

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

### 截至2022年3月31日止年度 之末期業績公告

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2022年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2022年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經**管理人**之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2022年6月1日批准。

#### 整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增長8.0%及6.5%至116.02億港元(2021年：107.44億港元)及87.76億港元(2021年：82.38億港元)。

投資物業組合的估值上升6.9%至2,127.61億港元(2021年3月31日：1,990.74億港元)，主要由於資產收購及匯兌收益所致。扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利為69.07億港元(2021年：7.52億港元)。每基金單位資產淨值上升1.1%至77.10港元(2021年3月31日：76.24港元)。

經調整並計入一筆1.46億港元(2021年：2.90億港元)於2021/2022年度上半年派付的酌情分派後，可分派總額達64.19億港元(2021年：60.10億港元)。本年度每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)為305.67港仙(2021年：289.99港仙)。撇除7港仙(2021年：14港仙)的酌情分派後，本年度每基金單位分派增加8.2%至298.67港仙(2021年：275.99港仙)，當中包括中期每基金單位分派152.59港仙(2021年：134.65港仙)及末期每基金單位分派146.08港仙(2021年：141.34港仙)。

## 管理層討論與分析

### 2021/2022年度摘要

在邁向「2025願景」的過程中，儘管宏觀經濟挑戰及不明朗因素持續，我們的關鍵績效指標反映具抗逆力的業績表現。

- 財務
  - 香港零售的租用率由**96.8%**提升至**97.7%**。
  - 除續租外，香港零售物業組合簽訂超過**660**份新租約。
  - 每基金單位分派(包括酌情分派**7**港仙)上升**5.4%**至**305.67**港仙。
- 物業組合
  - 積極管理物業組合；由**2021**年**4**月至**2022**年**5**月，宣布**17**項物業投資。
  - 完成三項香港及中國內地的資產提升項目。
- 人才
  - 建立區域營運與集團職能分明的集團組織架構。
  - 壯大管理團隊。
  - 保持多元化的團隊，包括**52%**女性及**48%**男性。
- 自然
  - 於集團旗下**75**個香港商場停止派發一次性雨傘膠袋。
  - 於香港開展發泡膠盒回收先導計劃，避免超過**59,000**個發泡膠盒被棄置於堆填區。
- 社會與關係
  - 擴大「商戶同舟計劃」規模至約**2.20**億港元，並向顧客提供價值**1,300**萬港元的餐飲禮券。
  - 開展社會向上流動計劃，促進社區就業。
- 創新
  - 開展涵蓋大灣區內中國內地及香港物業的詳盡洪災風險研究。
  - 在香港**127**項物業完成建立設施管理資訊科技系統，以達致更高的服務水平標準、提供設備性能相關的詳細評估和即時庫存管理。

### 香港物業組合

我們的香港物業組合主要包括附設於／鄰近公共屋邨的零售及停車場設施。商場為普羅大眾提供日常生活必需品及服務。我們為到訪旗下商場的顧客及鄰近屋邨的居民提供泊車服務。這些物業是香港消費基礎建設的一部分，帶來具抗逆力的收益來源，即使在不明朗的情況下，仍為我們保持財務實力。位於九龍東的合資辦公室大樓海濱匯以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈為我們提供新的增長動力。

本財政年度初，香港物業組合因新型冠狀病毒病疫情緩和而展現令人鼓舞的業績。2022年1月底，第五波新型冠狀病毒病疫情來襲，各種嚴格的社交距離措施生效。我們的商戶經歷不同程度的影響，部分更被迫暫停營業。儘管如此，商戶在應對新型冠狀病毒病的過程中盡顯靈活性及抗逆力。我們藉著不斷與商戶接觸及積極的資產管理以保留商戶，使年內整體租金收繳率維持於**98%**的高位。零售收益總額上升**2.7%**。停車場及相關業務收益總額按年上升**13.2%**。

### 零售

- 於財政年度末，即使第五波新型冠狀病毒病疫情爆發，租用率仍處於**97.7%**的高位。此突顯了我們以生活必需品為主的零售物業的抗逆力及其在本地社區生活中的重要地位。
- 儘管第五波新型冠狀病毒病疫情為租務磋商帶來挑戰，我們的香港物業仍簽訂超過**660**份新租約。香港物業的整體平均續租租金調整率升至**4.8%**。平均每平方呎租金微升至**62.7**港元。
- 直至2022年初，受惠於本地消費氣氛熾熱，商戶按年銷售額復甦強勁。領展商戶在年內受到的影響較少，因此，商戶每平方呎零售銷售總額錄得按年**7.8%**的穩定增長，優於香港平均水平。整體租金對銷售額比例維持在**13.1%**的穩健水平。

- 鑒於第五波新型冠狀病毒病疫情，領展為部分因政府防疫措施而停業的商戶提供租金減免。我們是香港首批公布商戶支援計劃的企業，以**1.20**億港元減輕商戶財務負擔。該計劃隨後擴大至**2.20**億港元。我們按商戶的需要提供不同類型的支援措施，包括減免租金、授予免租期、允許租金分期付款以及免除逾期付款利息費用及服務費。此外，我們一直與商戶緊密合作，額外提出各種舒困措施，以帶來靈活性，例如與商戶重組租約。本財政年度處於歷史高位的租用率有助於抵銷部分「商戶同舟計劃」的支出。我們將持續評估疫情進展，繼續靈活幫助商戶應對該等挑戰。
- 由於我們為商戶提供了有力的支持，因此未有出現嚴重的欠租情況。由於商戶基礎多元化，我們的二十大商戶只約佔零售收益總額的**40%**，因此租金收入來源能充分抵禦市場波動。此外，政府分別向符合條件的個人發放新一輪**10,000**港元消費券及為僱主提供保就業計劃。我們預期消費券計劃能有效刺激租務市場氣氛及本地消費。我們深信，憑藉此輪支援措施及日漸放寬的社交距離措施，能推動疫情後的復甦。一如**2020**年，鑒於我們的財務穩健及政府正著手應對各種挑戰，我們並無申請保就業計劃。

## 收益分類

	截至2022年 3月31日止年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(1)</sup>	<b>4,919</b>	4,881	0.8
街市／熟食檔位	<b>977</b>	954	2.4
教育／福利及配套設施	<b>141</b>	140	0.7
商場營銷	<b>186</b>	184	1.1
<b>開支收回及其他雜項收益<sup>(2)</sup></b>	<b>866</b>	741	16.9
<b>零售收益總額</b>	<b>7,089</b>	<b>6,900</b>	<b>2.7</b>

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金48.30億港元(2021年：48.26億港元)及按營業額分成租金8,900萬港元(2021年：5,500萬港元)。
- (2) 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

## 營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 <sup>(1)</sup>
	於2022年 3月31日 %	於2021年 3月31日 %	截至2022年 3月31日止年度 %	截至2021年 3月31日止年度 %	於2022年 3月31日 %
商舖	<b>98.1</b>	97.0	<b>2.9</b>	(5.8)	<b>84.0</b>
街市／熟食檔位	<b>95.2</b>	94.4	<b>19.0</b>	18.2	<b>9.2</b>
教育／福利及配套設施	<b>97.0</b>	98.4	<b>6.7</b>	5.3	<b>6.8</b>
<b>總計</b>	<b>97.7</b>	<b>96.8</b>	<b>4.8</b>	<b>(1.8)</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 總計不包括自用辦公室。

## 商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2022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 <sup>(1)</sup> %
飲食	16.6	14.6
超級市場及食品	(2.3)	10.7
一般零售 <sup>(2)</sup>	10.3	14.4
<b>整體</b>	<b>7.8</b>	<b>13.1</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售額比例。

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

## 物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
	於2022年 3月31日	於2022年 3月31日 百萬港元	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元	於2022年 3月31日 每平方呎港元	於2021年 3月31日 每平方呎港元	於2022年 3月31日 %	於2021年 3月31日 %
都會	6	26,436	1,225	76.5	79.3	97.7	94.0
匯坊	35	67,364	3,514	69.7	69.2	98.2	97.6
鄰里	57	29,078	1,484	45.5	44.6	97.1	97.2
<b>總計</b>	<b>98</b>	<b>122,878</b>	<b>6,223</b>	<b>62.7</b>	<b>62.4</b>	<b>97.7</b>	<b>96.8</b>

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金(不包括管理費)。

## 行業組合

(於2022年3月31日)

行業	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	27.9	29.5
超級市場及食品	22.1	17.6
街市／熟食檔位	16.8	9.0
服務	10.7	10.6
個人護理／醫療	5.4	3.8
教育／福利及配套設施	1.0	6.8
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 <sup>(2)</sup>	15.4	22.3
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

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

## 租約到期情況

(於2022年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %
2022/2023年度	31.4	34.1
2023/2024年度	26.2	28.5
2024/2025年度及其後	33.0	29.6
短期租約及空置	9.4	7.8
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

## 停車場及相關業務

- 儘管第五波新型冠狀病毒病疫情對商場人流造成負面影響，惟停車場表現仍然穩定且展現出抗逆力。年內，停車場月票銷售額維持穩定，由於更多顧客喜歡自行駕駛多於乘坐公共交通工具，停車場時租使用率大幅上升。
- 於2021年12月31日，我們完成收購兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。年內，此項投資為我們帶來三個月的租金收益，共5,200萬港元。我們已與賣家達成一項銷售及長期租賃安排，當中租金每年遞增4%，提供穩定的收入增長。截至此財政年度末，兩項物業已全部租予仁孚行有限公司，其為梅賽德斯－奔馳於香港的獨家汽車經銷商及怡和洋行全資擁有之附屬公司。
- 計及上述投資所帶來的新貢獻，停車場及相關業務的收益按年增長13.2%。每個泊車位每月收入按年上升10.4%至3,064港元。
- 於2022年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為607,000港元，按年上升8.8%。

## 收益分類

	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2021年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,517	1,432	5.9
停車場時租	561	451	24.4
停車場相關業務 <sup>(1)</sup>	52	—	不適用
開支收回及其他雜項收益	8	5	60.0
停車場及相關業務收益總計	<u>2,138</u>	<u>1,888</u>	<u>13.2</u>

### 附註：

- (1) 兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈的貢獻。



## 辦公室

- 截至2022年5月17日，我們的合資辦公室大樓海濱匯的已落實租用率上升至96.6%。
- 海濱匯位處九龍東的心臟地帶，而該區正逐漸成為另一個商業樞紐。其一流的商廈建築規格及經認證的環保設施，對追求優質可持續辦公室空間的租戶而言格外吸引，令其租務進展優於市場。
- 雖然新型冠狀病毒病疫情對辦公室物業市場造成營運挑戰，但我們相信，由於擇優而租趨勢持續，甲級辦公室空間需求上升的情況下，將支持香港辦公室租務市場。

## 物業經營開支

- 物業經營開支總額按年增加7.6%，而物業收入淨額比率則維持在76.3%(2021年：76.8%)。
- 公用事業開支增加，乃由於本年度沒有政府補貼以及為減少新型冠狀病毒病傳播而改善通風導致的能源消耗量增加。
- 宣傳及市場推廣開支增加，乃由於領展舉辦各類的活動以促進商戶銷售。
- 員工成本增加，乃由於我們在長期獎勵計劃下所授出獎勵的應計金額增加，及壯大管理團隊以擴闊管理範疇。
- 誠如2022/2023財政預算案所公布，政府將繼續對非住宅物業實施差餉減免以及水費及排污費豁免等措施。這有助於舒緩我們的營運壓力，並於來年保持穩健的物業收入淨額比率。

## 物業經營開支分類

	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2021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	599	592	1.2
員工成本	460	367	25.3
維修及保養	212	227	(6.6)
公用事業開支	262	236	11.0
地租及差餉	279	270	3.3
宣傳及市場推廣開支	174	139	25.2
屋邨公用地方開支	102	91	12.1
其他物業經營開支	160	167	(4.2)
<b>物業經營開支總計</b>	<b>2,248</b>	<b>2,089</b>	<b>7.6</b>

## 中國內地物業組合

2021/2022年是我們的中國內地業務豐收的一年。我們藉著四項投資擴大業務版圖，包括上海七寶萬科廣場<sup>(1)</sup>之50%權益(於2021年4月完成收購)、廣州太陽新天地購物中心(於2021年6月完成收購)以及兩項分別位於東莞及佛山的物流資產各75%之權益(於2021年10月完成收購)。2022年1月，我們於深圳領展中心城完成我們在中國內地的首個大規模資產提升項目。我們將此項資產重新定位為「福田中軸線上的都市桃源」，為顧客提供特別的購物及用餐體驗，以締造價值。

於2021/2022年，我們的中國內地物業組合的收益總額及物業收入淨額分別增長20.9%及15.9%。整體租金收繳率則維持在97%的穩健水平。

附註：

(1) 合資格少數權益物業。

## 零售

- 中國內地零售物業組合的收益按年增長**24.4%**。
- 由於我們的商場大多數鄰近住宅發展項目，因此本地消費需求為商戶銷售額提供了有力支持。年內，位於北京及廣州營運已穩定的商場大致上未受影響，商戶銷售額亦錄得正增長。
- 儘管市況波動，我們於中國內地的五項全資持有物業仍錄得**8.8%**的強勁續租租金調整率。另外，上海七寶萬科廣場的續租租金調整率高達**27.5%**。
- 雖然近期中國內地爆發的新型冠狀病毒病疫情打擊零售氣氛，於此財政年度末，整體物業組合的平均租用率穩定，維持在**88.5%**的水平。太陽新天地購物中心即將開展資產提升計劃。撇除此商場，中國內地的零售物業組合平均租用率高達**92.3%**。我們預期整體平均租用率將在資產提升完成後恢復至正常水平。
- 自**2022年3月**以來，不時爆發的新型冠狀病毒病疫情及全城封鎖導致我們商戶營業受到影響。除超市外，受影響的商場均被要求關閉，餐飲商戶只准提供外賣。預期對中國內地零售物業組合的負面影響將持續至下個財政年度。

## 辦公室

- 儘管上海出現新的辦公室供應，惟於**2022年3月31日**，我們於中國內地的辦公室物業上海領展企業廣場的租用率仍上升至**97.0%**。辦公室續租租金調整率為**-8.1%**。
- 於**2022年3月**，由於新型冠狀病毒病疫情爆發，上海當地政府鼓勵市民實施彈性上班安排。領展企業廣場的實際使用率受到影響。然而，租金收繳率仍有**99%**。為保持領展企業廣場在甲級辦公室市場中的競爭力，我們正對其辦公室大廈大堂及公共區域進行改造，並計劃於**2022年**內完成。

## 租約到期情況

(於2022年3月31日)

	零售		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %
2022/2023年度	24.4	29.8	38.2	41.4
2023/2024年度	13.0	20.6	17.5	19.2
2024/2025年度及其後	51.1	49.6	41.3	39.4
空置	11.5	—	3.0	—
總計	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

## 物流

- 我們很高興透過收購東莞及佛山兩個新落成的現代物流物業之75%權益(已於2021年10月完成收購)，欣然涉足物流業務。於2022年3月31日，兩項物業已全數出租予具信譽的租戶。
- 我們與賣方第一產業集團組成合營企業，並達成75：25的出資比例協議。第一產業集團是經驗豐富的物流營運管理者，在東莞佔據最大市場份額，並於大灣區擁有第二大物流存量。於2022年3月31日，東莞及佛山資產之加權平均租約到期日分別為2.5年及3.4年。我們預期該等物流資產將提供穩定回報。
- 於財政年度結束後，我們於2022年5月同意收購三項位於富庶的長江三角洲地區的物流資產。賣方福建東百集團是上海證券交易所的上市公司。我們收購的資產位於物流樞紐—嘉興及常熟。其中兩項物業近期按優良的建築規格竣工，並已全數租出，其商戶為第三方物流及電子商務市場的具信譽的本地營運商。第三項物業現正處於建造的最後階段，正在辦理竣工證書。該等資產處於長江三角洲優越的策略性位置，連接高速公路主幹道，交通方便。其已為擔當區內電子商務及消費產品的配送中心作好準備，以把握第三方物流不斷增長的物流需求。我們相信中國內地的物流市場前景亮麗，我們將繼續物色受惠於強勁需求及較少物流倉庫供應地區的資產，為集團增加分派。

## 投資概要

	嘉興資產	常熟北資產 (在建中)	常熟南資產	總計
<b>物業詳情</b>				
土地租期	50年 於2067年 屆滿	50年 於2056年 屆滿	50年 於2055年 屆滿	
竣工	2019年	2022年5月 (預計)	2021年	
總樓面面積(平方米)	99,323	69,045	23,776	192,144
規格	雙層斜坡	雙層斜坡	單層	
每月現時收入總額 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	3.3	不適用	0.8 <sup>(2)</sup>	4.1
加權平均租約到期日(年)	1.8	不適用	5.0	
<b>估值</b>				
協定物業價值(人民幣百萬元)	649	337	120	1,106
高力作出的估值 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	660	343	125	1,128

### 附註：

- (1) 每月現時收入總額包括租金收入及管理費收入。
- (2) 該資產仍處於裝修期，故現時每月收入總額為人民幣5萬元，待裝修期於2022年7月結束後，每月收入總額將為人民幣80萬元。
- (3) 資料來源：於2022年3月的估值。

## 營運摘要－海外

地理上的多元化投資組合加強我們的抗逆力，使我們能夠從不同經濟體系的獨特經濟週期中獲利。年內，我們把握機遇，通過收購三項於悉尼的標誌性零售資產(50%權益)以及五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室資產(通過合營企業持有該辦公室組合的49.9%權益)，以擴大我們於澳洲的投資規模。連同現有海外資產，該投資組合使我們能夠從澳洲目前的經濟復甦中獲益，並符合我們「2025願景」的增長及多元化策略。整體租金收繳率維持於97%的穩健水平。

## 零售物業組合

- 預計於短時間內完成收購三個標誌性零售資產(即Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade)的50%權益。於2022年4月底，租用率已達95.5%。坐落於悉尼心臟地帶，該等資產擁有多元化商戶基礎，人流暢旺，吸引當地居民及國際旅客到訪。連同與Vicinity的策略性合作夥伴關係，我們致力提供最佳的零售體驗，並打造高生產力的投資組合。
- 我們相信，隨著澳洲重新開放及疫情後經濟強勁復甦，澳洲零售及我們的商場將獲益。

## 辦公室組合

- 年內，儘管零售市場受到新型冠狀病毒病疫情影響，兩項分別位於澳洲100 Market Street及英國The Cabot的辦公室資產繼續提供穩定收入。該等甲級辦公室空間全數由藍籌租戶租用，是我們的核心投資。該兩項資產的加權平均租約到期日亦分別超過7年(100 Market Street)及超過9年(The Cabot)。該等資產的收益總額及物業收入淨額分別為4.82億港元及3.39億港元。
- 於2022年2月，我們宣布與領先全球的房地產投資者Oxford Properties Group籌組合資公司，以擁有Investa Gateway Office物業組合，並將由Investa在當地管理。當中包括五項優質辦公室資產，即位於悉尼的126 Phillip Street、388 George Street、151 Clarence Street及347 Kent Street，以及位於墨爾本的567 Collins Street。其為澳洲市場上最高質量且注重可持續發展的優質辦公室組合之一。該優質組合具備良好條件，可滿足追求質量的租戶及澳洲企業復甦所帶來不斷增長的需求。這些投資預計於2022年6月完成。
- 我們相信，海外市場的辦公室領域將繼續受益於重新開放及員工重回辦公室。擇優而租趨勢將繼續支持甲級辦公室的需求。澳洲在商品出口方面領先全球，得益於商品價格飆升，因此市場前景依然樂觀。

## 資產提升

優化及維護資產狀況對房地產管理者而言至關重要。我們持續的資產提升計劃全面釋放資產的潛力。達致高環境標準、提高人流量及滿足不同顧客的需求均為該策略的關鍵。

## 於2021/2022年度完成的項目

- 於2021/2022年度上半年，我們於香港完成兩個資產提升項目。提升興華廣場及太和廣場的資本開支總額為8,600萬港元，預計投資回報率分別為13.2%及3.6%。
- 我們於中國內地進行的首個大型資產提升項目為位於深圳福田區的領展中心城，該項目已於2022年1月竣工，資本開支總額為人民幣2.86億元，投資回報率為11.0%。我們將領展中心城的店舖總數增加約20%，綠化面積現時超過18,000平方米，總綠化覆蓋率則提高10個百分點，達到43.1%。我們認為本次翻新將為該資產創造長期價值。

## 進行中已審批的資產提升項目

- 我們正為位於香港的大元街市、樂富街市及德田街市進行資產提升。我們估算該等項目的資本開支分別為2,200萬港元、3,200萬港元及7,300萬港元，並預期於2022年中竣工。
- 我們亦已開始規劃廣州太陽新天地購物中心的資產提升項目，以吸納未被滿足的珠江新城中產家庭消費需求。該資產提升項目將分階段進行。預期首階段將於2022/2023年開始，估計資本開支為超過人民幣1.5億元，其中包括對過往由百貨公司租用的區域進行翻新及重新劃分。我們亦旨在通過升級外牆及重新打造戶外廣場，以提升商場知名度及吸引力。
- 我們計劃就資產提升項目投放逾10億港元的資本開支。

## 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2022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。由於近期完成多項收購及匯兌收益，於2022年3月31日的投資物業估值總額按年增加6.9%至2,127.61億港元。

- 於2022年3月31日，由於估值師在經濟及物業市場低迷的情況下調低租金預測，香港零售及辦公室物業估值分別按年減少1.4%及0.9%至1,228.78億港元及88.60億港元。停車場及相關業務估值為401.02億港元。這次估值上升主要是由於近期的收購及停車場現時淨收入的顯著改善。

- 中國內地物業估值(包括七寶萬科廣場50%的估值)為**384.33**億港元(2021年3月31日：271.60億港元)。估值增加**112.73**億港元主要由於進行收購及人民幣相比去年年底升值而產生的匯兌收益所致。撇除匯兌差額及按相同基準，我們中國內地物業的估值錄得按人民幣計算**0.2%**的升幅。
- 於2022年3月31日，澳洲和英國的辦公室大樓估值總額為**79.74**億港元。

## 估值

	估值		資本化率	
	於2022年 3月31日 百萬港元	於2021年 3月31日 百萬港元	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日
<b>香港</b>				
零售物業	<b>122,878</b>	124,581	<b>3.10%–4.50%</b>	3.10%–4.50%
停車場及相關業務	<b>40,102</b>	31,516	<b>2.90%–5.30%</b>	3.10%–5.30%
辦公室物業	<b>8,860<sup>(1)</sup></b>	8,943 <sup>(1)</sup>	<b>3.00%</b>	3.00%
	<b>171,840</b>	165,040		
<b>中國內地</b>				
零售物業	<b>29,936<sup>(2)</sup></b>	20,713	<b>4.25%–4.75%</b>	4.25%–4.75%
辦公室物業	<b>6,782</b>	6,447	<b>4.25%</b>	4.25%
物流物業	<b>1,715</b>	–	<b>5.00%</b>	不適用
	<b>38,433</b>	27,160		
<b>澳洲</b>				
辦公室物業	<b>4,112</b>	4,038	<b>4.40%</b>	4.50%
<b>英國</b>				
辦公室物業	<b>3,862</b>	4,019	<b>5.19%</b>	5.24%
<b>總估值</b>	<b>218,247</b>	200,257		
<b>投資物業總估值</b>	<b>212,761<sup>(3)</sup></b>	199,074 <sup>(3)</sup>		

### 附註：

(1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。

(2) 該價值包括七寶萬科廣場50%的估值。

(3) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用並分類為物業、器材及設備的兩層自用辦公室，以及七寶萬科廣場50%的估值。



## 資本管理

(於2022年3月31日的面值)

新型冠狀病毒病Omicron變異株迅速蔓延，減慢全球經濟復甦，亦抵銷了2021年底出現的穩健增長。俄烏戰爭重塑全球能源供應，並推高食品及能源價格。美國通脹創近40年來新高，迫使美國聯儲局自2018年12月以來首次上調基準利率，於2022年3月上調25個基點，並於2022年5月再上調50個基點。預計美國聯儲局將於短期內更積極地加息以對抗通脹。

鑒於未來一年預期加息的影響，領展已積極鎖定較低的融資成本，為業務發展及收購需要預留充裕流動資金。

### 加強資本市場融資

年內，我們安排合共308億港元借貸，包括以不同貨幣發行的債券及銀行貸款，為我們的策略性收購、再融資及預期加息前提早融資提供資金支持。

領展於2022年開始兩項重點預先融資安排。

- 我們於2022年1月發行一筆面值6億美元，息率為2.75%的10年期美元債券。
- 我們於2022年3月簽署一筆120億港元可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資(包括兩批等額的四年期及五年期貸款)。

兩項交易均大受市場歡迎，其中可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資為亞太地區房地產行業同類貸款融資中規模最大。

## 自2021年4月起落實的融資安排

2021年4月	5億港元可持續發展表現掛鈎的5年期貸款
2021年5月	6.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%
2021年6月	2.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%
2021年8月	8億港元2年期銀行貸款
2021年9月	合共27億港元3至5年期銀行貸款 合共15億港元可持續發展表現掛鈎的5年期貸款
2021年10月	8億港元5年期票據，年息率1.48% 7.82億港元10年期票據，年息率2.23% 3億元離岸人民幣3年期票據，年息率3.00% 4.6億元離岸人民幣3年期票據，年息率3.25%
2021年12月	合共50億港元1至5年期貸款
2022年1月	6億美元10年期票據，年息率2.75%
2022年3月	120億港元兩期可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資
2022年4至5月	5億澳元過橋貸款融資 6億澳元5年期澳元貸款融資

## 雄厚的資本基礎及流動資金狀況

於2022年3月31日：

- 負債總額增加116億港元至502億港元。
- 負債比率<sup>(1)</sup>由18.4%升至22.0%。
- 未提取融資額度為226億港元，現金及存款則為29億港元。
- 債務到期年限平均為3.5年，債務到期日分攤於未來17年間。
- 截至2022年3月31日止年度，借貸成本2.3%為歷來最低。

附註：

- (1) 經調整於2021年11月7日公布之三項悉尼零售物業的50%權益的收購，於2022年2月10日公布之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的收購，於2022年5月12日公布之三項中國內地物流物業的收購，及已宣布的末期分派後，領展於2022年3月31日的負債比率將增加至24.9%。

## 審慎管理外匯風險

- 在可行及具成本效益的大前題下，海外收購及投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為自然對沖。
- 來自境外物業的可分派收入主要通過外幣港元計價遠期合約作為對沖。

## 為基金單位持有人創造價值

- **分派再投資計劃**：領展為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以再投資於領展基金單位的選項。就截至**2021年9月30日**止六個月的中期分派，領展按每基金單位**64.795**港元之價格發行約**1,960**萬個新基金單位，涉及現金分派**12.671**億港元。
- **資本回報及基金單位回購**：自**2019年11月**首次宣布實施酌情分派計劃以補償先前出售資產導致的每基金單位分派損失以來，我們已收購約**220**億港元的新資產。

儘管環境充滿挑戰，我們的物業組合於**2021/2022**年度仍然保持抗逆力。年內，我們已完成**150**億港元的收購事項，進一步補充每基金單位分派增長，令本年度每基金單位分派按年增長**5.4%**(惟不包括任何持續酌情分派)。

隨着我們繼續履行早前向基金單位持有人返還該筆資本(在此情況下約為**1.5**億港元)的承諾，我們認為宣布基金單位回購計劃對基金單位持有人更具效益；對每基金單位分派收益率增長產生長期正面影響，而非支付一次性酌情分派，特別是鑒於基金單位價格目前以折讓價交易。儘管酌情分派及基金單位回購均向基金單位持有人返還資本，惟我們認為，在此情況下，回購較一次性酌情分派提供更好及更長期的價值主張。然而，我們回購計劃的執行會取決於市況、基金單位價格、交易量及其他監管因素。

於回顧年度內以平均價格**65.2**港元回購合共**130**萬個基金單位，總成本為**8,260**萬港元。

- **相關投資**：領展於**2022年3月31日**持有的投資級別債券組合為**20**億港元，平均回報率為**3.51%**。

## 具抗逆力的表現維持穩健的信貨評級

- 儘管全年收購項目不斷，三家評級機構認可領展具抗逆力的財務根基，資產多元化策略及妥善管理的資本架構。
- 領展的信貨評級保持不變，獲評為：**A2**／穩定(穆迪)、**A**／穩定(標準普爾)及**A**／穩定(惠譽)。

## 負債分類情況

(於2022年3月31日的面值)

### 按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
銀行貸款	22.7	45.2%
中期票據	23.5	46.8%
可轉換債券	4.0	8.0%
<b>總值</b>	<b>50.2</b>	<b>100.0%</b>

### 按定息／浮息劃分的負債組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	30.8	61.4%
浮息	19.4	38.6%
<b>總值</b>	<b>50.2</b>	<b>100.0%</b>

### 按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
2022/2023年度到期	8.9	17.7%
2023/2024及2024/2025年度到期	17.7	35.3%
2025/2026, 2026/2027及2027/2028年度到期	16.8	33.5%
2028/2029年度及其後到期	6.8	13.5%
<b>總值</b>	<b>50.2</b>	<b>100.0%</b>

### 按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)

	十億港元	%
港元	36.8	73.3%
人民幣	5.6	11.2%
澳元	4.0	8.0%
英鎊	3.8	7.5%
<b>總值</b>	<b>50.2</b>	<b>100.0%</b>

## 2025願景新動態

### 物業組合增長

領展透過在積極的物業組合管理，以內部增長及併購方式擴大其板圖方面擁有良好的往績。此舉亦旨在為基金單位持有人提供穩定回報及長遠可持續增長。

作為建基香港，並於**2005**年成為首個於香港聯交所上市的房地產投資信託基金，領展於**2011/2012**年度進行首輪香港物業收購，即收購南豐廣場及海悅豪園。於**2014/2015**年度，我們開始優化物業組合，完成數輪非核心資產出售。於**2015**年，我們進軍中國內地市場，收購北京領展購物廣場•中關村及上海領展企業廣場。在這蛻變過程中，我們通過進一步進駐中國內地一線城市，持續分散風險。

過去數年，我們通過審慎的多元化策略，並以資產類別、地理位置及我們於房地產價值鏈中的角色三大方向上，積極增長物業組合。過往兩年，儘管我們的大部分資源和重心均集中在管理及應對新型冠狀病毒病疫情帶來的挑戰，但我們於**2021/2022**年度在實現物業組合多元化、保持其長期抗逆力和生產力方面均取得了顯著進展。由**2021**年**4**月至**2022**年**5**月，我們已完成約**150**億港元的房地產投資項目，另外亦宣布共**110**億港元的投資項目，包括橫跨不同地區及資產類別的**17**項資產。

### 資產類別

於**2021/2022**年度，我們進軍物流領域，對位於大灣區東莞及佛山的兩項物流物業(**75%**權益)作出小規模的審慎投資。隨後，於**2022**年**5**月，我們同意收購位於嘉興及常熟的三項物流物業，而嘉興及常熟為上海的連接點及衛星城市。由於新型冠狀病毒病疫情令電子商務加速增長及供應鏈重新配置，加上政府著重增加中等收入人口，並重點轉型為內需帶動經濟增長模式，因此我們認為，物流領域在中國內地呈擴大趨勢。

「核心型」及「核心增益型」物業仍是我們的投資重點，而我們將繼續審慎考慮「增值型」及「機會性」投資，以實現額外的外部增長。

## 地理位置

我們對香港、中國內地主要城市及其周邊三角洲地區以及四個經選定海外市場的長期增長潛力繼續抱持樂觀態度。除上述物流物業外，我們中國內地的物業組合新增兩幢商場（廣州太陽新天地購物中心及上海七寶萬科廣場50%權益）。香港物業組合新增兩幢停車場／汽車服務中心，澳洲物業組合則經兩次部分股權投資擴大（位於悉尼三項零售資產的50%權益以及位於悉尼及墨爾本中央商務區之優質辦公室之合資公司的49.9%權益），該等投資預期於短期內完成交易。

## 房地產價值鏈的切入點

除早前透過合資公司建設位於九龍東海濱匯外，我們管理物業組合的方法主要為「全資及自主管理模式」。這為我們提供有關持份者需求，期望，以及對日常營運控制的關鍵見解，從而維持高服務水平。然而，該方法在可擴展性方面面臨挑戰，尤其是在目前我們業務版圖擴張的情況下，需要大量準備時間以構建或獲取知識及經驗。有前景的投資機會稍縱即逝。於2021/2022年度，我們透過共同持有及部分投資，向他人學習，加快該等領域專業知識的吸取及業務版圖的擴張，從而達致增長。我們審慎甄選業務夥伴，偏向選擇具實踐經驗且與我們自身價值觀及方法一致的業務夥伴。雖然減少參與直接日常營運，但我們保持預算控制權，並深入參與有關保持資產抗逆力和生產力的長期策略規劃，從而為基金單位持有人創造回報。

未來，我們將繼續朝著該等方向評估一系列投資機會，務求締造多元化及富生產力的物業組合，達致穩定及增長並存。

## 追求卓越文化

成功實現突破性增長有賴強大的人才儲備及與我們增長策略和方向一致的領導接班人計劃。

於本年度，我們對「工作質素能力」框架進行深度檢討，以確保我們的人才及領導團隊具備能夠取得未來業務成功所需的工作質素及能力。為配合及支持我們的投資組合增長，擴大公司人力資源儲備，招聘來自不同工作背景、具有業務所需之技能及區域／國際專業人才。

我們培育內部人才是透過選拔有潛質的員工並提供適切的領袖力學習機會及經驗，以加快他們在職途上的發展步伐。此外，本年度共招聘**18**名年輕人士加入我們的「資深管理培訓生及管理培訓生計劃」。他們將開展為期兩年有系統性的專業培訓，有不同的機會接觸及涉獵到各個業務單元，使他們成為公司長遠成功發展的生力軍。

肆虐的新冠疫情提醒我們靈活思維和堅韌力是不可或缺。更重要的是我們需要因應人才對工作發展不斷變化的期望，無論是在工作地點及職業性質方面，提供彈性和流動性的選擇，以擴闊領展員工的工作領域和視野。儘管疫情期間實施旅遊禁令及封控，於**2021/2022**年度我們派遣了多名來自不同部門的香港員工到中國內地進行短期調派或較長期的派駐。

最後，於**2021/2022**年度，我們就提升及改善辦公室空間上取得重大進展，為我們的物業組合提供之無障礙設施均達致相同的水平。我們已將多元共融切實融入業務及營運當中。

為進一步提升企業組織效能，我們於今年推出了企業資源規劃平台(「**ERP**」)這是一個整合人力資源管理、採購和財務的一體化雲端系統，為業務流程提供標準化和全球一致性，使我們能夠在管理不同地區、多元化資產組合時實現更佳的內部控制和公司治理的制度。作為**ERP**系統的一部分，我們已作好準備推出一個新的人力資源管理系統，將工作業務流程進行數字化來提高營運效率和提升員工體驗。

領展連續第二年獲《**HR Asia**》評為亞洲最佳企業僱主之一，同時也獲得**WeCare**企業認證。這些殊榮均表彰領展在提升員工敬業度及創造良好工作環境方面的突出表現，以及我們對員工所表達的關懷與共情。

此外，我們亦榮獲五個亞洲－太平洋史蒂夫獎項，認可公司於創新人力資源舉措及跨部門協作對疫情作出迅速和針對性的應對措施。這些獎項包括兩個史蒂夫金獎，以表揚領展在推動終身學習文化及展現團隊合作力量方面的創新員工舉措；在「最模範僱主」類別中榮獲一個史蒂夫銀獎；以及在「新冠肺炎對應類別－最佳企業應對」類別榮獲一個史蒂夫銀獎及一個史蒂夫銅獎，是對領展在疫情期間為員工和社區所提供的支持作一肯定。

以創新思維尋找增強抵禦能力及提高效率的方法，與探索新思路的創造力同樣重要。

作為對各個國際與行業氣候工作小組長期作出貢獻的一份子，我們一直研究、評估及減輕氣候變化對我們物業組合的潛在影響。我們採用不同方法，如**MSCI**的氣候風險值及歐盟所支持的碳風險房地產監測，對氣溫上升攝氏**1.5**度及攝氏**2**度後資產抵禦氣候變化的能力進行壓力測試。兩種方法所得出的結果均屬正面，足證我們的資產組合所面臨的物理及過渡性氣候風險相對較低。

儘管該等結果令人滿意，但我們絕不會因而減少就抵禦氣候變化所付出的努力，並深信對氣候風險的深入瞭解可讓我們作出更好的投資決策。大灣區及長江三角洲為經濟繁榮地帶，極具增長潛力，然而卻有可能面臨洪災風險。我們如何能在把握增長的同時將風險降至最低？於**2021/2022**年度以前，大部分抵禦氣候變化能力(尤其是在亞太區)的評估，在洪災風險方面的數據不完整，精細數據亦有限，因此難以進行詳盡的抵禦規劃。

氣候影響正在急劇惡化，我們需採取「低遺憾」<sup>(1)</sup>的變革性適應行動。正如最新的政府間氣候變化專門委員會(「**IPCC**」)所警告，海平面於本世紀末不排除上升數米。因此，為加強對大灣區長遠發展潛力的信心，我們今年就沿海威脅進行了詳盡的本土地理空間分析。我們因應三種「低遺憾」的情境，對大灣區投資組合進行壓力測試，其中已將**IPCC**最新研究結果所指的海平面上升及潛在的風暴潮因素考慮在內。

該「低遺憾」壓力測試模型的結果顯示：

- 我們約半數大灣區資產展現抵禦沿海洪災風險的強大抗逆能力，即使在**8**米的壓力測試中，日常業務所受到的影響微乎其微。
- 少於五分之一的大灣區資產，包括我們位於觀塘的總部，會受到**6**米高的風暴總水位影響。
- 各物業的詳細弱點，令我們針對性地分配資源，將物業組合抵禦風暴總水位的能力增強及最大化。
- 潛在的高風險地區—其現有公共基礎設施及可達度受沿海洪災(海平面上升及風暴總水位)影響，為我們提供關鍵數據以便因應氣候作出投資決策。

附註：

<sup>(1)</sup> 分析和計劃／適應可能發生的最壞情境，以減低將來的遺憾。



該等研究結果提供可靠的基準，讓我們可就此規劃、追蹤及投放資源以進一步提升抗逆能力，以構建一個考量氣候變化的物業組合。展望未來，我們將以該等數據作為基礎，促進與業務夥伴及同業於適應變革及協作方面的討論。

由於預期暴雨將更加頻繁，我們開始安裝遠程濕度傳感器，可在出現滲漏或洪水初期觸發警報。該等傳感器裝設於高風險區域，例如電錶房、升降機、扶手電梯底坑以及主要管道沿線，令我們能夠迅速定位漏水點，盡量降低損毀及可能出現的故障。此構成我們資產及特定地區氣候風險管理計劃的一部分，令我們的物業組合將來免受實際損毀及營運中斷。

## 展望

我們將持續打造具抗逆力及生產力的物業組合。隨著我們日益壯大，強健的資產負債表，高度管治的思維及「商業互融」理念將繼續作為我們商業策略及決策的指引。我們涉足的資產類別及市場亦將為我們帶來長遠的增長及繁榮。雖然前景顯然陰霾籠罩，如市場不穩定，地緣政治不穩定，通脹，供應鏈受阻等，但我們往年的商業活動已令公司具備優勢並改造物業組合，以應對挑戰及探索發展機遇。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>收益</b>	<b>2</b>	<b>11,602</b>	10,744
物業經營開支		(2,826)	(2,506)
物業收入淨額		8,776	8,238
一般及行政開支		(512)	(428)
投資物業公平值變動及商譽減值		426	(5,322)
利息收入		98	126
財務成本		(1,005)	(770)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		(11)	–
所佔合營公司溢利	8	364	–
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	<b>4</b>	<b>8,136</b>	1,844
稅項	5	(1,229)	(1,092)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利</b>		<b>6,907</b>	752
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2022年中期分派		(3,336)	–
– 2021年末期分派		(3,089)	–
– 2021年中期分派		–	(2,921)
– 2020年末期分派		–	(2,999)
		<b>482</b>	<b>(5,168)</b>
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)		2,030	(2,566)
儲備變動產生之金額		(1,561)	(2,169)
非控制性權益		13	(433)
		<b>482</b>	<b>(5,168)</b>
<b>扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利</b>			
– 基金單位持有人(附註)	6	6,894	1,185
– 非控制性權益		13	(433)
		<b>6,907</b>	<b>752</b>

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

## 綜合全面收益表

截至2022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
<b>截至2022年3月31日止年度</b>					
年內溢利	6,894	(8,455)	(1,561)	13	(1,548)
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	372	—	372	—	372
— 外匯儲備	1,189	—	1,189	4	1,193
<b>年內全面收益總額</b>	<b>8,455</b>	<b>(8,455)</b>	<b>—</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>截至2021年3月31日止年度</b>					
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
<b>年內全面收益總額</b>	<b>3,354</b>	<b>(3,354)</b>	<b>—</b>	<b>(433)</b>	<b>(433)</b>

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64.25億港元(2021年：59.20億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之上升20.30億港元(2021年：下跌25.66億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展之基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後基金單位持有人應佔之全面收益總額之結算為零。

## 綜合分派報表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 百萬港元	2021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	6,894	1,185
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	(714)	4,910
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	172	(12)
－可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(32)	32
－金融工具之公平值變動	(80)	(320)
－房地產及其相關資產之折舊及攤銷	51	54
－出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	11	－
－其他非現金收入	(29)	(129)
酌情分派(附註(i))	146	290
可分派總額(附註(i))	<u>6,419</u>	<u>6,010</u>
中期分派(已派付)	3,336	2,921
末期分派(將向基金單位持有人派付)	3,083	3,089
年內分派總額	<u>6,419</u>	<u>6,010</u>
於3月31日已發行基金單位	<u>2,110,193,850</u>	<u>2,081,862,866</u>
向基金單位持有人每基金單位分派：		
－每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))	159.59港仙	141.65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))	146.08港仙	148.34港仙
年內每基金單位分派	<u>305.67港仙</u>	<u>289.99港仙</u>

- 附註：
- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2022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% (2021年：100%)為分派金額。此外，管理人亦以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本1.46億港元(2021年：2.90億港元)。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102%(2021年：105%)。
- (ii) 截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙(2021年：141.65港仙)乃根據期內中期分派33.36億港元(2021年：29.21億港元)及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位(2021年：2,062,427,353個基金單位)計算。中期分派已於2021年12月31日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2022年3月31日止年度，每基金單位末期分派146.08港仙(2021年：148.34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30.83億港元(2021年：30.89億港元)及於2022年3月31日已發行的2,110,193,850個基金單位(2021年：2,081,862,866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2022年8月2日向基金單位持有人派付。

# 綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>資產</b>			
商譽		400	392
投資物業	7	212,761	199,074
合營公司權益	8	3,756	—
物業、器材及設備		1,248	1,301
以攤銷成本列賬的金融資產		2,082	2,742
按金及預付款項		722	2,433
衍生金融工具		414	218
應收貿易賬款及其他應收款項	9	1,384	1,195
銀行存款		170	—
現金及現金等價物		2,779	2,530
		<u>225,716</u>	<u>209,885</u>
<b>資產總值</b>			
<b>負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
遞延稅項負債		3,348	3,029
長期獎勵計劃撥備		153	82
其他負債		3,948	4,048
帶息負債	10	45,714	34,634
可轉換債券	11	4,031	4,002
保證金		1,920	1,789
衍生金融工具		429	129
稅項撥備		483	975
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	12	2,700	2,504
		<u>62,726</u>	<u>51,192</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
非控制性權益		302	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>162,688</u>	<u>158,720</u>
已發行基金單位		<u>2,110,193,850</u>	<u>2,081,862,866</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>77.10</u> 港元	<u>76.24</u> 港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2022年3月31日止年度

	基金單位 持有人權益 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元
於2021年4月1日	-	158,720	(27)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	-	2,020	-
回購基金單位予以註銷	-	(82)	-
購入非控制性權益	-	-	312
截至2022年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派	-	6,894	13
- 2022年中期分派	-	(3,336)	-
- 2021年末期分派	-	(3,089)	-
現金流量對沖之公平值變動	312	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	60	-	-
外幣匯兌	1,189	-	4
儲備變動產生之金額	(1,561)	1,561	-
截至2022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 回購之基金單位及購入非控制性權益)	-	2,030	17
<b>於2022年3月31日</b>	<b>-</b>	<b>162,688</b>	<b>302</b>
於2020年4月1日	-	159,711	406
根據分派再投資計劃發行之基金單位	-	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 已向基金單位持有人派付之分派	-	1,185	(433)
- 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	63	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	57	-	-
外幣匯兌	2,049	-	-
儲備變動產生之金額	(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)
<b>於2021年3月31日</b>	<b>-</b>	<b>158,720</b>	<b>(27)</b>

## 綜合現金流量表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>營運活動</b>		
營運活動所得之現金淨額	<u>6,698</u>	<u>7,078</u>
<b>投資活動</b>		
收購資產	(9,010)	(6,729)
收購合營公司	(947)	-
收購業務	-	(750)
添置投資物業	(858)	(859)
添置物業、器材及設備	(28)	(37)
已收利息收入	116	138
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項	647	-
支付收購合營公司之按金	(332)	(2,305)
原有到期日超過三個月之銀行存款增加	(170)	-
用於投資活動之現金淨額	<u>(10,582)</u>	<u>(10,542)</u>
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	25,237	20,627
償還帶息負債	(14,948)	(17,458)
償還來自收購資產之借款	(713)	-
應付非控制性權益增加	29	49
已支付利息開支	(978)	(928)
支付租賃負債	(2)	(5)
已向基金單位持有人派付之分派	(4,405)	(3,966)
回購基金單位予以註銷	(82)	(379)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	<u>4,138</u>	<u>(2,060)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	254	(5,524)
於4月1日之現金及現金等價物	2,530	7,877
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(5)	177
於3月31日之現金及現金等價物	<u>2,779</u>	<u>2,530</u>

## 1 編製基準

### (a) 合規聲明

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

### (b) 會計規則

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

### (c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2022年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則及準則修訂本。

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

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。



1 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、準則修訂本、詮釋及經修訂會計指引並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本、詮釋及經修訂會計指引於本集團2022年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號之修訂 <sup>(2)</sup>
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法 <sup>(1)</sup>
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列－借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 <sup>(1)</sup>	

(1) 於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本、詮釋及經修訂會計指引之影響作出評估。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 收益

年內確認之收益包括：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
租金		
— 香港零售物業	6,223	6,159
— 香港停車場及相關業務	2,130	1,883
— 中國內地零售物業	1,061	850
— 香港、中國內地及海外辦公室	854	778
— 中國內地物流	32	—
其他收益(附註)	1,302	1,074
總收益	<b>11,602</b>	<b>10,744</b>

附註：其他收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金1.19億港元(2021年：8,600萬港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 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
<b>截至2022年3月31日止年度</b>					
收益	<u>7,089</u>	<u>2,138</u>	<u>1,263</u>	<u>1,112</u>	<u>11,602</u>
分部業績	5,380	1,675	894	315	8,264
投資物業公平值變動	(2,069)	2,672	(232)	55	426
所佔合營公司溢利	-	-	364	-	364
利息收入					98
財務成本					(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(11)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					8,136
稅項					(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<u>6,907</u>
資本添置	365	5,917	7,489	1,722	15,493
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(82)</u>	<u>(84)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港				總計
	香港 零售物業 百萬港元	停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	
於2022年3月31日					
分部資產	123,700	40,127	25,909	26,379	216,115
合營公司權益	-	-	3,756	-	3,756
商譽					400
以攤銷成本列賬的金融資產					2,082
衍生金融工具					414
銀行存款					170
現金及現金等價物					2,779
資產總值					<u>225,716</u>
分部負債	2,562	221	748	1,089	4,620
遞延稅項負債					3,348
長期獎勵計劃撥備					153
其他負債					3,948
帶息負債					45,714
可轉換債券					4,031
衍生金融工具					429
稅項撥備					483
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					<u>62,726</u>
非控制性權益					<u>302</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>162,688</u></u>

截至2022年3月31日止年度，為數16.41億港元(2021年：13.57億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，94.79億港元(2021年：90.16億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，4.82億港元(2021年：3.71億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2022年3月31日，為數380.84億港元(2021年：272.88億港元)之投資物業、合營公司權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,721.02億港元(2021年：1,654.22億港元)乃位處香港境內，79.79億港元(2021年：80.57億港元)則位處海外。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 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	<u>6,900</u>	<u>1,888</u>	<u>1,015</u>	<u>941</u>	<u>10,744</u>
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					<u>(770)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					1,844
稅項					<u>(1,092)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<u>752</u>
資本添置	621	56	115	7,308	8,100
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(90)</u>	<u>(91)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於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					<u>2,530</u>
資產總值					<u>209,885</u>
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					<u>975</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					<u>51,192</u>
非控制性權益					<u>(27)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>158,720</u></u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
員工成本	923	659
物業、器材及設備折舊	84	91
受託人費用	16	15
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	12	11
收購相關專業費用	1	3
其他	2	1
專業費用撥歸投資物業下作資產化	(1)	(3)
銀行收費	7	8
物業代理佣金	15	20
捐款	15	14
金融工具之匯兌(收益)／虧損	(31)	79
短期租約支出	8	5
其他法律及專業費用	18	7

## 綜合財務報表附註(續)

### 5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2021年：16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地及澳洲之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	785	786
— 中國內地	170	174
— 澳洲	7	—
遞延稅項	267	132
稅項	<u>1,229</u>	<u>1,092</u>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	<u>8,136</u>	<u>1,844</u>
按香港利得稅率16.5%(2021年：16.5%)		
計算之預期稅項支出	1,342	304
不同稅率之稅務影響	32	56
不可扣稅開支之稅務影響	91	900
毋須課稅收入之稅務影響	(120)	(84)
其他暫時差異之稅務影響	(138)	(69)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(24)	(13)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	46	(2)
稅項	<u>1,229</u>	<u>1,092</u>



5 稅項(續)

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根據出售物業所得的利潤而作出。本集團就該額外利得稅評稅通知向稅務局提出反對，認為以資本性質出售物業所得的利潤不應繳交利得稅。根據稅務局的指示，本集團於2021年5月10日購買了價值為1.72億港元的儲稅券(「儲稅券」)，作為暫緩繳付利得稅款之安排。於2022年2月28日，稅務局決定不就出售物業徵收稅款。儲稅券已於2022年4月7日從稅務局贖回。

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

	2022年	2021年
用作計算每基金單位基本盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	<b>6,894百萬港元</b>	1,185百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	<b>72百萬港元</b>	—
用作計算每基金單位已攤薄盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	<b>6,966百萬港元</b>	1,185百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	<b>2,092,485,656</b>	2,066,880,618
可轉換債券之攤薄調整	<b>36,566,414</b>	—
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	<b>2,129,052,070</b>	2,066,880,618
每基金單位基本盈利	<b>3.29港元</b>	0.57港元
每基金單位已攤薄盈利	<b>3.27港元</b>	0.57港元

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

## 7 投資物業

### (a) 投資物業變動之詳情如下：

	百萬港元
於2021年4月1日	199,074
匯兌調整(附註(e))	1,054
收購資產	11,348
添置	859
公平值變動	426
	<hr/>
於2022年3月31日	<b>212,761</b>
	<hr/> <hr/>
於2020年4月1日	193,224
匯兌調整(附註(e))	3,050
收購資產	7,253
添置	823
公平值變動	(5,276)
	<hr/>
於2021年3月31日	<b>199,074</b>
	<hr/> <hr/>

### (b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準於2021年3月31日及2022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。

## 7 投資物業(續)

### (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。

直接比較法乃按照可獲得價格信息之相同或類似資產與物業比較而作出估值。然而，鑑於房地產的異質性，估值時通常需要考慮任何質量差異對物業價格之影響而作出適當調整。

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	i) 資本化率(綜合)：2.90%–5.30% (2021年：3.01%–5.24%)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入： 90萬港元–3.134億港元 (2021年：70萬港元–3.639億港元)	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(2021年：第三層)公平值架構之內。

## 7 投資物業(續)

### (d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2020年4月7日、2020年8月25日、2021年4月2日、2021年6月28日、2021年10月27日及2021年12月31日，領展分別完成收購悉尼「100 Market Street」、倫敦「The Cabot」、上海七寶萬科廣場50%權益、廣州太陽新天地購物中心、東莞及佛山兩個物流物業75%權益及香港兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業(透過特別目的投資工具或合營公司而持有)後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

### (e) 匯兌調整

淨換算匯兌收益來自本集團位處中國內地之投資物業產生為數12.27億港元之換算匯兌收益以及本集團位處澳洲及英國之投資物業產生分別為數2,300萬港元及1.50億港元之換算匯兌虧損。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

### (f) 本集團貸款融資之抵押

於2022年3月31日，本集團位處中國內地及澳洲分別約值48.66億港元(2021年：30.05億港元)及41.12億港元(2021年：40.38億港元)之若干投資物業已為本集團合計39.20億港元(2021年：34.16億港元)之貸款作出抵押。

8 合營公司權益

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
合營公司之投資成本	3,252	—
所佔收購後業績及其他全面收益	504	—
	<u>3,756</u>	<u>—</u>

於2021年2月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣27.44億元(約相等於32.43億港元)之經調整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。領展於此收購產生之相關交易費用為900萬港元。該項交易已於2021年4月2日完成。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「七寶萬科廣場」之物業。

於2022年3月31日，領展持有以下合營公司權益：

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
上海莘寶企業管理有限公司	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	人民幣1,318,010,000元	50%

於2022年3月31日，本集團於合營公司之權益為37.56億港元，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。年內沒有收取來自合營公司派發的股息。對本集團而言，管理人認為合營公司權益並非重大。

## 綜合財務報表附註(續)

### 8 合營公司權益(續)

本集團應佔合營公司的財務信息如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
所佔溢利	<u>364</u>	<u>—</u>
所佔物業收入淨額	191	—
所佔按公平值列賬之投資物業	<u>4,240</u>	<u>—</u>

### 9 應收貿易賬款及其他應收款項

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應收貿易賬款	329	320
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(59)</u>	<u>(67)</u>
應收貿易賬款—淨值	270	253
其他應收款項	<u>1,114</u>	<u>942</u>
	<u>1,384</u>	<u>1,195</u>

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款淨值大部分可透過相應租戶之租金按金／銀行擔保收回。

## 綜合財務報表附註(續)

### 9 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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
0至30日	216	181
31至90日	61	77
超過90日	52	62
	<u>329</u>	<u>320</u>

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2.70億港元(2021年：2.53億港元)應收貿易賬款淨值包括於2022年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,000萬港元(2021年：4,000萬港元)及應計按營業額分成租金2,000萬港元(2021年：1,900萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
於4月1日	67	60
應收貿易賬款減值撥備	2	14
年內撇銷不可收回之應收款項	(11)	(11)
匯兌調整	1	4
於3月31日	<u>59</u>	<u>67</u>

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

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。

綜合財務報表附註(續)

10 帶息負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
無抵押銀行貸款	18,633	14,448
抵押銀行貸款	3,920	3,416
中期票據	23,161	16,770
	<u>45,714</u>	<u>34,634</u>

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	4,297	1,751
抵押銀行貸款	209	56
中期票據	1,229	1,441
	<u>5,735</u>	<u>3,248</u>
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	8,205	299
抵押銀行貸款	215	78
中期票據	-	1,228
	<u>8,420</u>	<u>1,605</u>
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,635	8,038
抵押銀行貸款	174	89
中期票據	6,624	-
	<u>8,433</u>	<u>8,127</u>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	3,005	1,249
抵押銀行貸款	2,755	89
中期票據	1,877	4,692
	<u>7,637</u>	<u>6,030</u>



綜合財務報表附註(續)

10 帶息負債(續)

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,491	3,111
抵押銀行貸款	157	2,725
中期票據	6,014	1,899
	<u>7,662</u>	<u>7,735</u>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	410	379
中期票據	7,417	7,510
	<u>7,827</u>	<u>7,889</u>
	<u><u>45,714</u></u>	<u><u>34,634</u></u>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數56.25億港元(2021年：28.34億港元)、39.96億港元(2021年：38.61億港元)及37.59億港元(2021年：38.33億港元)之銀行貸款分別以人民幣、澳元及英鎊計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 由於國際利率指標改革，年內本集團已將所有以倫敦銀行同業拆息為基礎的銀行貸款轉換為以英鎊隔夜平均指數為基礎的銀行貸款，為數20.47億港元。連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，於2022年3月31日以港元計值之帶息負債實際利率為2.21%(2021年：2.40%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.68%(2021年：3.84%)、1.13%(2021年：1.06%)及1.44%(2021年：1.02%)。

## 11 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2022年3月31日之實際利率為3.12%(2021年：3.12%)。

於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。所有已贖回的債券已於2022年4月4日註銷。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>負債部分</b>		
於4月1日	3,970	3,910
利息開支	125	125
已支付利息開支	(64)	(65)
	<hr/>	<hr/>
於3月31日	4,031	3,970
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>衍生工具部分</b>		
於4月1日	32	-
公平值變動	(32)	32
	<hr/>	<hr/>
於3月31日	-	32
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<b>4,031</b>	<b>4,002</b>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

綜合財務報表附註(續)

12 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應付貿易賬款	104	58
預收款項	522	401
應計項目	2,074	2,045
	<u>2,700</u>	<u>2,504</u>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
一年內	2,695	2,502
一年後	5	2
	<u>2,700</u>	<u>2,504</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
0至30日	65	42
31至90日	6	6
超過90日	33	10
	<u>104</u>	<u>58</u>

## 鳴謝

董事會歡迎顧佳琳女士，彼於2021年8月17日獲委任為管理人之獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。而陳秀梅女士(「**陳女士**」)及Elaine Carole YOUNG女士(「**Elaine YOUNG女士**」)則於2022年1月31日從董事會退任。董事會感謝陳女士及Elaine YOUNG女士對領展所作出的服務、承諾和寶貴的貢獻。

董事會感謝管理團隊及全體僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，管理團隊及僱員所具備的專業技能和殷勤的服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝所有客戶及顧客、商戶、供應商、基金單位持有人以及監管機構於年內對領展的持續支持和信心。

## 審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2022年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會聯同領展外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱。

## 本末期業績公告之審閱

本末期業績公告內之數字已獲外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與領展截至2022年3月31日止年度經審核綜合財務報表所載之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公告作出任何核證。

## 合規手冊之修訂

於2022年4月1日，管理人更新其合規手冊(「**合規手冊**」)，以(i)反映香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之修訂；(ii)納入董事委員會之已更新職權範圍；及(iii)反映領展(及管理人)之最新業務常規及營運狀況。

## 企業管治

於截至2022年3月31日止年度內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、領展之信託契約(「**信託契約**」)及合規手冊(在各重大方面)。領展及管理人於年內亦一直應用企業管治守則之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條<sup>(1)</sup>除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條<sup>(1)</sup>並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的管理人之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。領展截至2022年3月31日止年度之企業管治報告載於2021/2022年度之年報內。

附註：

(1) 自2022年1月1日起，企業管治守則中的守則條文編號已重新排列。此守則條文原為第A.4.2條。

## 回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)回購合共1,264,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為8,245萬港元。進一步詳情載列如下：

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

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

## 發行新基金單位

於回顧年度內，領展曾發行29,594,984個新基金單位，其中包括(i)根據截至2021年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃於2021年8月12日按每基金單位75.063港元之發行價發行10,038,914個新基金單位；及(ii)根據截至2021年9月30日止六個月中期分派之分派再投資計劃於2021年12月31日按每基金單位64.795港元之發行價發行19,556,070個新基金單位。按於2022年3月31日已發行之2,110,193,850個基金單位計算，於回顧年度內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之1.40%。

## 公眾持有基金單位數量

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

## 末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 末期分派

截至2022年3月31日止年度之末期分派為每基金單位146.08港仙，將於2022年8月2日(星期二)派付予於2022年6月23日(星期四)名列領展基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期分派之權利，領展將於2022年6月20日(星期一)起至2022年6月23日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有末期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2022年6月17日(星期五)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「**基金單位過戶登記處**」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

### 分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2022年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2022年6月23日(星期四)或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2022年6月30日(星期四)或前後寄發予基金單位持有人。

### 基金單位持有人週年大會

為確定基金單位持有人有權出席將於2022年7月20日(星期三)舉行之應屆領展基金單位持有人週年大會，領展亦將於2022年7月15日(星期五)起至2022年7月20日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席應屆週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2022年7月14日(星期四)下午4時30分交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

## 寄發2021/2022年度之年報

領展2021/2022年度之年報預期將於2022年6月17日(星期五)或前後上載至聯交所及領展之網站以及寄發予基金單位持有人。

## 基金單位持有人週年大會

領展將於2022年7月20日(星期三)舉行應屆基金單位持有人週年大會。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

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

香港，2022年6月1日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

### 主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

### 執行董事

王國龍(行政總裁)

黃國祥(首席財務總監)

### 非執行董事

紀達夫

### 獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

謝伯榮

謝秀玲