等於其他公司及機構擔任之董事職位及持有之職銜的任何變動。管理人會就該等董事在外擔任之董事職位及持有職銜存置登記冊及根據證券及期貨條例規定之方式向證監會作出申報。管理層根據登記冊查察各項交易，並根據房地產投資信託基金守則規定之方式進行定期及抽樣檢查以尋找及處理潛在的關連人士交易。
- (ii) 董事須申報於任何業務建議中所擁有之直接或間接權益。在處理董事擁有利益之交易時，有關董事將不予計入所需之法定人數。
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易議案投票，亦不予計入處理交易議案所需之法定人數。
- (iv) 管理人並無管理領展以外之任何房地產投資信託基金。
- (v) 所有關連人士交易均根據房地產投資信託基金守則之規定、合規手冊的指定程序，及證監會就有關關連人士交易類別所授豁免的條件受到規管。關連人士交易須受審核及風險管理委員會定期監察，並由受託人、內部審核團隊、領展的外聘核數師定期審閱及由證監會於審查時審閱。

與基金單位持有人保持溝通及基金單位持有人之權利

維持透明度是良好企業管治的關鍵。管理人視與基金單位持有人及其他持份者保持溝通為領展企業管治架構之重要一環。管理人透過有效渠道積極與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述領展的業務目標及發展進程，並收集彼等的意見及建議。

執行董事、首席策略總監與投資者關係團隊出席投資界舉辦的會議及研討會，並與機構投資者及分析員舉行定期會議及電話會議。鑑於2019冠狀病毒病，於2020/2021財政年度舉辦之相關會議及研討會均以視像會議形式進行。董事會亦定期收取管理層提交的投資者關係工作報告及簡報，當中包括與機構投資者、機構及散戶證券經紀以及債務投資者進行會議所收集的反饋意見、分析員的預測、研究報告、最新市場發展，及領展基金單位價格表現的市場預測。

管理人亦積極與媒體及社區關注組織保持溝通，以闡述領展的活動及收集彼等的意見。

投資者與基金單位持有人可隨時向董事會提出詢問，有關查詢可以書面方式送交管理人的註冊辦事處(地址為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓)或透過電郵(ir@linkreit.com)或經顧客服務熱線(電話號碼：(852) 2122 9000)提交。任何基金單位持有人如欲提呈建議，亦可向管理人發出書面要求(註明送交公司秘書收)。有關基金單位持有人提呈建議的權利和程序載於本報告第52頁。

於回顧年度內，管理人：

- 於2019/2020末期業績及2020/2021中期業績公告後舉行新聞發布會及分析員簡報會。因應疫情，2020/2021中期業績之新聞發布會和分析員簡報會通過網絡直播舉行，而非以實體會議形式進行。與會者通過網上平台向管理層提出問題。就中期及全年業績，主席、行政總裁及首席財務總監出席新聞發布會，而行政總裁、首席財務總監和首席策略總監出席分析員簡報會；
- 2020年基金單位持有人週年大會設有網上直播，於會上董事與基金單位持有人會面及行政總裁就基金單位持有人於上屆基金單位持有人週年大會提出的事項和意見向基金單位持有人作出匯報；
- 出席投資者會議及於業績發布後於香港及海外以實體會議、視像會議、電話會議形式舉辦非交易路演，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的相互溝通；
- 積極接觸本地、中國內地及海外媒體及出席電視台及電台採訪，就現時社區及投資者關注的社會、商業及其他事項闡述領展的立場；
- 積極接觸投票顧問以了解企業管治方面的最新趨勢；
- 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，適時刊發領展之中期及全年業績、中期報告及年報，以及其他公司通訊；
- 持續更新領展的公司網站(Linkreit.com)，讓基金單位持有人及其他持份者了解領展的最新發展；及
- 適時回答基金單位持有人的查詢。

分派政策

管理人的分配政策是待董事會批准領展中期及全年業績後定期每半年為基金單位持有人提供分派。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，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領展可分派收入總額之90%。根據信託契約，可分派收入總額為基金單位持有人應佔領展綜合除稅項後溢利，並作出調整以撇除有關財政年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。

管理人一貫行使其於信託契約下的酌情權，將領展可分派收入總額的100%（及在適當的情況下，超過100%）分派予基金單位持有人。

分派再投資計劃

於2021年6月17日，董事會宣佈就截至2021年3月31日止財政年度向每基金單位派發148.34港仙之末期分派（「**末期分派**」），並將於2021年8月12日（星期四）向於2021年7月5日（星期一）（「**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。董事會進一步宣佈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分派。提供有關該計劃更多資訊的公告將於2021年7月5日（星期一）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2021年7月12日（星期一）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007至2013年及2020年提供予基金單位持有人。

截至2021年3月31日止財政年度之中期及末期分派載於本報告第101頁。2020/2021財政年度分派之除權日期、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227頁。

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充分了解，並收集彼等的意見。目前共有17名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2020年4月以來，管理人參與下列活動：



報告及透明度

領展一直透過以下方式保持高度透明，並適時向基金單位持有人透露領展的發展，讓彼等對領展的狀況獲得充分了解：

- 於財政年度結束後三個月內以及於半年期間結束後兩個月內分別刊發其年報及中期報告；
- 刊發根據房地產投資信託基金守則、上市規則及／或證監會的規定或董事會認為恰當且自願作出有關重要資料或發展之公告及(如需要)通函；
- 在公司網站刊登領展之中期報告及年報；
- 在公司網站刊登領展根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則刊發之所有公司通訊、董事簡介及高層管理人員簡介，以及領展之業務及可持續發展概況、財務日誌以及其他消息和最新發展；及
- 於管理人之註冊辦事處內提供備查的組成文件，包括(其中包括)信託契約。

基金單位持有人大會

信託契約規定領展每年須舉行一次基金單位持有人週年大會。信託契約及房地產投資信託基金守則亦規定領展須在信託契約及房地產投資信託基金守則所指明的情況下舉行基金單位持有人之其他(或特別)大會。

• 2020年基金單位持有人週年大會

於2020年7月22日舉行的2020年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選謝伯榮先生、謝秀玲女士及 Elaine Carole YOUNG女士為獨立非執行董事，選舉黃國祥先生為執行董事，以及重新授出回購基金單位之授權。基金單位持有人於2020年基金單位持有人週年大會上批准信託契約之修訂載於本報告第34頁。有關日期為2020年7月22日之投票表決結果公告可於領展及聯交所之網站查閱。

主席(亦為財務及投資委員會以及提名委員會之主席)、審核及風險管理委員會以及薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁及首席策略總監以及領展的外聘核數師均有出席2020年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。

• 2021年基金單位持有人週年大會

2021年基金單位持有人週年大會將於2021年7月30日舉行。大會通告及議程載於本2020/2021年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

• 於2021年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2021年基金單位持有人週年大會上，聶雅倫先生、紀達夫先生、陳寶莉女士及蒲敬思先生將根據章程細則第125條及第126條及合規手冊輪值退任，彼等均符合資格並願意由基金單位持有人重選。

於2021年基金單位持有人週年大會上，梁國權先生(於2021年3月1日獲委任之董事)將根據章程細則第121條退任及願意由基金單位持有人選舉。

所有退任董事均符合資格並將於2021年基金單位持有人週年大會上選舉或重選。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2020年4月1日，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。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及境外物業之估值分別按年率0.006%（以前是0.008%）及年率0.015%（以前是0.03%）所計算的價值，惟每月不低於15萬港元。管理人及受託人（滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司）已於2020年4月1日訂立第十三份補充契據，以落實信託契約的相關修訂。

於2020年7月22日，經基金單位持有人以特別決議案批准，信託契約中有關領展之投資政策之許可投資範圍的部分條文經已作出修訂，以允許投資全部房地產類別。所有修訂之詳情已載於領展刊發日期為2020年6月18日之通函內。管理人及受託人已於2020年7月22日訂立第14份補充契約，以落實信託契約的相關修訂。

於2021年2月8日，管理人與受託人簽訂了第一份修訂及重列契約以修訂信託契約。其修訂主要目的為反映證監會於2020年12月4日於憲報刊登及公布對房地產投資信託基金守則之修訂。信託契約之主要修訂包括(i)將房地產投資信託基金守則就有關房地產投資信託基金投資於少數權益物業之規定納入信託契約；(ii)於信託契約中反映適用於相關投資之分散限額放寬，並將適用於領展之非核心投資的規定納入信託契約；(iii)使有關領展與關連人士交易及須予公布的交易之範圍及規定（定義見房地產投資信託基金守則），與適用於在聯交所上市的公司之上市規則內之規定大致看齊；(iv)於信託契約中反映根據房地產投資信託基金守則有關房地產投資信託基金的借款限額之變更；及(v)將房地產投資信託基金守則的雜項修訂納入信託契約。詳情載列領展於2021年2月8日之公告內。

合規手冊

於2020年6月1日，管理人更新其合規手冊，以反映領展（及其管理人）之最新業務常規及營運狀況。

於2021年2月8日，管理人進一步更新其合規手冊，以反映房地產投資信託基金守則及信託契約之修訂。

監管及合規事宜

有關監管及合規部分（作為本企業管治報告不可分割的部分），請參閱本報告第47頁至第59頁。

環保、社會及管治方面之表現

領展已續簽聯合國環境規劃署金融倡議。在監察和計量環保、社會及管治方面的表現時，董事會會兼顧國際慣例和標準。

有關遵守全球報告倡議組織(GRI)標準、聯交所《環境、社會及管治報告指引》和聯合國全球盟約(UNGC)原則的詳情載列於本報告第208頁至第221頁。

財政年度結束後之變動

本報告已考慮於2021年3月31日財政年度結束後直至2021年6月17日本報告獲董事會批准當日止期間內所發生的變動。

承董事會命
公司秘書
黃泰倫

香港，2021年6月17日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

審核及風險管理委員會主要負責監督財務報表的質素及可靠性、內部及外聘審核工作和整體風險管理及內部監控，以及監察合規事宜包括關連人士交易、物業發展及相關投資活動，以確保該等交易根據證監會的相關豁免條件進行及確保物業發展及相關投資活動符合房地產投資信託基金守則的資產總值上限及最高上限之要求。

組成及出席率

於截至2021年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行四次會議。

成員	獨立	出席／有資格 出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／有資格 出席之會議次數
謝伯榮(主席)	✓	4/4	行政總裁	4/4
梁國權 ⁽¹⁾	✓	1/1	首席財務總監	4/4
陳寶莉	✓	4/4	首席法務總監	4/4
陳秀梅	✓	4/4	首席投資總監(亞洲)	2/2
謝秀玲	✓	4/4	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)(外聘核數師)及 高力國際物業顧問(香港)有限公司 (「高力」)之高級代表 ⁽²⁾	2/2
			總監－財務	4/4
			總經理－內部審核	4/4
			主管－可持續發展及風險管治	2/2
			總監－企業事務	1/1
			總監－項目及營運	1/1
			主管－公司秘書	4/4
			總法律顧問(併購)	2/2
			總經理－資本管理	2/2
			總經理－資訊科技	3/3
			高級法律顧問(香港)	1/1
			高級經理－風險管理	3/3

附註：

(1) 於2021年3月1日加入為成員

(2) 高力及羅兵咸永道之高級代表出席審核及風險管理委員會會議討論及審閱資產組合估值及領展中期及末期業績

本委員會成員概無於緊接其獲委任前兩年內擔任領展外聘核數師之合夥人或為其前任合夥人。

審核及風險管理委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
財務報告的可靠性、確認領展及管理人的財務報表及其內之披露、領展中期報告及年報之披露	• 審閱領展2020/2021年度末期業績公告、年報及財務報表，管理人2020/2021年度董事報告及財務報表，並建議董事會批准上述文件 • 審閱2020/2021年度中期業績公告及中期報告 • 審閱領展刊發之公告、通函及其他公司通訊 • 檢討會計政策(包括重要會計政策)及慣例 • 考量及與外聘核數師就其審閱中期及全年業績之報告進行關鍵審計事項的討論，包括在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議 • 與主要估值師就中期及末期業績審閱資產組合估值報告並建議呈交相關報告予董事會討論及批准
委聘及續聘／罷免外聘核數師、檢討外聘核數師之表現以及審核與非審核服務之費用	• 審閱外聘核數師提供之審核及非審核服務及其之工作範圍、質素、費用及委聘條款 • 評估外聘核數師之獨立性，並基於其審閱及評估結果向董事會作出續聘為領展外聘核數師之推薦意見
內部審核計劃及審核工作	• 每季度審閱內部審核工作報告，監察及跟進各項建議措施之執行情況 • 批准2021/2022年度內部審核計劃以及2021/2022年度至2024/2025年度四年期之按年檢討內部審核計劃 • 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效，在員工數量及培訓方面亦資源充足 • 不時透過審核及風險管理委員會及其主席與內部審核主管及風險管理主管單獨討論內部監控及內部審核事宜
內部監控及風險管理	• 透過審閱每季度審閱內部審核工作報告及風險管理工作報告以達致審閱領展的內部監控及風險管理制度之成效 • 透過識別新風險、剩餘風險、2019冠狀病毒病之相關風險、監察風險變動及收集管理層就此作出的聲明持續監察領展的公司風險登記冊所指明的風險。定期就領展的主題關鍵風險作深入探討 • 確認公司風險登記冊予董事會進行年度審閱及審批 • 不時與內部審核主管及風險管理主管單獨討論內部審核及風險管理事宜 • 考量管理人的財務及會計部門的資源、僱員資歷、經驗、培訓及預算是否足夠 • 審閱相關投資之內部監控指引及風險管理框架 • 審閱風險管理部之重組 • 審閱舉報報告及防貪污事項並盡快跟進

主要審閱範圍

遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及其他法定合規要求：

- 根據證監會豁免規定下的關連人士交易
- 合規手冊(包括領展證券交易守則及領展企業管治政策)條文及董事適用之操守守則
- 載於中期報告及年報以及中期及末期業績公告上的披露資料
- 其他法規及營運之合規事宜

履行之職務

- 審閱每季度有關法規及營運之合規報告，以及監察合規事宜
- 透過公司秘書提交的季度報告及內部審核部門進行的半年度檢討，審閱及監察關連人士交易，以確保符合房地產投資信託基金守則之規定及證監會之相關豁免條件
- 審閱企業管治報告披露之資料、監察對上市規則企業管治守則之遵守情況，並確認可持續經營之聲明以及遵守上市規則企業管治守則之聲明已載入年報及財務報表
- 審閱相關投資活動及監控以及年報內之相應披露
- 透過已提交的季度報告，監察合規手冊(其載有領展企業管治政策及領展證券交易守則)之遵守情況
- 審閱及建議董事會批准管理人之已更新合規手冊以提升營運及合規程序

其他

- 審閱已更新之採購政策
- 審閱管理層之收購後評核報告
- 考量中國土地租用事宜
- 審閱網絡及信息安全

本人謹此向盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

審核及風險管理委員會主席

謝伯榮

香港，2021年6月17日

財務及投資委員會報告

財務及投資委員會負責審閱收購計劃及相關撥款資本管理事宜以及監督一系列其他事項包括資產提升、財政預算與預測。

組成及出席率

於截至2021年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行八次會議。

成員	獨立	出席/有資格 出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席/有資格 出席之會議次數
聶雅倫(主席)	✓	8/8	首席策略總監	5/5
王國龍(執行董事)		8/8	首席法務總監	8/8
黃國祥(執行董事)		8/8	首席投資總監(亞洲)	7/7
紀達夫(非執行董事)		8/8	總監－資產管理(中國)	2/2
蒲敬思	✓	8/8	總監－資產管理(香港)	1/1
陳耀昌	✓	8/8	總監－財務	3/3
Elaine Carole YOUNG	✓	8/8	總監－項目及營運	3/3
			總法律顧問(併購)	2/2
			主管－資產管理(香港)	3/3
			主管－投資者關係	1/1
			主管－公司秘書	7/7
			主管－資產組合策略及企業財務	4/4
			主管－項目(中國及國際)	2/2
			總經理－資本管理	7/7
			總經理－投資(亞洲)	2/2

財務及投資委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
投資、收購及出售	• 根據董事會批准之投資準則商討及評估不同之投資機會、所需回報率以及潛在收購之融資計劃 • 商討並同意收購位於英國倫敦名為「The Cabot」的辦公室物業，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃 • 商討並同意收購位於中國上海名為「七寶萬科廣場」的物業之50%權益，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃 • 商討並同意收購位於中國廣州名為「太陽新天地購物中心」的購物中心，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃
資本循環決策及融資事宜	• 審閱及建議董事會批准更新中期票據計劃及授權以便管理層根據中期票據計劃發行票據 • 商討及同意董事會批准多項備用授權以(i)回購基金單位、可轉換債券及美元債券；及(ii)發行可轉換債券，以提供管理層可有效率地執行資本管理之靈活性 • 商討及審閱多項融資方案之分析 • 商討及同意董事會批准分派再投資計劃
預算及財務預測	• 審閱及建議董事會批准五年財政預算摘要 • 商討及批准領展企業資源規劃系統之預算

主要審閱範圍	履行之職務
融資方案及策略	- 定期審閱資本管理報告及庫務報告，以及考慮庫務團隊定期匯報的資本市場狀況 - 審閱及商討領展作出的債券投資之表現
資產提升及地方營造	- 定期審查現有資產提升項目之進度；評估現有資產提升項目之表現；及審閱其他資本開支建議 - 審閱及商討地方營造試驗計劃
相關投資	- 審閱、商討及批准授予管理層之相關投資授權的範圍及執行安排 - 定期審閱領展之相關投資的表現
其他	- 商討2019冠狀病毒病對領展於香港、中國內地、澳洲及英國之資產組合表現的影響 - 審閱及商討分析員及投資者對領展末期及中期業績之意見

本人謹此向所有委員會成員於年內竭誠履行職責致謝。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2021年6月17日

提名委員會報告

提名委員會負責檢討董事會及董事委員會的架構、規模及組成(經考慮成員的專業技能與經驗、獨立性及多元化)，並就繼任規劃和任何董事會任命向董事會提出建議。提名委員會亦協助董事會監督管理人的企業管治常規。

提名委員會在物色用於董事會任命的候選人時抱著前瞻的態度，考慮董事會日後的需要，以及已任職多年的非執行董事／獨立非執行董事的預計退任時間。

組成及出席率

於截至2021年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行五次會議。

成員	獨立	出席／有資格 出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／有資格 出席之會議次數
聶雅倫(主席)	✓	5/5	首席法務總監	5/5
王國龍(執行董事)		5/5	總監－人力資源	3/3
裴布雷	✓	5/5	獨立外聘顧問之代表	4/4
陳秀梅	✓	5/5	主管－公司秘書	4/4

提名委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
董事之委任、重新委任及罷免，提名董事於基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人重選連任	- 審閱並建議董事會批准委任梁國權先生於2021年3月1日起為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員及建議彼於2021年基金單位持有人週年大會上選舉為董事 - 審閱並建議董事會批准將蒲敬思先生及陳寶莉女士（均為獨立非執行董事）的任期續期三年 - 經考慮各自之貢獻、專業技能和經驗、專長以及評估彼等之獨立性（如適用），建議董事會批准聶雅倫先生、紀達夫先生、陳寶莉女士及蒲敬思先生於應屆2021年基金單位持有人週年大會上重選連任為董事
董事會成員多元化	審閱領展的董事會成員多元化政策及定期監察其執行
領展企業管治政策下的董事會與董事委員會的組成	- 經(i)考慮各成員的專業知識、投放時間、專業技能與經驗；(ii)領展的董事會成員多元化政策；及(iii)計及領展企業管治政策及上市規則企業管治守則後，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構、日後技能的需要以及成員作出檢討 - 審閱並建議董事會批准委任蒲敬思先生於2021年3月18日起為薪酬委員會成員
繼任規劃	- 經考慮董事會所需的技能和人才、董事退任、領展的日後發展及領展的「2025願景」，對三年繼任規劃作出審閱及更新 - 經獨立外聘顧問協助及諮詢下物色獨立非執行董事人選 - 根據遴選標準，維持並定期審閱獨立非執行董事的合適候選人名單，作為董事會繼任規劃的一部分 - 考慮組織內高層職位的繼任規劃安排 - 審閱管理人員職能及能力以達到「2025願景」

主要審閱範圍

履行之職務

董事會績效評估

- 經考慮獨立外聘顧問於上年度之外部評估而作出的建議，進行內部的董事會績效評估(詳情請參閱本報告第21頁「董事會之持續績效評估」一節)
- 審閱年內董事於董事會工作所投放之時間，其中包括會議的出席率及在領展以外擔任的董事職務數目
- 審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展

協助董事會確保遵守領展 企業管治政策及常規

- 評估每名獨立非執行董事的獨立性，以及非執行董事及獨立非執行董事(包括任何候任董事)所需投放的時間，使其足以履行監督領展業務之受信責任及服務於董事會及其委員會

其他

- 審閱提名委員會的職權範圍

本人謹此向於年內盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

提名委員會主席

聶雅倫

香港，2021年6月17日

薪酬委員會報告

薪酬委員會負責制定領展之薪酬政策及策略，就行政總裁及首席財務總監、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平進行審閱並向董事會提出建議，以及釐定高層管理人員之薪酬待遇。彼全體由獨立非執行董事組成。

組成及出席率

於截至2021年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行七次會議。

成員	獨立	出席／有資格 出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／有資格 出席之會議次數
裴布雷(主席)	✓	7/7	董事會主席	6/6
蒲敬思 ⁽¹⁾	✓	0/0	行政總裁	6/6
陳耀昌	✓	7/7	首席財務總監	7/7
陳秀梅	✓	7/7	人力資源總監	7/7
Elaine Carole YOUNG	✓	7/7	怡安翰威特(獨立外聘顧問) 之高級代表	7/7

附註：

(1) 於2021年3月18日加入為成員

薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

聘用獨立外聘顧問提供市場數據、行業分析及行政人員薪酬建議，協助薪酬委員會討論及審閱行政人員的薪酬水平。

於回顧年度內，薪酬委員會委聘怡安翰威特為獨立外聘顧問，協助檢討及為改善行政人員薪酬框架提供建議，確保其薪酬具競爭力並有助激勵執行董事及高層管理人員創造領展的長遠價值。顧問參照行業內的最佳實踐，提出固定薪金、短期非固定酬金及長期獎勵的合適組合，獎勵達成年度及長遠業績表現的行政人員，更緊密地結合他們的薪酬與本公司的長遠發展。

主席就相關環節列席薪酬委員會會議就行政總裁之表現提供意見；而行政總裁則提供彼對首席財務總監及其他高層管理人員之表現評估，以協助薪酬委員會審閱彼等之薪酬待遇。人力資源總監定期列席薪酬委員會會議，向成員簡述市場薪酬趨勢、人才發展及培訓，以及有關高層管理人員的其他僱傭事宜。

薪酬委員會負責長期獎勵計劃之行政工作。彼建議董事會批准向行政總裁、首席財務總監及其他董事授出獎勵。彼決定對高層管理人員(包括首席策略總監及首席法律總監)授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之歸屬條件。

概無董事參與決定其本身之薪酬。

主要審閱範圍

履行之職務

高層管理人員及員工之薪酬策略及政策

- 在獨立外聘顧問(怡安翰威特)之協助下，審閱及制定執行董事及高層管理人員之薪酬框架、政策及架構
- 在怡安翰威特之協助下，審閱行政人員薪酬及企業管治之市場發展及慣例
- 檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關所有員工現金花紅及長期獎勵之預算

非執行董事、執行董事及高層管理人員之薪酬待遇

- 在怡安翰威特之協助下，審閱非執行董事之薪酬待遇，並向董事會提呈有關建議
- 在怡安翰威特之協助下，審閱行政總裁(對此會聽取主席的意見)及首席財務總監(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇，並向董事會提呈有關建議
- 審閱及釐定高層管理人員團隊包括首席策略總監及首席法律總監(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇

長期獎勵計劃

- 在怡安翰威特之協助下，審閱長期獎勵計劃的整體設計
- 在怡安翰威特之協助下，制定長期獎勵計劃的歸屬條件及目標

根據長期獎勵計劃授出董事及高層管理人員長期獎勵計劃之獎勵及其歸屬

- 審閱及建議董事會批准有關向行政總裁、首席財務總監及其他高層管理人員授出2017年長期獎勵計劃下之獎勵的建議
- 批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員團隊之成員及若干其他主要員工授出獎勵
- 審閱及釐定年內根據2017年長期獎勵計劃已歸屬獎勵之歸屬結果

高層管理人員之聘用及離職

- 審閱及釐定年內聘用之高層管理人員之薪酬待遇
- 審閱及釐定年內離職之高層管理人員之終止條文

高層管理人員之培訓及持續專業發展

- 審閱人力資源總監提交之領袖發展計劃
- 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展

本人謹此向於年內盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席

裴布雷

香港，2021年6月17日

監管及合規事宜

監管框架

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。領展亦被納入恒生指數成份股，其基金單位於聯交所上市。領展資產管理有限公司為管理人。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為受託人。

• 管理人

管理人乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌以進行資產管理的受規管活動，並為基金單位持有人之利益管理領展。管理人由受託人全資擁有，及按成本收回基準收取管理費。管理人不會就收購／撤資收取任何費用，亦不會按所管理資產之百分比或按其他與表現掛鈎的指標收費。此舉將衝突減至最低並讓管理人與基金單位持有人之利益維持一致。

• 受託人

受託人為證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則項下集體投資計劃之註冊信託公司，單純為基金單位持有人之利益以信託方式代所有基金單位持有人持有領展的全部資產。受託人及管理人各自獨立營運。

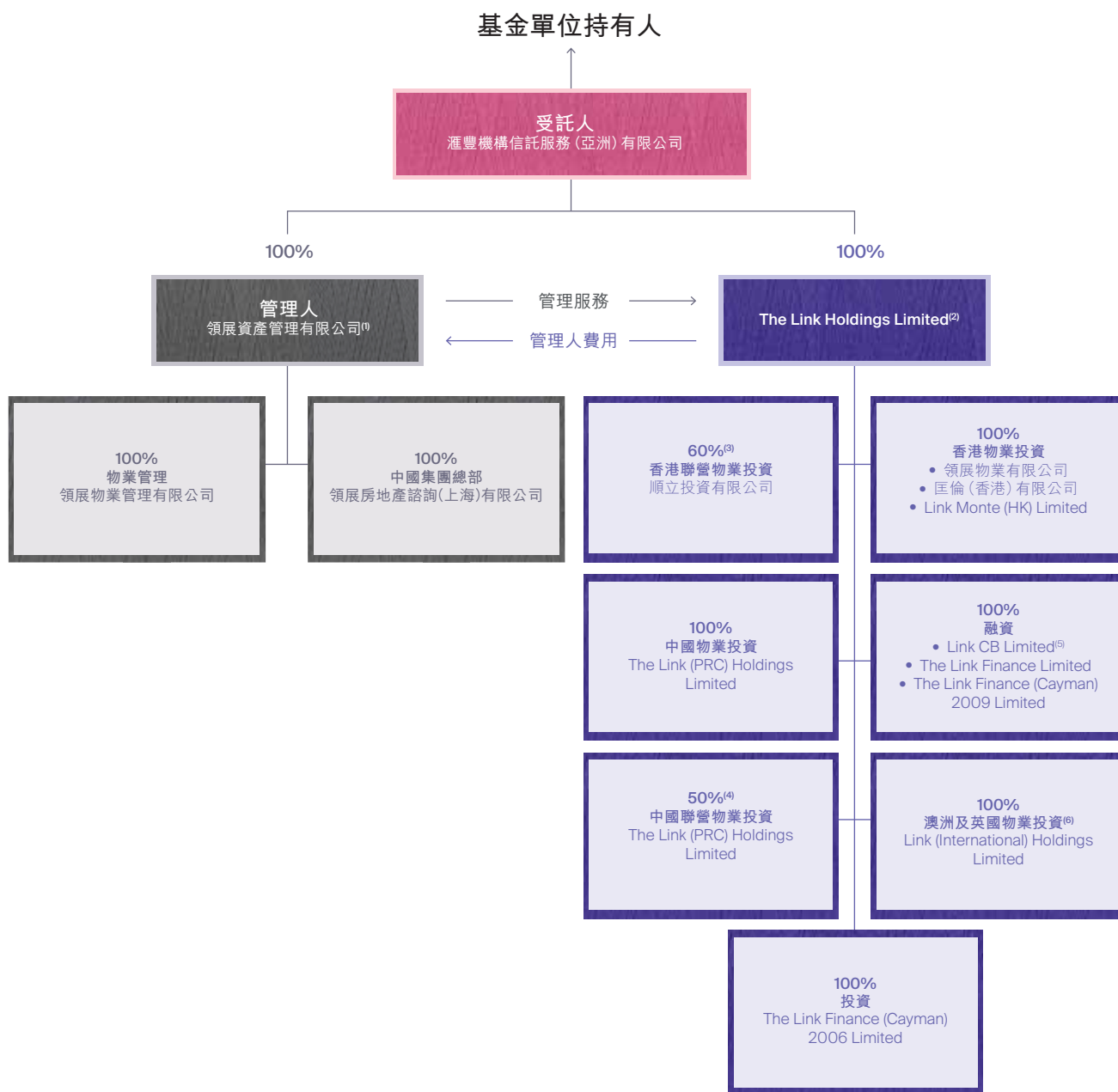
管理人及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第92頁。

管理人和領展的活動均根據房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例受證監會規管。領展的業務及管理人的活動均須接受證監會不時進行審查。

於截至2021年3月31日止年度內，管理人在所有重大方面已根據信託契約及合規手冊之條文管理領展。

管理人根據證券及期貨條例所委任的四名負責人員之姓名載於本報告「公司資料」一節。

企業架構



附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第9類持牌法團。
- (2) The Link Holdings Limited為領展所有特別目的投資工具之控股公司，而領展於2021年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註34。受託人代表所有基金單位持有人作為唯一擁有人持有管理人及The Link Holdings Limited(持有領展的所有資產)。持有基金單位亦代表持有以上兩間公司之權益。
- (3) 40%權益由南豐發展有限公司持有。
- (4) 於2021年4月2日完成收購一間持有位於中國上海之物業「七寶萬科廣場」之50%權益的合營企業。餘下之50%權益由獨立第三方人士所持有(其99%權益由一家有限責任合夥企業持有)。詳情載列於領展日期為2021年2月24日之公告。
- (5) 前稱Link 2019 CB Limited。
- (6) 於2020年8月25日完成收購位於英國倫敦之辦公室物業「The Cabot」。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2021年3月31日止年度內：

- (i) 領展及管理人士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(在所有重大方面)；及
- (ii) 領展及管理人士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A.4.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第A.4.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約賦予同等權力)罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

遵守領展證券交易守則

董事、高層管理人員及其他若干高職級員工以及彼等各自的聯繫人在進行領展證券交易時均受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之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》所載條款。

經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認於截至2021年3月31日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

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。

參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告的僱員須於上市規則及合規手冊所指定之時間內並根據其指定之方式被禁止進行領展基金單位之交易(或稱禁售期)。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所規定之方式，對參與企業交易或知悉與該等交易有關之內幕消息的僱員頒令及實施特別禁售期規定。因此，相關僱員於禁售期間不可參與企業員工購股計劃。

遵守內幕消息規定

管理人已就監控有關資訊的傳遞實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在需要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(即首席法務總監)保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估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。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領展截至2021年3月31日止年度之綜合財務報表承擔的責任，而該等財務報表已由審核及風險管理委員會審閱及經董事會批准。

有關核數師就領展綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第93頁至第98頁之獨立核數師報告書。

核數師之續聘與酬金

審核及風險管理委員會已檢討並向董事會建議續聘現任外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)。

在作出其建議時，審核及風險管理委員會已考慮外聘核數師的工作質素及成效、現時酬金水平與市場趨勢之比較以及獨立性。外聘核數師已向審核及風險管理委員會作出書面確認，就領展而言其保持的獨立性以及其(作為外聘核數師)與領展之間並無存在可合理地影響其獨立性的關係。審核及風險管理委員會亦已考慮由外聘核數師所提供非核數服務的範圍，及評估其獨立性及客觀性有否及會否因提供該等非核數服務而可能受到影響。

年內外聘核數師提供的所有服務已由審核及風險管理委員會審閱及批准。審核及風險管理委員會對委聘外聘核數師提供非核數服務設有規管指引及預先核准的金額與門檻。管理人認為，且審核及風險管理委員會亦認同，外聘核數師對中期業績及報告的審閱及以稅務代表身份為領展多個實體進行的年度稅項申報服務屬於經常性項目，而外聘核數師提供該等經常性服務並不會影響其審核領展財務報表時的客觀性或任何認知的獨立性。

本年度的非核數服務主要包括交易的盡職調查、會計及稅務諮詢服務。有關截至2021年3月31日止年度已付／應付外聘核數師之核數及非核數服務費用分析載列於綜合財務報表附註10。

自2020/2021年度中期報告後之董事履歷資料更新

- 王國龍先生自2020年10月31日起不再擔任國際購物中心協會亞太顧問委員會委員。
- 謝秀玲女士自2021年1月1日起獲委任為九龍倉集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。
- 裴布雷先生自2021年2月11日起不再擔任Anthemis Insurance Venture Growth Fund之顧問委員會委員。此外，彼自2021年6月3日起獲委任為大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之審核委員會成員。
- 梁國權先生自2021年3月1日起獲委任為管理人之獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。此外，彼自2021年4月14日起不再擔任Jardine Strategic Holdings Limited(該公司曾於新加坡交易所、倫敦交易所及百慕達交易所上市)之非執行董事。彼亦自2021年6月4日起獲委任為渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

- 蒲敬思先生自2021年3月18日起獲委任為管理人之薪酬委員會成員。
- 聶雅倫先生自2021年4月28日起獲委任為香港交易及結算所有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。
- 陳耀昌先生自2021年5月28日起退任百勝中國控股有限公司(該公司於紐約證券交易所及聯交所主板上市)之獨立非執行董事職務。

董事履歷簡介載於本報告第60頁至第66頁及可於領展之公司網站瀏覽：Linkreit.com。

向基金單位持有人提供之資料

委任、罷免及重新委任董事之權利

經由董事會

信託契約規定，董事會可(根據提名委員會之建議)：

- 於任何時間委任任何願意出任為董事之人士擔任董事一職，以填補臨時空缺或作為董事會新增成員(惟受限於最多14名董事會成員)；及
- 罷免任何董事，及在該情況下，董事會須向有關在任董事發出經所有其他董事簽署之罷免通知。

董事須就其本身之重新委任事宜放棄投票權。

經由基金單位持有人

信託契約規定，基金單位持有人可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- 兩名或以上合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人可向管理人發出書面要求，而管理人須就此召開基金單位持有人大會，藉以處理提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；及
- 倘提名委員會建議支持提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人；否則，相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於25%已發行基金單位之已登記基金單位持有人。

待該普通決議案獲通過後，受託人及管理人須採取一切必要行動，以落實有關董事之委任、重新委任或罷免。

根據章程細則退任

章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於下屆基金單位持有人週年大會上退任，惟合資格可膺選連任(但該名董事在確定於該週年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算)；
- 執行董事毋須於週年大會上輪值退任；及
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事須於每屆週年大會上輪值退任(但合資格可膺選連任)。

領展企業管治政策進一步規定三分之一的獨立非執行董事須於每屆週年大會上輪值退任。

召開會議之權利及提呈建議之程序

根據信託契約，以下人士可召開基金單位持有人大會：

- 受託人；或
- 管理人；或
- 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人，彼等可向管理人發出書面要求，要求管理人召開基金單位持有人大會並於該大會上提呈決議案以供考慮。

召開基金單位持有人週年大會或其他大會的通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則的規定寄發予基金單位持有人。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到基金單位持有人大會處理事項所需之法定人數，惟對於通過特別決議案，有關基金單位持有人須持有不少於25%已發行基金單位方達到大會所需之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，任何於基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式表決，惟(在信託契約准許及獲證監會豁免的情況下)大會主席可基於誠信原則決定容許純粹關於程序及行政事項的決議案以舉手方式表決，惟前提是該事項(i)並無載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及大會主席履行維持大會秩序及／或容許大會事務妥善有效地處理的職責，且容許所有基金單位持有人有合理機會表達其意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式給予特定批准：

- 從領展資產中出售任何自收購日期起計不足兩年(或倘為從事物業發展及相關活動時，則自該物業發展及相關活動完成日期起計不足兩年)之房地產；
- 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；
- 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的百分比率上限或變更受託人費用的架構；
- 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- 領展終止業務或進行合併；及
- 於若干情況下罷免受託人。

董事之服務合約

於2021年基金單位持有人週年大會上將退任及膺選連任之該等董事概無訂立任何如管理人不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第82頁至第86頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註32所披露者外，管理人概無於年末或年內任何時間訂立與領展業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之交易、安排或重要合約。

管理人於回顧年度內與董事及若干主要員工就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。除2017年長期獎勵計劃外，於回顧年度內概無訂立任何安排可使董事藉購入領展之基金單位或任何領展的其他法人團體之股份或債券而獲利。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情披露於本報告第75頁至第81頁及綜合財務報表附註21。除已披露者外，管理人於回顧年度內概無訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

管理人的章程細則及領展之相關特別目的投資工具的章程細則內載有獲准許之彌償條文，為管理人及本集團其他成員公司之董事在履行彼等職責時所引致之第三者責任提供彌償。

管理人會定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍（包括投保額），以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員（包括公司秘書）在為領展、其特別目的投資工具以及管理人及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。董事及高級職員責任保險已於2020年12月續期並於回顧年度內繼續有效。

領展「愛•匯聚計劃」

領展「愛•匯聚計劃」是領展自2013年推行之慈善及社區參與計劃的一部分，旨在透過慈善捐贈或贊助以促進領展持有及／或營運的房地產鄰近的本土社區之可持續發展，並改善該等社區居民的生活。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,370萬港元之撥款，以資助領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛•匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉以及支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以促進領展物業週邊社區之可持續發展。於回顧年度內，領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目詳情載於本報告第87頁至第91頁。

企業員工購股計劃

根據企業員工購股計劃，管理人資助合資格員工購買基金單位以及培養僱員的歸屬感。符合企業員工購股計劃指定條件的員工可享受由管理人提供的補貼，用於透過獨立第三方中介人（目前為中國銀行（香港）有限公司）從公開市場購買基金單位。每個財政年度於預定日期進行四次購買，而每名合資格員工所獲的補貼金額將根據企業員工購股計劃規則按該員工的服務年期及績效評估而釐定。

於回顧年度內，參與企業員工購股計劃的管理人合資格員工共507名，彼等於聯交所合共購買241,471個基金單位，總代價為16,113,720.65港元，其中由管理人補貼的金額為2,305,348.00港元。

領展基金單位之資料

發行新基金單位

於回顧年度內，領展曾發行29,964,480個新基金單位，其中包括(i)根據截至2020年3月31日止年度之末期分派再投資計劃於2020年7月30日按發行價每基金單位62.673港元發行10,528,967個新基金單位；及(ii)根據截至2020年9月30日止六個月之中期分派再投資計劃於2020年12月28日按發行價每基金單位66.579港元發行19,435,513個新基金單位。按於2021年3月31日已發行之2,081,862,866個基金單位計算，於年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1.44%。

回購、出售或贖回領展之基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共6,000,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為3.787億港元。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	
2020				
9月	6,000,000	65.45	60.95	378.7

回購之基金單位已於回顧年度結束前全數註銷。管理人於回顧年度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的整體利益。回購基金單位之平均成本(不包括開支)約為每基金單位63.11港元。

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、出售或贖回任何基金單位。

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(前稱Link 2019 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。

按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為36,566,413個基金單位。

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。

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及Link CB Limited並無贖回可轉換債券。

有關可轉換債券之詳情，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日之公告。

基金單位持有人統計數據

根據領展之基金單位持有人登記冊，於2021年3月31日之已登記基金單位持有人分析如下：

基金單位持有量範圍	已登記基金單位 持有人數目	持有之基金單位 總數	百分比 %
0-1,000	7,196	4,666,750	0.22
1,001-5,000	12,680	28,517,299	1.37
5,001-10,000	1,013	7,115,727	0.34
10,001-100,000	672	18,093,040	0.87
100,001或以上	79	2,023,470,050	97.20
總計	21,640	2,081,862,866	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2021年3月31日持有2,001,972,038個基金單位(約96.16%)，仍然是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

根據收市價每基金單位70.8港元及已發行基金單位2,081,862,866個計算，領展於2021年3月31日之市值約為1,474億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

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章第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週年大會上行使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」)。

附屬公司之董事

管理人之董事

管理人之現任董事姓名載於本報告「公司資料」一節內。於回顧年度內，梁國權先生獲委任為董事。

領展特別目的投資工具及管理人附屬公司之董事

於回顧年度內及截至本報告日期止，以下人士為領展特別目的投資工具及管理人附屬公司之董事：

- 王國龍先生
- 黃國祥先生
- 丘兆祺先生
- 黃泰倫先生
- 霍業生先生
- 吳婉芬女士
- 黃漢強先生
- 黎漢明先生
- 黃日山先生
- Emmanuel Regis FARCIS先生
- 江寶欣女士⁽¹⁾

附註：

(1) 於本報告日期不再為管理人之董事或任何領展特別目的投資工具之董事

於回顧年度內，概無董事於任何與領展有任何重大方面競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

收購及出售房地產

於回顧年度內，領展曾進行以下收購項目：

- 於2020年4月7日完成收購位於澳洲悉尼中央商務區名為「100 Market Street」之辦公室物業，經調整代價為6.55億澳元（進一步詳情披露於由領展刊發日期為2019年12月19日、2020年4月8日及8月5日之公告內）；
- 於2020年8月25日完成收購位於英國倫敦名為「The Cabot」之辦公室物業，經調整代價約為3.68億英鎊（進一步詳情披露於由領展刊發日期為2020年7月26日及8月25日之公告內）；及
- 於2021年2月24日宣佈並於2021年4月2日（即財政年度結束後）完成收購位於中國上海名為「七寶萬科廣場」之物業之50%權益，現金代價約為人民幣27.72億元（進一步詳情披露於由領展刊發日期為2021年2月24日及4月6日之公告內）。

除上文所披露者外，領展於回顧年度內並無任何重大收購及出售其任何物業。

截至2021年3月31日，領展的物業組合內共有134項資產(包括香港的127項投資物業、中國內地的五項投資物業、澳洲的一項投資物業及英國的一項投資物業)。該等物業的完整清單及相關詳情請參閱本報告第167頁至第206頁。

於財政年度結束後，領展於2021年6月4日收購位於中國廣州名為「太陽新天地購物中心」之物業，代價約為人民幣20.99億元(進一步詳情披露於由領展刊發日期為2021年6月4日之公告內)。

物業發展及相關活動

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。於2021年3月31日，資產總值上限未曾使用，因此資產總值的10%可用於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之物業發展及相關活動。

相關投資

領展截至2021年3月31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 ⁽¹⁾ %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
CHJMAO 6.75 04/15/21	新加坡交易所	美元	BBB-	Baa3	BBB-	22,647	21,409	0.01
YUEXIU 4.875 04/19/21	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	23,345	22,575	0.01
YXREIT 4.75 04/27/21	聯交所	美元	BBB-	Baa3	-	124,171	120,412	0.06
COGO 4.875 06/01/21	聯交所	美元	BBB-	Baa2	BBB	11,064	10,733	0.005
HRINTH 3.25 06/03/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	27,575	27,286	0.01
CHINAM Float 07/16/21	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	39,445	38,880	0.02
CHALHK 4.875 09/07/21	聯交所	美元	-	-	A-	18,537	18,057	0.01
HRINTH 3.625 11/22/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	63,401	63,421	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	聯交所	美元	A-	-	A	12,530	12,482	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB-	92,931	92,756	0.04
SINOCE 5.25 04/30/22	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	39,016	38,644	0.02
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	47,067	47,649	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	80,349	79,250	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	-	Baa1	A-	47,082	47,577	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	新加坡交易所	美元	-	-	BBB	59,229	59,255	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	94,314	95,221	0.05
CJIAANT 3.375 07/25/22	聯交所	美元	-	-	A+	156,185	159,352	0.08
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	24,048	24,319	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	47,297	47,936	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	266,371	273,557	0.13
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	65,204	65,374	0.03
VNKRLE 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	81,999	0.04

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 ⁽¹⁾ %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
VNKRLE Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,798	0.004
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	-	Baa2	-	65,035	66,531	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	48,125	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	90,771	92,568	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	-	204,052	211,473	0.10
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	66,338	0.03
CHIOI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,648	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	-	A	156,630	165,684	0.08
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	-	-	A-	94,278	99,376	0.05
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	-	Baa3	-	30,000	30,877	0.01
HRINTH 3.75 05/29/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	39,421	40,813	0.02
VNKRLE 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	40,740	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	-	Baa2	A-	39,863	40,365	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB-	-	-	53,159	53,891	0.03
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	-	39,923	41,029	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	-	A-	127,189	129,581	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	-	41,682	43,034	0.02
HRINTH 3.25 11/13/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	156,140	162,196	0.08
合計						2,755,987	2,806,210	1.35

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於2021年3月31日資產總值(經已宣派之末期分派調整)約1.35%。相關投資連同房地產投資信託基金守則7.2C條所指類型之其他投資的合併價值相等於領展於2021年3月31日資產總值(經已宣派之末期分派調整)約4.6%，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。

其他資料更新

主要房地產代理／顧問

於回顧年度內，領展委聘之首五大房地產代理／顧問獲支付之佣金及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付佣金／ 顧問費用 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	5.5	47.9
戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司	租賃代理	2.0	17.6
上海高力物業顧問有限公司	租賃代理	0.9	8.1
盈富策略物業有限公司	租賃代理	0.5	4.0
萊坊(香港)有限公司	租賃代理	0.5	4.0

主要承建商

於回顧年度內，領展委聘之五大承建商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付服務 之價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
Jetline Company Limited	項目及維修	138.5	7.1
金門建築有限公司	項目及維修	111.0	5.7
德基設計工程有限公司	項目及維修	56.3	2.9
深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司	項目及維修	55.9	2.9
ISG Asia (Hong Kong) Limited	項目及維修	52.8	2.7

主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計佔領展總收益少於30%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展總有關成本為約21.3%及約7.1%。

董事、任何彼等各自之聯繫人或就董事所知擁有領展已發行基金單位5%以上之基金單位持有人，概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

董事及管理團隊之簡介

管理人之董事

聶雅倫先生

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，66歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事，並於2016年4月起成為董事會主席。彼亦為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之主席。

聶雅倫先生現為中電控股有限公司、聯想集團有限公司及香港交易及結算所有限公司(該等公司均於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼亦擔任Mordril Properties Limited(一間設於香港的私人物業公司)、Stevin Rock LLC及RAK Rock LLC(兩者均為位於阿聯酋的私營採石公司)之獨立非執行董事。彼曾任希慎興業有限公司(該公司於聯交所主板上市)及VinaLand Limited(該公司曾於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事。

聶雅倫先生於會計與審計以及證券與規管事宜方面擁有豐富經驗。彼曾任羅兵咸永道會計師事務所之合夥人至2007年榮休止。聶雅倫先生亦曾任職於證監會轄下之證券及期貨事務上訴委員會、收購及合併委員會、收購上訴委員會及股份登記機構紀律委員會，以及擔任香港會計師公會多個委員會之成員。彼曾任香港財務匯報局之名譽顧問。彼現為Vision 2047 Foundation之董事。

聶雅倫先生持有曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位。彼亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員與香港會計師公會會員。彼於2017年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎。

王國龍先生

執行董事兼行政總裁

王國龍先生，59歲，分別於2009年2月及2010年5月出任為管理人之執行董事及行政總裁，以及為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。

彼為盈富基金(根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會主席、賓夕法尼亞大學之受託人、香港大學房地產及建設系客席教授、城市土地學會之全球管治受託人及團結香港基金有限公司之顧問。彼於2016年至2018年期間曾任泰國卜蜂集團之企業管治委員會成員，並於2018年11月至2020年10月曾任國際購物中心協會亞太顧問委員會委員。

王國龍先生的職業生涯於紐西蘭開始，其後分別在金融諮詢、投資銀行及房地產投資等領域出任高級管理職位。

彼獲選為《哈佛商業評論》2019全球執行長100強，並榮獲安永企業家獎2017中國—香港／澳門地區大獎、2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」，以及於2011年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎(上市公司—執行董事)。

王國龍先生持有坎特伯雷大學之商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院之工商管理學碩士學位。彼為特許會計師、香港證券及投資學會之傑出資深會員及其機構諮詢委員會之委員、香港董事學會、香港會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師會、皇家特許測量師學會以及商場管理學會之資深會員。

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總監

黃國祥先生，50歲，於2020年2月起出任為管理人之執行董事。彼於2018年5月起出任為管理人之首席財務總監並為財務及投資委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。

黃國祥先生在亞洲房地產行業擁有豐富經驗，涵蓋策略管理職務的不同範疇，包括財務、投資、公司發展、管治及業務技術管理等。黃國祥先生於2005年加入凱德集團，並曾任多個高級行政職位，包括CapitaLand Limited（一間於新加坡交易所上市的公司）首席企業發展總監、凱德商用產業有限公司（現稱CapitaLand Mall Asia Limited）首席財務官及CapitaLand Limited之首席數碼官。彼亦曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司（於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人）及凱德商用馬來西亞信託有限公司（於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人）。

在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚(ExxonMobil)和荷蘭皇家殼殼(Royal Dutch Shell)擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。

黃國祥先生持有新加坡南洋理工大學的會計學（榮譽）學士學位，以及曾參加達特茅斯學院的Tuck Executive Program。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，66歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。

紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所凱達環球的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有12個全球辦事處及1,200名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。

紀達夫先生於劍橋大學聖約翰學院(St John's College, University of Cambridge)修讀建築學，於1978年以優等成績畢業，並於1980年加入英國皇家建築師學會(RIBA)。彼為香港建築師學會資深會員及威爾斯三一聖大衛大學(University of Wales Trinity Saint David)和卡迪夫大學(Cardiff University)之榮譽院士，在高密度城市規劃以及在亞洲設計高層商業及住宅建築、機場和城市設施方面擁有豐富經驗。彼在高密度設計、市區重建、以交通為本與綜合項目、家用辦公室與零售及社區參與方面廣泛講授、寫作、錄製及發布。

紀達夫先生於2009年成立了Griffiths-Roch Foundation，以收購及修復位於威爾斯的Roch Castle、Penrhiw Priory及Twr y Felin成為具歷史意義之豪華酒店。

蒲敬思先生

獨立非執行董事

蒲敬思先生，52歲，於2018年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

蒲敬思先生為Proxy Inc.的商業顧問。彼為特許測量師、皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生於2018年11月至2019年12月曾任RICS全球主席，及現為RICS理事會臨時主席。此外，彼為城市土地學會之會員及香港欖球總會之董事。

蒲敬思先生於2016年10月至2020年3月期間曾任Brooke Husband Limited之共同創辦人之一兼董事。此前，蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕曾任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位(包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職)。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年蒲敬思先生通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，彼於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際曾任多個職位。

於1992年移居至香港前，蒲敬思先生於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。彼持有劍橋大學土地經濟文學士學位。

陳耀昌先生

獨立非執行董事

陳耀昌先生，58歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

陳耀昌先生為Treasury Wine Estates Limited(該公司於澳洲證券交易所上市)之非執行董事及高榕資本之合夥人。

陳耀昌先生早前曾任卜蜂蓮花有限公司(該公司曾於聯交所主板上市)之執行董事及副董事長、Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長、軟銀投資顧問之營運合夥人及百勝中國控股有限公司(該公司於紐約證券交易所及聯交所主板上市)之獨立非執行董事。此外，彼於2006年11月至2011年10月期間曾任沃爾瑪中國(Walmart China)之總裁兼首席執行官，及於2001年11月至2006年11月期間曾任牛奶公司集團之多個高級職位(包括最後出任為北亞區地區董事)。陳耀昌先生亦曾領導Bertelsmann Music Group於大中華之業務。

陳耀昌先生於最初期曾於香港及美國之麥肯錫公司(McKinsey & Co)任職顧問。彼持有芝加哥大學之學士學位及麻省理工學院斯隆商學院之碩士學位。

梁國權先生

獨立非執行董事

梁國權先生，60歲，於2021年3月獲委任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

梁國權先生為特許會計師並於商業及投資銀行界擁有豐富經驗。彼為新意網集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事及Mandarin Oriental International Limited(該公司於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市)之非執行董事。彼亦為渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。彼曾擔任香港鐵路有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事及行政總裁及Jardine Strategic Holdings Limited(該公司曾於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市)之非執行董事。

梁國權先生為香港公益金名譽副會長及香港房屋協會監事會委員。彼曾任大學教育資助委員會轄下質素保證局之主席。

梁國權先生分別於1985年及1987年成為英國及加拿大卑詩省的特許會計師。彼持有英國劍橋大學文學學士學位(其後獲得文學碩士學位)。

裴布雷先生

獨立非執行董事

裴布雷先生，64歲，於2016年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會之主席與提名委員會之成員。

裴布雷先生為Principal Financial Group, Inc.(該公司於納斯達克上市)之獨立非執行董事以及財務委員會與提名及管治委員會之成員。彼擔任大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事與審核委員會成員。彼亦為大新銀行有限公司之風險管理及合規委員會之主席。此外，彼為第一太平有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事、財務委員會及企業管治委員會成員。

裴布雷先生現為盈富基金(根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會委員，及於2019年3月至2021年2月期間曾擔任倫敦Anthemis Insurance Venture Growth Fund之顧問委員會委員。彼同時熱衷於公共事務。彼於2008年12月至2014年11月期間曾任香港大學校董會成員，現為香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢委員會成員及Harvard Business School Association of Hong Kong之董事長。

裴布雷先生曾任Nikko Asset Management Co., Ltd.之亞洲區主席至2015年7月止。彼於1984年加入怡和集團並曾於怡和集團擔任多個職位。於2003年，彼加入滙豐投資管理(香港)有限公司(現稱滙豐環球投資管理(香港)有限公司)為亞太區行政總裁。裴布雷先生於2007年至2010年期間曾任摩根士丹利投資管理之董事總經理及亞洲區首席執行官，及於2013年6月至2017年12月期間曾任大新金融集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事及審核委員會成員。

裴布雷先生持有哈佛商學院工商管理碩士學位及史丹福大學東亞研究系文學碩士學位及政治學文學士學位。

陳寶莉女士

獨立非執行董事

陳寶莉女士，62歲，於2015年11月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

陳寶莉女士於2010年11月至2012年10月期間曾任國際律師行貝克•麥堅時律師事務所之香港、北京、上海及越南辦事處之管理合夥人，並於2008年10月至2010年10月期間曾任貝克•麥堅時律師事務所之亞洲區主席。彼曾為一名律師，具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格。彼對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。

陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事並曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，65歲，於2013年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會、提名委員會與薪酬委員會之成員。

陳秀梅女士現為中電控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)、Home Credit N.V.、滙豐保險(亞洲)有限公司及HSBC Life (International) Limited之獨立非執行董事。彼曾任渣打銀行(香港)有限公司之執行董事並於2014年7月至2017年2月期間擔任其行政總裁。彼曾任嘉誠亞洲有限公司之行政總裁及Cazenove and Co之合夥人。嘉誠亞洲有限公司(現稱渣打證券(香港)有限公司)於2009年1月成為渣打銀行(香港)之成員公司。

於2016年，陳秀梅女士為香港銀行公會主席、香港貿易發展局當然理事及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的貨幣發行委員會之委員。彼於2012年5月至2015年7月期間曾任為聯交所上市委員會之成員，以及於2001年4月至2013年3月期間曾任為證監會轄下之收購及合併委員會與收購上訴委員會之成員。彼亦曾為司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員。陳秀梅女士為香港青年藝術協會之行政委員會成員及樂施會之會員，以及其籌款及傳訊委員會之委員。

陳秀梅女士畢業於謝菲爾德大學。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

謝伯榮先生

獨立非執行董事

謝伯榮先生，70歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之主席。

謝伯榮先生曾任中電控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事至2012年5月，及其後轉任為非執行董事直至彼於2013年4月榮休為止。於1981年1月加入中電集團之前，彼曾於倫敦及香港之德勤會計師行(Deloitte & Co.)以及於太古集團工作。謝伯榮先生於2018年12月1日起退任為香港飛機工程有限公司(該公司於聯交所主板上市直至該公司於2018年11月29日撤銷其上市地位)之獨立非執行董事。

謝伯榮先生持有香港大學機械工程理學士學位及蘇格蘭斯特林大學科技經濟之理學士碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員。

謝秀玲女士

獨立非執行董事

謝秀玲女士，68歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。謝秀玲女士為菲臘牙科醫院管理局成員、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客席教授以及財務匯報局名譽顧問和監督、政策及管治委員會成員。彼亦擔任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝秀玲女士於2021年1月1日起出任為九龍倉集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。謝秀玲女士亦為星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事及主席。謝秀玲女士曾任會德豐有限公司(該公司於聯交所主板上市直至該公司於2020年7月27日撤銷其上市地位)之獨立非執行董事。

謝秀玲女士持有洛杉磯加州大學數學榮譽文學士學位及金融／會計工商管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師、香港會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

Elaine Carole YOUNG女士

獨立非執行董事

Elaine YOUNG女士，56歲，於2013年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

Elaine YOUNG女士對於亞洲之房地產及酒店服務業均擁有豐富經驗，並為精品服務式公寓品牌「莎瑪」之創辦人之一。在莎瑪於2010年被ONYX酒店集團收購後，Elaine YOUNG女士創立了自己的房地產和酒店服務業顧問公司。彼曾任Ascott Residence Trust（於新加坡證券交易所上市）之管理人Ascott Residence Trust Management Limited之獨立非執行董事及審核委員會成員。

Elaine YOUNG女士為上海共同生活品牌「TULU」的聯合創辦人。

Elaine YOUNG女士為美國華平投資集團於上海之其中一間合資公司盛煦房地產投資有限公司之特別顧問及其董事會成員。彼於享負盛名的2009年度RBS Coutts/Financial Times Women in Asia Awards中獲選為「Entrepreneur of the Year」。



管理團隊

王國龍先生

執行董事兼行政總裁

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總監

高層管理人員

丘兆祺先生

首席策略總監

丘兆祺先生，47歲，負責制定、傳達、執行及維持公司的策略計劃，以及監督所有涉及外部事務及持份者管理，包括企業事務及市場策劃、投資者關係、可持續發展與企業財務。彼為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員及領展若干附屬公司之董事。丘兆祺先生於2010年11月加入管理人，最初加盟投資部，負責併購項目及制定企業可持續發展之策略。彼於2015年9月擔任投資者關係及企業財務主管。於加入管理人前，丘兆祺先生曾於星展亞洲融資有限公司、中電控股有限公司、瑞銀投資銀行及怡富証券擔任投資銀行及企業管理工作。彼亦擔任香港總商會金融及財資服務委員會成員、亞太房地產協會香港分會董事、香港上市公司商會常務委員會成員、香港證券及投資學會考試委員會成員，以及香港投資者關係協會執行委員會成員。丘兆祺先生持有哈佛商學院工商管理碩士學位、哈佛大學文學碩士學位及布朗大學文學士學位。

黃泰倫先生

首席法務總監兼公司秘書

黃泰倫先生，51歲，負責領導領展法律、公司秘書和合規等職能。彼於2019年8月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過27年的律師及管理經驗，專注於企業融資、收購合併及企業發展。於加入領展前，彼曾出任海航集團內多個高級行政職位，包括海航集團(國際)有限公司之總法律顧問、香港國際建設投資管理集團有限公司之執行董事及Hilton Grand Vacations Inc.之董事。此前，彼為一間位於香港的律師事務所的聯席創辦人(該行其後與尼克松•皮博迪國際律師事務所合併成為尼克松•鄭黃林律師行)，並擔任該行的管理合夥人達14年。除律師工作外，黃泰倫先生在護老保健及房地產行業均擁有豐富的創業營商經驗。彼曾在香港擁有及經營名為「長青安老院」的連鎖私營安老院舍長達20年，直至2014年出售為止。另外，彼亦擁有超過15年為其家族生意於新界開發村屋的經驗。黃泰倫先生自2015年起獲香港特區政府委任為安老事務委員會委員。彼亦曾任明愛之友副主席、珠海學院校董會委員及新界鄉議局顧問。黃泰倫先生畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，獲得法學學士學位。彼擁有香港執業律師資格。

陳淑嫻女士

首席投資總監(亞洲)

陳淑嫻女士，46歲，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究。彼為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員。陳淑嫻女士於房地產和基金管理行業擁有逾20年之工作經驗。於加入管理人前，陳淑嫻女士為華潤集團旗下附屬公司漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾就任於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司。陳淑嫻女士對於大中華地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。陳淑嫻女士持有香港大學測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理科碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與皇家特許測量師學會之成員。彼亦為皇家特許測量師學會之香港諮詢委員會成員。

陳涓涓女士

總監－企業事務

陳涓涓女士，52歲，負責企業傳訊、品牌管理，及與傳媒、政府機構及社區人士等主要持份者的溝通和合作。彼於2019年1月加入管理人，並為領展的慈善及社區參與計劃－領展「愛•匯聚計劃」的管理人員。陳涓涓女士早年從事新聞工作，並於傳媒關係、公共事務、品牌管理及新媒體傳訊具備豐富經驗。於加盟管理人之前，彼曾擔任香港交易及結算所有限公司企業傳訊主管及董事總經理，並於該機構服務20年。陳涓涓女士畢業於香港中文大學，主修新聞與傳播學，獲頒社會科學學士學位，其後並取得蘇格蘭思克萊德大學工商管理碩士學位。2016年，彼修畢美國史丹福大學商學院舉辦的行政人員課程，並在2018年於美國麻省理工修畢策略與創新行政證書。

霍業生先生

總監－租務(香港)及資產管理(中國)

霍業生先生，54歲，負責監督領展中國物業之管理，包括租務、物業管理及資產提升方面之事宜。彼亦負責監督領展之香港地區資產組合之租務。霍業生先生為領展若干附屬公司之董事。彼於2014年7月加入管理人，並於中國及香港商業地產之資產管理方面擁有逾29年之實質及全面經驗。在加入管理人前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼亦曾於中國及香港之主要地產發展及管理公司(如和記黃埔地產有限公司、新世界集團、仲量聯行有限公司及恒基兆業地產有限公司)擔任不同的領導角色。霍業生先生持有香港大學測量系學士學位，並為註冊專業測量師，以及香港測量師學會、皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

黎漢明先生

總監－物業及停車場管理

黎漢明先生，58歲，負責監督領展資產組合之物業管理（包括停車場管理及營運）。彼於2019年3月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。黎漢明先生在香港擁有逾30年的物業管理經驗。在加入領展前，彼自2007年起於仲量聯行有限公司出任香港物業管理主管。黎漢明先生持有美國肯尼迪西部大學工商管理碩士學位。彼為皇家特許測量師學會之會員。

吳文強先生

總監－財務

吳文強先生，49歲，負責領展財務管控、稅務和商務分析的管理工作。同時彼亦領導併購項目的財務工作。吳文強先生於2009年6月加入管理人。彼在金融和財務方面擁有逾28年的豐富經驗。在加入管理人之前，彼任職於多間著名的房地產集團和銀行集團擔任專業及行政職位，包括和記黃埔地產集團、香港置地集團、渣打銀行及道亨銀行集團。吳文強先生持有香港大學計算機科學學士學位、香港科技大學投資管理學碩士學位及工商管理碩士學位。彼是香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員，亦是特許財務分析師。

吳婉芬女士

總監－人力資源

吳婉芬女士，57歲，負責監督領展之人力資源管理、領導力及人才發展及行政管理工作。彼於2016年3月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。彼曾擔任多家國際知名的金融機構的人力資源高級管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。吳婉芬女士持有香港大學文學士學位及北京大學光華管理學院行政人員工商管理碩士學位。

黃漢強先生

總監－項目及營運

黃漢強先生，56歲，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督營運及保養職能，以發揮資產組合的最大潛力。彼亦負責督導物業發展項目。黃漢強先生於2013年5月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。彼擁有逾29年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入管理人前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理（香港營運之項目主管）。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務有限公司及Kwan and Associates Limited擔任要職。彼持有香港大學建築學學士學位及建築學文學士學位。彼為香港註冊建築師及認可人士，亦為香港建築師學會會員。

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的權益及淡倉

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2021年3月31日於領展基金單位及／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 ⁽⁴⁾ %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 188,105,560 ⁽¹⁾	9.03
		(S) 257,659 ⁽¹⁾	0.01
Citigroup Inc. (「Citigroup」) ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 4,431,820	(L) 6.75
		(S) 1,590,150	(S) 0.07
	核准借出代理人	(L & LP) 136,162,775	(LP) 6.54
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽³⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽³⁾	5.45

附註：

- (1) BlackRock透過其多間受控法團持有188,105,560個基金單位之好倉權益及257,659個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干淡倉權益(197,394個相關基金單位)以現金交收非上市衍生工具。
- (2) 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521,513個相關基金單位，當中包括371,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、36,566個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具及113,947個相關基金單位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649,532個相關基金單位，當中包括191,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、73,132個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具及385,400個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具。
- (3) APG Asset Management N.V.為APG Groep N.V.之全資附屬公司，而APG Groep N.V.則為Stichting Pensioenfonds ABP的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V.及Stichting Pensioenfonds ABP於上表所列的同一批113,471,409個基金單位中擁有或被視為擁有權益。
- (4) 概約百分比乃根據於2021年3月31日已發行之2,081,862,866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2021年3月31日概無其他人士於領展基金單位及／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2021年3月31日於領展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 ⁽²⁾	於2021年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %	於2020年9月30日持有之權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	110,500 ⁽⁴⁾	-	-	-	51,756	162,256	0.0077	162,256
執行董事								
王國龍	412,543	-	-	-	2,487,937	2,900,480	0.1393	2,900,480
黃國祥	52,250	-	-	-	426,444	478,694	0.0229	477,606
非執行董事								
紀達夫	80,650	-	-	-	15,676	96,326	0.0046	94,646
獨立非執行董事								
蒲敬思	3,250	-	-	-	15,676	18,926	0.0009	18,926
陳耀昌	8,000	-	-	-	16,816	24,816	0.0011	24,816
梁國權	-	-	-	-	-	-	-	-
裴布雷	8,500	-	-	-	17,222	25,722	0.0012	25,722
陳寶莉	20,000	-	12,540	-	17,130	49,670	0.0023	49,409
陳秀梅	137,000	-	-	-	19,758	156,758	0.0075	156,758
謝伯榮	33,250	-	-	-	18,503	51,753	0.0024	51,753
謝秀玲	28,999	-	-	-	17,130	46,129	0.0022	45,525
Elaine Carole YOUNG	17,000	-	-	-	17,066	34,066	0.0016	34,066

附註：

(1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。

(2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第75頁至第81頁「長期獎勵計劃」一節。

(3) 概約百分比乃根據於2021年3月31日已發行之2,081,862,866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63,750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2021年3月31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2021年3月31日，下列人士（任何重大基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽⁴⁾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2021年 3月31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 ⁽³⁾ %	於2020年 9月30日持有之 基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）及其附屬公司 ⁽¹⁾	1,265,660	0.06	7,573,097
Principal Financial Services, Inc. ⁽²⁾	28,200	0.00	23,100

附註：

- (1) 受託人為滙豐之直接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領展之關連人士。除上表所披露者外，滙豐之一間同集團附屬公司於2021年3月31日亦擁有1,679個基金單位之權益。
- (2) Principal Financial Services, Inc.為董事裴布雷先生之有聯繫者。該等權益為透過Principal Financial Services, Inc.投資的共同基金所持有。
- (3) 概約百分比乃根據於2021年3月31日已發行之2,081,862,866個基金單位計算。
- (4) 於2021年3月31日，領展並無任何主要基金單位持有人。各董事於2021年3月31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2021年3月31日，丘兆祺先生（領展若干附屬公司之董事）、霍業生先生（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）、連同彼等各自之有聯繫者（定義見房地產投資信託基金守則）分別持有146,009個基金單位、131,644個基金單位、80,208個基金單位及105,230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（領展之附屬公司）於2011年10月3日發行一筆面值5.89億港元息率為3.3%並於2021年到期之港元票據

名稱	於2021年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	300,000,000	50.93	390,000,000

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5.89億港元計算。

(b) 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2021年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	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。

(c) 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2021年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	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。

(d) 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2021年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 美元
大新銀行有限公司(「大新銀行」) ⁽¹⁾	20,734,000	4.15	20,734,000
滙豐及其附屬公司	34,171,000	6.83	34,171,000

附註：

(1) 大新銀行為董事裴布雷先生之有聯繫者。

(2) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億美元計算。

(e) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 於2015年2月10日發行一筆面值6.5億港元息率為2.4%並於2022年到期之港元票據

名稱	於2021年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	-	-	252,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值6.5億港元計算。

(f) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2015年3月31日發行一筆面值7.4億港元息率為3.0%並於2030年到期之港元票據

名稱	於2021年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 港元
滙豐及其附屬公司	-	-	240,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值7.4億港元計算。

(g) 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2021年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之面值 美元
大新銀行	49,700,000	9.94	49,700,000
滙豐及其附屬公司	10,035,000	2.01	35,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億美元計算。

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2021年3月31日 持有之總額 港元	佔合共總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2020年9月30日 持有之總額 港元
滙豐及其附屬公司	16,000,000	0.40	18,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據可轉換債券之本金總額40億港元計算。

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，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。

董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃（於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之長期獎勵計劃）下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和僱員的成功，以及上市公司以股份獎勵計劃作為薪酬工具以爭奪人才的做法日漸普及所致。

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）。

為滿足2017年長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬，於2020年7月9日經第三方中介人以承授人之名義從聯交所購買合共515,483個基金單位。

2017年長期獎勵計劃之主要條款

主要條款	2017年長期獎勵計劃
有效期	自採納日期起計為期10年
認購權	無提供
參與者	董事及管理人、管理人附屬公司與領展特別目的投資工具之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%
參與者（獨立非執行董事／非執行董事除外）所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之1%
獨立非執行董事／非執行董事所受制之上限	就獨立非執行董事及非執行董事而言，於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足獎勵之途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買
歸屬期	一般為期超過三年，於授出日期的第二個週年日歸屬50%及於第三個週年日歸屬50%
有條件現金獎勵	與受限制基金單位獎勵一同授出，並僅按已歸屬基金單位支付
歸屬目標	- 歸屬目標僅與任期掛鉤而非與績效掛鉤 - 歸屬目標與績效掛鉤： - 根據相關歸屬期內的業務表現、衡量物業收入淨額及基金單位持有人總回報並參照合適比率以計量績效 - 歸屬率可能為0%，並設有歸屬上限

2017年長期獎勵計劃之規則概要

2017年長期獎勵計劃由薪酬委員會根據其計劃規則(「**計劃規則**」)負責管理及行政工作，其概要如下：

目的

2017年長期獎勵計劃之目的為：

- (i) 使該等參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；
- (ii) 讓管理人得以吸納及挽留富才幹的管理人員及主要員工，而彼等作出的貢獻是領展達成策略性目標及長遠增長的關鍵因素；及
- (iii) 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供回報，從而激勵管理人、管理人之附屬公司與領展之特別目的投資工具(統稱「**該等領展實體**」及個別稱「**領展實體**」)的管理人員及主要員工。

參與者

合資格參與2017年長期獎勵計劃的人士包括：(a)董事；及(b)任何領展實體的主要員工，而根據薪酬委員會的意見，彼等對領展的成功曾作出貢獻，或具備作出貢獻的潛力。

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向管理人之董事、行政總裁或按於當時有效的房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義之任何彼等各自之有聯繫者(僅因受僱於管理人而成為有聯繫者之人士除外)授出獎勵則須經董事會(包括獨立非執行董事)批准。董事概不得參與向其本身授出獎勵之決策。

獎勵將不會授予除外人士、相關董事(按計劃規則之定義)或領展重大基金單位持有人，或彼等各自之有聯繫者。

適用上限

倘授出該獎勵將導致根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)授出之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出於2017年長期獎勵計劃採納日期(即2017年7月10日)已發行基金單位數目之10%(即221,456,347個基金單位)，則將不可再進一步授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致任何參與者(或其有聯繫者)於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出當時已發行基金單位數目之1%，則將不可向該名參與者(或其有聯繫者)授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致獨立非執行董事或非執行董事(或其有聯繫者)於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出當時已發行基金單位數目之0.1%，則將不可向該名獨立非執行董事或非執行董事(或其有聯繫者)授出獎勵。

歸屬

除在計劃規則指明之有限情況下(如承授人身故)，會支付現金金額以代替根據相關受限制基金單位獎勵應歸屬之基金單位外，受限制基金單位獎勵一般將以透過獨立第三方中介人從公開股票市場購買之基金單位來滿足。

歸屬期

獎勵之歸屬期一般為超過三年，或由薪酬委員會就有關授出而釐定之其他期限。

表現目標

獎勵之表現目標、歸屬比例及／或其他歸屬條件(如有)將由薪酬委員會釐定，其於釐定歸屬時有關表現目標及／或歸屬條件(如有)是否已獲達成(或如適用，獲豁免)及其達標程度擁有絕對酌情權。

於回顧年度內，董事會委聘獨立外聘顧問怡安翰威特審視及加強領展於2020/2021財政年度起的行政人員薪酬框架。進一步詳情載於本報告第45頁及第46頁的「薪酬委員會報告」一節。

接納獎勵及應付代價

授出獎勵之要約須於由薪酬委員會就有關授出所釐定之期限內獲接納及支付代價(如有)。

有效期

2017年長期獎勵計劃由採納日期起計10年內生效，惟倘根據計劃規則按董事會要求延期或提前終止者除外。

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2021年3月31日止年度內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽¹⁾之變動以及於年初及年末之結餘如下：

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2021年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
董事										
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	11,250	-	(11,250)	-	-	-	61	814
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	10,500	-	(10,500)	-	-	-	86	727
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	321	749
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	8,072	-	-	-	-	8,072	327	530
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	8,072	-	-	-	-	8,072	218	354
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	12,556	-	-	-	12,556	340	340
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	12,556	-	-	-	12,556	227	227
王國龍(執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	269,075 ⁽⁷⁾	-	(194,454)	-	(74,621)	-	1,998	15,151
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	518,763 ⁽⁷⁾	-	-	-	(518,763)	-	(9,064)	7,735
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	518,763 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	518,763 ⁽⁷⁾	(8,628)	7,141
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	591,693 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	591,693 ⁽⁷⁾	61	8,682
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	591,693 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	591,693 ⁽⁷⁾	(100)	5,661
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	392,894	-	-	-	392,894	10,641	10,641
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	392,894	-	-	-	392,894	7,094	7,094
黃國祥(執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	65,800 ⁽⁷⁾	-	-	-	(65,800)	-	(1,150)	981
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	65,800 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	65,800 ⁽⁷⁾	(1,094)	906
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	116,443 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	116,443 ⁽⁷⁾	12	1,709
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	116,443 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	116,443 ⁽⁷⁾	(20)	1,114
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	63,879	-	-	-	63,879	1,730	1,730
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	63,879	-	-	-	63,879	1,153	1,153
紀達夫 (非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	19	253
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	99	232
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	98	159
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	65	106
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	103	103
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	69	69

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2021年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
蒲敬思 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	99	232
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	98	159
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	65	106
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	103	103
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	3,799	-	-	-	3,799	69	69
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁸⁾	-	-	19	253
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	-	(3,250) ⁽⁸⁾	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	99	232
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	107	174
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	71	116
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	112	112
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	75	75
梁國權 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
裴布雷 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁸⁾	-	-	19	253
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	-	(3,250) ⁽⁸⁾	-	-	26	225
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	99	232
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,719	-	-	-	-	2,719	110	179
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,719	-	-	-	-	2,719	73	119
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,267	-	-	-	4,267	116	116
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,267	-	-	-	4,267	77	77
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	20	271
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	29	242
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	107	250
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	108	175
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	72	117
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	112	112
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	75	75

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2021年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	23	307
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	33	277
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	122	285
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	3,091	-	-	-	-	3,091	125	203
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	3,091	-	-	-	-	3,091	84	135
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,788	-	-	-	4,788	130	130
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,788	-	-	-	4,788	86	86
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	24	325
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	31	260
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	115	267
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,878	-	-	-	-	2,878	117	189
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,877	-	-	-	-	2,877	78	126
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,499	-	-	-	4,499	122	122
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,499	-	-	-	4,499	81	81
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	20	271
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	29	242
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	107	250
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	108	175
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	72	117
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	112	112
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,153	-	-	-	4,153	75	75
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	20	271
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	29	242
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	107	250
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	107	174
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	71	116
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	112	112
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	4,141	-	-	-	4,141	75	75

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2020年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2021年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2021年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
其他參與者										
合計	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	350,306 ⁽⁷⁾	-	(251,029)	-	(99,277)	-	2,580	19,848
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	363,532 ⁽⁷⁾	-	-	-	(363,532)	-	(5,428)	4,632
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	358,675 ⁽⁷⁾	-	-	-	(52,877)	305,798 ⁽⁷⁾	(5,085)	4,207
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	383,421 ⁽⁷⁾	-	-	-	(48,353)	335,068 ⁽⁷⁾	36	4,916
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	383,421 ⁽⁷⁾	-	-	-	(48,353)	335,068 ⁽⁷⁾	(57)	3,205
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	315,479	-	-	(33,311)	282,168	7,642	7,642
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	-	315,479	-	-	(33,311)	282,168	5,095	5,095
總計			4,883,469	1,645,096	(515,483)	(13,500)	(1,338,198)	4,661,384	13,702	133,930

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。於年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3.858港元。
- (2) 基金單位於緊接年內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位58.2港元。假設於年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2021年3月31日之公平估值約為1.14億港元。
- (3) 基金單位於年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63.35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3,540萬港元，其中包括(i)有條件現金獎勵及受限制基金單位獎勵500萬港元；(ii)就「彌補」歸屬支付1,930萬港元，此乃參考歸屬日之基金單位收市價計算；及(iii)特別獎金1,110萬港元。
- (4) 該等數字為於年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。
- (5) 年內確認之價值為截至2021年3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該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)，並於歸屬期內計入綜合收益表。
- (6) 截至2021年3月31日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2021年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- (7) 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。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。
- (8) 根據2017年長期獎勵計劃以現金代替基金單位之方式支付予陳耀昌先生及裴布雷先生。

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綜合財務報表附註21。

關連人士交易

豁免嚴格遵守

於領展上市時及其後於2007年6月8日、2015年10月5日及2018年1月19日，證監會就領展若干關連人士交易豁免領展嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定。

證監會已公布及刊憲修訂房地產投資信託基金守則，並由2020年12月4日起生效。經修訂之房地產投資信託基金守則(其中包括)對關連人士之定義作出更改，使其與上市規則之相關規定大致看齊。儘管有該等修訂，過往授予領展有關關連人士交易的豁免將繼續適用，直至根據該等條款屆滿，或以其他方式修改或撤銷為止。

於截至2021年3月31日止年度內，領展一直就相關之關連人士交易遵守相關豁免所載條款及條件，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訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

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)於回顧年度內所得之收入及產生之開支：

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 ⁽¹⁾	不適用	(1,554.6)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(14.9)
高力國際物業顧問(香港)有限公司及其附屬公司	主要估值師	估值費用	不適用	(3.6)
		代理費用	不適用	(0.4)
		諮詢費用	不適用	(0.3)
		租賃／准用證 ⁽³⁾	35.3 ⁽⁴⁾	不適用
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」)	受託人之有聯繫者	利息收入	16.5	不適用
		利息開支	不適用	(51.0)
		安排費用／銀行費用／交易費用 ⁽⁵⁾	不適用	(13.7)
		培訓費用	不適用	(0.02)
香港董事學會有限公司(「香港董事學會」) ⁽⁶⁾	王國龍先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(1.1)
凱達環球有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(6.3)
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽³⁾	8.5 ⁽⁴⁾	不適用
星展銀行(香港)有限公司(「星展(香港)」)	謝秀玲女士之有聯繫者	利息開支	不適用	(2.2)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.3)
		准用證 ⁽³⁾	0.1	不適用
		利息開支	不適用	(0.6)
香港管理專業協會(「香港管協」) ⁽⁷⁾	梁國權先生之有聯繫者	安排費用／銀行費用	不適用	(0.2)
		公司會藉費用	不適用	(0.02)

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及境外物業之估值分別按年率0.006%及年率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) 包括於回顧年度內管理人回購基金單位之交易費用及其他行政費用。
- (6) 王國龍先生自2020年7月21日起辭任為香港董事學會理事。因此，香港董事學會自2020年7月21日起不再為領展之關連人士。
- (7) 繼梁國權先生於2021年3月1日獲委任為獨立非執行董事，香港管協自2021年3月1日起為領展之關連人士。

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年度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 ⁽¹⁾ 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 已收取之 租金按金 百萬港元
大新銀行	樂富廣場1101及1102號 商舖之租約	租期為2年至2021年3月7日屆 滿，及後續訂另一個租期為 1個月零23日至2021年4月 30日屆滿	3.2	0.9
	黃大仙中心南館G3C號 商舖之租約	租期為3年至2021年6月9日 屆滿	2.7	不適用
	天盛商場L120號商舖之 租約	租期為6年至2021年11月30日 屆滿	1.4	不適用
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2年至2021年7月2日 屆滿	3.5	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	3.5	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	5.2	不適用
	黃大仙中心北館N119號 商舖之租約	租期為2年至2021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2020年12月12日 屆滿，及後續訂另一個租期 為3年至2023年12月12日屆 滿	1.0	0.3 ⁽³⁾

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) 於回顧年度內，星展(香港)與領展之特別目的投資工具並無訂立年租超逾100萬港元之租約。
- (3) 以銀行擔保形式提供。

由關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其特別目的投資工具於年內聘用滙豐集團(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)、大新銀行及星展(香港)為其提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註32。滙豐集團亦向領展之特別目的投資工具提供強制性公積金賬戶及收付款安排服務。領展同時於年內與滙豐集團及大新銀行設立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。

貸款

於回顧年度內由領展之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance Limited與屬於領展關連人士之銀行訂立之貸款交易如下：

- (i) 由恒生於2016年3月提供之一筆15億港元雙邊貸款於2021年3月31日之未償還結欠為12億港元；及
- (ii) 於2019年9月獲提供之一筆120億港元四年期聯合貸款，其中，於2021年3月31日對滙豐、恒生、大新銀行及星展(香港)之未償還結欠分別為10億港元、4億港元、2億港元及10億港元。

於回顧年度內，領展之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約、交叉貨幣掉期合約及外匯遠期合約。於2021年3月31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60億港元。

存款

於2021年3月31日，領展之特別目的投資工具於滙豐集團之存款額約為17億港元。

其他交易

於回顧年度內，根據中期票據計劃，兩筆本金分別為10.1億港元(於2025年到期)及4億港元(於2038年到期)之私人定息票據分別於2020年4月2日及2020年10月27日透過滙豐擔當交易商而予以發行。就有關交易並無向滙豐支付費用或佣金。

兩次發行均在證監會所授出有關與滙豐集團之關連人士交易之豁免範圍內進行。兩次發行均經公平磋商並按一般商業條款訂立。為確保發行新票據之實際利息成本具競爭力，管理人不時監察市場利率並對多個交易商之報價進行比較。除上文所披露者外，年內再無根據中期票據計劃並以領展關連人士擔當交易商而發行之其他票據。

管理人及受託人就與滙豐集團訂立之企業財務交易之確認

就於回顧年度內與滙豐集團訂立之企業財務交易而言，受託人及管理人均確認(i)該等交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；(ii)受託人並無參與訂立該等交易之決定，惟僅履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監管責任；及(iii)已遵守有關滙豐豁免之持續一般條件(詳情披露於領展日期為2005年11月14日之發售通函內)。除上文所披露者外，領展及其特別目的投資工具於年內概無與滙豐集團訂立其他企業財務交易。

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」審閱於回顧年度內進行的持續關連人士交易。核數師已就證監會所授對於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定之相關豁免發出無保留意見函件，當中載有其對於包括租賃交易及企業財務交易之關連人士交易之結果及結論。

審核及風險管理委員會之確認

管理層已就(其中包括)關連人士交易提交季度合規報告予審核及風險管理委員會審閱。該等報告經審核及風險管理委員會確認後再提交予董事會。

審核及風險管理委員會已審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團、大新銀行及星展(香港)提供之銀行及財務服務，及與滙豐簽訂之企業財務交易為一般性質且種類屬證監會授出相關豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且並無與管理人之內部程序存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

審核及風險管理委員會亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易(包括租賃及企業財務交易)之條款後，其信納於回顧年度內所有該等關連人士交易乃在下列情況下訂立：

- (i) 按公平原則及一般商業條款；
- (ii) 於領展一般及日常業務過程中；
- (iii) 屬公平合理；及
- (iv) 符合基金單位持有人之利益。

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及合規程序足以顯示受託人之營運與滙豐集團之其他銀行業務或財務職能或營運保持獨立；
- (ii) 就領展之營運及基金單位持有架構(包括領展之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布和商戶組合與其管理架構)而言，相關豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易金額上限之基礎屬於(並仍然屬於)公平合理；
- (iii) 相關豁免之範圍及條款屬於(並持續屬於)公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授滙豐豁免，管理人不一定須(且沒有義務)與滙豐集團訂立企業財務交易。

在毋須基金單位持有人批准下繼續獲授豁免

審核及風險管理委員會已審閱相關豁免之條款。根據相關豁免之條款及已實施之內部監控及程序，審核及風險管理委員會與董事會全體成員(包括獨立非執行董事)兩者都信納在毋須基金單位持有人批准下繼續相關豁免屬於(並仍然屬於)公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

領展「愛•匯聚計劃」

「愛•匯聚計劃」支持範疇：

1. 資源管理－支持可持續發展
2. 青少年培育－協助青少年發展更好的未來
3. 活齡社區－推廣長者活齡生活

撥款類別

1. 社會項目資助

- 支持具創新服務理念的項目，以彌補社會內的服務缺口
- 推動領展所在社區的可持續發展

2. 領展大學生獎學金

- 獎學金於2015年成立，支持家庭三代中首代大學生入讀本地大學
- 推動香港青少年向上流動
- 提供兩萬港元獎學金予每位得獎學生，協助他們實踐理想及抱負
- 建立「領展同學會」作平台，拓寬學生視野
- 申請領展大學一年級獎學金的申請者須為現正就讀全日制課程的中六學生，及將於同一年度報考本地其中一間由香港大學教育資助委員會撥付公帑的資助院校，並由就讀的中學所提名，在獲大學取錄後，將成為家庭三代中第一代入讀大學的學生。
- 申請領展大學二年至四年級獎學金的申請者須為家庭三代中首代大學生，並於同年9月升讀本地大學二年／三年／四年級全日制學位課程。

「愛•匯聚計劃」2020/2021－社會項目資助

社會項目年度於2020年10月開展，下列提及項目的目標至項目年度的完結，即2021年9月底。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
1. Arts' Options Limited	「長•智•戲」 長者戲劇藝術 啟導計劃	長者	2,206	1,799,710	計劃旨在為長者提供專業的舞台培訓發掘其潛能，並透過舞台表演讓長者走進社區，連繫社會；同時亦啟發他們將興趣發展成第二事業。機構的願景是在香港成立首個長者劇場。 截至2021年3月31日，Arts' Options共招募189位長者參加戲劇體驗及遴選課程。當中，機構挑選44位長者參加專業戲劇訓練。由2019/20年度進升的有26位長者，現正接受進階演技及舞台訓練。長者於3月在領展商場將於第三季在領展商場舉行巡演，Arts' Options並於4月安排更多表演。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
2. 小寶慈善基金	「惜食全方位」 食物回收及 教育	長者及低收入家庭	1,935,800	3,653,112	計劃已連續第五年於36個領展鮮活街市及其15個商場進行食物回收，協助製作飯餐及食物包予有需要人士和家庭。計劃旨在推動減廢及教育公眾惜食文化，目標為每年回收超過600噸食物，令190萬人受惠。 截至2021年3月31日，機構共回收超過140,000公斤剩餘食材，烹製成逾41萬份熱飯餐及3萬份食物包。因疫情原故，機構暫停到領展的鮮活街市收集剩食，因而影響回收數量。透過宣傳鼓勵，商場收集的食物比去年同期增加65%。
3. 文化動力慈善基金	「緣•天團」計劃	青少年	5,836	1,125,836	計劃主張「將興趣變成職業」，透過提供職能培訓，協助青年結合街頭藝術文化及多媒體創作，建立自信，開拓屬於他們的職。計劃同時打通青年與社會的溝通渠道，鼓勵年輕人參與新界西的義工服務，創造機會貢獻社區，重建他們與社會的聯繫。 截至2021年3月31日，項目合共有30名年青成員包括15位新招募的及15位從2019/20參加項目的種子成員。項目踏入第二年，成員的訓練會集中於製作短片及於5月開始在領展商場作快閃表演。為鼓勵年青人回饋社區機構於3月舉行了2次義工服務。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
4. 環保協進會	連繫自然	長者	68,296	500,800	「連繫自然」將負責在領展旗下兩個商場的戶外空間建造「蝴蝶園」的統籌工作，並從社區招募大使，為其提供管理「蝴蝶園」的培訓，對大自然和人類而言，蝴蝶具有獨特的生態、科學和觀賞價值，計劃長遠希望將全港市區變成蝶蹤處處的生態福地，增加全港生物多樣性，為保育陸地作出貢獻。 截至2021年3月31日，項目共招募了40名大使，協助於慈雲山中心及秀茂平商場建設兩個蝴蝶園。大使會接受訓練，以維護蝴蝶園及作蝴蝶生態統計。機構已於場內栽植250盆本地蝴蝶喜歡的植物。兩個蝴蝶園的建造預計於2021年7月完成。
5. 香港導盲犬協會	導盲犬發展及公眾教育計劃	視障人士	10,220	985,300	領展自2013年起開放旗下所有物業予導盲犬幼犬進行訓練並連續七年支持香港導盲犬協會發展導盲犬服務，包括本地繁殖計劃、導盲犬訓練、公眾教育等，提升大眾對導盲犬服務的認知，期望能為視障人士的福祉作出貢獻。本年度項目會繼續進行本地繁殖計劃，亦將引入響片訓練輔助導盲犬訓練，並舉辦視障人士攝影展，讓大眾代入他們的世界，推廣社區共融。 截至2021年3月31日，項目提供了培訓包括為於2020年11月出生的5隻導盲犬幼犬的寄養家庭的培訓。在疫情下，機構舉辦了12個互動工作坊及講座。機構繼續透過其社交平台作公眾教育及推廣導盲犬服務，平台接觸過萬持分者。機構將於第三及四季度在領展商場舉行路演及相片展覽。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
6. 珍古德協會(香港)	社區綠「領」遊樂	青少年	48,960	811,778	計劃將培訓160個家庭，成為「玩綠家庭」。這些家庭將透過領展較早前贊助編成的「綠活地圖」，認識領展商場附近的自然地帶，並參與工作坊，然後協助在社區籌備「玩綠墟市」宣傳環保訊息。計劃亦將編撰全港首創的環境保育「遊戲書」，內附遊戲卡牌、團體遊戲、社區探險地圖及環境相關資訊。 截至2021年3月31日，項目於天水圍及秀茂平區為家庭舉行6次網上環保工作坊。首創的環境保育「遊戲書」已完成製作，超過800個家庭登記索取遊戲書。在限聚令許可下，機構會按計劃下於領展商場舉辦工作坊。
7. 循道衛理觀塘社會服務處	生命鑰匙－關懷•分享•行動	青少年及長者	3,495	997,157	計劃為有特殊教育需要的年青人提供溝通技巧訓練及職涯規劃。透過為認知障礙症長者舉辦藝術工作坊、玩具銀行及本地遊等活動，促進兩代交流，讓受訓的年青人得以運用所學技能服務長者，同時長者也因著活動的刺激而減少患病帶來的影響。 截至2021年3月31日，項目共招募90位有特殊教育需要的年青人，並為他們提供評估、溝通技巧培訓及其他職場技能訓練。受訓的年青人在期內為長者提供義工服務，及為輕度認知障礙長者舉辦虛擬旅遊活動。機構將計劃在領展商場與社區分享項目成果。

「愛•匯聚計劃」2020/2021—領展大學生獎學金

領展大學生獎學金於2015年成立，是「愛•匯聚計劃」青少年培育的重點項目，支持家庭三代中首代入讀本地大學的學生，推動香港青少年向上流動。領展於2020/2021年度共捐出380萬元，共有190名學生獲發獎學金。每位得獎者可獲兩萬港元獎學金，按自訂目標及計劃自由運用該筆獎學金，以改善學習條件及爭取學習機會。自領展大學生獎學金成立以來，共頒發940獎學金。得獎同學亦會自動成為「領展同學會」會員。「領展同學會」是領展獎學金的延伸項目，透過舉辦義工活動及企業參觀等交流活動、並優先考慮聘請得獎同學為暑期實習生，協助年青人開拓視野。

100位大學一年級獲獎學生現正於2020/2021學年就讀本地其中一間大學：

- 香港城市大學：3位
- 香港浸會大學：3位
- 香港中文大學：36位
- 香港教育大學：1位
- 香港理工大學：17位
- 香港科技大學：12位
- 香港大學：28位

領展大學生獎學金2020/2021—90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- 香港浸會大學：7位
- 領南大學：3位
- 香港中文大學：64位
- 香港科技大學：3位
- 香港大學：13位

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2021年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十四份補充契約與一份修訂及重述契約修訂及補充）之條文管理領展房地產投資信託基金。

**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為
領展房地產投資信託基金之受託人身份**

香港，2021年6月17日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致領展房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

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**」)列載於第99頁至第158頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021年3月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合分派報表；
- 截至該日止年度的綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重要會計政策摘要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2021年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資物業的估值。

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3(d)、5(a)及15。

貴集團投資物業是基金單位持有人應佔資產淨值的關鍵組成元素，並構成 貴集團本年度業績的主要基礎。在2021年3月31日的綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為1,990.74億港元，而在本年度的綜合收益表則錄得投資物業的公平值虧損52.76億港元，是綜合財務報表中的重大組成部分。截至2021年3月31日， 貴集團投資物業組合包括在香港、中國內地、澳洲及英國的零售及辦公室物業和停車場。

估值由第三方估值師（「**估值師**」）執行。根據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（「**房地產投資信託基金守則**」），估值師須於連續三年為同一客戶進行估值後退任，並只能夠於三年後再次被委任。現時的估值師於2020年3月31日止年度獲領展受託人首次委任為估值師。

貴集團已落成的投資物業的估值，本質上受每項物業的個別性質、所在位置及該物業的預期未來租金收入所影響。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

管理層控制和程序

我們瞭解了管理層對評估投資物業估值的控制和程序，並通過考慮估計不確定性、釐定假設涉及的判斷和管理層存有偏見或欺詐的敏感度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。

我們測試了對投資物業估值的關鍵控制的設計和操作有效性。

估值師的經驗及相關工作經驗

我們評估了估值師的資歷和專長，並查閱了估值師與 貴集團簽訂的業務約定書的條款，以釐定是否有任何事項可能會影響估值師的客觀性，或可能對他們的工作範圍構成任何限制。我們發現，沒有任何證據顯示估值師於履行其職責時客觀性受到損害。

我們閱讀了估值師報告，並理解了估值是根據英國皇家特許測量師學會的「英國皇家特許測量師學會全球評估準則」，結合國際評估準則委員會的「國際評估準則」，香港測量師學會的「香港測量師學會物業估值準則2020」和「房地產投資信託基金守則」第6章編製。

估值師採用的估值方法

我們邀請了我們的物業估值專家參與，透過比對我們在估值和房地產行業的知識，協助評估和評價估值師採用的估值方法和模型的合理性。

估值師採用的數據

我們按抽樣基準，將估值師在執行估值時所採用的數據，與適當的支持憑證進行檢查核對，包括：

- 租約的關鍵條款；
- 營運開支的詳情；及
- 租金收入列表。

關鍵審計事項

投資物業的估值(續)

於2021年3月31日，在釐定某項物業的估值時，估值師考慮了物業的具體資訊，例如租約、租金收入和直接物業開支。估值師主要採用收入資本化法並在適用情況下以直接比較法作參考。估值師對資本化率和未來潛在收入應用假設以達致最終估值，此等假設受當時市場收益率以及可比較市場交易所影響。

作出的判斷涉及資本化率和市場租值。

所採用的收入資本化方法符合物業估值的市場慣例及信託契約。

我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的多項具體因素：

- 透過 貴集團的資產提升計劃活化若干物業；及
- 貴集團投資物業組合的表現。

基於在釐定估值時涉及重大判斷和估計，因此我們須特別將審計重點集中於投資物業的估值。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

估值師使用的假設和估計

我們連同我們的估值專家與估值師舉行會議，討論採用的估值方法和關鍵假設。所採用的假設在物業組合中各異，視乎每項物業的樓齡、性質和位置，但此等假設均包括估計資本化率和現時淨收入。我們按抽樣基準，在每一個範疇中將估值師使用的估計和假設，與已公布的行業標準和可比較市場交易以及我們在相關領域的經驗進行對比。

對於其假設顯示與相關物業界別的市場數據比對下可能出現重大偏差的物業，我們執行進一步的工作。至於假設超出預期範圍或屬於不尋常，及／或估值顯示有異動的，我們與估值師作進一步商討，以了解其理據並取得額外審計憑證以支持所獲得的解釋。

整體而言，我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及關鍵假設有可得和可比較的市場憑證作為支持。

我們亦已評估了在香港財務報告準則的披露規定下，與投資物業相關的披露是否足夠，我們信納已作出適當披露。

其他信息

領展資產管理有限公司(領展的「**管理人**」)須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理人及審核及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據於2021年2月8日訂立之首份修訂及重述契約(「**信託契約**」)的有關條文，以及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

審核及風險管理委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估 貴集團的綜合財務報表是否在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃鴻嵐。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年6月17日

綜合收益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收益	6	10,744	10,718
物業經營開支	8	(2,506)	(2,498)
物業收入淨額		8,238	8,220
一般及行政開支		(428)	(416)
投資物業公平值變動及商譽減值	14 & 15	(5,322)	(23,948)
利息收入		126	183
財務成本	9	(770)	(630)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	10	1,844	(16,591)
稅項	12	(1,092)	(712)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利／(虧損)		752	(17,303)
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2021年中期分派		(2,921)	—
— 2020年末期分派		(2,999)	—
— 2020年中期分派		—	(2,966)
— 2019年末期分派		—	(2,964)
		(5,168)	(23,233)
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)		(2,566)	(24,835)
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	28	(2,169)	1,783
非控制性權益		(433)	(181)
		(5,168)	(23,233)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利／(虧損)			
— 基金單位持有人(附註)	13	1,185	(17,122)
— 非控制性權益		(433)	(181)
		752	(17,303)

第105頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：每基金單位盈利／(虧損)(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利／(虧損)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13。

綜合全面收益表

截至2021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2021年3月31日止年度					
年內溢利	1,185	(3,354)	(2,169)	(433)	(2,602)
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	120	—	120	—	120
— 外匯儲備	2,049	—	2,049	—	2,049
年內全面收益總額	3,354	(3,354)	—	(433)	(433)

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)

第105頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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59.20億港元(2020年：59.30億港元)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25.66億港元(2020年：248.35億港元)。
- (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2021年3月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020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溢利／(虧損)		1,185	(17,122)
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		4,910	23,831
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		(12)	(454)
－可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		32	(157)
－金融工具之公平值變動		(320)	(276)
－房地產及其相關資產之折舊及攤銷		54	41
－其他非現金收入		(129)	(189)
酌情分派(附註(i))		290	291
可分派總額(附註(i))		6,010	5,965
中期分派(已派付)		2,921	2,966
末期分派(將向基金單位持有人派付)		3,089	2,999
年內分派總額		6,010	5,965
於3月31日已發行基金單位	27	2,081,862,866	2,057,898,386
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))		141.65港仙	141.47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))		148.34港仙	145.72港仙
年內每基金單位分派		289.99港仙	287.19港仙

第105頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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2021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%(2020年：100%)為分派金額。此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本2.90億港元(2020年：2.91億港元)。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%(2020年：105%)。
- (ii) 截至2020年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.65港仙(2020年：141.47港仙)乃根據期內中期分派29.21億港元(2020年：29.66億港元)及於2020年9月30日已發行的2,062,427,353個基金單位(2020年：2,096,767,886個基金單位)計算。中期分派已於2020年12月28日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2021年3月31日止年度，每基金單位末期分派148.34港仙(2020年：145.72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30.89億港元(2020年：29.99億港元)及於2021年3月31日已發行的2,081,862,866個基金單位(2020年：2,057,898,386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2021年8月12日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
資產			
商譽	14	392	424
投資物業	15	199,074	193,224
物業、器材及設備	16	1,301	1,389
以攤銷成本列賬的金融資產	17	2,742	2,746
按金及預付款項		2,433	497
衍生金融工具	25	218	231
應收貿易賬款及其他應收款項	18	1,195	1,231
現金及現金等價物	19	2,530	7,877
資產總值		209,885	207,619
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債	20	3,029	2,871
長期獎勵計劃撥備	21	82	136
其他負債	22	4,048	5,017
帶息負債	23	34,634	30,688
可轉換債券	24	4,002	3,910
保證金		1,789	1,782
衍生金融工具	25	129	88
稅項撥備		975	370
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	26	2,504	2,640
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		51,192	47,502
非控制性權益		(27)	406
基金單位持有人應佔資產淨值		158,720	159,711
已發行基金單位	27	2,081,862,866	2,057,898,386
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		76.24港元	77.61港元

第105頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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

主席
聶雅倫
2021年6月17日

行政總裁
王國龍
2021年6月17日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2021年3月31日止年度

	附註	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2020年4月1日		159,711	580	406
根據分派再投資計劃發行之基金單位		1,954	-	-
回購基金單位予以註銷		(379)	-	-
截至2021年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利		1,185	-	(433)
已向基金單位持有人派付之分派				
— 2021年中期分派		(2,921)	-	-
— 2020年末期分派		(2,999)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	28	-	63	-
轉撥入綜合收益表之金額	28	-	57	-
外幣匯兌	28	-	2,049	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	28	2,169	(2,169)	-
截至2021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)		(2,566)	-	(433)
於2021年3月31日		158,720	580	(27)
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		(17,122)	-	(181)
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)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	28	-	(58)	-
轉撥入綜合收益表之金額	28	-	(38)	-
外幣匯兌	28	-	(1,687)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	28	(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		159,711	580	406

第105頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	29(a)	7,078	6,589
投資活動			
收購資產	30	(6,729)	-
收購業務		(750)	(67)
添置投資物業		(859)	(1,388)
添置物業、器材及設備		(37)	(218)
購入以攤銷成本列賬的金融資產		-	(2,777)
已收利息收入		138	188
支付收購合營公司之按金		(2,305)	-
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
用於投資活動之現金淨額		(10,542)	(532)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		20,627	21,629
償還帶息負債		(17,458)	(15,474)
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		49	159
已支付利息開支		(928)	(882)
支付租賃負債		(5)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,966)	(5,930)
回購基金單位予以註銷		(379)	(4,240)
用於融資活動之現金淨額		(2,060)	(766)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(5,524)	5,291
於4月1日之現金及現金等價物		7,877	2,694
現金及現金等價物受匯率變動之影響		177	(108)
於3月31日之現金及現金等價物		2,530	7,877

第105頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

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2月8日訂立之首份修訂及重述契約(「**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

(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

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，並誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋按公平值列賬。

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2021年3月31日止年度，本集團已採納所有現時已頒佈並生效之新準則及準則修訂本。

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	利率基準改革
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

採納此等新準則及準則修訂本對本集團已報告之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

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2021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 ⁽⁵⁾
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露 ⁽⁵⁾
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ⁽⁵⁾
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 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽⁶⁾
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後COVID-19相關租金減免 ⁽³⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ⁽⁴⁾	

⁽¹⁾ 於2020年6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⁾ 於2021年4月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁵⁾ 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁶⁾ 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。

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。除了新訂及經修訂的會計政策之採納外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領展及其所有附屬公司於2021年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領展對其擁有控制權之實體，包括結構性實體在內。當領展控制該實體時，領展通過參與該實體而面對回報之可變風險或有權收取可變回報，並且有能力透過於該實體行使權力而影響所得之回報。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起作綜合，並於終止控制之日起不再綜合入賬。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

本集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓之資產、向被收購者的前擁有人所承擔之負債及本集團所發行之基金單位的公平值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公平值確認。收購相關的費用於當期綜合收益表內列作開支。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任（例如合約對方可行使沽出認沽權）向部分擁有附屬公司之非控制性權益購入其股份（不屬於業務合併的一部分），本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於基金單位持有人應佔資產淨值中作出相應支銷。金融負債價值之變動於綜合收益表中確認。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務或於特定經濟環境從事提供服務之可區分部分，而且該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團向管理人，即主要營運決策者，就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 外幣匯兌

(i) 功能和呈列貨幣

本集團旗下每個實體的財務報表所列的項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表則以百萬港元呈列，而港元乃領展之功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易和項目重新估值分別採用交易日期和估值日期的匯率換算為功能貨幣。除合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖所產生的匯兌差額於其他全面收益中遞延以外，結算此等交易所產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產及負債以報告日期匯率換算而產生的匯兌盈虧於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

本集團旗下實體的功能貨幣與本集團的呈列貨幣有所不同時，皆按下列方法換算其業績和財務狀況為呈列貨幣：

- 本集團旗下實體的財務狀況表內的資產和負債按報告日期的收市匯率換算；
- 本集團旗下實體的收益表內的收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的換算匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購境外實體所產生的商譽及公平值調整均當作該境外實體的資產和負債，並按報告日期的收市匯率換算，由此產生的換算匯兌差額於其他全面收益中確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(d) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼備為目的而持有之物業被歸類為投資物業，其亦包括落成後將會用作投資物業之正在興建或發展中物業。

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(代表於各報告日期以公開市值計算之金額)列賬。投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

按出售金額與資產賬面值(包括重新估值)差額計算之出售投資物業產生的任何收益或虧損於當期綜合收益表內確認。

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可於有關資產之賬面值內資產化。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

(e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備(包括由租賃物業用於自用而產生的使用權資產)乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

物業、器材及設備之折舊乃按其估計可用年限以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

土地及樓宇	租賃期
租賃改善	五年或租賃期(如適用)
使用權資產	租賃期
設備	三年至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，作為減值虧損則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

3 重要會計政策摘要(續)

(f) 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產初步按公平值確認，其後按攤銷成本減減值準備計量。本集團持有若干債務證券，目的純粹為收取其合約現金流(即本金及利息)，因此採用實際利率法以攤銷成本對其進行其後計量。常規方式購買或出售債務證券會在交易日基礎上予以確認和終止確認。

以攤銷成本列賬的金融資產的利息收入按實際利率法確認。本集團按前瞻性評估以攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

(g) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值進行確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。本集團持有應收貿易賬款及其他應收款項的目的是收取合同現金流量，因此使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法以評估預期信用損失，該項虧損使用應收貿易賬款的整個存續期的預期損失撥備計算。應收貿易賬款的預期信用損失以減值撥備矩陣計算，所應用的預期信用損失率建基於可觀察的歷史信用損失率，並以當前和前瞻性資訊作調整。

其他應收款被認為是低風險的，因此減值準備被確定為考慮當前和前瞻性資訊的12個月預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(i) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。業務合併產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽被分配至現金產生單位以作出減值測試。

3 重要會計政策摘要(續)

(j) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領展須於每個財政年度向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入總額。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，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。此負債於綜合財務狀況表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合收益表確認。

(k) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任很有可能消耗資源，並於能夠可靠估算責任金額之情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率(須反映現時市場對資金之時間價值及該責任特定風險之評估)，按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

(l) 租賃

除租賃期為12個月或以下的短期租賃以及低價值資產外，於租賃資產可供本集團使用開始日確認該租賃資產為使用權資產及確認相關租賃負債。使用權資產及相關租賃負債初步按公平值計量。租賃負債乃租賃合同的總固定付款額以其隱含利率折現後之現值淨額，其後按攤銷成本計量。

租賃付款在本金和財務成本之間分配。財務成本在租賃期內從綜合收益表中扣除，按各期間負債結餘和固定週期利率計算。

在本集團的綜合財務狀況表中，使用權資產呈列為物業、器材及設備的一部分，而租賃負債則呈列為應計項目。

3 重要會計政策摘要(續)

(m) 當期及遞延稅項

年內稅項包括當期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，除非該稅項涉及之項目已於其他全面收益或直接於權益當中確認。在該情況下相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益當中確認。

當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之國家內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒布或實質上已頒布並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

投資物業所產生之遞延稅項根據假設投資物業的賬面值將可透過出售或透過使用並應用相應之適用稅率收回而釐定。

(n) 帶息負債

扣除所產生交易成本後之帶息負債初步乃按公平值確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(o) 可轉換債券

具有轉換權的可轉換債券包括衍生工具部分和負債部分。

初步確認時，可轉換債券的衍生工具部分以公平值計量。所得款項超出初步確認為衍生工具部分的金額確認為負債部分。與發行可轉換債券相關的交易成本按比例分配至負債和衍生工具部分。交易成本中與負債部分相關的部分初步確認為負債部分的一部分，而與衍生工具部分相關的部分則在綜合收益表中即時確認。

衍生工具部分其後按公平值重新計量，公平值變動即時在綜合收益表中確認。負債部分其後按攤銷成本列賬。負債部分的利息支出採用實際利率法計算及於綜合收益表中確認。

(p) 非金融資產之減值

當出現任何事件或環境轉變顯示須予折舊及攤銷之資產之賬面值可能無法收回時，本集團會檢討其減值。減值虧損乃按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。除商譽外，已出現減值之非金融資產於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

(q) 收益確認

(i) 來自零售及商業物業之租金

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年期內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

(ii) 來自停車場業務之租金

來自停車場業務之租金按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(s) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。就截至報告日期止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任已作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。僱主為僱員就強制性公積金所作供款於作出供款時支銷。

(t) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

授出長期獎勵計劃的獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的金額於各報告日期及償付日期重新計算，而任何變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合收益表確認。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

3 重要會計政策摘要(續)

(u) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

在對沖開始時，本集團記錄了對沖工具和被對沖項目之間的經濟關係及其風險管理目標和對沖交易策略。

(i) 現金流量對沖

倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係被歸類為現金流量對沖。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動於其他全面收益中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在綜合收益表內確認。

當被對沖項目影響溢利或虧損，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖項目其後導致一項非金融資產或非金融負債的確認時，之前列入現金流量對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計法之規定時，任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本將保留在現金流量對沖儲備內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。若預期交易預計不會落實進行，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合收益表內。

(ii) 公平值對沖

衍生工具被指定為某項已確認資產或負債之公平值變動之對沖工具，則有資格成為公平值對沖。

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

本集團以貨幣掉期合約對沖因匯率及市場利率變動而引致確認外幣負債公平值波動之風險，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

該等衍生工具合約之公平值變動，再加上被對沖負債應佔對沖風險之公平值變動乃於綜合收益表內確認為帶息負債之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就公平值變動而作出調整。

3 重要會計政策摘要

(u) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(iii) 投資淨額對沖

海外業務的投資淨額對沖的入賬方式與現金流量對沖相若。對沖工具與對沖有效部分相關的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於權益內。與無效部分相關的收益或虧損即時於綜合收益表中確認。

在權益累積的收益與虧損在海外業務售出時轉撥至綜合收益表中。

(iv) 不符合對沖會計的衍生工具

若干衍生工具不符合對沖會計。任何不符合對沖會計的衍生工具的公平值變化，會即時於綜合收益表中確認。

(v) 對沖無效性

對沖有效性於對沖關係建立之初確定，並通過週期性預期有效性評估，確保被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

本集團建立了對沖關係，並且對沖工具的關鍵條款與被對沖項目的條款完全匹配。因此，本集團執行了有效性定性評估。如果被對沖項目的條款受環境變化影響，致使其關鍵條款不再與對沖工具的關鍵條款完全匹配，本集團將採用虛擬衍生工具法評估有效性。

在對外匯購置進行對沖時，如果預期交易時間與原預計交易時間不同，或衍生工具交易對方的信用風險發生變化，可能會導致對沖無效。

(v) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如利率掉期合約及貨幣掉期合約，以管理金融風險。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險

(A) 利率風險

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約管理其公平值利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

利率掉期對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
帳面價值－資產／(負債)	50	(69)
名義金額	9,054	5,400
到期日	2023年10月－ 2030年3月	2020年8月－ 2030年3月
對沖比率	1 : 1	1 : 1
自年初起尚未結算的對沖工具內在價值變動	61	(42)
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	(61)	42
本年度加權平均執行利率	0.77%	0.90%

於2021年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升／下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少／增加1.01億港元(2020年：扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損會增加／減少7,700萬港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2021年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少3.77億／4.01億港元(2020年：5,400萬／6,000萬港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

於2021年3月31日，本集團於中國內地、澳洲及英國(2020年：中國內地)持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。在此等業務的資產淨值換算為港元(本集團的呈列貨幣)時所產生的合計未變現收益約20.99億港元(2020年：16.87億港元虧損)。此未變現虧損已於外匯儲備中列為儲備變動。

在計入貨幣掉期合約，本集團利用以澳元及英鎊計值的銀行借款分別為於澳洲和英國的投資融資，從而對按澳元及英鎊計值之資產及負債所產生之外匯風險建立一項自然對沖。

本集團將若干英鎊銀行借款指定為用作對沖因港幣／英鎊即期匯率變動而導致英國淨投資價值變動的對沖工具。於2021年3月31日，該指定為對沖工具的英鎊銀行借款賬面金額為港幣11.08億元(2020年：零)。由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的賬面價值，因此該對沖確定為完全有效。年內就英鎊銀行借款換算至港幣所產生之匯兌虧損港幣5,000萬元(2020年：零)已計入本集團的其他全面收入中。管理層認為澳元及英鎊不存在重大的淨貨幣風險。

於2021年3月31日，本集團之若干中期票據及以攤銷成本列賬的金融資產(2020年：若干中期票據)以美元計值。對於中期票據，本集團以貨幣掉期合約對沖美元匯率變動之風險。此外，由於港幣與美元掛鈎，管理層認為以攤銷成本列賬的金融資產並無重大貨幣風險。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險(續)

於2021年3月31日，相關美元中期票據之港元等值為78.59億港元(2020年：79.18億港元)。貨幣掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
帳面價值－資產	39	212
名義金額	11,507	7,753
到期日	2024年9月－ 2026年7月	2024年9月－ 2026年7月
對沖比率	1 : 1	1 : 1
自年初起尚未結算的對沖工具折現後的即期價值變動	173	(427)
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	(173)	427
本年度加權平均執行利率	2.38%	3.33%

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之以攤銷成本列賬的金融資產、現金及現金等價物及存款、衍生金融工具以及應收貿易賬款面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2021年3月31日，所有銀行存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB」級之金融機構。

對於以攤銷成本列賬的金融資產的信貸管理，管理人密切監視金融資產發行人的財務表現及信貸評級，以確保就潛在不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。於2021年3月31日，所有持有的以攤銷成本列賬的金融資產外界信貸評級不低於「BBB-」。管理人認為集團的金融資產信貸風險甚低。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

就因商戶而面對之信貸風險而言(其中包括應收貿易賬款及若干租戶相關其他應收款項)，信貸風險管理乃透過與大量商戶交易及對準商戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保商戶於租賃開始前必須提供相等於二至三個月租金的租金保證金或銀行擔保，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。因此，管理層認為預期信用損失整體而言接近零。此外，管理層定期審閱各項長期逾期應收貿易賬款之可收回金額，以確保就潛在不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。本集團在估算預期信用損失會同時考慮宏觀經濟因素相關之前瞻性資料。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產之信貸風險為27.42億港元(2020年：27.46億港元)，載於附註17。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為2.53億港元(2020年：2.10億港元)，載於附註18。本集團來自現金及現金等價物之信貸風險為25.30億港元(2020年：78.77億港元)，載於附註19。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為2.18億港元(2020年：2.31億港元)，載於附註25。

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2021年3月31日，本集團的現金及現金等價物為25.30億港元(2020年：78.77億港元)。除現金資源外，於2021年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為485.87億港元(2020年：428.96億港元)，其中386.11億港元(2020年：345.89億港元)已提取。於2021年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為99.76億港元(2020年：83.07億港元)。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

下表按報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為預期未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年內 百萬港元	第一年後至 第二年內 百萬港元	第二年後至 第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2021年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,101	2	-	-
衍生金融工具(淨額結算)	7	8	110	-
保證金	627	500	554	108
可轉換債券	64	64	4,065	-
帶息負債	3,912	2,227	23,147	8,309
應付非控制性權益	-	4,022	-	-
非控制性權益認沽權債項	-	234	-	-
基金單位持有人資金	-	-	-	158,720
於2020年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,328	2	-	-
衍生金融工具(淨額結算)	15	24	28	25
保證金	585	423	635	139
可轉換債券	64	64	4,129	-
帶息負債	7,628	3,307	13,257	11,092
應付非控制性權益	-	3,956	-	-
非控制性權益認沽權債項	-	596	-	-
業務收購代價的保留金額	710	-	-	-
基金單位持有人資金	-	-	-	159,711

4 金融風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為50%(2020年：45%)之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之借貸總額(帶息負債及可轉換債券)除以資產總值計算。

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
借貸總額	38,636	34,598
資產總值	209,885	207,619
負債比率	18.4%	16.7%

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

香港財務報告準則第13號要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量。下表列出本集團以公平值計量之資產與負債：

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(未經任何調整)而得出的公平值計量。

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引申)獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據(不可觀察輸入數據)而得出的公平值計量。

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	199,074	199,074
衍生金融工具	-	218	-	218
總資產	-	218	199,074	199,292
負債				
衍生金融工具	-	129	-	129
非控制性權益認沽權債項	-	-	204	204
總負債	-	129	204	333

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(i) 公平值架構(續)

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	193,224	193,224
衍生金融工具	-	231	-	231
總資產	-	231	193,224	193,455
負債				
衍生金融工具	-	88	-	88
非控制性權益認沽權債項	-	-	530	530
總負債	-	88	530	618

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2020年：無)。

本集團之政策為於事件或情況改變導致轉撥發生之日期確認於每層公平值架構的轉出及撥入。

(ii) 公平值披露

因預期於一年內收回或結算，應收貿易賬款之賬面值減去減值撥備以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款及帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約。

預期結算時間為一年以上的帶息負債、可轉換債券負債部分及應計項目之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

5 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

每項投資物業於各報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。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(如適用)作參考評估。估值技術及假設之詳情已於附註15內披露。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用估值技巧，例如交易商報價及現金流量折現分析。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

(c) 長期獎勵計劃估值

所授出獎勵之金額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之多項假設而進行，管理層認為該等假設為對該等獎勵於報告日期之負債金額之最佳估計。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

(d) 非控制性權益認沽權債項

非控制性權益認沽權債項之公平值於各報告日期由獨立估值師按其市場價值評估。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，包括於預期行使認沽權時非全資擁有附屬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。估值技術及假設之詳情已於附註22內披露。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
租金		
— 香港零售物業	6,159	6,288
— 香港停車場	1,883	1,912
— 中國內地零售物業	850	937
— 香港、中國內地及海外辦公室	778	401
其他收益(附註)	1,074	1,180
總收益	10,744	10,718

附註：其他收益包括管理費、空調服務收費及其他物業相關收益。管理費由租金重新分類至其他收益，比較數字已重列。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金8,600萬港元(2020年：1.14億港元)已計入租金收入內。

7 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2021年3月31日止年度					
收益	6,900	1,888	1,015	941	10,744
分部業績	5,329	1,448	743	290	7,810
投資物業公平值變動及商譽減值	(3,554)	(273)	(161)	(1,334)	(5,322)
利息收入					126
財務成本					(770)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之溢利					1,844
稅項					(1,092)
扣除與基金單位持有人交易前之 年內溢利					752
資本開支	621	56	115	7,308	8,100
折舊	-	-	(1)	(90)	(91)
於2021年3月31日					
分部資產	125,406	31,526	20,878	26,193	204,003
商譽					392
以攤銷成本列賬的金融資產					2,742
衍生金融工具					218
現金及現金等價物					2,530
資產總值					209,885
分部負債	2,468	179	561	1,085	4,293
遞延稅項負債					3,029
長期獎勵計劃撥備					82
其他負債					4,048
帶息負債					34,634
可轉換債券					4,002
衍生金融工具					129
稅項撥備					975
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					51,192
非控制性權益					(27)
基金單位持有人應佔資產淨值					158,720

截至2021年3月31日止年度，為數13.57億港元(2020年：14.48億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，90.16億港元(2020年：92.70億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，3.71億港元(2020年：零)則屬於海外之對外顧客收益。

於2021年3月31日，為數272.88億港元(2020年：254.74億港元)之投資物業、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,654.22億港元(2020年：1,695.63億港元)乃位處香港境內，80.57億港元(2020年：零)則位處海外。

7 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2020年3月31日止年度					
收益	7,222	1,917	1,101	478	10,718
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					(630)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之虧損					(16,591)
稅項					(712)
扣除與基金單位持有人交易前之 年內虧損					(17,303)
資本開支	989	207	107	505	1,808
折舊	-	-	(1)	(74)	(75)
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					207,619
分部負債	2,334	142	695	1,251	4,422
遞延稅項負債					2,871
長期獎勵計劃撥備					136
其他負債					5,017
帶息負債					30,688
可轉換債券					3,910
衍生金融工具					88
稅項撥備					370
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					47,502
非控制性權益					406
基金單位持有人應佔資產淨值					159,711

8 物業經營開支

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	659	619
員工成本	443	461
維修及保養	285	226
公用事業開支	281	297
地租及差餉	273	313
宣傳及市場推廣開支	158	132
屋邨公用地方開支	94	88
房產稅及土地使用稅	99	94
其他物業經營開支	214	268
	2,506	2,498

9 財務成本

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
帶息負債利息開支	735	813
可轉換債券利息開支(附註24)	125	125
其他借貸成本(附註(i))	221	162
	1,081	1,100
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(17)	(53)
	1,064	1,047
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註24)	32	(157)
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註22)	(326)	(260)
	770	630

附註：

- (i) 其他借貸成本包括9,600億港元(2020年：1.11億港元)非控制性權益利息開支、5,700萬港元(2020年：3,800萬港元淨收益)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨開支、4,500萬港元(2020年：1,300萬港元淨開支)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2.8%(2020年：3.3%)撥歸投資物業下作資產化。

10 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
員工成本(附註11)	659	689
物業、器材及設備折舊	91	75
受託人費用	15	23
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	11	10
收購相關專業費用	3	2
其他	1	1
專業費用撥歸投資物業下作資產化	(3)	-
銀行收費	8	6
物業代理佣金	20	10
捐款	14	14
金融工具之匯兌虧損／(收益)	79	(48)
短期租約支出	5	13
其他法律及專業費用	7	31

11 員工成本

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
工資及薪金	708	723
強制性公積金計劃供款(附註(i))	14	14
長期獎勵計劃之獎勵	14	25
	736	762
減：撥歸投資物業下作資產化	(77)	(73)
員工成本(附註10)	659	689

附註：

- (i) 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。

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2020年：16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地及海外之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除／(計入)之稅額代表：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	786	814
— 中國內地	174	174
遞延稅項	132	(276)
稅項	1,092	712

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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	1,844	(16,591)
按香港利得稅率16.5%(2020年：16.5%)計算之預期稅項支出	304	(2,738)
不同稅率之稅務影響	56	(86)
不可扣稅開支之稅務影響	900	3,664
毋須課稅收入之稅務影響	(84)	(92)
其他暫時差異之稅務影響	(69)	(59)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(13)	(10)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	(2)	33
稅項	1,092	712

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

基於法律及稅務顧問之專業意見及建議，本集團相信該評稅通知並沒有理據，已就該額外利得稅評稅通知向稅務局提出反對，重申出售的物業為資本性質而非經營性質，故所得的收益不應繳納利得稅。因此，本集團並無就該保障性額外利得稅評稅通知作出任何稅項撥備。根據稅務局的指示，本集團已於2021年5月10日購買了金額為1.72億港元的儲稅券，作為暫緩繳納利得稅之安排。

13 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溢利／(虧損)計算之每基金單位盈利／(虧損)

	2021年	2020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溢利／(虧損)	1,185百萬港元	(17,122百萬港元)
計算每基金單位基本及已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,066,880,618	2,096,244,109
每基金單位基本及已攤薄盈利／(虧損)	0.57 港元	(8.17港元)

可轉換債券對截至2021年3月31日及2020年3月31日止年度的每基金單位基本盈利／(虧損)具有反攤薄影響，因此每基金單位的基本及已攤薄盈利／(虧損)相同。

14 商譽

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於4月1日	424	433
匯兌調整	14	(9)
商譽減值	(46)	-
於3月31日	392	424

截至2021年3月31日止年度，綜合收益表計入4,600萬港元(2020年：無)商譽減值虧損乃基於相關業務的市場環境變化。

15 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2020年4月1日	193,224	–	193,224
匯兌調整(附註(e))	3,050	–	3,050
添置	823	–	823
收購資產(附註30)	7,253	–	7,253
公平值變動	(5,276)	–	(5,276)
於2021年3月31日	199,074	–	199,074
於2019年4月1日	207,948	10,548	218,496
匯兌調整	(1,791)	–	(1,791)
添置	1,029	554	1,583
轉撥至物業、器材及設備	–	(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

(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2020年3月31日及2021年3月31日為投資物業進行重估。

管理人與主要估值師商討並檢視主要估值師所使用之所有重大輸入數據。管理人與主要估值師會就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。

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。

15 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

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%－5.24% (2020年：3.01%－5.10%) ii) 每年現時淨收入： 70萬港元－3.639億港元 (2020年：60萬港元－3.518億港元)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。 所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。

投資物業被歸類於第三層(2020年：第三層)公平值架構之內。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2020年4月7日及2020年8月25日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、悉尼「100 Market Street」及倫敦「The Cabot」。海濱道77號(現稱為海濱匯)的商業發展已於2019年5月完成。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

換算匯兌收益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20.69億港元，8.01億港元及1.80億港元。該金額已計入外匯儲備。該金額部分被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2021年3月31日，本集團位處中國內地及澳洲約值分別30.05億港元(2020年：100.26億港元)及40.38億港元(2020年：零)之若干投資物業已為本集團合計34.16億港元(2020年：21.77億港元)之貸款作出抵押。

16 物業、器材及設備

	土地、樓宇及 租賃改善 百萬港元	使用權資產 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年4月1日	1,254	7	2	126	1,389
添置	9	-	-	15	24
撇銷	(4)	-	-	(17)	(21)
年內折舊開支	(54)	(5)	(1)	(31)	(91)
於2021年3月31日	1,205	2	1	93	1,301
於2021年3月31日					
成本	1,321	9	7	192	1,529
累計折舊	(116)	(7)	(6)	(99)	(228)
賬面淨值	1,205	2	1	93	1,301
於2019年4月1日	15	-	2	121	138
添置	164	9	1	51	225
從投資物業轉撥	1,116	-	-	-	1,116
撇銷	(1)	-	-	(14)	(15)
年內折舊開支	(40)	(2)	(1)	(32)	(75)
於2020年3月31日	1,254	7	2	126	1,389
於2020年3月31日					
成本	1,316	9	7	213	1,545
累計折舊	(62)	(2)	(5)	(87)	(156)
賬面淨值	1,254	7	2	126	1,389

17 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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
上市公司債券	2,712	2,716
非上市公司債券	30	30
	2,742	2,746

年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9,400萬港元(2020年：6,800萬港元)。該等以攤銷成本列賬的金融資產賬面值的預期收回時間如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
一年內	432	-
一年後	2,310	2,746
	2,742	2,746

18 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應收貿易賬款	320	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(67)	(60)
應收貿易賬款－淨值	253	210
其他應收款項	942	1,021
	1,195	1,231

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。

18 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
0至30日	181	187
31至90日	77	66
超過90日	62	17
	320	270

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2.53億港元(2020年：2.10億港元)應收貿易賬款淨值包括於2021年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,000萬港元(2020年：5,200萬港元)及應計按營業額分成租金1,900萬港元(2020年：900萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於4月1日	60	6
應收貿易賬款減值撥備	14	55
年內撇銷不可收回之應收款項	(11)	(1)
匯兌調整	4	-
於3月31日	67	60

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。

由於其他應收款項之預期信用損失接近零，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。

19 現金及現金等價物

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
銀行現金	1,881	6,317
原有到期日少於三個月之銀行存款	649	1,560
	2,530	7,877

20 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
遞延稅項資產	(173)	(115)
遞延稅項負債	3,202	2,986
	3,029	2,871

該等遞延稅項資產及負債賬面值預期收回及結算時間為一年後。

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

	投資物業重估 及加速稅項折舊 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年4月1日	2,879	(8)	2,871
匯兌調整	14	12	26
綜合收益表內確認	194	(62)	132
於2021年3月31日	3,087	(58)	3,029
於2019年4月1日	3,204	(13)	3,191
匯兌調整	(38)	(6)	(44)
綜合收益表內確認	(287)	11	(276)
於2020年3月31日	2,879	(8)	2,871

21 長期獎勵計劃撥備

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備		
— 預期一年內結算	35	81
— 預期一年後結算	47	55
	82	136

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。

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

年內，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515,483個基金單位(2020年：366,239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。

21 長期獎勵計劃撥備(續)

年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2020年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內註銷	年內失效	於2021年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2017年長期獎勵計劃								
2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	305,311	-	(296,010)	(7,000)	(2,301)	-	-
2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	445,188	-	(35,250)	(6,500)	(403,438)	-	-
	2018年7月4日至2021年6月30日	443,121	-	-	-	(22,500)	420,621	932,111
2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	496,683	-	-	-	(20,575)	476,108	1,075,400
	2019年7月5日至2022年6月30日	496,682	-	-	-	(20,575)	476,107	1,075,399
2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	-	822,548	-	-	(33,311)	789,237	789,237
	2020年7月29日至2023年6月30日	-	822,548	-	-	(33,311)	789,237	789,237
小計		2,186,985	1,645,096	(331,260)	(13,500)	(536,011)	2,951,310	4,661,384
已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制 基金單位獎勵數目之100%		-	-	(184,223) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2020/2021年度總計		2,186,985	1,645,096	(515,483)	(13,500)	(536,011)	2,951,310	4,661,384
2019/2020年度總計		2,293,280	1,194,497	(843,871)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469

附註：

- (i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%至200%。
- (ii) 如能符合若干歸屬條件。
- (iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目之100%。

22 其他負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應付非控制性權益	3,844	3,777
非控制性權益認沽權債項	204	530
業務收購代價的保留金額	-	710
	4,048	5,017

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2.8%(2020年：3.3%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就各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層(2020年：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。

年內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於4月1日	530	790
綜合收益表內確認：		
— 公平值收益(附註9)	(326)	(260)
於3月31日	204	530

23 帶息負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
無抵押銀行貸款	14,448	12,737
抵押銀行貸款	3,416	2,177
中期票據	16,770	15,774
	34,634	30,688

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	1,751	499
抵押銀行貸款	56	88
中期票據	1,441	350
	3,248	937
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	299	3,962
抵押銀行貸款	78	114
中期票據	1,228	1,439
	1,605	5,515
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	8,038	298
抵押銀行貸款	89	141
中期票據	-	1,227
	8,127	1,666
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	1,249	6,975
抵押銀行貸款	89	158
中期票據	4,692	-
	6,030	7,133
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	3,111	1,003
抵押銀行貸款	2,725	161
中期票據	1,899	4,715
	7,735	5,879

23 帶息負債(續)

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
第五年後到期		
抵押銀行貸款	379	1,515
中期票據	7,510	8,043
	7,889	9,558
	34,634	30,688

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數28.34億港元(2020年：21.77億港元)、38.61億港元(2020年：10.03億港元)及38.33億港元(2020年：零)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2021年3月31日以港元計值之帶息負債實際利率為2.40%(2020：2.94%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.84%(2020年：5.58%)、1.06%(2020年：1.43%)及1.02%(2020年：不適用)。

24 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.6%可轉換債券。債券持有人有權選擇以初步轉換價每基金單位109.39港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為初步轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展贖回全部或部分債券。該等可轉換債券為無抵押。可轉換債券於2021年3月31日之實際利率為3.12%(2020年：3.12%)。

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,910	-
已發行之可轉換債券	-	3,817
利息開支(附註9)	125	125
已支付利息開支	(65)	(32)
於3月31日	3,970	3,910
衍生工具部分		
於4月1日	-	-
已發行之可轉換債券	-	157
公平值變動(附註9)	32	(157)
於3月31日	32	-
	4,002	3,910

25 衍生金融工具

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	43	-
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	146	212
— 利率掉期合約	18	19
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	11	-
	218	231
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(11)	(88)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(2)	-
未指定為對沖工具		
— 貨幣掉期合約	(116)	-
	(129)	(88)
衍生工具淨資產	89	143

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2020年：第二層)公平值架構之內。

該等衍生工具淨資產賬面值的預期結算時間如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
一年內	-	(2)
一年後	89	145
	89	143

25 衍生金融工具(續)

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綜合收益表中確認。於年內撥回對沖儲備之淨金額1.20億港元(2020年：9,600萬港元計入)，詳情見附註28。

於2021年3月31日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就86.54億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期4.68年(2020年：30.00億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期6.50年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2021年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為86.54億港元(2020年：30.00億港元)及0.77%(2020年：1.58%)。本集團於2021年3月31日並無不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約(2020年：20.00億港元)。

於2021年3月31日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之貨幣掉期合約及利率掉期合約於2021年3月31日之名義本金金額分別為77.53億港元(2020年：77.53億港元)及4.00億港元(2020年：14.00億港元)。

於2021年3月31日對沖儲備(附註28)內已確認之利率掉期合約之盈虧將於結算時撥入綜合收益表。

於2021年3月31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37.54億港元(2020年：零)。

附註28中披露的本集團對沖儲備與以下對沖工具有關：

	被指定為 現金流量對沖 之利率掉期 百萬港元	對沖儲備 百萬港元
於2020年4月1日	(88)	(88)
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	63	63
從其他全面收益重分類至綜合收益表	57	57
於2021年3月31日	32	32
於2019年4月1日	8	8
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	(58)	(58)
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(38)	(38)
於2020年3月31日	(88)	(88)

26 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應付貿易賬款	58	80
預收款項	401	310
應計項目	2,045	2,250
	2,504	2,640

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
一年內	2,502	2,638
一年後	2	2
	2,504	2,640

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
0至30日	42	55
31至90日	6	13
超過90日	10	12
	58	80

27 已發行基金單位

	2021年 基金單位數目	2020年 基金單位數目
於4月1日	2,057,898,386	2,109,321,254
回購基金單位予以註銷	(6,000,000)	(51,900,500)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	29,964,480	-
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	-	477,632
於3月31日	2,081,862,866	2,057,898,386

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6,000,000個基金單位(2020年：51,900,500個基金單位)，總價值為3.79億港元(2020年：42.40億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於截至2021年3月31日止年度內，管理人根據截至2020年9月30日止六個月之中期分派及截至2020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29,964,480個基金單位。

於2021年3月31日基金單位之收市價為每基金單位70.80港元(2020年：65.70港元)。按2021年3月31日已發行之2,081,862,866個基金單位(2020年：2,057,898,386個基金單位)計算，市值為1,473.96億港元(2020年：1,352.04億港元)。

28 儲備

	其他儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	匯兌及現金 流量對沖調整 之保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2020年4月1日	(580)	(88)	(2,071)	2,159	(580)
現金流量對沖：					
—公平值變動	-	63	-	-	63
—轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	-	57	-	-	57
	-	120	-	-	120
外幣匯兌：					
—換算財務報表的匯兌收益	-	-	2,099	-	2,099
—投資淨額對沖之公平值變動	-	-	(50)	-	(50)
	-	-	2,049	-	2,049
基金單位持有人應佔資產淨值：					
—外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額(附註(ii))	-	-	-	(2,169)	(2,169)
於2021年3月31日	(580)	32	(22)	(10)	(580)

28 儲備(續)

	其他儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	匯兌及現金 流量對沖調整 之保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2019年4月1日	(580)	8	(384)	376	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	(58)	-	-	(58)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	-	(38)	-	-	(38)
	-	(96)	-	-	(96)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(1,687)	-	(1,687)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生 之金額(附註(ii))	-	-	-	1,783	1,783
於2020年3月31日	(580)	(88)	(2,071)	2,159	(580)

附註：

- (i) 就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註9)。
(ii) 該年度保留盈利以抵銷外匯儲備及現金流量對沖儲備變動的金額。

29 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)	1,844	(16,591)
長期獎勵計劃之獎勵	14	25
折舊開支	91	75
撇銷物業、器材及設備之虧損	21	15
利息收入	(126)	(183)
財務成本	770	630
匯兌差異	40	(48)
投資物業公平值變動及商譽減值	5,322	23,948
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(130)	(300)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目減少	(299)	(32)
保證金(減少)／增加	(22)	25
長期獎勵計劃結算	(68)	(42)
已付所得稅	(379)	(933)
營運活動所得之現金淨額	7,078	6,589

29 綜合現金流量表附註(續)

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為19.54億港元(2020年：零)。

(c) 融資活動的負債對賬

	帶息負債 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生 金融工具 百萬港元	應付 非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年4月1日	30,688	3,910	101	(143)	3,777	38,333
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	20,627	-	-	-	-	20,627
償還帶息負債	(17,458)	-	-	-	-	(17,458)
應付非控制性權益增加	-	-	-	-	49	49
已支付利息	-	(65)	(759)	(26)	(78)	(928)
租賃負債付款	-	-	(5)	-	-	(5)
融資現金流量變動總計	3,169	(65)	(764)	(26)	(29)	2,285
非現金變動						
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	(63)	-	(63)
財務成本	(22)	157	734	143	96	1,108
匯兌調整及其他	799	-	1	-	-	800
非現金變動總計	777	157	735	80	96	1,845
於2021年3月31日	34,634	4,002	72	(89)	3,844	42,463

29 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動的負債對賬(續)

	帶息負債 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生 金融工具 百萬港元	應付 非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
於2019年4月1日	24,217	-	81	204	3,552	28,054
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	21,629	-	-	-	-	21,629
償還帶息負債	(15,474)	-	-	-	-	(15,474)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	-	3,974	-	-	-	3,974
應付非控制性權益增加	-	-	-	-	159	159
(已支付)/已收利息	-	(32)	(841)	36	(45)	(882)
租賃負債付款	-	-	(2)	-	-	(2)
融資現金流量變動總計	6,155	3,942	(843)	36	114	9,404
非現金變動						
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	58	-	58
財務成本	485	(32)	857	(441)	111	980
匯兌調整及其他	(169)	-	6	-	-	(163)
非現金變動總計	316	(32)	863	(383)	111	875
於2020年3月31日	30,688	3,910	101	(143)	3,777	38,333

30 收購資產

於2019年12月19日，領展透過一間全資擁有附屬公司以6.55億澳元(相等於約31.32億港元)之現金代價訂立基金單位銷售協議及售股協議，以收購Market Sub Trust之全部已發行基金單位及Market Sub TC Pty Ltd之全部已發行股本，而領展於此收購產生之相關交易費用為1.90億港元。該項交易已於2020年4月7日完成。Market Sub Trust擁有位於澳洲悉尼100 Market Street名為「100 Market Street」之物業。

於2020年7月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以3.68億英鎊(相等於約37.51億港元)之現金代價訂立買賣協議，以收購25 Cabot Square S.à r.l.及Cabot Square Retail S.à r.l.之全部已發行股本，而領展於此收購產生之相關交易費用為2,800萬港元。該項交易已於2020年8月25日完成。25 Cabot Square S.à r.l.及Cabot Square Retail S.à r.l.擁有位於英國倫敦金絲雀碼頭25 Cabot Square名為「The Cabot」之物業。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上收購列作收購資產入賬。

收購的資產及負債如下：

	100 Market Street 百萬港元	The Cabot 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業(附註15)	3,457	3,796	7,253
現金及現金等價物	-	7	7
其他流動負債淨額	(135)	(24)	(159)
購買代價	3,322	3,779	7,101
以往年度已支付的按金	(365)	-	(365)
已收購之現金及現金等價物	-	(7)	(7)
用於收購之現金支出淨額	2,957	3,772	6,729

31 資本承擔

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	709	691

32 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2021年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)*	受託人之有聯繫者#
高力國際物業顧問(香港)有限公司(附註(i))	領展之現任主要估值師
仲量聯行有限公司(「前任主要估值師」)(附註(ii))	領展之前任主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司(附註(ii))	前任主要估值師之有聯繫者#
北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司(附註(ii))	前任主要估值師之有聯繫者#
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司*	董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司	董事之有聯繫者#
星展銀行(香港)有限公司	董事之有聯繫者#

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：

- (i) 高力國際物業顧問(香港)有限公司是領展的現任主要估值師，負責為集團於2021年3月31日之投資物業進行重估。高力國際物業顧問(香港)有限公司於2019年11月17日被領展委任其主要估值師。
- (ii) 仲量聯行有限公司是領展的前任主要估值師，負責為集團之投資物業進行重估直至2019年9月30日。其職務按房地產投資信託基金守則要求於2019年11月17日完結。仲量聯行有限公司退任後，該公司及其聯繫者不再是領展的關連人士。

32 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列根據香港財務報告準則確認的交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(15)	(23)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(65)	(61)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	35	38
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	17	20
與主要估值師之交易(附註(iii)及(iv))		
估值費用	(4)	(4)
諮詢服務費用	-	(2)
代理費用	-	(2)
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之維修技工支援服務費(附註(iii))	-	(9)
已付及應付北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司之物業管理費用(附註(iii))	-	(13)
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii)及(v))	(1)	(1)
已付及應付凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii)及(v))	(6)	(5)
就租賃零售單位收取自大新銀行有限公司之租金收入(附註(iii)及(vi))	8	9
就帶息負債支付大新銀行有限公司之利息開支及各項融資費用(附註(iii)及(vi))	(3)	(1)
就帶息負債支付星展銀行(香港)有限公司之利息開支及各項融資費用(附註(iii)及(vii))	(1)	-

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%(2020年：0.008%至0.03%)計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行及遵照領展的採購政策。
- (iv) 高力國際物業顧問(香港)有限公司於2019年11月17日被領展委任其主要估值師。仲量聯行有限公司是領展的前任主要估值師，負責為本集團之投資物業進行重估直至2019年9月30日。截至2021年3月31日止年度，本集團對高力國際物業顧問(香港)有限公司已付及應付的估值費用為400萬港元(2020年：本集團對高力國際物業顧問(香港)有限公司及仲量聯行有限公司已付的估值費用為300萬港元及100萬港元)。截至2021年3月31日止年度，集團對高力國際物業顧問(香港)有限公司已付及應付的諮詢服務及代理費用分別為30萬港元及40萬港元(2020年：集團對仲量聯行有限公司已付的諮詢服務及代理費用分別為200萬港元及200萬港元)。
- (v) 凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (vi) 大新銀行有限公司為裴布雷先生之有聯繫者。
- (vii) 星展銀行(香港)有限公司為謝秀玲女士之有聯繫者。

32 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(4)
來自滙豐集團之帶息負債	(2,531)	(2,820)
應收／(應付)滙豐集團之利息淨額	2	(5)
來自滙豐集團之保證金	(3)	(4)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	31	(1)
於滙豐集團之銀行存款	1,688	6,569
應付凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	(4)	-

(d) 主要管理層薪酬

於2021年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事，11名非執行董事及9名高層管理人員。各董事酬金的詳情以具名形式載列於第26頁至第28頁的企業管治報告附有「已審計」標題的部分。該等部分為企業管治報告內「已審計」部分，並為財務報表的一部分。

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
袍金	10	9
基本薪金、津貼及其他福利	100	128
長期獎勵計劃之獎勵	13	33
	123	170

32 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬(續)

下列酬金範圍內的金額，為執行董事及高層管理人員於2020/2021年度的已支付短期現金酬金及已確認之長期獎勵計劃撥備(唯部分長期獎勵計劃並未歸屬)。此等金額已反映於2020/2021年度內根據香港財務報告準則而編製的財務報表。

酬金範圍(附註(i))	2021年 人數	2020年 人數
1,000,001港元－3,000,000港元	–	1
3,000,001港元－5,000,000港元	3	2
5,000,001港元－7,000,000港元	4	2
7,500,001港元－8,000,000港元	1	2
8,500,001港元－9,000,000港元	2	–
9,500,001港元－10,000,000港元	–	1
10,000,001港元－10,500,000港元	–	1
11,000,001港元－11,500,000港元	–	1
13,500,001港元－14,000,000港元	–	1 ^(b)
14,000,001港元－14,500,000港元	1 ^(b)	–
31,500,001港元－32,000,000港元	1 ^(a)	–
73,500,001港元－74,000,000港元	–	1 ^(a)
執行董事及各高層管理人員之總人數(附註(iii))	12	12

附註：

- (i) 酬金範圍內的總酬金，是以年內已確認之長期獎勵計劃撥備及年內已支付及確認的短期酬金而計算的。
- (ii) 為已支付及已確認執行董事王國龍先生^(a)及黃國祥先生^(b)。黃國祥先生於2020年2月1日起獲委任為管理人之執行董事，於截至2020年3月31日止年度，授予黃國祥先生的薪酬總額中，只有自委任為執行董事日起的兩個月相關酬金作為其董事酬金。詳情載於第26頁至第27頁的「授予執行董事酬金」。相關酬金包括部分已於年內確認的長期獎勵計劃撥備(詳情載於第78頁至第81頁的「長期獎勵計劃」一節)。餘下部分為短期酬金。
- (iii) 包括一名已離職(2020年：一名已退休)高層管理人員。

32 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬(續)

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2020年：兩名)董事，其酬金已於以上酬金範圍反映。年內已支付及已確認予其餘三名(2020年：三名)個人如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	10	9
酌情花紅	11	21
長期獎勵計劃之獎勵	4	2
	25	32

33 日後應收之最低租金

於2021年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
第一年內	6,437	6,384
第一年後至第五年內	9,989	10,061
第五年後	2,508	1,125
	18,934	17,570

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2020年：三年)。

34 主要附屬公司

於2021年3月31日，領展持有下列主要附屬公司：

名稱	成立地點及法律實體性質／ 營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	資產管理	22,000,000港元	100%
間接持有：				
雅和有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	160,539,360港元	100%
民邦有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	2港元	100%
保怡物業管理(深圳)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	39,500,000美元	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	162,500,000美元	100%
Cabot (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
Cabot Square Retail S.à r.l.	盧森堡，有限責任公司／英國	物業持有及租務	11,000英鎊	100%
順立投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業發展	1港元	60%
僑東投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	5,000港元	100%
益颯美置業(天津)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 1,242,300,418元	100%
首億置業有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
匡倫(香港)有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1,000,000港元	100%
廣州牽晴匯房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 600,000,000元	100%
Link CB Limited (前稱Link 2019 CB Limited)	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 香港	融資	1美元	100%
Link Monte (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1港元	100%

34 主要附屬公司(續)

名稱	成立地點及法律實體性質/ 營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益
間接持有(續)				
領展物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1美元	100%
領展物業管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業管理	1,000,000港元	100%
領展房地產諮詢(上海)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	企業管理服務	人民幣 5,000,000元	100%
Market Mid Trust	澳洲，基金／澳洲	投資控股	252,000,100澳元	100%
Market Mid Pty Ltd	澳洲，有限責任公司／澳洲	Market Mid Trust之 信託人	1澳元	100%
Market Sub Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	615,014,654 澳元	100%
Market Sub TC Pty Ltd	澳洲，有限責任公司／澳洲	Market Sub Trust 之信託人	1澳元	100%
普斯頓(香港)有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 287,595,000元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資	1美元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1港元	100%
25 Cabot Square S.à r.l.	盧森堡，有限責任公司／英國	物業持有及租務	11,000英鎊	100%

對本集團而言，管理人認為於順立投資有限公司之非控制性權益並非重大。

管理人認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故上表只列出對本集團之業績或資產及負債有主要影響之附屬公司資料。

35 於報告日期後之事項

於2021年2月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣27.72億元（約相等於33.25億港元）之現金代價訂立框架協議及股權轉讓協議書收購上海莘寶企業管理有限公司之50%已發行股本，該金額代表七寶萬科廣場之協定物業價值人民幣64.00億元（約相等於76.77億港元）經淨負債人民幣8.56億元（約相等於10.27億港元）作調整後的50%。截至2021年3月31日，23.05億港元為已支付按金，並已包括在集團綜合財務狀況表中按金及預付款項。該項交易已於2021年4月2日完成。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於中國上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「七寶萬科廣場」之物業。

於2021年6月4日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣20.99億元（約相等於25.52億港元）之現金代價訂立買賣協議收購太陽新天地購物中心，該金額包括太陽新天地購物中心的約定物業價值人民幣32.05億元（約相等於38.97億港元）和淨負債人民幣11.06億元（約相等於13.45億港元）。交易會於買賣協議中的成交條件達成後落實成交。太陽新天地購物中心位於中國廣州市天河區馬場路36號。

36 批准綜合財務報表

於2021年6月17日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

估值報告

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

電話 (852) 2828 9888

傳真 (852) 2828 9899

網頁 www.colliers.com



敬啟者：

關於領展－於2021年3月31日之年度估值

指示

吾等謹遵照**領展資產管理有限公司**(「領展資產管理」)(作為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人)及**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**(「受託人」)之指示，按照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒布之房地產投資信託基金守則、日期為2005年9月6日之信託契約及其後的補充契約及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)對領展所擁有之以下物業組合(「該等物業」)進行物業估值以呈列於2020/2021年度報告內。

- 127項香港物業(「香港物業」，詳述於估值附表)，
- 5項中國物業(「中國物業」，詳述於估值附表)，
- 1項英國物業(「英國物業」，詳述於估值附表)，
- 1項澳洲物業(「澳洲物業」，詳述於估值附表)。

吾等確認已對該物業進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於2021年3月31日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

估值師之權益

吾等謹此證明，根據證監會頒布之房地產投資信託基金守則，高力國際物業顧問(香港)有限公司獨立於計劃、受託人、管理公司及計劃之各主要持有人。

估值基準

吾等之估值報告乃按照英國皇家特許測量師學會頒布之「英國皇家特許測量師學會評估－全球標準」，國際評估準則委員會頒布之「國際評價準則」，香港測量師學會頒布之「香港測量師學會評估準則2017」以及證監會在2014年8月所修訂之《房地產投資信託基金守則》第六章編製。

吾等之估值乃根據國際評估準則委員會，香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會就「市場價值」之定義為基準。

所謂「市場價值」，是指「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等的估值代表在投資組合中的100%權益，並不反映股東在擁有財產權益的公司中的權益。

樓宇面積之量度

我們假設領展資產管理提供給我們的文件及圖則中所表達的面積皆為正確。所有文件和合同僅供參考，因此所有尺寸，量度和面積均為近似值。吾等未有進行現場測量以驗證面積的正確性。

估值方法

吾等採用收入資本化法評估該等物業的價值，並以直接比較法作參照。

收入資本化法

收入資本化法乃按照估值日起，以適當的資本化率，將該等物業的現時收入及潛在未來收入進行資本化，以達致物業的資本價值。估值對於免租期、持續空置或推廣期及空置空間之不可收回支出已作適當調整或扣減。

吾等在估值過程中所採用資本化率之範圍如下：

香港物業

零售設施	：	3.25%-4.50%
停車場設施	：	4.00%-5.30%
辦公室設施	：	3.01%(綜合)
綜合	：	3.01%-5.10%

中國物業

辦公室設施	：	4.25%
零售設施	：	4.25%-4.75%
停車場設施	：	4.25%-4.75%

英國物業

辦公室設施	：	5.24%
-------	---	-------

澳洲物業

辦公室設施	：	4.50%
-------	---	-------

直接比較法

直接比較法透過將可比較物業之交易和物業進行比較來達致物業的市場價值。在分析此類交易(符合自願的買賣雙方之間的公平交易)時，我們會對物業與可比較物業在交易日期，面積，位置，質量，年齡和可達性等方面的差異進行調整。任何其他相關因素，以評估標的資產的價值。此估值方法被廣泛用於對有可靠市場交易的資產進行估價。

「直接比較法」亦被用於評估該等物業之市場租金。然後，對市場租金的評估將用於估計該物業的潛在未來收入。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設領展將物業權益在公開市場上出售，並無包括任何可以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等已就每個物業進行獨立評估，未有就將物業作為投資組合出售給單方的任何批量折扣反映於評估之中，亦沒有反映如果同時出售所有物業可能對價值產生的影響。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其資本價值之重大產權負擔及限制及支出。

評估是基於假設該等物業的建造，佔用和使用均完全遵守所有法令。吾等也進一步假設，本報告物業之用途均已獲取任何及所有必需的特許權，許可證，證書和授權。

業權調查及產權負擔

吾等已獲提供有關中國物業之業權文件副本。根據領展資產管理提供之資料，於估值日期，該等物業已全部獲得合法業權。吾等已為位於香港之物業向土地註冊處對該等物業進行土地查冊。然而，吾等並未查證原件以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。

實地勘察

吾等並無進行任何調查以確定下層土壤狀況，亦未有測試該等物業的公用服務設施。吾等對此等物業估值乃是基於上述各方面條件均令人滿意，並適用於各自的發展情況而編製。吾等未有進行結構調查，但於實地考察中，吾等並未有發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法判斷物業是否存在腐爛，侵擾或任何其他結構缺陷。吾等已假設無任何污染會影響該等物業或鄰近土地。

機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能全為佔用者的商業工序而安裝的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

泊車位數目

吾等獲告知，如在該等物業內向非居民出租多餘停車位須要暫時或永久規劃批准或地契豁免，該等批准或豁免已經獲有關政府機構發出或正處於申請過程中。

電信設備

吾等已假設該等物業內之所有電信設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批准。

資料之確認

吾等所有調查均為獨立進行且不受任何第三方的影響。吾等在頗大程度上依賴領展資產管理所提供之資料，並接納就有關該等物業之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)領展資產管理提供之下列資料副本：

香港物業

1. 於2021年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2020年3月至2021年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2020年3月至2021年2月之零售實際收入；
4. 2020年3月至2021年2月之辦公室實際收入(海濱匯)；
5. 2020年3月至2021年2月之營運開支；
6. 於2021年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
7. 物業資產提升計劃及佈局圖(如有)；及
8. 於2019年8月2日之海濱匯及於2017年10月12日之彌敦道700號之商業建築發展工程批准圖則。

中國物業

1. 於2021年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2020年3月至2021年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2020年3月至2021年2月之零售實際收入；
4. 2020年3月至2021年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2020年3月至2021年2月之營運開支；及
6. 相關之業權文件。

英國物業

1. 於2021年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2020年3月至2021年2月之其他零售及停車場收入；
3. 於2021年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄。

澳洲物業

1. 於2021年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2020年4月至2021年2月之辦公室、附屬零售及停車場收入；
3. 於2021年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
4. 2020年3月至2021年2月之營運開支；
5. 2020年4月至2021年3月之預算支出回收及支出。

估值概要

以下資料會在估值附中提及：

- i) 香港已發展物業有關零售內部樓面面積、泊車位數目、估計市場價值、收入資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- ii) 海濱匯有關總樓面面積及估計市場價值；
- iii) 中國物業有關零售及／或辦公室之總樓面面積、泊車位數目、估計市場價值、收入資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- iv) 英國物業有關辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率；及
- v) 澳洲物業有關辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率之概要載於隨附之估值附表。

估值

1. 香港物業

吾等認為香港已發展物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2021年3月31日為

HK\$165,039,900,000 (港幣一千六百五十億三千九百九十萬元)

初始回報率為4.60%

香港物業之零售設施、停車場設施及海濱匯之名義分配情況如下：

香港物業之零售設施

市場價值為

HK\$124,124,700,000 (港幣一千二百四十一億二千四百七十萬元)

初始回報率為4.81%

香港物業之停車場設施

市場價值為

HK\$31,070,100,000 (港幣三百一十億七千零十萬元)

初始回報率為4.95%

海濱匯

市場價值為

HK\$9,845,100,000 (港幣九十八億四千五百一十萬元)

2. 中國物業

吾等認為中國物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2021年3月31日為

RMB22,960,000,000(人民幣二百二十九億六千萬元)

初始回報率為4.00%

領展企業廣場，上海

市場價值為

RMB6,550,000,000(人民幣六十五億五千萬元)

初始回報率為4.70%

領展購物廣場 • 中關村，北京

市場價值為

RMB2,940,000,000(人民幣二十九億四千萬元)

初始回報率為5.07%

領展購物廣場 • 廣州，廣州

市場價值為

RMB4,460,000,000(人民幣四十四億六千萬元)

初始回報率為5.01%

領展購物廣場 • 京通，北京

市場價值為

RMB2,540,000,000(人民幣二十五億四千萬元)

初始回報率為3.66%

領展中心城，深圳

市場價值為

RMB6,470,000,000(人民幣六十四億七千萬元)

初始回報率為2.26%

3. 英國物業

市場價值為

GBP376,600,000(英鎊三億七千六百六十萬元)

4. 澳洲物業

市場價值為

AUD683,000,000(澳圓六億八千三百萬元)

換算系數

本估值報告所採用之換算系數為：

1平方米 = 10.764平方呎

1米 = 3.2808呎

此致

香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓

領展資產管理有限公司

(其本身為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人，並代表領展)董事會

香港九龍深旺道1號滙豐中心2座及3座17樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(其本身為領展之受託人) 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

執行董事

鄭玄延MSc (Real Estate), MRICS, MHKIS, RPS (GP)

估價及諮詢服務主管

謹啟

2021年5月25日

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
127	旺角彌敦道700號	22	竹園廣場
15	蝴蝶廣場	26	頌安商場
109	青宏苑之停車場	45	南昌薈
124	竹園北邨之停車場	54	富亨商場
116	鳳禮苑之停車場	32	富善商場
119	康強苑之停車場	48	富泰商場
83	嘉田苑之停車場	24	富東廣場
108	錦鞍苑之停車場	46	鳳德商場
74	健明邨之停車場	35	恆安商場
115	瓊麗苑之停車場	40	顯徑商場
121	葵康苑之停車場	67	興東商場
101	麗安邨之停車場	53	興華廣場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	63	曉麗商場
96	明雅苑之停車場	64	海富商場
93	寧峰苑之停車場	34	何文田廣場
122	鵬程苑之停車場	6	欣田商場
95	寶珮苑之停車場	68	建生商場
112	新圍苑之停車場	57	廣福商場
107	秀茂坪邨第一期之停車場	39	廣源商場
86	田景邨之停車場	41	瀝源廣場
113	天祐苑之停車場	11	良景廣場
78	天悅邨之停車場	1	樂富廣場
100	翠屏(南)邨之停車場	59	樂華商場
87	慈民邨之停車場	49	朗屏商場
105	牛頭角上邨之停車場	56	隆亨商場
90	華荔邨之停車場	60	海悅豪園
94	宏福苑之停車場	52	美林商場
110	怡閣苑之停車場	31	南豐廣場
114	怡雅苑之停車場	30	愛民廣場
97	英明苑之停車場	50	愛東商場
99	漁安苑之停車場	70	平田商場
10	長發廣場	80	寶熙苑商場
62	祥華商場	51	寶林商場
14	彩明商場	36	寶達商場
28	彩雲商場	75	長安邨之商舖與停車場
16	彩園廣場	77	長宏邨之商舖與停車場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
84	青華苑之商舖與停車場	44	新翠商場
76	康柏苑之商舖與停車場	2	T Town
120	康瑞苑之商舖與停車場	47	大興商場
88	康逸苑之商舖與停車場	18	太和廣場
117	紅磡邨之商舖與停車場	38	大元商場
82	高俊苑之商舖與停車場	29	德田廣場
125	高怡邨之商舖與停車場	8	黃大仙中心北館
106	樂雅苑之商舖與停車場	5	黃大仙中心南館
79	樂華南邨之商舖與停車場	126	海濱匯
102	南昌邨之商舖與停車場	17	天澤商場
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	20	天盛商場
91	天華邨之商舖與停車場	25	天瑞商場
118	天宏苑之商舖與停車場	65	天慈商場
85	天逸邨之商舖與停車場	21	天耀廣場
89	唐明苑之商舖與停車場	4	TKO Gateway
92	翠灣邨之商舖與停車場	7	TKO Spot
103	慈愛苑之商舖與停車場	42	翠屏(北)商場
71	東頭邨之商舖與停車場	3	慈雲山中心
81	和明苑之商舖與停車場	55	元洲商場
98	欣明苑之商舖與停車場	58	環翠商場
111	盈福苑之商舖與停車場	12	禾輦廣場
66	三聖商場	13	逸東商場
9	秀茂坪商場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
27	沙角商場	73	賢麗苑購物中心
33	順利商場	61	耀安商場
72	順安商場	69	耀東商場
23	小西灣廣場	37	愉翠商場
43	赤柱廣場		

中國物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	領展企業廣場，上海	2	領展購物廣場●中關村，北京
3	領展購物廣場●廣州，廣州	4	領展購物廣場●京通，北京
5	領展中心城，深圳		

英國物業

序號	物業名稱
1	The Cabot，倫敦

澳洲物業

序號	物業名稱
1	100 Market Street，悉尼

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
1	樂富廣場	361,659	793	317.7	4.22%	6,781.3	4.68%
	簡介：	樂富廣場(前稱樂富中心)，於1983年至1991年間落成，包括 • 1號商場－零售 • 2號商場－零售 • 1號停車場 • 2號停車場 • 位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之停車場及商業大廈 • 樂富邨內之相關設施 • 泊車位數目：793					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司地段詳情：新九龍內地段第6451號－335,530份均等且不可分割份數中之107,428份政府租契：自2007年12月31日起計為期50年					
2	T Town	206,447	1,177	259.1	4.03%	5,517.9	4.69%
	簡介：	T Town(前稱頌富廣場)，於1999年及2000年落成，包括 • 第1期商業及停車場大廈 • 第2期商場 • 天頌苑附屬設施大廈－地下及第1層之幼稚園及日間托兒所設施 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：206,649平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：206,447平方呎 泊車位數目：1,177					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：第1期－天水圍市地段第18號－A分段及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份 第2期－天水圍市地段第41號－297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
3	慈雲山中心	198,170	940	210.0	4.34%	4,349.0	4.83%
	簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 多層停車場 - 停車場A - 停車場B - 升降機塔 - 附屬設施大樓－商業／停車場大廈 - 慈樂邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：940					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6442號－餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份 政府租契：自2007年10月8日起計為期50年					
4	TKO Gateway	165,935	623	191.3	4.00%	4,024.7	4.75%
	簡介：	TKO Gateway(前稱厚德(二)商場)，於1993年落成，包括 - 東翼－多層停車場 - 西翼－多層停車場 - 厚德邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：623					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第99號－324,918份均等且不可分割份數中之49,962份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
5	黃大仙中心南館	146,040	688	181.0	4.12%	3,865.0	4.68%
	簡介：	黃大仙中心南館(前稱黃大仙中心)，於1982年及1983年落成，包括 - 多層商業／停車場大廈 - 商業／停車場大廈 - 停車場大廈 - 商業大廈－熟食檔 - 位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓內之商業／停車場大廈 - 黃大仙下邨(二區)內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：688					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6438號－323,235份均等且不可分割份數中之51,200份 政府租契：自2007年5月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
6	啟田商場	184,242	461	181.1	4.32%	3,851.4	4.70%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分兩期落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 多層商業／停車場大廈 • 啟田邨內之泊車位及相關地方 • 泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6481號－256,946份均等且不可分割份數中之65,207份 政府租契：自2009年9月29日起計為期50年					
7	TKO Spot	130,649	1,280	180.1	4.24%	3,841.9	4.69%
	簡介：	TKO Spot(前稱尚德商場)，於1998年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場A • 停車場B • 停車場C • 尚美樓地下的綜合商業／停車場大廈 • 尚德邨內之露天泊車位以及相關地方 泊車位數目：1,280					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第98號－467,545份均等且不可分割份數中之95,092份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					
8	黃大仙中心北館	137,622	473	148.1	3.94%	3,623.1	4.09%
	簡介：	黃大仙中心北館(前稱龍翔廣場)，於2001年落成，包括 • 黃大仙上邨內之商業／停車場大廈及相關地方 泊車位數目：473					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6439號－311,854份均等且不可分割份數中之53,974份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
9	秀茂坪商場	155,554	611	187.3	4.31%	3,572.7	5.24%
	簡介：	- 商業／停車場大廈 - 多層停車場A及附屬設施大廈 - 秀茂坪邨內之相關地方 泊車位數目：611					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號一餘段中833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
10	長發廣場	165,572	590	159.1	4.34%	3,196.3	4.98%
	簡介：	長發廣場，於1987年落成，包括 - 商場 - 長發邨變電站 - 停車場大廈 泊車位數目：590					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第172號一171,904份均等且不可分割份數中之49,331份 政府租契：自2005年起計為期50年					
11	良景廣場	184,012	616	161.8	4.45%	3,051.9	5.30%
	簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 良景邨內之房委會露天停車場 - 房委會道路 泊車位數目：616					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第458號一426,295份均等且不可分割份數中之54,922份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
12	禾輦廣場	170,612	828	142.2	4.13%	2,994.5	4.75%
	簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 綜合商業／停車場大廈一位於泰和樓、富和樓、厚和樓、智和樓及景和樓地下之零售單位 - 禾輦邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：828					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第549號一474,742份均等且不可分割份數中之55,437份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
13	逸東商場	193,063	1,900	154.4	4.41%	2,948.1	5.24%
	簡介：	逸東商場，於2001年至2003年間落成，包括 • 1號商場 • 2號商場 • 1號停車場 • 3號停車場 • 商業／停車場大廈 • 逸東邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：1,900					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：東涌市地段第30號－930,819份均等且不可分割份數中之107,811份 政府租契：自2009年2月5日起計為期50年					
14	彩明商場	92,857	765	145.8	4.33%	2,912.8	5.01%
	簡介：	彩明商場，於2001年及2003年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場大廈 • 有蓋泊車位－彩明苑 • 健明邨新翼 泊車位數目：765					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第82號－346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，以及將軍澳市地段第109號－420,644份均等且不可分割份數中之39,133份政府租契：自2001年5月4日（將軍澳市地段第82號）及2010年3月15日（將軍澳市地段第109號）起計為期50年					
15	蝴蝶廣場	174,169	313	151.1	4.53%	2,894.0	5.22%
	簡介：	蝴蝶廣場，於1983年落成，包括 • 商場 • 多層停車場 • 商業區－熟食檔 • 綜合商業／停車場大廈一位於蝶翎樓及蝶心樓內之商舖 • 蝴蝶邨內之露天泊車位、上落貨區及相關地方 泊車位數目：313					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第473號－248,783份均等且不可分割份數中之38,316份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
16	彩園廣場	125,394	536	134.9	4.37%	2,822.2	4.78%
	簡介：	彩園廣場，於1982年落成，包括					
		- 商業／停車場大廈 - 綜合商業／停車場大廈一位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位、露天泊車位及相關地方 - 泊車位數目：536					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第230號－286,392份均等且不可分割份數中之34,746份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
17	天澤商場	130,719	302	128.0	4.31%	2,679.5	4.78%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括					
		- 商業大廈，包括入口處的攤檔 - 停車場大廈 - 天澤邨內之相關地方 泊車位數目：302					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第37號－272,897份均等且不可分割份數中之38,810份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
18	太和廣場	125,769	454	125.0	4.39%	2,636.4	4.74%
	簡介：	太和廣場，於1989年落成，包括					
		- 商業／停車場大廈1期 - 商業／停車場大廈2期 - 熟食中心 - 房委會綜合設施－ 愛和樓之商舖、儲物室、辦公室及診所 安和樓之商舖、辦公室及診所 喜和樓地下通往第1期商業大廈之入口					
		- 於估值日期正進行資產提升工程 - 資產提升前供租賃之內部樓面面積：125,272平方呎 - 資產提升後供租賃之內部樓面面積：125,769平方呎 - 泊車位數目：454					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第176號－414,930份均等且不可分割份數中之40,117份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
19	油美及高翔(鯉魚門廣場)	102,309	0	134.9	4.30%	2,623.0	5.14%
	簡介：	鯉魚門廣場－油美及高翔，於2001年落成，包括					
		油美苑J、K及L座之商業樓					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6459號－392,161份均等且不可分割份數中之19,357份 政府租契：自2005年6月3日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
20	天盛商場	78,235	1,458	124.3	4.33%	2,497.4	4.98%
	簡介：	天盛商場，於2000年落成，包括 - 商場／商業／停車場大廈 - 附屬設施大樓－天盛苑內之幼稚園、遊樂場地以及日間托兒所 泊車位數目：1,458					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第17號，A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					
21	天耀廣場	93,297	480	121.8	4.34%	2,406.8	5.06%
	簡介：	天耀廣場，於1992年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 天耀邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：480					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第38號－574,611份均等且不可分割份數中之31,581份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
22	竹園廣場	138,546	1,103	114.7	4.44%	2,327.2	4.93%
	簡介：	竹園廣場，於1984年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 趣園樓之多層停車場大廈 - 熟食檔 - 秀園樓之商舖 - 竹園(南)邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：1,103					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6452號－餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份 政府租契：自2007年8月16日起計為期50年					
23	小西灣廣場	99,942	558	117.8	4.47%	2,272.9	5.18%
	簡介：	小西灣廣場，於1989年落成，包括 - 商場 - 停車場大廈 - 小西灣邨第3期之停車場及泊車位 - 綜合商業樓－瑞益樓之郵局 泊車位數目：558					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第176號－418,894份均等且不可分割份數中之34,606份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
24	富東廣場	104,879	537	117.0	4.45%	2,177.6	5.37%
	簡介：	富東廣場，於1997年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 停車場大廈 - 富東邨內之露天停車場及相關地方 泊車位數目：537					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：東涌市地段第40號－209,377份均等且不可分割份數中之44,218份 政府租契：自2008年4月30日起計為期50年					
25	天瑞商場	74,948	577	108.4	4.40%	2,109.5	5.14%
	簡介：	天瑞商場，於1992年落成，包括 - 商業／停車場大廈以及內部相連之商業／停車場大廈 - 天瑞邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：577					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第39號－599,404份均等且不可分割份數中之34,646份 政府租契：自2007年9月5日起計為期50年					
26	頌安商場	82,430	995	104.2	4.44%	1,994.2	5.22%
	簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括 - 連天台商業／停車場大廈 - 頌平樓之綜合商業／停車場大廈 - 頌安邨內之露天泊車位 泊車位數目：995					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第544號－223,886份均等且不可分割份數中之41,385份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
27	沙角商場	96,488	662	102.8	4.34%	1,988.4	5.17%
	簡介：	沙角商場，於1980年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 熟食檔 - 綜合商業／停車場大廈－魚鷹樓及沙燕樓之商舖及沙角邨內之露天泊車位 泊車位數目：662					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第552號－340,309份均等且不可分割份數中之32,438份 政府租契：自2008年7月3日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
28	彩雲商場	167,567	859	92.7	4.44%	1,923.5	4.82%
	簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括 • 1號商業／停車場大廈 • 2號商業／停車場大廈 • 1號商場 • 2號商場－飛鳳樓內之商舖及熟食檔 • 彩雲邨內之露天泊車位、相關設施及綜合設施 泊車位數目：859					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6461號一餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份 政府租契：自2008年12月29日起計為期50年					
29	德田廣場	97,580	754	91.8	4.47%	1,914.0	4.80%
	簡介：	德田廣場，於1991年落成，包括 • 商場大廈 • 停車場大廈A • 停車場大廈B • 德康樓之停車場大廈C • 德敬樓之房委會綜合設施 • 露天泊車位一毗鄰德盛樓 泊車位數目：754					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6326號一308,756份均等且不可分割份數中之25,782份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
30	愛民廣場	183,692	808	92.1	4.48%	1,873.7	4.91%
	簡介：	愛民廣場，於1975年落成，包括 • 多層商業／停車場大廈，包括停車場大廈A至D • 1號商場－熟食檔 • 2號商場－街市 • 位於昭民樓，康民樓及頌民樓之商舖單位 • 愛民邨內之露天停車場以及相關地方 泊車位數目：808					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第9826號一餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份 政府租契：自1968年4月1日起計為期75年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
31	南豐廣場	81,434	0	73.7	4.00%	1,780.2	4.14%
	簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括					
		• 187個商業單位 • 幼稚園 • 外牆商業廣告位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第23號—1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份 政府租契：新批土地契約第8648號，年期自1995年11月21日起計至2047年6月30日止					
32	富善商場	107,037	525	82.0	4.36%	1,758.1	4.67%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括					
		• 商業／停車場大廈 • 熟食檔 • 富善邨內之露天泊車位及相關地方 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：105,549平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：107,037平方呎					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第189號—330,620份均等且不可分割份數中之33,761份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
33	順利商場	201,691	731	85.1	4.46%	1,755.8	4.84%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括					
		• 商場1期 • 商場2期 • 停車場A • 停車場B • 停車場C • 位於順利邨利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓的商舖單位 • 露天泊車位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6465號—295,872份均等且不可分割份數中之56,354份 政府租契：2010年3月31日起計為期50年					
34	何文田廣場	101,179	299	82.8	4.43%	1,719.6	4.81%
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括					
		• 商業／停車場大廈 • 何文田邨內之停車場大廈					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：九龍內地段第11119號—A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份 政府租契：自1998年11月20日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
35	恆安商場	114,747	585	80.4	4.32%	1,658.1	4.85%
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 恆安邨內之相關地方及貨車泊車位 泊車位數目：585					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第500號—C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份及餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
36	寶達商場	82,838	1,083	79.2	4.30%	1,617.2	4.89%
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括 - 商場 - 停車平台I - 停車平台II - 位於達祥樓之綜合商業／停車場大廈 - 寶達邨之相關地方 泊車位數目：1,083					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6470號—546,029份均等且不可分割份數中之75,195份 政府租契：自2009年4月9日起計為期50年					
37	愉翠商場	112,769	1,175	79.5	4.21%	1,614.9	4.92%
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑 - 商場 - 停車場及附屬設施大樓 - 上落貨區 泊車位數目：1,175					
	業權詳情：	持有人：由領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第462號—361,200份均等且不可分割份數中之48,967份 政府租契：2001年5月18日起計為期50年					
38	大元商場	137,491	594	64.5	4.41%	1,606.7	4.02%
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括 - 商場A - 商場B - 停車場大廈 - 位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內之商舖 - 大元邨內之相關地方、水泵房及露天泊車位 - 於估值日期正進行資產提升工程 - 資產提升前供租賃之內部樓面面積：136,435平方呎 - 資產提升後供租賃之內部樓面面積：137,491平方呎 泊車位數目：594					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第192號—396,392份均等且不可分割份數中之38,718份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
39	廣源商場	81,542	736	77.8	4.34%	1,597.7	4.87%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括位於廣源邨內 ● 商場一第1至5座 ● 1號停車場—包括街市 ● 2號停車場 ● 露天泊車位 泊車位數目：736					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第506號—279,026份均等且不可分割份數中之29,929份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
40	顯徑商場	94,374	636	78.2	4.36%	1,595.5	4.90%
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括 ● 商業／停車場大廈 ● 熟食檔 ● 顯徑邨內之露天泊車位 泊車位數目：636 現時供租賃之零售部分內部樓面面積為94,374平方呎。此物業剛完成資產提升工程，吾等得悉此物業之零售部分內部樓面面積將調整為94,383平方呎。					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第503號—396,392份均等且不可分割份數中之37,320份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
41	瀝源廣場	106,156	438	74.9	4.22%	1,586.1	4.72%
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括瀝源邨內 ● 商業／停車場大廈 ● 位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓內的綜合商業／停車場大廈 ● 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：438					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第550號—199,774份均等且不可分割份數中之28,600份 政府租契：2007年5月7日起計為期50年					
42	翠屏(北)商場	113,912	421	73.7	4.21%	1,563.7	4.71%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內 ● 商場 ● 停車場大廈 ● 位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、翠榆樓及翠桃樓內的房委會綜合設施 ● 露天泊車位 泊車位數目：421					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第754號—345,220份均等且不可分割份數中之31,542份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
43	赤柱廣場	98,382	411	71.7	4.19%	1,443.6	4.97%
	簡介：	赤柱廣場，於1999年及2000年落成，包括					
		- 第1部分，商業／停車場大廈、美利樓、閒情坊 - 第2部分，位於馬坑邨的露天泊車位 - 第3部分，位於馬坑邨的商舖及地庫停車場					
		泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：赤柱內地段第98號－116,974份均等且不可分割份數中之37,045份 政府租契：自2009年6月11日起計為期50年					
44	新翠商場	75,506	620	67.2	4.26%	1,404.5	4.78%
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括					
		- 商場 - 街市 1號停車場 2號停車場 3號停車場 - 熟食檔 - 位於新義樓的房委會綜合設施 - 新翠邨內的露天泊車位					
		泊車位數目：620					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第554號－395,903份均等且不可分割份數中之27,934份 政府租契：自2009年5月25日起計為期50年					
45	南昌薈	56,541	547	66.3	4.33%	1,337.1	4.96%
	簡介：	南昌薈(前稱富昌商場)，於2002年落成，包括					
		- 多層商業樓 - 附屬設施大樓－綜合商業／停車場大廈 - 多層停車場大廈					
		泊車位數目：547					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6437號－355,647份均等且不可分割份數中之31,469份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
46	鳳德商場	71,212	487	63.0	4.29%	1,324.6	4.76%
	簡介：	鳳德商場，於1991年落成，包括 - 商場 - 停車場大廈 - 位於斑鳳樓及銀鳳樓的商舖 泊車位數目：487					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6318號－A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份 政府租契：自1998年4月8日起計，為期50年					
47	大興商場	101,698	672	60.4	4.42%	1,314.3	4.59%
	簡介：	大興商場，於1977年落成，包括 1號商場 2號商場 - 大興邨內露天泊車位及相關地方 泊車位數目：672					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第484號－474,882份均等且不可分割份數中之27,288份 政府租契：自2009年3月18日起計為期50年					
48	富泰商場	60,893	635	63.6	4.19%	1,294.4	4.92%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內 - 商業／停車場大廈 - 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：635					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第418號－382,833份均等且不可分割份數中之38,769份 政府租契：自2001年3月12日起計為期50年					
49	朗屏商場	92,061	564	63.5	4.50%	1,261.6	5.04%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 停車場／社區中心大樓 - 朗屏邨內位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的商舖 - 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：564					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：元朗市地段第521號－498,969份均等且不可分割份數中之32,958份 政府租契：自2006年3月15日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
50	愛東商場	81,029	634	63.0	4.36%	1,239.1	5.08%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內 - 商場 - 愛善樓內之多層商業／停車場大廈，包括福利中心 - 綜合商業／停車場大廈及相關地方 泊車位數目：634					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第849號－194,191份均等且不可分割份數中之34,910份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
51	寶林商場	85,610	398	60.3	4.45%	1,237.8	4.87%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括 - 商場I - 商場II - 停車場大廈 - 房委會綜合設施－寶林邨內位於寶寧樓及寶勤樓內的商舖 - 露天泊車位 - 變電站 泊車位數目：398					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第88號才341,494份均等且不可分割份數中之25,495份 政府租契：自2004年10月19日起計為期50年					
52	美林商場	75,884	375	54.2	4.24%	1,194.7	4.54%
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括 - 商場 - 多層停車場 - 商場－熟食檔 - 房委會綜合設施部分－位於美楓樓的商舖 - 於估值日期正進行資產提升工程 - 資產提升前供租賃之內部樓面面積：75,843平方呎 - 資產提升後供租賃之內部樓面面積：75,884平方呎 泊車位數目：375					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第558號－273,313份均等且不可分割份數中之29,125份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
53	興華廣場	82,011	268	60.5	4.38%	1,178.9	5.13%
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括 - 商場 - 停車場大廈 - 位於美華樓的綜合商業／停車場大廈 - 興華邨內的相關地方 - 於估值日仍在進行的資產提升工程 - 資產提升前可供租賃的總內部樓面面積：82,011平方呎 - 資產提升後可供租賃的總內部樓面面積：82,011平方呎 - 泊車位數目：268					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第177號－160,197份均等且不可分割份數中之27,675份 政府租契：自2007年2月28日起計，為期50年					
54	富亨商場	55,030	517	56.4	4.38%	1,170.4	4.82%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內 - 商業／停車場大廈 - 多用途綜合大廈，不包括室內康樂中心 - 停車場大廈 - 露天泊車位 泊車位數目：517					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第178號－358,013份均等且不可分割份數中之22,900份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
55	元州商場	50,868	213	48.3	3.86%	1,158.9	4.17%
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括 - 商場平台 - 停車場平台 泊車位數目：213					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6478號－355,830份均等且不可分割份數中之17,388份 政府租契：自2010年3月11日起計為期50年					
56	隆亨商場	64,037	440	53.9	4.25%	1,133.9	4.75%
	簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括 - 商場 - 街市 - 停車場大廈 - 熟食檔 - 露天泊車位 泊車位數目：440					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第557號－289,255份均等且不可分割份數中之23,047份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
57	廣福商場	69,596	461	53.4	4.45%	1,133.6	4.71%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括 - 商業／停車場／街市綜合大樓 - 廣仁樓內的商舖 - 熟食檔 - 廣福邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第196號－351,384份均等且不可分割份數中之23,946份 政府租契：自2010年3月17日起計為期50年					
58	環翠商場	82,296	359	55.1	4.39%	1,101.2	5.01%
	簡介：	環翠商場，於1978年落成，包括 - 商場 - 街市／停車場大廈 - 停車場大廈 - 停車場平台 - 位於環翠邨內怡翠樓、盛翠樓的商舖 - 位於利翠樓的政府診所 - 露天停車場及相關地方 泊車位數目：359					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第180號－餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					
59	樂華商場	98,078	650	50.3	4.31%	1,068.6	4.70%
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 樂華(北)邨內位於普華樓、勤華樓、立華樓、達華樓、寧華樓及信華樓的綜合商業／停車場大廈 - 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：650					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號－513,788份均等且不可分割份數中之38,134份 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
60	海悅豪園	41,017	0	47.1	4.00%	1,039.7	4.53%
	簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括					
		商業用途部分					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第49號—5,411份均等且不可分割份數中之573份 政府租契：新批土地契約第SK8530號，年期自1995年3月27日起至2047年6月30日止					
61	耀安商場	50,765	547	48.5	4.27%	978.5	4.96%
	簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括					
		- 多用途綜合大樓—店舖、街市及泊車位 - 耀安邨內的露天泊車位					
		泊車位數目：547					
		現時供租賃之零售部分內部樓面面積為50,765平方呎。此物業剛完成資產提升工程，吾等得悉此物業之零售部分內部樓面面積將調整為50,698平方呎。					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第505號—306,501份均等且不可分割份數中之12,616份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
62	祥華商場	72,166	353	43.9	4.34%	942.0	4.66%
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括					
		- 商場 1號停車場 2號停車場 - 天台熟食檔 - 街市 - 祥華邨內位於祥禮樓及祥頌樓內的商舖 - 露天泊車位					
		泊車位數目：353					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第226號—299,811份均等且不可分割份數中之26,310份 政府租契：自2004年6月16日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
63	曉麗商場	34,560	637	45.0	4.32%	933.9	4.82%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括 - 位於曉天閣的商業停車場大廈 - 位於曉安閣的幼稚園 泊車位數目：637					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6205號—A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份 政府租契：年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止					
64	海富商場	40,335	225	41.8	4.20%	910.1	4.60%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括 - E座部分—商場 - D座部分—停車場、長者住屋中心、養老院 泊車位數目：225					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司地段詳情：新九龍內地段第11141號—204,120份均等且不可分割份數中之9,413份 政府租契：自1999年7月16日起計為期50年					
65	天慈商場	36,865	289	39.6	4.26%	809.8	4.89%
	簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 停車場大廈 - 位於慈屏樓的商舖 - 天慈邨內相關地方及泊車位 泊車位數目：289					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第40號—202,482份均等且不可分割份數中之17,511份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					
66	三聖商場	69,580	176	42.0	4.38%	805.6	5.21%
	簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括 - 綜合商場 - 街市 - 熟食檔 - 商舖攤檔 - 位於進漁樓、滿漁樓及豐漁樓的綜合商業／停車場 泊車位數目：176					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第481號—115,271份均等且不可分割份數中之14,434份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
67	興東商場	53,034	420	28.1	4.36%	600.8	4.67%
	簡介：	興東商場，於1995年落成，包括 - 商業停車場大廈 1號升降機塔－相關地方及商舖單位 泊車位數目：420					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：箕灣內地段第851號－155,258份均等且不可分割份數中之23,786份 政府租契：自2010年2月8日起計為期50年					
68	建生商場	36,623	273	26.7	4.26%	561.6	4.75%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內 - 商場 - 停車場大廈 - 相關地方 泊車位數目：273					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第441號－A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
69	耀東商場	63,103	685	25.8	4.46%	536.2	4.80%
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內 - 商場 1號停車場 2號停車場 - 單位 泊車位數目：685					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第852號－381,831份均等且不可分割份數中之35,548份 政府租契：自2010年3月29日起計為期50年					
70	平田商場	24,344	406	25.3	4.51%	518.3	4.87%
	簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內 - 商場 - 停車場大廈 - 附屬設施大樓 - 露天泊車位 泊車位數目：406					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6446號－362,174份均等且不可分割份數中之16,966份 政府租契：自2009年3月30日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
71	東頭邨之商舖與停車場	38,060	493	22.8	4.44%	491.0	4.65%
	簡介：	東頭邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 - 商場 - 停車場大廈 - 位於商場前面的商舖 - 東頭邨內祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓內的商舖 - 露天泊車位 泊車位數目：493					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6413號－349,186份均等且不可分割份數中之16,942份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					
72	順安商場	80,993	459	21.5	4.43%	473.3	4.54%
	簡介：	順安商場，於1978年落成，包括順安邨內 - 商場1號一部分 - 商場2號一部分 - 商業停車場大廈 - 位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業／停車場設施 - 商業設施、相關地方及露天泊車位 泊車位數目：459					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6472號－179,429份均等且不可分割份數中之20,130份 政府租契：自2008年7月28日起計，為期50年					
73	賢麗苑購物中心	10,584	150	18.3	4.26%	376.2	4.88%
	簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括 商業／停車場大廈 泊車位數目：150					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第389號－A分段 政府租契：年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
74	健明邨之停車場	0	763	19.5	5.00%	366.9	5.33%
	簡介：	健明邨之停車場，於2003年落成，包括 - 商業／停車場大廈之泊車位 - 健明邨內泊車位 泊車位數目：763					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第109號－420,644份均等且不可分割份數中之39,133份 政府租契：自2010年3月15日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
75	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	18.0	4.58%	366.2	4.90%
	簡介：	長安邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 1號停車場 2號停車場 - 安濤樓的商舖單位與醫療中心 泊車位數目：484					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第160號—D分段和F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份 政府租契：自1998年4月8日起計，為期50年					
76	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	17.7	4.39%	363.6	4.86%
	簡介：	康柏苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 停車場大廈，包括兩間幼稚園 泊車位數目：549					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6095號—A分段 政府租契：自1991年9月25日起至2047年6月30日止					
77	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	18.4	4.64%	345.6	5.34%
	簡介：	長宏邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括 - 多層停車場 - 商業停車場大廈 - 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：333					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第178號—259,640份均等且不可分割份數中之13,010份 政府租契：自2009年3月25日起計為期50年					
78	天悅邨之停車場	0	560	13.4	4.40%	283.8	4.73%
	簡介：	天悅邨之停車場，於2000年落成，包括 停車場大廈 泊車位數目：560					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第41號—297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分 政府租契：自2010年6月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
79	樂華南邨之商舖與停車場	16,409	226	13.1	4.62%	269.9	4.84%
	簡介：	樂華南邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 - 位於展華樓的街市攤檔 - 停車場大廈 - 安華樓附近的熟食檔 - 位於安華樓的商舖單位 - 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：226					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號—513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的一部分 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					
80	寶熙苑商場	13,686	0	10.1	3.30%	261.9	3.85%
	簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括 A及B座的零售單位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6117號—20,256份均等且不可分割份數中之1,354份 政府租契：年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止					
81	和明苑之商舖與停車場	7,342	379	11.5	4.30%	245.7	4.67%
	簡介：	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 - 停車場大廈 - 位於和逸閣的幼稚園單位 泊車位數目：379					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第52號—整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					
82	高俊苑之商舖與停車場	7,332	323	11.4	4.47%	239.3	4.76%
	簡介：	高俊苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 - 商業／停車場大廈 - 位於俊滿閣的幼稚園 泊車位數目：323					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6189號—整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份 政府租契：年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
83	嘉田苑之停車場	0	348	11.4	4.40%	233.2	4.88%
	簡介：	嘉田苑之停車場，於1988年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第290號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
84	青華苑之停車場	9,118	348	10.7	4.39%	227.9	4.70%
	簡介：	青華苑之停車場，於2001年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第137號－36,665份均等且不可分割份數中之2,516份 政府租契：自1999年4月20日起計為期50年					
85	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	11.3	4.56%	226.8	4.97%
	簡介：	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括					
		- 停車場大廈(連同一間幼稚園) - 露天泊車位					
		泊車位數目：446					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第42號－226,221份均等且不可分割份數中之15,485份 政府租契：自2008年10月28日起計為期50年					
86	田景邨之停車場	0	380	10.7	4.30%	224.7	4.74%
	簡介：	田景邨之停車場，於1989年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 露天泊車位					
		泊車位數目：380					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第444號－197,161份均等且不可分割份數中之4,036份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
87	慈民邨之停車場	0	364	11.7	4.90%	217.5	5.38%
	簡介：	慈民邨之停車場，於1994年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 相關地方					
		泊車位數目：364					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6441號一餘段中139,291份均等且不可分割份數中之9,121份 政府租契：自2008年2月28日起計為期50年					
88	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	10.2	4.39%	216.1	4.74%
	簡介：	康逸苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括					
		停車場大廈(連同一間幼稚園)					
		泊車位數目：355					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6329號一99,200份均等且不可分割份數中之4,582份 政府租契：自2001年2月5日起計為期50年					
89	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	9.4	4.29%	216.0	4.36%
	簡介：	唐明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		- 停車場大廈(連同多個店舖及一個青少年中心) - 唐煌閣日間托兒所 - 唐富閣幼稚園					
		泊車位數目：291					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第54號一整個A分段及餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份 政府租契：年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止					
90	華荔邨之停車場	0	411	10.6	4.60%	215.4	4.91%
	簡介：	華荔邨之停車場，於2001年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第445號一A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份 政府租契：自2001年5月25日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
91	天華邨之商舖與停車場	1,476	287	9.9	4.36%	204.8	4.82%
	簡介：	天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		附屬設施大廈的店舖及泊車位					
		泊車位數目：287					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第43號—236,423份均等且不可分割份數中之11,225份 政府租契：自2010年5月12日起計為期50年					
92	翠灣邨之商舖與停車場	13,631	182	9.1	4.39%	195.6	4.66%
	簡介：	翠灣邨之商舖與停車場，於1993年落成，包括					
		- 獨立零售單位 - 商業樓 - 停車場大廈 - 露天停車場					
		泊車位數目：182					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第166號—123,068份均等且不可分割份數中之3,254份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
93	寧峰苑之停車場	0	299	8.6	4.20%	189.2	4.56%
	簡介：	寧峰苑之停車場，於2001年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：299					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第477號—78,707份均等且不可分割份數中之3,072份 政府租契：自1999年10月15日起計為期50年					
94	宏福苑之停車場	0	408	8.4	4.10%	186.8	4.50%
	簡介：	宏福苑之停車場，於1983年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：408					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第27號—整個A分段 政府租契：年期自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
95	寶珮苑之停車場	0	277	8.5	4.30%	178.7	4.73%
	簡介：	寶珮苑之停車場，於1995年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：277					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第728號—整個A分段 政府租契：年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
96	明雅苑之停車場	0	345	7.8	4.00%	175.7	4.42%
	簡介：	明雅苑之停車場，於1985年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：345					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第36號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
97	英明苑之停車場	0	274	7.8	4.30%	167.1	4.67%
	簡介：	英明苑之停車場，於1989年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：274					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第4號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
98	欣明苑之商舖與停車場	7,019	262	7.2	4.38%	165.7	4.37%
	簡介：	欣明苑之商舖與停車場，於1990年落成，包括					
		商業／停車場大廈					
		泊車位數目：262					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第9號－整個A分段 政府租契：年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止					
99	漁安苑之停車場	0	296	7.4	4.30%	157.1	4.68%
	簡介：	漁安苑之停車場，於1988年落成，包括					
		停車場大廈(連同一個辦事處)					
		泊車位數目：296					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：鴨脷洲內地段第117號－整個A分段 政府租契：自1982年2月1日起計為期75年，期滿後可再續期75年					
100	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	8.5	5.05%	150.6	5.61%
	簡介：	翠屏(南)邨之停車場，於1990年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 露天泊車位					
		泊車位數目：229					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第755號－餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份 政府租契：自2009年11月27日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
101	麗安邨之停車場	0	181	7.2	4.80%	144.3	5.02%
	簡介：	麗安邨之停車場，於1993年落成，包括 - 停車場大廈 - 露天泊車位 泊車位數目：181					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6482號一餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份 政府租契：自2009年3月6日起計為期50年					
102	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	6.2	4.31%	140.5	4.45%
	簡介：	南昌邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括 - 停車場大廈 - 位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓之商舖 - 露天泊車位 泊車位數目：156					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6427號一109,764份均等且不可分割份數中之3,670份 政府租契：自2005年8月17日起計為期50年					
103	慈愛苑之商舖與停車場	13,306	199	6.7	4.73%	139.7	4.78%
	簡介：	慈愛苑之商舖與停車場，於1997年至2000年分階段落成，包括 - 停車場大廈(連同一間幼稚園) - 位於第3期的幼稚園 泊車位數目：199					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 1.地段詳情：新九龍內地段第6211號一整個A分段 政府租契：年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止2.地段詳情：新九龍內地段第6265號一113,761份均等且不可分割份數中之699份 政府租契：自1999年5月7日起計為期50年					
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	6.7	4.54%	129.8	5.13%
	簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括 停車場大廈(連同一個地面零售單位) 泊車位數目：205					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號一餘段中833,450份均等且不可分割份數中之7,222份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
105	牛頭角上邨之停車場	0	228	6.6	4.80%	128.6	5.15%
	簡介：	牛頭角上邨之停車場，於2002年落成，包括 - 停車場大廈 - 相關地方 泊車位數目：228					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6471號—126,664份均等且不可分割份數中之9,334份 政府租契：自2008年5月6日起計為期50年					
106	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	5.4	4.13%	126.3	4.25%
	簡介：	樂雅苑之商舖與停車場，於1984年落成，包括 - 停車場大廈(連同一個室內體育館) - 露天泊車位 泊車位數目：265					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5969號—整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
107	秀茂坪邨第一期之停車場	0	395	5.1	4.00%	123.9	4.12%
	簡介：	秀茂坪邨第一期之停車場，於2002年落成，包括 - 多層停車場B - 綜合商業／停車場設施 - 相關地方 泊車位數目：395					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號—餘段中833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
108	錦鞍苑之停車場	0	238	5.6	4.30%	120.3	4.68%
	簡介：	錦鞍苑之停車場，於1987年落成，包括 停車場大廈 泊車位數目：238					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第283號—整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
109	青宏苑之停車場	0	179	5.4	4.30%	120.1	4.46%
	簡介：	青宏苑之停車場，於2001年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：179					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第137號—36,665份均等且不可分割份數中之2,516份 政府租契：自1999年4月20日起計為期50年					
110	怡閣苑之停車場	0	240	4.7	4.10%	111.9	4.20%
	簡介：	怡閣苑之停車場，於1981年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：240					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5911號—整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
111	盈福苑之商舖與停車場	786	163	5.2	4.54%	111.6	4.65%
	簡介：	盈福苑之商舖與停車場，於2001年落成，包括					
		停車場大廈(連同一個商舖單位)					
		泊車位數目：163					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6266號—整個餘段 政府租契：自1999年5月7日起計為期50年					
112	新圍苑之停車場	0	185	5.2	4.30%	107.2	4.82%
	簡介：	新圍苑之停車場，於1990年落成，包括					
		多層停車場					
		泊車位數目：185					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第326號—整個A分段 政府租契：年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止					
113	天祐苑之停車場	0	192	4.8	4.30%	106.3	4.53%
	簡介：	天祐苑之停車場，於1992年落成，包括					
		停車場					
		泊車位數目：192					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第10號—整個A分段 政府租契：年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
114	怡雅苑之停車場	0	159	4.5	4.10%	100.5	4.44%
	簡介：	怡雅苑之停車場，於1993年落成，包括					
		停車場					
		泊車位數目：159					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第120號－整個A分段 政府租契：年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止					
115	瓊麗苑之停車場	0	158	4.0	4.20%	93.7	4.28%
	簡介：	瓊麗苑之停車場，於1989年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 泊車位					
		泊車位數目：158					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5943號－整個A分段 政府租契：年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止					
116	鳳禮苑之停車場	0	134	3.3	4.10%	80.4	4.14%
	簡介：	鳳禮苑之停車場，於1997年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 露天泊車位					
		泊車位數目：134					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6240號－33,911份均等且不可分割份數中之1,512份 政府租契：年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止					
117	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	3.0	4.08%	76.5	3.94%
	簡介：	紅磡邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 紅磡邨內之商舖 - 露天停車場					
		泊車位數目：45					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：紅磡內地段第554號－51,548份均等且不可分割份數中之1,573份 政府租契：自2008年8月29日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
118	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	2.8	4.38%	63.6	4.45%
	簡介：	天宏苑之商舖與停車場，於1992年落成，包括					
		停車場大廈(連同一間幼稚園)					
		泊車位數目：79					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6131號—整個餘段 政府租契：年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止					
119	康強苑之停車場	0	93	2.6	4.70%	58.6	4.51%
	簡介：	康強苑之停車場，於1999年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 自用辦事處					
		泊車位數目：93					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6239號—整個餘段 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年					
120	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	2.8	4.30%	58.1	4.89%
	簡介：	康瑞苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		停車場大廈(連同一個商舖單位)					
		泊車位數目：102					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6227號—整個A分段 政府租契：自1998年5月14日起計為期50年					
121	葵康苑之停車場	0	88	2.4	4.50%	55.8	4.30%
	簡介：	葵康苑之停車場，於1993年落成，包括					
		停車場大廈					
		泊車位數目：88					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第420號—35,351份均等且不可分割份數中之1,100份 政府租契：年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
122	鵬程苑之停車場	0	67	1.9	4.70%	38.8	4.79%
	簡介：	鵬程苑之停車場，於1991年落成，包括					
		露天停車區					
		泊車位數目：67					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6121號—整個A分段 政府租契：年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
123	黃大仙下邨(一)之停車場	0	70	1.5	4.10%	33.2	4.45%
	簡介：	黃大仙下邨(一)之停車場，於1982年落成，包括					
		露天停車場					
		泊車位數目：70					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6373號—240,107份均等且不可分割份數中之674份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
124	竹園北邨之停車場	0	61	1.0	5.10%	22.1	4.59%
	簡介：	竹園北邨之停車場，於1987年落成，包括					
		露天停車區					
		泊車位數目：61					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6327號—364,071份均等且不可分割份數中之687份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
125	高怡邨之商舖與停車場	485	38	0.7	4.02%	17.0	4.03%
	簡介：	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括					
		- 停車場大廈 - 商業大廈 - 露天泊車位					
		泊車位數目：38					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6480號—80,343份均等且不可分割份數中之1,518份 政府租契：自2010年1月8日起計為期50年					

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

估值附表

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	2021年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯	883,127	9,845.1
簡介： 海濱匯，於2019年落成，包括 • 辦公室大樓1 • 辦公室大樓2 • 零售裙樓 • 地下停車場 泊車位數目：457			
業權詳情： 持有人：順立投資有限公司 地段詳情：整個新九龍內地段第6512號 賣地條件第20240號：自2015年2月23日起計為期50年			
* 兩層作自用辦公室之估值為十一億八千三百萬港元。			

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	2021年3月31日之估值 (百萬港元)
127	旺角彌敦道700號	176,643	4,095.5
簡介： 彌敦道700號(前稱工業貿易處大樓)，於2017年翻新，包括 • 零售商場(T.O.P This is Our Place) • 辦公室大樓			
業權詳情： 持有人：Link Monte Hong Kong Limited 地段詳情：九龍內地段第10470號—25,000份均等且不可分割份數中之24,750份 賣地條件第11419號：自1980年5月30日起計為期75年			

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

中國物業

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
1	領展企業廣場，上海	7,375	75,780	226	308	4.29%	6,550.0	4.70%
	簡介：	領展企業廣場，上海，於2003年落成，包括 - 辦公室大樓1 - 辦公室大樓2 - 零售裙樓 - 休憩亭 - 地下停車場 泊車位數目：226						
	業權詳情：	該物業由上海興邦房地產有限公司持有。 獲授之土地使用權自2001年5月16日起至2051年5月15日止為期50年，可作商辦綜合用途。						
2	領展購物廣場•中關村，北京	55,423	0	367	149	4.50%	2,940.0	5.07%
	簡介：	領展購物廣場•中關村，北京，於2009年落成，包括 - 購物中心 - 地下停車場 泊車位數目：367						
	業權詳情：	該物業由益楓美置業(天津)有限公司持有。 獲授之土地使用權自2011年5月13日起至2051年5月12日止為期40年，可作商業用途。						
3	領展購物廣場•廣州，廣州	88,726	0	1,034	224	4.75%	4,460.0	5.01%
	簡介：	領展購物廣場•廣州，廣州，於2011年落成，包括 - 逸翠灣的購物中心部份 - 地下停車場 泊車位數目：1,034						
	業權詳情：	該物業是以271份房地產權證登記為廣州牽晴匯房地產有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2002年10月21日起至2042年10月20日止為期40年，可作商業用途。						

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
4	領展購物廣場•京通，北京	67,546	0	576	93	4.75%	2,540.0	3.66%
	簡介：	領展購物廣場•京通，北京，於2014年落成，包括 - B1至L6之零售層 - 地下停車場 泊車位數目：576						
	業權詳情：	該物業之註冊擁有人為北京亞騰房地產經營管理有限公司。 獲授之土地使用權自2010年12月9日起至2050年12月8日止為期40年，可作商業用途。						
5	領展中心城，深圳	83,900	0	741	146	4.25%	6,470.0	2.26%
	簡介：	領展中心城，深圳，於2006年落成，包括 - 購物中心 - 地下停車場 泊車位數目：741						
	業權詳情：	該物業是以344份房地產權證登記為保怡物業管理(深圳)有限公司名下之分散業權。獲授之土地使用權自2002年9月29日起至2042年9月28日止為期40年，可作商業用途。						

英國物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬英鎊)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬英鎊)
1	The Cabot, 倫敦	44,743	65	11	5.24%	376.6
	簡介：	The Cabot, 倫敦, 於1991年落成, 並於2020年完成大幅翻新及擴建, 包括 • 辦公室大樓 • 零售裙樓 • 地下停車場 泊車位數目: 65				
	業權詳情：	該物業由25 Cabot Square S.à r.l.(租賃業權)及Cabot Square Retail S.à r.l.(租賃業權)持有。目標物業之永久業權及租賃業權已於註冊, 業權編號為EGL 317234及ECL 513746。				

澳洲物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收入資本化法 資本化率	2021年3月31日 之估值 (百萬澳元)
1	100 Market Street, 悉尼	28,339	0	27	4.50%	683.0
	簡介：	100 Market Street, 悉尼, 始建於1970年代, 並於2010/11年重新開發作為更大的Westfield Sydney再發展項目的其中一部分, 包括 • 一個辦公樓層, 構成更大的Westfield Sydney Complex的其中一部分				
	業權詳情：	該物業由Scentre Sydney No 1 Pty Limited(擁有999,997/2,000,000份額)、Scentre Sydney No 2 Pty Limited(擁有999,997/2,000,000份額)及Windsor Sub TC Pty Ltd(擁有6/2,000,000份額)作為共同租戶(永久業權); 及Market Sub TC Pty Ltd(租賃業權)共同持有。				

上述估值附表為全份估值報告之概要, 估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

香港品質保證局核實聲明



香港品質保證局

核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲領展資產管理有限公司(以下簡稱為「領展」)委託，對其2020/2021策略報告及可持續發展網站(www.linkreit.com/tc/sustainability/)(以下分別簡稱「報告」及「網站」)相關可持續發展方面的內容進行獨立驗證。核實範圍包括領展在報告期內，即2020年4月1日至2021年3月31日，於報告及網站內發表有關可持續發展表現的數據和資料。報告及網站涵蓋了領展擁有的127個香港和5個中國內地物業在企業社會責任方面的承諾、工作和整體表現。

核實的目的是對報告及網站所記載之內容提供合理保證，以及確認報告及網站參照國際綜合報告委員會的國際<IR>框架(<IR>框架)的綜合報告要求編撰，報告同時根據全球報告倡議組織(GRI)的《可持續發展報告標準》的「核心」選項及香港聯合交易所有限公司的上市規例附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的要求編製。

保證程度和核實方法

核實方法是參考鑑證準則理事會所發佈的《國際鑑證業務準則ISAE 3000(修訂)的「除歷史財務信息審核或複核之外的鑑證業務」》。核實過程是為獲取恰當的合理保證意見和結論而制定。核實的範圍是基於<IR>框架、GRI《可持續發展報告標準》的「核心」選項及《環境、社會及管治報告指引》而釐訂。

核實過程包括驗證領展的可持續發展數據列表收集、計算和匯報的系統和程序，檢閱有關文件資料，與負責編製報告及網站內容的代表面談，選取具有代表性的數據和資料進行查核。相關原始數據和支持證據亦於核實過程中經過詳細審閱。

獨立性

領展負責收集和準備所有在報告及網站內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算報告及網站內的數據或參與編撰此報告及網站。香港品質保證局的核實過程是完全獨立於領展。

結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局對報告作出合理保證並總結：

- 報告及網站是按照GRI《可持續發展報告標準》的「核心」選項和《環境、社會及管治報告指引》的要求編製，並參照國際<IR>框架；
- 報告及網站平衡、具比較性、清晰和適時地將領展的重要可持續發展表現範疇闡述；及
- 報告及網站內的數據和資料可靠完整。

總括而言，報告及網站如實地反映領展在可持續發展方面的承諾、方針和表現，並且清晰地披露與其可持續發展情況和重要性相稱的表現。

香港品質保證局

譚玉秀

企業業務總監

2021年6月

全球報告倡議組織內容索引

披露項名稱		參考資料
通用標準		
GRI 102：一般披露2016		
組織概況		
102-1	組織名稱	策略報告2020/2021：封面內頁
102-2	活動、品牌、產品服務	策略報告2020/2021：封面內頁； 公司網站2020/2021：業務概覽
102-3	總部位置	策略報告2020/2021：封底內頁
102-4	經營位置	策略報告2020/2021：領展一覽； 公司網站2020/2021：業務概覽
102-5	所有權與法律形式	管治、披露及財務報表2020/2021：監管及合規事宜
102-6	服務的市場	策略報告2020/2021：關於領展； 公司網站2020/2021：業務概覽
102-7	組織規模	策略報告2020/2021：領展一覽； 管治、披露及財務報表2020/2021：綜合財務狀況表； 可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
102-8	關於員工和其他工作者的資料	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
102-9	供應鏈	管治、披露及財務報表2020/2021：監管及合規事宜； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑，業務合作夥伴
102-10	機構及其供應鏈的重大變化	和先前報告期間相比，沒有任何重大變化。
102-11	預警原則或方針	策略報告2020/2021：應對風險 把握機遇
102-12	外部倡議	公司網站2020/2021：業務里程碑及獎項； 可持續發展網頁2020/2021：承諾及簽署機構，成就
102-13	協會的成員資格	可持續發展網頁2020/2021：承諾及簽署機構
策略		
102-14	高級決策者的聲明	策略報告2020/2021：主席報告書；行政總裁報告書
102-15	關鍵影響、風險和機遇	策略報告2020/2021：主席報告書；行政總裁報告書；應對風險 把握機遇
道德和誠信		
102-16	價值觀、原則、標準及行為規範	策略報告2020/2021：領展一覽，我們的價值創造過程； 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-17	關於道德的建議和關切問題的機制	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序

披露項名稱		參考資料
管治		
102-18	管治架構	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 策略報告2020/2021：可持續發展管治
102-19	授權	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-20	行政管理層對於經濟、環境和社會議題的責任	策略報告2020/2021：可持續發展管治
102-21	就經濟、環境和社會議題與權益人進行的磋商	策略報告2020/2021：可持續發展管治； 可持續發展網頁2020/2021：CONNECTION
102-22	最高管治機構及其委員會的組成	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 策略報告2020/2021：可持續發展管治
102-23	最高管治機構主席	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-24	最高管治機構的提名和甄選	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-25	利益衝突	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-26	最高管治機構在制定宗旨、價值觀和策略方面的角色	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 策略報告2020/2021：可持續發展管治
102-27	最高管治機構的集體知識	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-28	最高管治機構的績效評審	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-29	經濟、環境和社會影響的識別及管理	策略報告2020/2021：可持續發展管治；應對風險 把握機遇； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑，重要性評估
102-30	風險管理流程的成效	策略報告2020/2021：可持續發展管治；應對風險 把握機遇； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑，重要性評估
102-31	經濟、環境及社會議題的檢討	策略報告2020/2021：可持續發展管治
102-32	最高管治機構在可持續發展報告方面的角色	策略報告2020/2021：可持續發展管治
102-33	重要關切問題的溝通	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-34	重要關切問題的性質及總數	沒有關鍵事故發生。 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-35	薪酬政策	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
102-36	決定薪酬的過程	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業

披露項名稱		參考資料
利益相關方參與		
102-40	權益人群體列表	可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑
102-41	集體談判協議	領展沒有正式的集體談判協議。在香港，所有僱員都有組織和加入工會的權利和自由。
102-42	權益人的識別和選擇	可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑
102-43	權益人參與方針	策略報告2020/2021：實踐「商業互融」：促進企業發展的平台； 塑造社區面貌； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑
102-44	提出的主要議題和關切問題	可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑
報告做法		
102-45	合併財務報表中所包含的實體	管治、披露及財務報表2020/2021：綜合財務報表附註
102-46	界定報告內容及議題邊界	策略報告2020/2021：關於領展； 可持續發展網頁2020/2021：關於我們的報告
102-47	重要議題列表	策略報告2020/2021：應對風險 把握機遇； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑，重要性評估
102-48	資料重述	沒有任何資訊重述。
102-49	報告變化	為使我們的環境、社會及管治披露與GRI要求更加一致，我們在2020/2021年度將我們的GRI標準從全面改為核心選項。
102-50	報告期	策略報告2020/2021：關於領展； 可持續發展網頁2020/2021：關於我們的報告
102-51	最近報告日期	2020年6月17日
102-52	報告周期	年度
102-53	有關本報告問題的聯絡人資料	策略報告2020/2021：公司資料； 管治、披露及財務報表2020/2021：公司資料
102-54	符合GRI標準進行匯報的聲明	策略報告2020/2021：關於領展； 可持續發展網頁2020/2021：關於我們的報告
102-55	GRI內容索引	管治、披露及財務報表2020/2021：全球報告倡議組織內容索引
102-56	外部保證	管治、披露及財務報表2020/2021：香港品質保證局核實聲明
GRI 103：管理方法2016		
103-1	解釋重要議題及其邊界	策略報告2020/2021：應對風險 把握機遇； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑，重要性評估
103-2	管理方針及其要素	策略報告2020/2021：可持續發展管治；應對風險 把握機遇； 於2035年達致淨零排放；培育人才；塑造社區面貌； 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現； 承諾及簽署機構；我們聯繫的途徑；CONNECTION
103-3	管理方針的評估	策略報告2020/2021：可持續發展管治； 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；承諾及簽署機構； 香港品質保證局核實聲明；我們聯繫的途徑；CONNECTION

披露項名稱		參考資料
經濟標準		
GRI 201：經濟表現2016		
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	管治、披露及財務報表2020/2021：綜合財務報表附註
201-2	氣候變化所產生的財務影響及其他風險與機遇	策略報告2020/2021：應對風險 把握機遇；於2035年達致淨零排放；可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，氣候變化之抵禦及適應
201-3	固定福利計劃責任與其他退休計劃	管治、披露及財務報表2020/2021：長期獎勵計劃
201-4	政府給予的財務資助	於報告期內，沒有自政府取得之財務補助。
GRI 205：反腐敗2016		
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	每個領展員工入職後必須完成反貪污線上培訓。 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	於報告期內，沒有經確認的貪腐事件。
環境標準		
GRI 302：能源2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
302-3	能源強度	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
302-4	減少能源消耗量	可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，可持續發展表現
GRI 303：水資源與污水2018		
303-1	組織與水(作為共有資源)的相互影響	我們物業的耗水主要來自物業自用，而我們的業務營運不會產生有害廢物或廢水。於2020/2021年度，我們對香港物業組合進行了內部水資源審計，旨在在不久的將來製定節水目標。 可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，用水管理
303-2	管理與排水相關的影響	可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，用水管理
303-5	耗水	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
GRI 305：排放2016		
305-1	直接(範疇1)溫室氣體排放	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
305-2	能源間接(範疇2)溫室氣體排放	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
305-3	其他間接(範疇3)溫室氣體排放	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
305-4	溫室氣體排放強度	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
305-5	溫室氣體減排量	可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，可持續發展表現

披露項名稱		參考資料
GRI 306：廢棄物2020		
306-1	廢棄物的產生及廢棄物相關重大影響	可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，廢物管理
306-2	廢棄物相關重大影響的管理	可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，廢物管理；環境、社會及管治表現數據列表
306-3	產生的廢棄物	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
306-4	從處置中轉移的廢棄物	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
306-5	廢棄物的直接處置	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
GRI 307：環境合規2016		
307-1	違反環境法律法規	我們遵守營運所在的環境法律法規，於報告期內沒有重大違規罰款。
GRI 308：供應商環境評估2016		
308-2	供應鏈對環境的負面影響以及採取的行動	我們定期對供應商進行合規檢視，並對我們的前20名供應商/承辦商進行環境違規檢視。供應鏈中沒有重大的負面環境影響。
社會標準		
GRI 401：僱傭2016		
401-1	新進員工和員工流動率	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	策略報告2020/2021：培育人才；可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，學習與發展；我們聯繫的途徑，員工
401-3	育兒假	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
GRI 403：職業健康與安全2018		
403-1	職業健康與安全管理系統	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序，職業健康及安全政策；我們的方針及表現，健康與福祉；我們聯繫的途徑，業務合作夥伴
403-2	危害辨識、風險評估、及事故調查	
403-3	職業健康服務	
403-4	有關職業健康與安全之工作者參與、諮詢與溝通	作為房地產投資信託基金，我們專注於管理我們的物業，涉及開發項目的工作範圍有限，因此我們面臨的職安健風險相對較低。儘管如此，我們將在未來繼續改善我們的職安健披露。
403-5	有關職業健康與安全之工作者訓練	
403-6	工作者健康促進	
403-7	預防和減輕與業務關係直接相關聯之職業健康與安全的衝擊	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
403-9	職業傷害	
403-10	職業病	

披露項名稱		參考資料
GRI 404：培訓與教育2016		
404-1	每名員工每年接受培訓的平均小時數	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
404-2	員工技能提升方案和過渡協助方案	策略報告2020/2021：培育人才； 可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，學習與發展； 我們聯繫的途徑，員工
404-3	定期接受績效和職業發展考核的員工百分比	所有員工均會接受定期績效及職業發展考核。
GRI 405：多元化與平等機會2016		
405-1	管治機構與員工的多元化	管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
GRI 406：反歧視2016		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	於報告期內沒有錄得歧視事件。
GRI 408：童工2016		
408-1	具有重大童工事件風險的營運點和供應商	沒有營運和供應商被認為有發生童工事件的重大風險，於報告期內沒有發現相關事件。
GRI 409：強迫或強制勞動2016		
409-1	具有強迫或強制勞動事件重大風險的營運點和供應商	沒有營運和供應商被認為有發生強迫或強制勞動事件的重大風險，於報告期內沒有發現相關事件。
GRI 411：原住民權利2016		
411-1	涉及侵犯原住民權利的事件	於報告期內沒有涉及侵犯原住民權利的事件。
GRI 412：人權評估2016		
412-1	接受人權審查或影響評估的營運點	我們的所有業務均未受到人權審查或影響評估。 可持續發展網頁2020/2021：承諾及簽署機構
412-2	人權政策或程序方面的員工培訓	每位新入職員工均通過「行為守則」接受人權政策或程序方面的培訓。
GRI 413：當地社區2016		
413-1	有當地社區參與、影響評估和發展計劃的營運點	策略報告2020/2021：塑造社區面貌；創新遠見； 可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，社區發展； 我們聯繫的途徑，社區
GRI 414：供應商社會評估2016		
414-2	供應鏈對社會的負面影響以及採取的行動	我們定期對供應商進行合規檢視，並對我們的前20名供應商/承辦商進行社會違規檢視。供應鏈中沒有重大的負面社會影響。
GRI 415：公共政策2016		
415-1	政治捐贈	我們的業務沒有提供或接受任何政治捐贈。

披露項名稱		參考資料
GRI 416：客戶健康與安全2016		
416-1	對產品和服務類別的健康與安全影響的評估	我們的事件登記系統記錄營運中的健康和 safety 問題，相關的更新將每月提供給我們的風險管理團隊。我們亦有一套財產及公共責任索償登記網上平台及程序，以處理保險索償。 可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，健康與福祉
416-2	涉及產品和服務的健康與安全的違規事件	於報告期內沒有發現經證實與產品和服務的健康與安全影響有關的違規事件。
GRI 418：客戶隱私2016		
418-1	與侵犯客戶隱私和丟失客戶資料有關的經證實的投訴	於報告期內沒有發現經證實與侵犯顧客隱私權和遺失顧客資料有關的重大投訴。 公司網站2020/2021：私隱政策聲明；收集個人資料聲明
GRI 419：社會經濟合規2016		
419-1	違反社會與經濟領域的法律和法規	於報告期內沒有發現不遵守社會與經濟領域的法律和法規。

香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

A. 環境	建議披露
層面A1：排放物	
一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。 註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。 溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化物、全氟化碳及六氟化硫。 有害廢棄物指國家規例所界定者。	✓ 可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現
關鍵績效指標A1.1 排放物種類及相關排放數據。	✓ 可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.2 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 策略報告2020/2021：於2035年達致淨零排放；可持續發展網頁2020/2021：2035年淨零排放策略；我們的方針及表現，能源管理
關鍵績效指標A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 策略報告2020/2021：塑造社區面貌；可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，廢物管理

A. 環境		建議披露	
層面A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	策略報告2020/2021：於2035年達致淨零排放；可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，能源管理
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	我們的用水量主要來自物業自用，在求取適用水源上沒有遇到任何問題。 可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，用水管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用	我們沒有生產任何產品。
層面A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現
層面A4：氣候變化			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，氣候變化之抵禦及適應

B. 社會		建議披露	
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，多元化與包容；我們聯繫的途徑，員工
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
層面B2：健康與安全			
一般披露	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，健康與福祉
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	✓	我們的職業健康及安全小組與營辦商會舉行定期會議。 可持續發展網頁2020/2021：我們的方針及表現，健康與福祉

B. 社會		建議披露	
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，學習與發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
層面B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	管治、披露及財務報表2020/2021：聯合國全球契約索引；可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；承諾及簽署機構
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	不適用	我們遵守香港的《僱傭條例》，並於聘請員工時進行身份驗證。領展在「供應商/營辦商行為守則」中規定，禁止供應商/營辦商使用童工或強制勞工。於報告期內，我們未發現違反相關規定的情況。
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。		

B. 社會		建議披露	
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	✓	可持續發展網頁2020/2021：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，物料與供應鏈；我們聯繫的途徑，業務合作夥伴
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，物料與供應鏈
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	✓	可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序；我們的方針及表現，物料與供應鏈
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	不適用	我們沒有生產任何產品。
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。		
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	✓	於報告期內，我們沒有收到相關的重大投訴。
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	✓	領展的「行為守則」概述了我們對知識產權的立場，我們尊重他人的知識產權，並不會在沒有取得適當授權或許可協議的情況下使用相關物料。
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	✓	我們就供應商的績效進行內部評估。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	✓	我們的私隱政策和收集個人資料聲明符合香港的《個人資料(私隱)條例》，我們致力保護個人資料的私隱。 公司網站2020/2021：私隱政策聲明；收集個人資料聲明

B. 社會		建議披露
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓ 領展對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢有嚴謹的政策。 可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	✓ 於報告期內，我們沒有有關貪污行為的法律案件。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	✓ 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業； 可持續發展網頁2020/2021：管治、政策及程序
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	✓ 每位領展員工在入職時必須完成反貪污線上培訓。 管治、披露及財務報表2020/2021：管治良好的企業
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	✓ 策略報告2020/2021：塑造社區面貌； 管治、披露及財務報表2020/2021：領展「愛•匯聚計劃」； 可持續發展網頁2020/2021：我們聯繫的途徑，社區； 公司網站2020/2021：社區
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	

聯合國全球契約索引

聯合國全球契約是一項國際倡議，概述負責任企業在人權、勞工、環境及反腐敗方面的十項原則。這些原則來自《世界人權宣言》、《國際勞工組織關於工作中的基本原則和權利宣言》、《關於環境與發展的里約宣言》及《聯合國反腐敗公約》。

在2012年9月，我們簽訂了聯合國全球契約，再次重申我們的承諾：尊重勞工標準及人權、以對環境負責的方式營運及對貪污絕不容忍。以下索引說明在我們工作中如何展示全球契約的十項原則。我們並沒有違反以下十項原則。

人權	
原則1	企業界應支持並尊重國際公認的人權；
原則2	保證不與踐踏人權者同流合污。
勞工標準	
原則3	企業界應支持結社自由及切實承認集體談判權；
原則4	消除一切形式的強迫和強制勞動；
原則5	切實廢除童工；
原則6	消除就業和職業方面的歧視。
環境	
原則7	企業界應支持採用預防性方法應付環境挑戰；
原則8	採取主動行動促進在環境方面更負責任的做法；
原則9	鼓勵開發和推廣環境友好型技術。
反腐敗	
原則10	企業界應努力反對一切形式的腐敗，包括敲詐和賄賂。

五年表現概要

財務數據

	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	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	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	10,744	10,718	10,037	10,023	9,255
物業經營開支	(2,506)	(2,498)	(2,348)	(2,360)	(2,261)
物業收入淨額	8,238	8,220	7,689	7,663	6,994
一般及行政開支	(428)	(416)	(405)	(417)	(342)
投資物業公平值變動及商譽減值	(5,322)	(23,948)	12,269	35,493	11,494
利息收入	126	183	85	19	4
財務成本	(770)	(630)	(598)	(665)	(567)
出售投資物業之收益	-	-	2,761	7,306	1,387
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	1,844	(16,591)	21,801	49,399	18,970
稅項	(1,092)	(712)	(1,359)	(1,420)	(1,057)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利／(虧損)	752	(17,303)	20,442	47,979	17,913
已向基金單位持有人派付之分派	(5,920)	(5,930)	(5,517)	(5,254)	(4,898)
	(5,168)	(23,233)	14,925	42,725	13,015
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)	(2,566)	(24,835)	13,260	44,609	12,461
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	(2,169)	1,783	1,552	(2,102)	352
非控制性權益	(433)	(181)	113	218	202
	(5,168)	(23,233)	14,925	42,725	13,015

財務數據(續)

	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	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	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止年度 百萬港元
綜合分派報表					
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溢利／(虧損)	1,185	(17,122)	20,329	47,761	17,711
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	4,910	23,831	(12,151)	(35,270)	(11,290)
－基金單位持有人應佔之投資物業 公平值變動之遞延稅項	(12)	(454)	250	368	73
－可轉換債券衍生工具部分的公平值變動	32	(157)	-	-	-
－金融工具之公平值變動	(320)	(276)	90	-	-
－房地產及其相關資產之折舊及攤銷	54	41	-	-	-
－其他非現金收入	(129)	(189)	(87)	(122)	(107)
－根據中國會計準則之投資物業折舊開支	-	-	-	(150)	(83)
－扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	-	(2,761)	(7,306)	(1,312)
酌情分派	290	291	53	150	83
可分派總額	6,010	5,965	5,723	5,431	5,075
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	141.65	141.47	130.62	121.50	111.75
每基金單位末期分派	148.34	145.72	140.55	128.28	116.66
每基金單位分派總額	289.99	287.19	271.17	249.78	228.41

財務數據(續)

		於2021年 3月31日	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	199,074	193,224	218,496	203,091	174,006
其他資產	百萬港元	10,811	14,395	8,441	13,313	1,934
資產總值	百萬港元	209,885	207,619	226,937	216,404	175,940
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	51,192	47,502	37,611	37,336	37,443
非控制性權益	百萬港元	(27)	406	587	474	256
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	158,720	159,711	188,739	178,594	138,241
借貸總額佔資產總值比例	%	18.4	16.7	10.7	11.9	15.6
負債總額佔資產總值比例	%	24.4	22.9	16.6	17.3	21.3
投資物業估值	百萬港元	199,074	193,224	218,496	203,091	174,006
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20	3.00 – 4.20	3.00 – 5.20
— 停車場	%	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80	3.50 – 4.80	3.80 – 5.70
— 辦公室	%	3.00	3.00	不適用	不適用	不適用
— 中國內地						
— 零售	%	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.50 – 4.75	4.50
— 辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
— 澳洲						
— 辦公室	%	4.50	不適用	不適用	不適用	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	5.24	不適用	不適用	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	76.24	77.61	89.48	83.06	62.47
每基金單位收市價	港元	70.80	65.70	91.80	67.00	54.45
市值	百萬港元	147,396	135,204	193,636	144,054	120,498
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	%	(7.1)	(15.3)	2.6	(19.3)	(12.8)
已發行基金單位		2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972	2,213,002,276

物業組合數據

		截至2021年 3月31日止年度	截至2020年 3月31日止年度	截至2019年 3月31日止年度	截至2018年 3月31日止年度	截至2017年 3月31日止年度
香港零售及停車場之物業組合						
年末平均每月租金(附註)	每平方米呎港元	62.4	64.6	62.9	58.0	51.2
續租租金調整率(附註)	%	(1.8)	13.5	22.8	31.2	25.8
年末租用率	%	96.8	96.5	97.1	97.0	96.1
物業收入淨額比率	%	77.1	77.1	76.4	76.4	75.3
每個泊車位每月收入	港元	2,776	2,827	2,719	2,492	2,239
香港辦公室						
年末租用率	%	76.3	73.7	不適用	不適用	不適用
中國內地之物業組合						
續租租金調整率(附註)						
— 零售	%	11.1	31.6	32.2	39.8	36.3
— 辦公室	%	(8.0)	7.9	27.0	14.4	12.0
年末租用率						
— 零售	%	96.3	97.8	98.5	99.5	99.6
— 辦公室	%	95.8	97.4	95.5	99.3	100.0
物業收入淨額比率	%	76.7	77.2	78.7	77.4	80.0
澳洲辦公室						
年末租用率	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用
英國辦公室						
年末租用率	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用

附註： 年末平均每月租金及續租租金調整率乃按基本租金(不包括管理費)計算。比較數字已重列。

物業組合數據(續)

		截至2021年 3月31日止年度	截至2020年 3月31日止年度	截至2019年 3月31日止年度	截至2018年 3月31日止年度	截至2017年 3月31日止年度
表現數據						
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(i))	港元	不適用	22.19	2.77	不適用	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	(19.99)	(14.21)	(23.68)	(28.86)	(17.37)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	4.1	4.4	3.0	3.7	4.2
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	%	28.2	27.9	26.3	24.3	22.2

附註：

- (i) 最高溢價及折讓分別按該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價75.75港元(2020年：99.80港元)及最低成交價56.25港元(2020年：63.40港元)計算。
- (ii) 每基金單位淨回報率按截至2021年3月31日止年度之每基金單位持有人分派289.99港仙(2020年：287.19港仙)，除以2021年3月31日之收市價70.80港元(2020年：65.70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2021年3月31日之已發行基金單位為2,081,862,866個。已發行基金單位之進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

財務日誌

截至2021年3月31日止財政年度之末期業績公告	2021年6月17日
末期分派除權日期	2021年6月29日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ⁽¹⁾	2021年7月2日至7月5日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2021年7月5日
分派再投資計劃公告	2021年7月5日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2021年7月12日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2021年7月19日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2021年7月27日 不遲於下午4時30分
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2021年基金單位持有人週年大會而言) ⁽³⁾	2021年7月27至7月30日 (包括首尾兩天)
2021年基金單位持有人週年大會	2021年7月30日
末期分派之派付日期	2021年8月12日
截至2021年9月30日止六個月之中期業績公告	2021年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2021年3月31日止年度每基金單位148.34港仙之末期分派，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2021年6月30日(星期三)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。
- (2) 合資格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同時以兩種方式收取截至2021年3月31日止年度之末期分派。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2021年7月27日(星期二)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(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。**
- (3) 為確定基金單位持有人合資格出席2021年基金單位持有人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2021年7月26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(地址同上)，辦理過戶登記手續。

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。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。

投資者關係聯絡資料

地址：香港
九龍觀塘
海濱道77號
海濱匯1座20樓

電話：(852) 2175 1800

傳真：(852) 2175 1900

電郵：ir@linkreit.com

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

富時社會責任指數

富時環球指數系列

富時環球最低方差指數系列

富時EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾指數系列

富時RAFI 指數系列

GPR⁽³⁾ 250 環球指數

GPR⁽³⁾ 250 亞洲指數

GPR⁽³⁾ 250 亞太指數

GPR⁽³⁾ 250 香港指數

GPR⁽³⁾ 250 全球房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250 亞洲房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250 亞太房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250 香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ (世界)綜合指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合指數

GPR⁽³⁾ (世界)綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 環球100 指數

GPR⁽³⁾ LFFS可持續發展GRES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

MSCI⁽⁴⁾ 所有國家世界指數

MSCI⁽⁴⁾ 所有亞洲國家(不包括日本)指數

MSCI⁽⁴⁾ 世界指數

MSCI⁽⁴⁾ 香港指數

MSCI⁽⁴⁾ 所有亞太國家房地產指數

MSCI⁽⁴⁾ 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⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 可投資100 指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 可投資100 香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 可投資100 房地產投資信託指數

領展被納入MSCI⁽⁴⁾指數，並且在此使用MSCI⁽⁴⁾標誌、商標、服務標記或指數名稱，並不表示MSCI⁽⁴⁾或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展。MSCI⁽⁴⁾擁有MSCI⁽⁴⁾指數的所有權。MSCI⁽⁴⁾、MSCI⁽⁴⁾指數名稱及標誌是MSCI⁽⁴⁾或其附屬公司的商標或服務標誌。

附註：

(1) 歐洲公共房地產協會

(2) 美國不動產投資信託協會

(3) 全球地產研究院

(4) 摩根士丹利資本國際公司

(5) 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
2020年基金單位持有人週年大會	於2020年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
2021年基金單位持有人週年大會	將於2021年7月30日舉行之基金單位持有人週年大會
章程細則	管理人之組織章程細則
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
首席財務總監	管理人之首席財務總監
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
中國或中國內地	中華人民共和國(及倘文義所需，不包括香港)
首席法務總監	管理人之首席法務總監
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
2019冠狀病毒病	2019冠狀病毒病
首席策略總監	管理人之首席策略總監
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)
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之10%(並按信託契約所載方式計算)
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
高效能空氣粒子	高效能空氣粒子
香港或香港特區	中國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
暖通空調	暖通空調
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)
LEED-EBOM	能源與環境設計先鋒「既有建築運營與維護」
相同基準	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
領展或領展基金	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員進行領展證券交易而採納之守則
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》及《企業管治報告》

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	根據房地產投資信託基金守則計算，(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
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)，現為高力國際物業顧問(香港)有限公司
每平方呎	每平方呎
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
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
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
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
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份補充契約修訂及補充以及一份修訂及重列契約)
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

(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

管理人之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

丘兆祺

陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

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

皇后大道中9號

30樓3004室

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

傳媒查詢聯絡資料

地址：

香港

九龍觀塘

海濱道77號

海濱匯1座20樓

電話：

(852) 2175 1800

傳真：

(852) 2175 1938

電郵：

mediarelations@linkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：

(852) 2122 9000

網址

Linkreit.com

(公司網址)

Linkhk.com

(顧客網址)

手機應用程式



附註：

(1) 電郵：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

