

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2023年3月31日止年度 之末期業績公告、 獨立非執行董事之退任 及 審核及風險管理委員會組成之變更

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然向領展之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2023年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2023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2023年5月31日批准。

#### 整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增加5.4%及4.8%至122.34億港元(2022年：116.02億港元)及91.98億港元(2022年：87.76億港元)，主要由於香港市場表現改善及授予租戶的租金寬減減少，惟被中國內地市場因冠狀病毒病限制措施導致表現疲弱所抵銷。

財務成本增加74.5%至17.54億港元(2022年：10.05億港元)，乃由於自2022年3月起利率急劇上升及用於支持新收購項目的負債結餘增加。儘管如此，於2022/2023年度，可分派總額(撇除2021/2022年度上半年之已付酌情分派)微升0.6%至63.11億港元(2022年：62.73億港元)。

投資物業組合的估值上升至2,374.69億港元(2022年3月31日：2,127.61億港元)，主要由於177.91億港元資產收購及93.67億港元公平值收益，惟部分被外幣貶值31.31億港元所抵銷。於2023年3月完成籌集188億港元的五供一供股(「**供股**」)後，基金單位持有人應佔資產淨值增加16.1%至1,889億港元(2022年3月31日：1,627億港元)。

隨著領展於三月底完成供股後，已發行基金單位數目增加20%，因此本年度每基金單位分派減少10.3%至274.31港仙(2022年：305.67港仙)，包括中期每基金單位分派155.51港仙(2022年：159.59港仙)及末期每基金單位分派118.80港仙(2022年：146.08港仙)。每基金單位資產淨值亦下降4.0%至73.98港元(2022年3月31日：77.10港元)。撇除2021/2022年度的酌情分派7港仙及供股攤薄影響，本年度按相同基準計算的每基金單位分派大致不變。

## 管理層討論與分析

### 2022/2023業績摘要

- 物業收入淨額按年增加4.8%。
- 我們的多元化策略有效支撐我們於市場週期中的抗逆力，盈利及估值繼續錄得穩定增長。
- 2023年3月完成的供股加強了我們的財務狀況，淨負債比率下降至17.8%並且在未來12個月內無再融資需要。
- 進軍新加坡房地產市場為我們構建具備潛力的平台並增強我們的實力，支持我們與第三方資本合作夥伴實現策略增長的願景。

## 營運摘要－中國

### 香港物業組合

我們擁有並管理高質量物業組合，其中有130個社區商業資產，包括香港必需品零售資產、鮮活街市、停車場及一項辦公大樓資產，連同57,000個附設於／鄰近公共屋邨及周邊有公共交通樞紐的泊車位。

該等社區商業資產為顧客提供日常生活必需品及服務，而車位則為鄰近屋邨的居民及普羅大眾提供服務。這些資產是香港消費基礎建設不可或缺的一部分，為我們於不同經濟週期帶來具抗逆力的收益。我們擁有**60%**權益的九龍東合資辦公大樓海濱匯，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額外增長途徑。

於本財政年度初，香港仍在應對最嚴重一波的冠狀病毒病疫情之餘波，零售市場一直處於疲弱狀態。惟社交距離及旅遊限制於年內逐步有序放寬。**2023**年伊始，香港已全面恢復與中國內地的跨境旅遊。隨著防疫措施於**2023**年第一季度解除，標誌著零售業逐漸復常，而零售業的銷售亦恢復增長勢頭。然而，外部經濟環境惡化及財政狀況收緊對香港復甦的步伐造成影響。因此，**2023**年第一季度的零售總額仍較**2019**年疫情前水平低約**18%**，零售市場仍未見反彈。

於該背景下，我們的香港物業組合繼續展現出韌性，受惠於租用率錄得新高及穩健的續租租金調整率。收益及物業收入淨額按年增長**5.9%**及**6.8%**。於本財政年度，整體租金收繳率維持於**99%**的高水平。

## 零售

- 於本財政年度末，物業組合租用率達**98.0%**，創歷史新高，這有賴我們良好的市場定位及優質的社區商業資產，以及我們強大的資產管理能力。
- 儘管零售市況於本財政年度大部分時間維持疲弱，我們商戶的整體銷售大致復甦，並超越**2019**年冠狀病毒病前的水平。整體商戶每平方呎零售銷售總額按年穩健增長**6.2%**。於本年度，隨著社交距離措施進一步放寬，消費意欲提振利好商戶。由於商戶銷售額繼續呈上升趨勢，我們的整體租金對銷售額比例下降至**12.5%**。我們香港零售資產整體平均續租租金調整率上升至**7.1%**，保持增長勢頭。
- 儘管零售市場尚未出現顯著回升，但香港的零售銷售數字逐漸回暖，租賃市場氣氛也有了適度的改善。受強勁及可預測的人流、便利交通及方便的社區商業資產所吸引，連鎖零售商從主要購物區轉移至我們的資產。領展於香港已簽訂超過**670**份新租約，平均每平方呎租金增長至**63.8**港元。

- 為翻新及提升我們的資產，以應對新的行業趨勢及顧客偏好，我們於年內完成多項資產提升措施。除於**2022/2023**年度上半年完成樂富街市、大元街市及德田街市的資產提升項目外，我們亦於**2022/2023**年度下半年完成鳳德商場的資產提升。樂富街市、大元街市、德田街市及鳳德商場的資本開支分別為**3,500**萬港元、**2,700**萬港元、**7,400**萬港元及**2,300**萬港元，預計投資回報率分別為**23.7%**、**21.8%**、**9.3%**及**14.0%**。
- 我們於年內正在東頭街市、啟田商場、蝴蝶商場及秀茂坪商場進行資產提升。各項目的計劃資本開支分別為**2,600**萬港元、**1.39**億港元、**2,600**萬港元及**5,000**萬港元，並預期於**2023**年中至**2024**年初竣工。此外，我們已為正在規劃及待法定審批的項目預留資本開支逾**6.40**億港元。
- 於防疫措施取消後，香港經濟擬重回正軌。隨著市場出現溫和的復甦跡象，零售消費、消費者信心及租賃需求逐漸出現增長動力。政府推出價值**5,000**港元的**2023**年消費券計劃，加上最低工資上調於**2023**年**5**月生效，預計將為本地消費注入動力，從而推動商戶銷售額增長。我們注意到加息可能帶來的影響，但仍然對香港零售業，尤其是以必需品為主的零售之長期前景保持樂觀。

## 收益分類

	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	截至2022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>4,965</b>	4,919	0.9
街市／熟食檔位	<b>1,025</b>	977	4.9
教育／福利及配套設施	<b>146</b>	141	3.5
商場營銷	<b>184</b>	186	(1.1)
開支收回及其他雜項收益 <sup>(2)</sup>	<b>1,021</b>	866	17.9
<b>零售收益總額</b>	<b>7,341</b>	<b>7,089</b>	<b>3.6</b>

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金48.61億港元(2022年：48.30億港元)及按營業額分成租金1.04億港元(2022年：8,900萬港元)。
- (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2023年 3月31日 %	於2022年 3月31日 %	截至2023年 3月31日止年度 %	截至2022年 3月31日止年度 %	於2023年 3月31日 %
商舖	<b>98.3</b>	98.1	<b>5.7</b>	2.9	<b>83.8</b>
街市／熟食檔位	<b>96.1</b>	95.2	<b>15.1</b>	19.0	<b>9.4</b>
教育／福利及配套設施	<b>97.1</b>	97.0	<b>1.2</b>	6.7	<b>6.8</b>
<b>總計</b>	<b>98.0</b>	<b>97.7</b>	<b>7.1</b>	<b>4.8</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2023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	10.5	13.2
超級市場及食品	(1.3)	11.3
一般零售 <sup>(2)</sup>	9.6	13.0
<b>整體</b>	<b>6.2</b>	<b>12.5</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總額之比例。
- (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 <sup>(2)</sup>	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
	於2023年 3月31日	於2023年 3月31日 百萬港元	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	於2023年 3月31日 每平方呎港元	於2022年 3月31日 每平方呎港元	於2023年 3月31日 %	於2022年 3月31日 %
都會	6	27,303	1,236	78.1	76.5	97.2	97.7
匯坊	35	71,118	3,577	71.0	69.7	98.4	98.2
鄰里	57	30,670	1,507	46.1	45.5	97.8	97.1
<b>總計</b>	<b>98</b>	<b>129,091</b>	<b>6,320</b>	<b>63.8</b>	<b>62.7</b>	<b>98.0</b>	<b>97.7</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)。
- (2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道之商業用地(7.28億港元)。

## 行業組合

(於2023年3月31日)

行業	佔每月租金 <sup>(1)</sup> 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	27.6	29.5
超級市場及食品	22.5	17.5
街市／熟食檔位	17.4	9.2
服務	10.4	10.6
個人護理／醫療	5.3	3.9
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>	15.1	22.1
<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2023年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 <sup>(1)</sup> 之百分比 %
2023/2024年度	30.0	31.9
2024/2025年度	32.4	31.0
2025/2026年度及其後	30.8	31.4
短期租約及空置	6.8	5.7
<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)。

## 物業發展

- 於**2022年8月31日**，我們宣佈以地價為**7.66**億港元收購位於觀塘安達臣道的一幅非辦公室商業用地。憑藉我們專注必需品零售業務之核心優勢，我們計劃將該土地發展為一個包含鮮活街市及停車場之社區商業資產，為該區增長的人口提供服務。預計發展成本總額(包括地價)約為**16**億港元。
- 於**2027年**竣工後，此項位於秀茂坪區之社區商業資產將連接鄰近人口稠密之屋邨，提供可持續的內部增長潛力。該戰略位置可與我們在該地區多項資產締造協同效應，並通過優化行業及租戶組合提升我們的競爭優勢。

## 停車場及相關業務

- 停車場及相關業務之收益按年增長**12.3%**，歸因於停車場月租及時租收入持續改善，以及我們兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈提供全年的收入貢獻。該兩幢資產的租賃期長及設每年遞增租金，帶來新的經常性收入來源。
- 隨著社交距離措施放寬，停車場業務表現良好，月租泊車票及時租泊車票銷售額穩步上升。此外，停車場月租及時租收入均已超越**2019年**疫情前水平。停車場月租收入增長**4.6%**，主要由於停車場月租收費於**2022年8月**起按中單位數百分比上調。停車場時租收入按年增長**7.1%**，由於停車場時租收費以中單位數百分比上調，及時租泊車票銷量上升。
- 停車場每個泊車位每月收入增長可觀，按年增加**5.3%**至**3,226**港元。
- 於**2023年3月31日**，停車場每個泊車位平均估值約為**725,000**港元，按年增加**19.4%**。

## 收益分類

	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2022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	1,587	1,517	4.6
停車場時租	601	561	7.1
停車場相關業務 <sup>(1)</sup>	207	52	298.1
開支收回及其他雜項收益	6	8	(25.0)
停車場及相關業務收益總計	<u>2,401</u>	<u>2,138</u>	<u>12.3</u>

附註：

(1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

## 辦公大樓

- 儘管市場對辦公室的需求疲弱，我們的合資辦公大樓海濱匯的租用率在財政年度結束時仍高達98.2%。
- 擁有一流建築規格的辦公大樓受惠於市場擇優而租的持續趨勢，可持續發展成為大型企業租賃決策中日益重要的因素，此持續趨勢將有利於位處香港新興商業九龍東中心地帶的海濱匯，其具備領先的建築標準及國際公認的可持續發展認證，包括LEED鉑金認證、綠建環評鉑金級認證及WELL金級認證。

## 物業經營開支

- 我們嚴格且有效地控制成本以遏抑物業經營開支總額，收益增長超過開支增幅。物業經營開支總額按年增長3.2%。增幅主要來自公用事業開支，以及宣傳及市場推廣開支增加。物業收入淨額比率擴大至76.9%(2022年：76.3%)。
- 員工成本減少5.2%，由於基金單位價格較去年年底有所降低，故對長期獎勵計劃撥備進行調整。

- 香港兩家電力供應商於年內大幅調高電費，我們已加強高效能源措施，於整個物業組合中廣泛採取節能舉措。公用事業開支按年增加**8.8%**。
- 隨著零售市場持續從冠狀病毒病造成的影響中恢復，我們努力不懈，通過一系列創新的市場推廣活動，促進整體銷售及推動客流量，使宣傳及市場推廣開支按年增長**12.1%**。

## 物業經營開支分類

	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2022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	611	599	2.0
員工成本	436	460	(5.2)
維修及保養	218	212	2.8
公用事業開支	285	262	8.8
地租及差餉	281	279	0.7
宣傳及市場推廣開支	195	174	12.1
屋邨公用地方開支	98	102	(3.9)
應收貿易賬款減值撥備	16	—	不適用
其他物業經營開支	181	160	13.1
<b>物業經營開支總計</b>	<b>2,321</b>	<b>2,248</b>	<b>3.2</b>

## 中國內地物業組合

我們中國內地物業組合包括位於一線城市以及周邊長三角及珠三角地區之零售資產、辦公大樓資產及物流資產。中國內地零售業經營環境於本財政年度大部分時間均挑戰重重，主要由於多個省市長期封城，導致經濟活動放緩。於2022年底，中國內地宣佈結束防疫措施，隨著邊境口岸重新開放及市場穩步復常，營商氣氛及租賃需求加速上升，中國內地的零售市場於農曆新年過後出現反彈。

疫情來襲對中國內地物業組合的總收益造成壓力，按年下降**5.9%**。物業收入淨額下降**9.8%**，主要由於疫情於全年大部分時間持續惡化，導致收益減少，惟部分減少被物流資產的新貢獻所抵銷。領展本著共同經營的理念，向受疫情影響較大的商戶提供合共人民幣**4,800**萬元之租金寬減及物業管理費用豁免。儘管市場環境充滿挑戰，但我們於財政年度內的整體租金收繳率維持在**97%**的穩健水平。

## 零售

- 於財政年度大部分時間內，零售業務活動因冠狀病毒病防疫限制措施而受到影響。我們部分的商戶，如餐飲店、健身房及娛樂場所均被強制暫停營業。因此，中國內地零售物業組合的收益受到影響。
- 在困難重重的營商環境中，我們採取靈活彈性的租賃策略，將租賃重心由提升續租租金調整率轉移至提高租用率。於**2023年3月31日**，物業組合的租用率(包括我們的合資格少數權益物業－上海七寶萬科廣場)維持在**95.2%**的高位，較**2022年9月30日**的**92.1%**大幅提升。零售業務的平均續租租金調整率(包括我們的合資格少數權益物業－上海七寶萬科廣場)為**-3.0%**；儘管如此，續租租金調整率預計明年將恢復至正增長。
- 領展為商戶提供多項紓困措施，以幫助有需要的商戶。除租金寬減外，我們亦為商戶提供靈活之租賃安排，包括租約重組、延期付款及其他付款安排，以緩解其經營壓力。同時，我們加大實體及社交媒體推廣活動，以吸引人流及帶動商戶銷售，為我們的商場提供全方位的市場推廣活動。
- 中國內地零售格局其中最主要的轉變為消費者的消費習慣轉趨理性和謹慎，而不再是衝動的消費模式。這些轉變與對本土品牌的支持及日益增長的休閒需求相配合。為迎合該等新興趨勢，我們積極調整租賃策略，引入現代化及體驗式的商戶及休閒活動，包括戶外露營式酒吧、攀石牆、滑板場及室內兒童遊樂場。
- 釋放資產的潛力是為基金單位持有人創造價值的關鍵。我們擬投入人民幣**2億元**的資本開支預算為廣州天河領展廣場(前稱太陽新天地購物中心)進行第一期資產提升工程，旨在釋放先前百貨公司區域的潛在價值，該工程已於**2022年9月**展開。我們繼續優化資產行業組合，以休閒體驗為主導，引進室內兒童遊樂場及其他休閒設施，提高顧客參與度。我們的商場日益注重體驗式購物－我們將露天廣場將改造成新的休閒區，結合了嶄新的餐飲和休閒元素，以吸引更多不同層面的人流。商場的外牆及內部裝修等多個元素均已升級，以提升購物氛圍及顧客體驗。

## 辦公大樓

- 面對上海辦公室市場的新增供應，由兩座甲級辦公大樓組成的上海領展企業廣場之租用率於2023年3月31日仍保持在穩健的95.5%水平。領展採取積極的租賃策略，重點留住優質商戶，同時對續租租金調整率維持彈性。因此，租金收繳率維持在接近100%的穩定水平，而辦公室的續租租金調整率負增長亦從2022/2023年度上半年的-18.2%改善至全年的-14.5%。
- 於本財政年度末，我們完成對領展企業廣場的資產提升；辦公大樓大堂及公用區域重新注入活力，吸引疫情後的需求。

## 租約到期情況

(於2023年3月31日)

	零售 <sup>(1)</sup>		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(2)</sup> %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(2)</sup> %
2023/2024年度	26.5	30.8	14.0	15.5
2024/2025年度	17.4	27.3	13.5	16.5
2025/2026年度及其後	51.3	41.9	68.0	68.0
空置	4.8	—	4.5	—
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括七寶萬科廣場的租約。

(2) 基本租金(不包括管理費)。

## 物流

- 我們的物流組合包括三個位於大灣區及長江三角洲的優質物流資產，連接頂級城市的主要交通樞紐。該等資產已全數租出，其加權平均租約到期年期為1.7年，標誌著受電子商務領域蓬勃發展帶動的租賃需求之巨大增長潛力。我們物流組合中的租賃每年租金遞增4-5%。
- 於2023年4月及5月，我們完成收購位於常熟的兩個物流資產。該等資產的將於2023/2024年度為財務報表貢獻收入。常熟南部的租賃市場氣氛活躍，位於該地的資產已全數租出，常熟北部的物流資產正在洽談租賃並已逐漸租出。常熟憑藉其位於上海周邊的地理位置優勢，是理想的供應鏈營運地點。

- 受益於與日俱增的網上銷售，物流租賃已成為供應鏈產業中不可或缺的一環；而我們的零售物業組合與物流資產增長相輔相成，與原有的租戶群產生協同效應。鑒於其增長潛力，我們已建立本地團隊，以推動及執行在物流領域的增長策略。我們對該市場前景充滿信心並偏向投資鄰近成熟交通樞紐、提供可觀收益回報及擁有穩定租金增長潛力的物流資產。

## 營運摘要－國際

我們的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的**12項**零售及辦公大樓資產。地域多元化的組合使我們能夠抓緊本地市場以外的機遇，並通過對不同領域及地域的積極管理，提高基金單位持有人的回報。年內，我們完成三項收購－位於悉尼的三項零售資產（**50%權益**）、一個位於澳洲並持有五項優質辦公大樓資產之信託（**49.9%權益**）及位於新加坡的兩項零售資產。該等交易有助擴大我們物業組合的規模及範圍，為基金單位持有人提供更好的長期回報，並於經濟週期以及不同地域及領域中提供彈性。

我們國際資產組合的收益及物業收入淨額分別增長**34.4%**及**15.0%**至**6.48億港元**及**3.90億港元**，主要由於澳洲新收購資產的貢獻。於本財政年度內，整體租金收繳率維持在**96%**。

## 零售

### 澳洲

- 隨著完成收購三項位於悉尼之標誌性零售資產的**50%權益**，**Queen Victoria Building**、**The Galleries**及**The Strand Arcade**於**2022年7月**開始對我們的財務業績作出貢獻。由於商戶銷售額及人流改善推高商戶需求，租用率增加至**96.9%**。國際遊客重臨及宏觀經濟基本面改善，加上我們獨特及互補的定位及行業組合，已成功轉化為更強勁的租賃需求。自收購以來，商戶銷售額增長達**12.5%**。
- 年內，零售業表現良好並成為澳洲經濟的亮點之一。在澳洲經濟復甦的支持下，被壓抑的需求提升了消費意欲。為配合疫情後的購物偏好，我們的商場引進標誌性的零售商及餐飲營辦商。此外，憑藉我們零售資產獨特的定位，我們正與市議會合作，攜手提高悉尼的夜間經濟活力。

- 我們將升級Queen Victoria Building及The Galleries的店鋪門面，充分釋放該等優質資產的價值。利用George Street作為城市主要的行人專用區所帶來的機遇，我們將通過地方營造及引入藝術及文化項目，讓Queen Victoria Building煥發活力。

## 新加坡

- 年內，領展宣佈收購位於新加坡的兩項市郊零售資產。此次收購顯示了我們在國際市場上增加投資的決心。我們利用領展管理必需品零售資產的核心專長，透過與第三項市郊零售商場宏茂橋坊(AMK Hub)簽訂為期10年的資產及物業管理服務協議，啟動我們的輕資產戰略，該商場將繼續由貿惠合作社(Mercatus Co-operative)持有。於本報告年度末完成對裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的收購後，該等資產將於2023/2024年度開始為我們的財務表現作出貢獻。
- 於3月底，該物業組合幾乎全數租出，已落實租用率達99.9%，足證資產基礎穩固。
- 隨著2022年安全管理措施放寬，飲食行業租賃需求上升，新加坡零售業氣氛好轉，相應租賃活動有所增加。儘管商品及服務稅上漲帶來不確定性，但人流增加及未來幾年的新零售物業供應有限將促進零售租金增長。
- 為推動我們於新加坡及國際市場的擴張及發展，我們於新加坡成立區域辦事處，建立潛力龐大的新市場平台。我們的新加坡團隊將與香港團隊緊密合作，發揮雙方優勢，複製香港成功的資產管理模式，為新加坡及其他國際市場帶來價值。

## 辦公大樓

- 我們於2022年6月完成收購與Oxford Properties Group籌組之信託的49.9%權益，該信託持有五項優質辦公大樓資產，包括位於悉尼中央商務區的126 Phillip Street、388 George Street、151 Clarence Street及347 Kent Street，以及位於墨爾本的567 Collins Street。該等優質甲級辦公大樓具有卓越的可持續性，並與優質商戶訂立長期租賃，每年租金遞增約4%。

- 國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期約為**5.7**年，租用率約為**90%**。由於大部分租賃附有每年租金遞增條款，該等資產提供穩定收入。為提高吸引力及增強以客戶為本的服務，我們正於**347 Kent Street**進行基本裝修配置工程，以供租戶無縫進駐。此外，我們位於英國的辦公大樓**The Cabot**資產目前正在進行大堂翻新及基本裝修配置工程，務求提升租戶體驗。
- 核心商業區擇優而租的趨勢繼續影響辦公大樓的復甦勢頭，我們的辦公大樓資產以時尚設計為主，員工逐漸重返辦公室，以及市場對優質辦公室的租賃需求不斷增加令辦公大樓資產從中受惠。

## 估值回顧

根據房地產投資信託基金守則的規定，高力國際物業顧問(香港)有限公司已於履行三年任期及完成於**2022年9月30日**的估值後退任。而戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)獲委任為領展的主要估值師，並於**2023年3月31日**使用收入資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展的物業組合進行估值。此外，對於國際物業估值，戴德梁行使用適用於國際估值標準的現金流量折現估值法。戴德梁行以餘值法對觀塘安達臣道的一幅商業用地的土地價值進行估值。估值方法皆符合物業估值的市場慣例、信託契約及管理人之合規手冊。

- 於**2023年3月31日**，投資物業總值按年增加**11.6%**至**2,374.69**億港元，主要由於收購資產**177.91**億港元及公平值收益**93.67**億港元所致，部分被外幣貶值**31.31**億港元所抵銷。
- 香港零售物業估值按年增加**5.6%**至**1,298.19**億港元，原因是整體物業收入淨額及市場租金輕微上升以及資本化率調整令現有物業組合估值增加。停車場及相關業務估值增加**16.8%**至**468.23**億港元，主要受停車場現時淨收入增長及資本化率調整所推動。香港辦公大樓物業估值減少**6.8%**至**82.55**億港元，原因為估值師因辦公室空間需求疲弱而採用較低的市場租金計算。

- 中國內地物業(包括七寶萬科**50%**的估值)估值為**351.68**億港元(2022年3月31日：**384.33**億港元)。估值減少**32.65**億港元，主要歸因於整體物業收入淨額減少及資本化率調整，惟部分被近期收購嘉興的倉庫所抵銷。撇除匯兌差額及按相同基準，按人民幣計算，我們中國內地物業的估值錄得**3.7%**的減幅。
- 我們於澳洲的零售及辦公大樓(包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產**49.9%**的估值)估值分別為**28.95**億港元(2022年3月31日：零)及**93.61**億港元(2022年3月31日：**41.12**億港元)。澳洲辦公大樓估值總額增加**52.49**億港元，主要由於收購五項位於悉尼及墨爾本之優質辦公大樓資產之信託權益所致。透過收購位於悉尼的三幢標誌性零售物業的**50%**權益，我們於澳洲的零售物業組合增加了估值總額**28.95**億港元。
- 於**2023年3月31日**，英國的辦公大樓估值為**27.80**億港元(2022年3月31日：**38.62**億港元)。撇除英鎊貶值產生的匯兌虧損**1.55**億港元，估值減少**9.27**億港元主要歸因於較高利率環境下資本化率攀升。
- 新加坡的物業估值為**136.30**億港元(2022年3月31日：零)。
- 我們的海外投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

## 估值

	估值		資本化率	
	於2023年 3月31日 百萬港元	於2022年 3月31日 百萬港元	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日
<b>香港</b>				
零售物業	<b>129,819</b>	122,878	<b>3.10% – 4.50%</b>	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	<b>46,823</b>	40,102	<b>2.60% – 4.80%</b>	2.90% – 5.30%
辦公大樓物業	<b>8,255<sup>(1)</sup></b>	8,860 <sup>(1)</sup>	<b>3.00%</b>	3.00%
	<b>184,897</b>	171,840		
<b>中國內地</b>				
零售物業	<b>26,309<sup>(2)</sup></b>	29,936 <sup>(2)</sup>	<b>4.50% – 5.00%</b>	4.25% – 4.75%
辦公大樓物業	<b>6,364</b>	6,782	<b>4.25%</b>	4.25%
物流物業	<b>2,495</b>	1,715	<b>5.00%</b>	5.00%
	<b>35,168</b>	38,433		
<b>澳洲</b>				
零售物業	<b>2,895</b>	–	<b>4.88% – 5.25%</b>	不適用
辦公大樓物業	<b>9,361<sup>(3)</sup></b>	4,112	<b>4.50% – 5.25%</b>	4.40%
	<b>12,256</b>	4,112		
<b>英國</b>				
辦公大樓物業	<b>2,780<sup>(4)</sup></b>	3,862	<b>6.00%</b>	5.19%
<b>新加坡</b>				
零售物業	<b>13,630</b>	–	<b>3.80% – 4.50%</b>	不適用
<b>總估值</b>	<b>248,731</b>	218,247		
<b>投資物業總估值</b>	<b>237,469<sup>(5)</sup></b>	212,761 <sup>(5)</sup>		

### 附註：

- (1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2022年3月31日及2023年3月31日領展於海濱匯佔用的兩層。
- (2) 包括七寶萬科廣場50%的估值。
- (3) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
- (4) 包括於2023年3月31日領展於The Cabot佔用的兩層。
- (5) 撇除了領展於海濱匯及The Cabot分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層、七寶萬科廣場50%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

## 資本管理

(於2023年3月31日的面值)

年內，全球經濟面臨持續通脹及利率上升的壓力、地緣政治緊張、銀行業的不確定因素及上升的經濟衰退風險。自2022年3月起，美國聯邦儲備局將聯邦基金目標利率由0.25%共上調10次至5.25%。地緣政治緊張局勢持續、全球供應鏈重塑、生產投資不足及全球工資上漲，持續對經濟前景造成影響。全球央行及政策制定者在尋求平衡經濟增長及金融穩定性的同時，將有關抗擊通脹作為主要優先事項，因此繼續對其貨幣政策保持審慎態度。儘管有跡象顯示加息週期接近尾聲，但我們預計短期內利率仍會維持於較高水平。

### 供股增強資本基礎

在較高利率環境及金融市場不明朗的情況下，我們以認購價44.20港元完成188億港元「五供一」供股，增強資本基礎並做好準備把握具增長性的投資機遇。供股獲基金單位持有人鼎力支持，認購率超過240%。

於2023年3月31日，供股所得款項淨額約52億港元已用於償還債務。於2023年3月31日後，另外40億港元及3億港元已於2023年4月及5月分別用以償還債務，以及完成支付收購位於江蘇省常熟南區及常熟北區的兩項物流資產。

### 融資活動以支持物業組合增長

年內，我們從不同渠道取得合共256億港元的多幣種貸款融資，以補充資金流動性，並為我們於澳洲、中國內地及新加坡的策略收購提供資本。

## 自2022年4月起落實的融資安排

2022年4月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4.62億澳元過橋貸款融資</li><li>• 4.50億澳元5年期澳元貸款融資</li></ul>
2022年5月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.50億澳元5年期澳元貸款融資</li></ul>
2022年7月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 人民幣2.00億元5年期人民幣貸款融資</li></ul>
2022年10月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 人民幣1.50億元5年期人民幣貸款融資</li><li>• 9.70億港元3年期港元貸款融資</li></ul>
2022年11月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 人民幣3.00億元離岸3年期票據，年息率3.55%</li><li>• 人民幣3.70億元離岸2年期票據，年息率3.50%</li><li>• 2.00億澳元5年期澳元貸款融資</li></ul>
2022年12月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 33億港元5年期可轉換債券，年息率4.50%</li><li>• 人民幣1.63億元10年期人民幣貸款融資</li></ul>
2023年3月	<ul style="list-style-type: none"><li>• 11.20億新加坡元4年期新加坡元貸款融資</li><li>• 11.35億新加坡元5年期新加坡元貸款融資</li></ul>

## 雄厚的資本基礎及流動資金狀況

- 於2023年3月31日，負債總額增加155億港元至657億港元。
- 於2023年3月31日，負債比率由22.0%微升至24.2%。
- 於2023年3月31日，淨負債比率由20.7%下降至17.8%。
- 於2023年3月31日，未提取的已承諾融資額度為100億港元，現金及銀行結餘則為173億港元。
- 截至2023年3月31日止年度，平均借貸成本為3.0%。
- 債務到期年限平均為3.7年，債務到期日分攤於未來15年間。
- 於2023年3月31日，定息債務佔總負債的比例為56.8%。

## 審慎管理外匯風險

- 在可行且具成本效益的情況下，海外收購及投資(即澳洲、新加坡及英國的物業組合)主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為自然對沖或通過外幣遠期合約對沖。
- 在可行且具成本效益的情況下，來自非香港物業的可分派收入大部份以通過每年訂立以港幣計價的外幣遠期合約進行對沖。

## 為基金單位持有人優化價值

- **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，以作再投資於領展基金單位的選項。就截至**2022年9月30日**止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位**50.804**港元之價格發行約**2,070**萬個新基金單位，現金分派中有**10.52**億港元作此項再投資。
- **基金單位回購**：於回顧年度內動用**4.081**億港元(包括交易成本)以低於資產淨值**73.98**港元的平均價格**60.70**港元回購合共**670**萬個基金單位。倘市況及監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- **相關投資**：於**2023年3月31日**，持有市值**12**億港元的投資級別債券組合。年內，合共**8.81**億港元債券到期並已贖回。

## 具抗逆力的表現維持穩健的信貨評級

- 領展的信貨評級較上一報告期保持不變，獲評為：**A2**／穩定(穆迪)、**A**／穩定(標準普爾)及**A**／穩定(惠譽)。
- 多家評級機構認可領展具抗逆力的財務根基、資產多元化策略及審慎管理的資本架構，並就供股後負債率降低及增加財政緩衝作出認可。

按到期年限劃分的負債組合  
(於2023年3月31日的面值)

(十億港元)	銀行貸款	中期票據	可轉換債券	總值
2023/2024年度到期	4.1	—	—	4.1 <sup>(1)</sup>
2024/2025年度到期	1.7	6.9	0.8	9.4
2025/2026年度到期	10.2	2.2	—	12.4
2026/2027年度到期	11.4	6.2	—	17.6
2027/2028年度到期	11.2	1.0	3.3	15.5
2028/2029年度到期	—	—	—	—
2029/2030年度及其後到期	0.1	6.6	—	6.7
<b>總計</b>	<b>38.7</b>	<b>22.9</b>	<b>4.1</b>	<b>65.7</b>

附註：

(1) 於2023/2024年度到期之40億港元銀行貸款已於2023年4月償還。

負債分類情況

(於2023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	38.7	58.9%
中期票據	22.9	34.9%
可轉換債券	4.1	6.2%
<b>總值</b>	<b>65.7</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	37.3	56.8%
浮息	28.4	43.2%
<b>總值</b>	<b>65.7</b>	<b>100.0%</b>

## 按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
2023/2024年度到期	4.1	6.2%
2024/2025及2025/2026年度到期	21.8	33.2%
2026/2027、2027/2028及2028/2029年度到期	33.1	50.4%
2028/2029年度及期後到期	6.7	10.2%
<b>總值</b>	<b>65.7</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	35.1	53.4%
人民幣	5.9	9.0%
澳元	7.8	11.9%
新加坡元	13.2	20.1%
英鎊	3.7	5.6%
<b>總值</b>	<b>65.7</b>	<b>100.0%</b>

## 企業策略

我們致力部署領展3.0戰略，踏上驅動增長的新征程，為基金單位持有人提供穩定分派，推動可持續的長遠增長。

作為亞太地區領先的房地產投資者及管理人，我們全力透過對物業組合進行積極的資產管理以推動內部增長。我們亦將積極考慮具增值潛力的投資機遇，並評估潛在資產流轉舉措，以優化及使資產物業組合多元化。我們致力創建跨越行業及地域的多元化組合，建立可經得起受不同商業及經濟週期考驗的穩固基礎，減少整體業務風險，並提高基金單位持有人之回報。

此外，我們計劃拓展輕資產第三方資本管理業務，與我們現時擁有大多數全資資產的投資方式相輔相成。透過與資本合作夥伴共同投資，我們得以壯大資產管理規模，並產生管理費作為額外收入來源。此舉有助我們進行積極管理及實現多元化，抓緊公開及私募房地產市場的趨勢及所帶來的機遇。

隨著我們的蛻變，我們仍然專注於亞太地區發展，該地區為我們提供大量且不斷增長之資產項目及投資規模，以及全面的投資機遇，特別是在澳洲、香港、中國內地一線城市及新加坡。我們計劃繼續評估不同資產類別之機遇，包括零售、停車場、辦公大樓及物流行業，並以必需品為重的零售及物流資產為主要投資目標。

我們具抗逆力的良好往績顯示我們有能力抵禦挑戰，實現長遠持續增長。我們致力擴展在各地區投資不同資產類別的能力，以實現輕資產策略，並繼續審慎管理資金成本及財務風險。有鑒於我們在資產、投資組合及資本管理方面之良好往績，我們對實現領展**3.0**策略充滿信心。憑藉我們備受讚譽的管治標準、環境、社會和治理管理水平、經驗豐富的專業團隊、以及持份者的支持，我們矢志成為亞太區房地產市場的可靠夥伴。

## 展望

我們預期地緣政治局勢持續緊張、通貨膨脹加劇、利率長期高企及經濟增長不及預期將影響商業活動及消費模式。訪港旅客人數仍未恢復至疫情前水平，恢復時間亦較預期為長。然而，我們的社區商業資產具備抗逆能力，對旅遊業依賴性亦較低。

我們已透過供股增強資本基礎。在使用供股所得款項償還債務後，我們於**2023/2024**年度到期之債務極少，使我們擁有高度的財務靈活性，短期內再融資風險微。在新常態下市場仍然存在不明朗因素，因此財政實力對我們而言至關重要，我們將秉持審慎的資本管理方針。

由於利率可能於未來一段時間仍處於較高水平，我們預期個別房地產市場將繼續處於調整期。我們將仔細物色及評估增長機會及戰略目標。

展望未來，我們依然對亞太地區之抗逆力、多元化及增長潛力充滿信心，在繼續為基金單位持有人締造長遠價值的同時，亦致力於保持策略投資重點、高管治水平及負責任的增長。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收益	2	12,234	11,602
物業經營開支		(3,036)	(2,826)
物業收入淨額		9,198	8,776
一般及行政開支		(653)	(512)
投資物業公平值變動及物業、器材及設備減值		9,317	426
利息收入		106	98
財務成本		(1,754)	(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	(11)
所佔合營企業溢利	8	85	364
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	4	16,299	8,136
稅項	5	(1,006)	(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		15,293	6,907
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2023年中期分派		(3,277)	—
— 2022年末期分派		(3,083)	—
— 2022年中期分派		—	(3,336)
— 2021年末期分派		—	(3,089)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	13	8,933 (1,638)	482 —
		7,295	482
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)		5,201	2,030
儲備變動產生之金額		2,252	(1,561)
非控制性權益		(158)	13
		7,295	482
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
— 基金單位持有人(附註)	6	15,451	6,894
— 非控制性權益		(158)	13
		15,293	6,907

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2023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2023年3月31日止年度</b>					
年內溢利	15,451	(13,199)	2,252	(158)	2,094
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	146	—	146	—	146
— 外匯儲備	(2,398)	—	(2,398)	(24)	(2,422)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>13,199</b>	<b>(13,199)</b>	<b>—</b>	<b>(182)</b>	<b>(182)</b>
<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>

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79.98億港元(2022年：64.25億港元)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52.01億港元(2022年：20.30億港元)。
- (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2023年3月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022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		15,451	6,894
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及物業、器材及設備減值		(9,393)	(714)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		(60)	172
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		22	(32)
— 金融工具之公平值變動		51	(80)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		60	51
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	11
— 其他非現金虧損／(收益)		180	(29)
酌情分派(附註(i))		—	146
可分派總額(附註(i))		<b>6,311</b>	<b>6,419</b>
中期分派(已派付)		3,277	3,336
末期分派(將向基金單位持有人派付)		3,034	3,083
年內分派總額		<b>6,311</b>	<b>6,419</b>
於3月31日已發行基金單位	13	<b>2,553,845,091</b>	<b>2,110,193,850</b>
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))		155.51港仙	159.59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))		118.80港仙	146.08港仙
年內每基金單位分派		<b>274.31港仙</b>	<b>305.67港仙</b>

- 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2023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%為分派金額。截至2022年3月31日止年度，管理人派發可分派收入總額之100%為分派金額以及以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本1.46億港元，可分派總額為本集團可分派收入總額之102%。
- (ii) 截至2022年9月30日止六個月，每基金單位中期分派155.51港仙乃根據期內中期分派32.77億港元及於簡明綜合中期財務資料獲批准之日已發行的2,107,497,039個基金單位計算，而其後之已發行基金單位數目之任何變動並未被計算在內。該中期分派已於2022年12月30日向基金單位持有人派付。截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙乃根據期內中期分派33.36億港元及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位計算。
- (iii) 截至2023年3月31日止年度，每基金單位末期分派118.80港仙(2022年：146.08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30.34億港元(2022年：30.83億港元)及於2023年3月31日已發行的2,553,845,091個基金單位(2022年：2,110,193,850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2023年8月1日向基金單位持有人派付。

# 綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>資產</b>			
商譽		387	400
投資物業	7	237,469	212,761
合營企業權益	8	6,769	3,756
物業、器材及設備		1,463	1,248
以攤銷成本列賬的金融資產		1,188	2,082
按金及預付款項		212	722
衍生金融工具		809	414
應收貿易賬款及其他應收款項	9	2,283	1,384
銀行存款		3,352	170
現金及現金等價物		13,987	2,779
		<hr/>	<hr/>
<b>資產總值</b>		<b>267,919</b>	<b>225,716</b>
		<hr/>	<hr/>
<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		3,330	3,348
長期獎勵計劃撥備		115	153
其他負債		4,164	3,948
帶息負債	10	60,750	45,714
可轉換債券	11	4,163	4,031
保證金		2,141	1,920
衍生金融工具		719	429
稅項撥備		453	483
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	12	3,024	2,700
		<hr/>	<hr/>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>78,859</b>	<b>62,726</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>非控制性權益</b>		<b>120</b>	<b>302</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>188,940</b>	<b>162,688</b>
		<hr/>	<hr/>
已發行基金單位	13	2,553,845,091	2,110,193,850
		<hr/>	<hr/>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		73.98港元	77.10港元
		<hr/>	<hr/>

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2023年3月31日止年度

	附註	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2022年4月1日		-	162,688	302
根據供股計劃發行之基金單位	13	-	20,148	-
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	1,310	-
回購基金單位予以註銷	13	-	(407)	-
截至2023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		-	15,451	(158)
- 2023年中期分派		-	(3,277)	-
- 2022年末期分派		-	(3,083)	-
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	13	-	(1,638)	-
現金流量對沖之公平值變動		276	-	-
轉撥入綜合收益表之金額		(130)	-	-
外幣匯兌		(2,398)	-	(24)
儲備變動產生之金額		2,252	(2,252)	-
截至2023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)		-	5,201	(182)
<b>於2023年3月31日</b>		<b>-</b>	<b>188,940</b>	<b>120</b>
於2021年4月1日		-	158,720	(27)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	2,020	-
回購基金單位予以註銷	13	-	(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、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>

## 綜合現金流量表

截至2023年3月31日止年度

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>營運活動</b>		
營運活動所得之現金淨額	7,641	6,698
<b>投資活動</b>		
收購資產	(17,371)	(9,010)
收購合營企業	(3,148)	(947)
添置投資物業	(758)	(858)
添置物業、器材及設備	(62)	(28)
已收利息收入	125	116
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項	881	647
支付收購合營企業之按金	-	(332)
原有到期日超過三個月之銀行存款增加	(3,033)	(170)
用於收購資產之其他應收款增加	(1,200)	-
有限制銀行存款增加	(151)	-
已收合營企業股息	83	-
用於投資活動之現金淨額	(24,634)	(10,582)
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	3,269	-
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	37,189	25,237
供股所得款項	18,813	-
贖回可轉換債券	(3,213)	-
償還帶息負債	(21,052)	(14,948)
償還來自收購資產之借款	-	(713)
應付合營企業增加	281	-
應付非控制性權益增加	23	29
已支付利息開支	(1,583)	(978)
支付租賃負債	(3)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派	(5,050)	(4,405)
回購基金單位予以註銷	(407)	(82)
來自融資活動之現金淨額	28,267	4,138
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>11,274</b>	<b>254</b>
於4月1日之現金及現金等價物	2,779	2,530
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(66)	(5)
<b>於3月31日之現金及現金等價物</b>	<b>13,987</b>	<b>2,779</b>

## 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2023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修訂本及會計指引修訂本。

香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	

採納此等新準則修訂本及會計指引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、準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2023年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債 <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>(1)</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號首次採用—比較資料 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號之修訂 <sup>(1)</sup>
香港詮釋第5號(2020)	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>

(1) 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2024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、準則修訂本及詮釋之影響作出評估。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 收益

年內確認之收益包括：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	6,555	6,425
— 香港停車場及相關業務	2,395	2,130
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,256	1,380
— 海外零售及辦公室物業	487	365
其他收益(附註)	1,541	1,302
總收益	<u>12,234</u>	<u>11,602</u>

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1.31億港元(2022年：1.19億港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2023年3月31日止年度</b>					
收益	<b>7,640</b>	<b>2,401</b>	<b>1,545</b>	<b>648</b>	<b>12,234</b>
分部業績	<b>5,792</b>	<b>1,928</b>	<b>1,088</b>	<b>390</b>	<b>9,198</b>
投資物業公平值變動及物業、器材及 設備減值	<b>5,011</b>	<b>6,658</b>	<b>(1,591)</b>	<b>(761)</b>	<b>9,317</b>
所佔合營企業溢利	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>158</b>	<b>(73)</b>	<b>85</b>
公司開支					<b>(653)</b>
利息收入					<b>106</b>
財務成本					<b>(1,754)</b>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之溢利					<b>16,299</b>
稅項					<b>(1,006)</b>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<b>15,293</b>
收購投資物業	<b>766</b>	<b>—</b>	<b>764</b>	<b>16,261</b>	<b>17,791</b>
收購合營企業	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,480</b>	<b>3,480</b>
其他資本添置	<b>653</b>	<b>62</b>	<b>275</b>	<b>12</b>	<b>1,002</b>
折舊	<b>(54)</b>	<b>—</b>	<b>(3)</b>	<b>(5)</b>	<b>(62)</b>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2023年3月31日					
分部資產	138,724	46,859	31,466	22,940	239,989
合營企業權益	-	-	3,652	3,117	6,769
未分配公司資產					1,438
商譽					387
以攤銷成本列賬的金融資產					1,188
衍生金融工具					809
銀行存款					3,352
現金及現金等價物					13,987
資產總值					267,919
分部負債	2,954	225	799	447	4,425
未分配公司負債					740
遞延稅項負債					3,330
長期獎勵計劃撥備					115
其他負債					4,164
帶息負債					60,750
可轉換債券					4,163
衍生金融工具					719
稅項撥備					453
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					78,859
非控制性權益					120
基金單位持有人應佔資產淨值					188,940

截至2023年3月31日止年度，為數15.45億港元(2022年：16.41億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，100.41億港元(2022年：94.79億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，6.48億港元(2022年：4.82億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2023年3月31日，為數349.65億港元(2022年：380.84億港元)之投資物業、合營企業權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,852.10億港元(2022年：1,721.02億港元)乃位處香港境內，259.13億港元(2022年：79.79億港元)則位處海外。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2022年3月31日止年度					
收益	<u>7,341</u>	<u>2,138</u>	<u>1,641</u>	<u>482</u>	<u>11,602</u>
分部業績	5,556	1,675	1,206	339	8,776
投資物業公平值變動	(2,217)	2,672	(119)	90	426
所佔合營企業溢利	—	—	364	—	364
公司開支					(512)
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					<u>(11)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之溢利					8,136
稅項					<u>(1,229)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<u>6,907</u>
收購投資物業	—	5,872	5,476	—	11,348
收購合營企業	—	—	3,252	—	3,252
其他資本添置	365	45	453	—	863
折舊	<u>(52)</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>(54)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年3月31日					
分部資產	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
合營企業權益	—	—	3,756	—	3,756
未分配公司資產					356
商譽					400
以攤銷成本列賬的金融資產					2,082
衍生金融工具					414
銀行存款					170
現金及現金等價物					2,779
資產總值					<u>225,716</u>
分部負債	2,966	221	919	166	4,272
未分配公司負債					348
遞延稅項負債					3,348
長期獎勵計劃撥備					153
其他負債					3,948
帶息負債					45,714
可轉換債券					4,031
衍生金融工具					429
稅項撥備					483
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					<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>

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
員工成本	920	923
物業、器材及設備折舊	94	84
受託人費用	17	16
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	15	12
與審計有關的核證服務	2	—
收購相關專業費用	—	1
其他	2	2
專業費用撥歸作資產化	(2)	(1)
銀行收費	11	7
物業代理佣金	15	15
捐款	18	15
金融工具之匯兌收益	(49)	(31)
短期租約支出	2	8
其他法律及專業費用	27	18
	<u>27</u>	<u>18</u>

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%(2022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。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	804	785
— 中國內地	138	170
— 海外	44	7
遞延稅項	20	267
	<u>1,006</u>	<u>1,229</u>
稅項	<u>1,006</u>	<u>1,229</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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利 所佔合營企業溢利	16,299 (85)	8,136 (364)
	<u>16,214</u>	<u>7,772</u>
按香港利得稅率16.5%(2022年:16.5%) 計算之預期稅項支出	2,675	1,282
不同稅率之稅務影響	(67)	92
不可扣稅開支之稅務影響	576	91
毋須課稅收入之稅務影響	(2,021)	(120)
以往年度超額撥備	(158)	(138)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(3)	(24)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	4	46
	<u>1,006</u>	<u>1,229</u>
稅項	<u>1,006</u>	<u>1,229</u>

綜合財務報表附註(續)

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

	2023年	2022年 (經調整)
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>15,451</b> 百萬港元	6,894百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	<b>80</b> 百萬港元	72百萬港元
用作計算每基金單位已攤薄盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	<b>15,531</b> 百萬港元	6,966百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	<b>2,179,285,281</b>	2,153,167,740
可轉換債券之攤薄調整	<b>63,740,297</b>	38,572,806
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>2,243,025,578</b>	2,191,740,546
每基金單位基本盈利	<b>7.09</b> 港元	3.20港元
每基金單位已攤薄盈利	<b>6.92</b> 港元	3.18港元

截至2022年3月31日止年度的每基金單位盈利已作出調整，以反映本集團於年內供股的影響。

7 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年4月1日	212,761	—	212,761
匯兌調整(附註(e))	(3,131)	—	(3,131)
收購資產	17,025	766	17,791
添置	951	17	968
公平值變動	9,422	(55)	9,367
轉撥至物業、器材及設備	(287)	—	(287)
	<u>236,741</u>	<u>728</u>	<u>237,469</u>
於2023年3月31日	<u>236,741</u>	<u>728</u>	<u>237,469</u>
於2021年4月1日	199,074	—	199,074
匯兌調整	1,054	—	1,054
收購資產	11,348	—	11,348
添置	859	—	859
公平值變動	426	—	426
	<u>212,761</u>	<u>—</u>	<u>212,761</u>
於2022年3月31日	<u>212,761</u>	<u>—</u>	<u>212,761</u>

(b) 估值過程

獨立專業合資格估值行戴德梁行獲本集團新委任為主要估值師，按公開市值基準為2023年3月31日之投資物業進行重估。2022年3月31日之物業由高力國際物業顧問(香港)有限公司進行獨立估值。

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

於2023年3月31日，主要估值師依賴收入資本化法及剩餘法為主要估值方法，並以直接比較法及／或現金流量折現法(如適用)作參考評估(2022年：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。

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值。在扣除發展項目中估計未耗費之建築成本包括建築費用、專業費用、融資成本及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

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。

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 7 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	i) 資本化率(綜合)：2.98%–6.00% (2022年：2.90%–5.30%)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入： 110萬港元–5.809億港元 (2022年：90萬港元–3.134億港元)	所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
剩餘法 發展中物業 (只適用於2023年3月31日)	i) 估計總發展價值：19.41億港元	所採用之估計總發展價值愈高，則公平值愈高。
	ii) 估計發展成本：6.61億港元	所採用之估計發展成本愈高，則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2022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2021年4月2日、2021年6月28日、2021年10月27日、2021年12月31日、2022年6月1日、2022年6月29日、2022年7月1日、2022年8月31日及2023年3月31日，領展分別完成收購上海七寶萬科廣場50%權益、廣州天河領展廣場、東莞及佛山兩個物流物業75%權益、香港兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈、持有澳洲優質辦公室物業之信託之49.9%權益、嘉興一個物流物業、悉尼三個零售物業50%權益、一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展及新加坡兩個零售物業(裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza)。於2023年3月31日，安達臣道對出的商業用地的發展並未完成。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業(透過特別目的投資工具或合營企業而持有)或於該項物業在竣工後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

### (e) 匯兌調整

換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及英國之投資物業分別為數24.45億港元、4.52億港元及2.34億港元。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

### (f) 本集團貸款融資之抵押

於2023年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值54.14億港元(2022年：48.66億港元)、34.84億港元(2022年：41.12億港元)及136.30億港元(2022年：無)之若干投資物業已為本集團合計98.92億港元(2022年：39.20億港元)之貸款作出抵押。

綜合財務報表附註(續)

8 合營企業權益

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
合營企業之投資成本	6,732	3,252
所佔收購後業績及其他全面收益	120	504
已收股息	(83)	—
	<u>6,769</u>	<u>3,756</u>

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

於2023年3月31日，領展持有以下合營企業權益：

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	50.0%
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲，信託基金/澳洲	物業持有及租務	992,609,927澳元	49.9%

於2023年3月31日，本集團於合營企業之權益為67.69億港元，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。對本集團而言，管理人認為合營企業權益並非重大。

## 綜合財務報表附註(續)

### 8 合營企業權益(續)

本集團所佔合營企業的財務信息如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
所佔溢利	85	364
所佔物業收入淨額	335	191
所佔按公平值列賬之投資物業	<u>9,855</u>	<u>4,240</u>

### 9 應收貿易賬款及其他應收款項

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
應收貿易賬款	276	329
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(106)</u>	<u>(59)</u>
應收貿易賬款－淨值	170	270
遞延應收租金	843	1,023
其他應收款項	<u>1,270</u>	<u>91</u>
	<u>2,283</u>	<u>1,384</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。

其他應收款項包含一筆為數12.00億港元用於收購資產的按金，該按金已於2023年4月3日退款及收回。

## 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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
0至30日	120	216
31至90日	51	61
超過90日	105	52
	<u>276</u>	<u>329</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1.70億港元(2022年：2.70億港元)應收貿易賬款淨值包括於2023年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,200萬港元(2022年：4,000萬港元)及應計按營業額分成租金3,200萬港元(2022年：2,000萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
於4月1日	59	67
應收貿易賬款減值撥備	67	2
年內撇銷不可收回之應收款項	(18)	(11)
匯兌調整	(2)	1
於3月31日	<u>106</u>	<u>59</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極少，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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
無抵押銀行貸款	28,567	18,633
抵押銀行貸款	9,892	3,920
中期票據	22,291	23,161
	<u>60,750</u>	<u>45,714</u>

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	4,014	4,297
抵押銀行貸款	119	209
中期票據	—	1,229
	<u>4,133</u>	<u>5,735</u>
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,513	8,205
抵押銀行貸款	119	215
中期票據	6,877	—
	<u>8,509</u>	<u>8,420</u>
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	5,886	1,635
抵押銀行貸款	2,479	174
中期票據	2,208	6,624
	<u>10,573</u>	<u>8,433</u>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	6,507	3,005
抵押銀行貸款	129	2,755
中期票據	5,956	1,877
	<u>12,592</u>	<u>7,637</u>

綜合財務報表附註(續)

10 帶息負債(續)

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	10,647	1,491
抵押銀行貸款	284	157
中期票據	998	6,014
	<u>11,929</u>	<u>7,662</u>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	6,762	410
中期票據	6,252	7,417
	<u>13,014</u>	<u>7,827</u>
	<b><u>60,750</u></b>	<b><u>45,714</u></b>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數58.07億港元(2022年：56.25億港元)、78.05億港元(2022年：39.96億港元)、36.44億港元(2022年：37.59億港元)及131.15億港元(2022年：無)之銀行貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值外，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2023年3月31日以港元計值之帶息負債實際利率為3.51%(2022年：2.21%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之帶息負債實際利率分別為3.54%(2022年：3.68%)、4.70%(2022年：1.13%)、3.09%(2022年：1.44%)及4.43%(2022年：不適用)。

## 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1.60%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位103.70港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。

於2022年12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之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2025年12月12日要求領展贖回全部或部分債券。

該等可轉換債券為無抵押。於2023年3月31日，可轉換債券之實際利率為4.96%(2022年：3.12%)。

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>負債部分</b>		
於4月1日	4,031	3,970
已發行之可轉換債券	3,120	—
利息開支	70	125
已支付利息開支	(81)	(64)
贖回	(3,213)	—
	<hr/>	<hr/>
<b>於3月31日</b>	<b>3,927</b>	<b>4,031</b>
	<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
已發行之可轉換債券	214	—
公平值變動	22	(32)
	<hr/>	<hr/>
<b>於3月31日</b>	<b>236</b>	<b>—</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<b>4,163</b>	<b>4,031</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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
應付貿易賬款	121	104
預收款項	446	522
應計資本開支	870	765
應計利息	165	130
應計供股交易成本	303	—
租賃負債	22	5
其他應計項目	1,097	1,174
	<u>3,024</u>	<u>2,700</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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
一年內	3,009	2,695
一年後	15	5
	<u>3,024</u>	<u>2,700</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
0至30日	82	65
31至90日	13	6
超過90日	26	33
	<u>121</u>	<u>104</u>

13 已發行基金單位

	2023年 基金單位數目	2022年 基金單位數目
於4月1日	2,110,193,850	2,081,862,866
回購基金單位予以註銷	<b>(6,706,400)</b>	(1,264,000)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	<b>24,716,793</b>	29,594,984
根據供股計劃發行之基金單位	<b>425,640,848</b>	—
<b>於3月31日</b>	<b><u>2,553,845,091</u></b>	<b><u>2,110,193,850</u></b>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展)合共回購6,706,400個基金單位(2022年：1,264,000個基金單位)，總價值為4.07億港元(2022年：8,200萬港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於截至2023年3月31日止年度內，管理人根據截至2022年9月30日止六個月之中期分派及截至2022年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共24,716,793個基金單位。

根據2023年3月7日有關供股的發售通函，本集團向基金單位持有人按其於2023年3月6日每持有的五個基金單位暫定配發一個未繳股款供股權及一個供股基金單位。截至2023年3月31日止年度內，本集團已配發合共425,640,848個未繳股款供股權，並向持有未繳股款供股權並且認購供股的合資格基金單位持有人，於2023年3月29日以認購價44.20港元配發425,640,848個供股單位。供股所得款項合計188.13億港元，向基金單位持有人配發的未繳股款供股權價值16.38億港元，在扣除供股交易成本3.03億港元後，領展增加的基金單位持有人應佔資產淨值為201.48億港元。

於2023年3月31日基金單位之收市價為每基金單位50.50港元(2022年：67.00港元)。按2023年3月31日已發行之2,553,845,091個基金單位(2022年：2,110,193,850個基金單位)計算，市值為1,289.69億港元(2022年：1,413.83億港元)。

## 審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2023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2023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

自2023年4月1日起，管理人更新其合規手冊(「**合規手冊**」)，以(i)納入董事會的最新保留事項及董事委員會職權範圍；以及(ii)反映領展(包括管理人)之最新業務常規及營運狀況。

## 企業管治

於截至2023年3月31日止年度內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**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(在所有重大方面)。領展及管理人於年內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則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條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)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2023年3月31日止年度之企業管治報告載於2022/2023年度之年報內。

## 領展證券之資料

### 發行新基金單位

於回顧年度內，領展曾發行**450,357,641**個新基金單位，其中包括(i)根據截至**2022年3月31日**止財政年度有關末期分派之分派再投資計劃於**2022年8月2日**按發行價每基金單位**64.357**港元發行**4,009,589**個新基金單位；(ii)根據截至**2022年9月30日**止六個月有關中期分派之分派再投資計劃於**2022年12月30日**按發行價每基金單位**50.804**港元發行**20,707,204**個新基金單位；及(iii)根據供股(定義見下文)於**2023年3月29日**發行**425,640,848**個新基金單位。按於**2023年3月31日**已發行之**2,553,845,091**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**17.63%**。

### 供股

於**2023年3月29日**，領展完成供股，並按於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準按每個供股基金單位**44.20**港元的認購價向合資格基金單位持有人發行**425,640,848**個供股基金單位(「**供股**」)，籌集約**188**億港元(扣除開支前)或約**185**億港元(扣除開支後)。於**2023年2月9日**(即刊發供股公告前於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之最後交易日)，在聯交所所報之每單位收市價為每個基金單位**62.80**港元。每個供股基金單位之淨認購價(即認購價減供股所產生之成本及開支)為約**43.50**港元。供股目標旨在立即壯大領展房產基金的資本基礎，部署增長新征程。儘管宏觀經濟環境存在不確定性，我們仍致力於在領展**3.0**戰略下實現增長，我們的目標是透過資產多元化優化我們的物業組合，以及與資本合作夥伴壯大我們的資產管理規模。

有關供股之詳情，請參閱由領展刊發日期為**2023年2月10日**及**3月28日**之公告以及日期為**2023年3月7日**之發售通函(「**發售通函**」)。

## 供股所得款項用途

誠如發售通函所披露，預期供股所得款項淨額扣除開支前為約188億港元及於扣除有關開支後約185億港元。供股所得款項淨額已經並將以符合發售通函所披露之計劃使用。

截至2023年3月31日，供股所得款項淨額之計劃及實際動用情況載列如下：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	截至2023年 3月31日年內之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	截至2023年 3月31日之 未動用所得 款項淨額 十億港元	使用所得款項 淨額的擬定時間 十億港元
償還2023年到期的現有 銀行貸款	7-8	3.4	4	於2023年4月 11日，進一步 動用40億港元 償還2023年 到期的現有貸款
償還2024年1月1日之後到 期的循環貸款	1-2	1.8	—	—
探索未來投資機遇 (在部署投資機遇的同 時，短期內存入銀行 及／或金融機構，或按 與管理人庫務管理政策 一致及符合房地產投資 信託基金守則的其他方 式使用)	8.5-10.5	93億港元 已存入銀行	—	於2023年4月 11日，約1億港元 用於撥付完成 收購於2022年 5月12日公布的 常熟南方物流 項目。於2023年 5月12日， 約2億港元用 於完成收購 2022年5月12日 公布的常熟北方 物流項目。餘額 已存入銀行。
總計	<u>18.5</u>	<u>14.5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

## 回購上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共6,706,400個基金單位，總代價(不包括開支)約為40,710萬港元。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>2022年</b>				
7月	2,007,900	65.00	63.25	129.23
8月	319,700	66.35	65.05	21.10
9月	3,616,800	62.95	54.05	214.92
10月	762,000	55.70	54.60	41.85

回購之基金單位已於回顧年度結束前全數註銷。

## 於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，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（「**2024年可轉換債券**」），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）轉換為領展之新基金單位，到期年期為五年。2024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2024年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、擴大其投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此董事會認為發行2024年可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2024年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，該所得款項淨額計劃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。因此，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。

於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額3,213,000,000港元（佔2024年可轉換債券初始本金總額約80.33%）連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分2024年可轉換債券（「**已贖回債券**」）。所有已贖回債券已經註銷。截至本公告日期，剩餘尚未償還2024年可轉換債券本金總額為787,000,000港元，佔2024年可轉換債券初始本金總額約19.67%。

供股導致2024年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2024年可轉換債券之條款及條件作出。2024年可轉換債券的轉換價由每基金單位109.39港元調整為每基金單位103.70港元，而於所有尚未償還2024年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由7,194,441個基金單位增加至7,589,199個基金單位。

截至本公告日期，並無任何持有人轉換2024年可轉換債券。

有關發行、贖回部分2024年可轉換債券及調整2024年可轉換債券轉換價之詳情，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、2022年4月4日及2023年3月1日之公告。

## 發行於2027年到期之有擔保可轉換債券

於回顧年度內，Link CB Limited完成發行於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%有擔保可轉換債券(「**2027年可轉換債券**」)，該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位61.92港元(可予調整)轉換為領展之新基金單位，到期年期為五年。2027年可轉換債券已於2022年12月13日在聯交所上市，股份代號為5662。

由於2027年可轉換債券將會補充領展的到期信貸融資、分散領展資金來源、擴大其投資者基礎及可能提高基金單位的交易流動性(如進行轉換)，因此董事會認為發行2027年可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2027年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3,269,000,000港元，該所得款項淨額計劃用於為現有付款責任進行再融資，以及作一般企業用途。於回顧年度內，所得款項淨額已相應用於為現有付款責任再融資及作一般企業用途。

供股導致2027年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2027年可轉換債券之條款及條件作出。2027年可轉換債券的轉換價由每基金單位61.92港元調整為每基金單位58.77港元，而於所有尚未償還2027年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由53,294,573個基金單位增加至56,151,097個基金單位。

截至本公告日期，並無任何持有人轉換2027年可轉換債券，而Link CB Limited並無贖回2027年可轉換債券。

有關發行2027年可轉換債券及調整2027年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展刊發日期為2022年11月22日、11月23日、12月12日及12月13日及2023年3月1日之公告以及日期為2022年12月7日之發售通函。

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、發行或贖回任何領展之上市證券。

## 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、基金單位持有人週年大會及暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 末期分派

截至2023年3月31日止年度之末期分派為每基金單位118.80港仙，將於2023年8月1日(星期二)派付予於2023年6月23日(星期五)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2023年6月19日(星期一)起至2023年6月23日(星期五)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2023年6月16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2023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2023年6月23日(星期五)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2023年6月30日(星期五)或前後寄發予基金單位持有人。

### 基金單位持有人週年大會

領展將於2023年7月19日(星期三)舉行應屆基金單位持有人週年大會(「**2023年週年大會**」)。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。

為確定基金單位持有人有權出席將於2023年7月19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2023年7月14日(星期五)起至2023年7月19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2023年7月13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2022/2023年度之年報

領展2022/2023年度之年報預期將於2023年6月16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。

## 鳴謝

董事會歡迎吳麗莎女士，彼於2023年4月3日獲委任為管理人之獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)與審核及風險管理委員會成員。

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對領展的持續支持和信心。

## 獨立非執行董事之退任以及審核及風險管理委員會組成之變更

### 獨立非執行董事之退任

董事會宣佈，謝秀玲女士(「**謝秀玲女士**」)及謝伯榮先生(「**謝伯榮先生**」)將於2023年7月完成其各自9年之最長服務任期，並於2023年週年大會結束時退任為管理人之獨立非執行董事。

謝秀玲女士及謝伯榮先生均已確認彼等與董事會並無意見分歧，及就彼等各自退任一事亦無任何須提呈基金單位持有人垂注之事宜。

董事會謹此感謝謝秀玲女士及謝伯榮先生對領展致力作出的服務和寶貴貢獻。

## 審核及風險管理委員會組成之變更

董事會同時宣佈下列審核及風險管理委員會組成之變更：

- (i) 謝伯榮先生將自**2023**年週年大會結束時退任為審核及風險管理委員會主席；
- (ii) 謝秀玲女士將自**2023**年週年大會結束時退任為審核及風險管理委員會成員；
- (iii) 獨立非執行董事兼審核及風險管理委員會成員吳麗莎女士將自**2023**年週年大會結束時接替謝伯榮先生出任審核及風險管理委員會主席一職；及
- (iv) 獨立非執行董事兼董事會、管理人之財務及投資委員會及提名委員會主席聶雅倫先生將自**2023**年週年大會結束時加入審核及風險管理委員會為成員。

## 董事會與董事委員會之組成

管理人確認，繼上述提及之變更後，董事會及四個董事委員會之組成均符合其合規手冊所載之企業管治政策的要求。

管理人之董事會及四個董事委員會自2023年週年大會結束時之組成如下：

姓名	董事會	審核及風險 管理委員會	財務及投資 委員會	提名 委員會	薪酬 委員會
<b>獨立非執行董事</b>					
聶雅倫	C	M	C	C	
蒲敬思	M		M		M
陳耀昌	M		M		M
顧佳琳	M	M			
梁國權	M	M			
裴布雷	M			M	C
陳寶莉	M	M		M	
吳麗莎	M	C			
<b>非執行董事</b>					
紀達夫	M		M		
<b>執行董事</b>					
王國龍(行政總裁)	M		M	M	
黃國祥(首席財務總裁)	M		M		

附註：

C：主席／M：成員

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，2023年5月31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(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

謝伯榮

謝秀玲

吳麗莎