

年報 2019/2020

策略報告

領展 LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



連繫好生活

領展房地產投資信託基金是亞洲最大及全球以市值計算最大型的房地產投資信託基金（零售為主）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。

於本報告中，我們將會詳述於過去幾年訂下的發展計劃所取得的進展。我們訂立了明確的發展方針，啟發一眾員工朝著成為世界級的房地產投資及管理機構，實現服務社群並提升其生活質素的抱負進發。

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

關於本報告

我們的2019/2020年度策略報告涵蓋了我們由2019年4月1日起至2020年3月31日止的表現，報告亦根據了國際綜合報告委員會的國際<IR>框架編製。我們重點說明財務因素、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」及價值創造模式編製而成。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固有的風險。

可持續發展網站

截至2013/2014年度止，領展於企業可持續發展網站刊發獨立的年度可持續發展報告。自2014/2015年度，我們於網站上更新最新的企業可持續發展表現：Linkreit.com/tc/sustainability/



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊

2019/2020年度完整報告及簡報

我們的全套報告及所遵從的文件可於公司網站(Linkreit.com)瀏覽及下載。

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、房地產投資信託基金守則及上市規則相關披露要求編製，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。

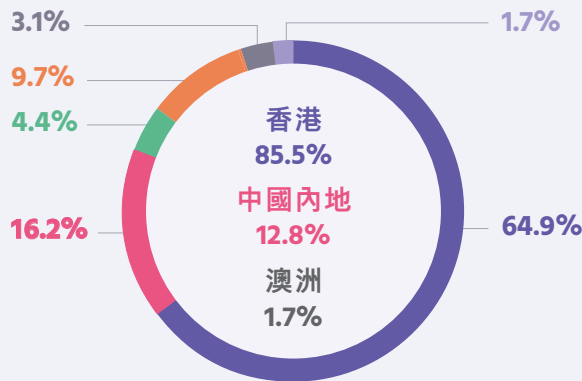
環境、社會及管治所遵從的文件

- 香港聯交所的《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「全面」選項
- 聯合國全球契約



關於領展

目前物業
組合總值
港幣
1,960億⁽¹⁾



■ 香港零售物業 ■ 香港停車場 ■ 香港辦公室
■ 中國內地零售物業 ■ 中國內地辦公室 ■ 澳洲辦公室

零售 — 74.6%
停車場 — 16.2%

125 個香港物業
4 個中國內地物業

辦公室 — 9.2%

1 個香港物業
1 個中國內地物業
1 個澳洲物業

業績摘要

收益	物業收入淨額	每基金單位分派	每基金單位資產淨值
107.18 億港元 +6.8% 按年	82.20 億港元 +6.9% 按年	287.19 港仙 +5.9% 按年	77.61 港元 -13.3% 按年
香港零售物業 租用率	中國內地零售物業 租用率	迄今完成的 資產提升項目	節能 ⁽²⁾
96.5%	97.8%	85	29.6%

附註：

(1) 上述資料乃於2020年3月31日的備考數值，並包括於2020年4月7日完成之悉尼辦公室收購。

(2) 與2010年所定立的基線按相同基準計算。

創造價值

我們抱有堅定不移的信念，致力為不同持份者創造價值。

業務互融互促

我們相信，採取協同合作的業務模式可加深不同持份者之間的聯繫，最終將會提升領展生態系統的整体抗逆力，成就長遠的可持續發展。

阻力與趨勢

全球、區域及本地風險經常為我們的生態系統帶來挑戰。及早發現關鍵趨勢及挑戰有助我們更妥善地作出應對，並有效執行業務策略。

可持續發展的業務策略

我們的業務策略奠基於三大支柱：物業組合增長、追求卓越的文化及創新遠見。

可持續發展業務的基礎

穩健周詳的風險管理方針以及領先全球的優良企業管治規範是我們業務的基石。

4

- 4 價值創造模式
- 6 持份者的聯繫

8

- 8 主席報告書
- 10 業務互融互促
- 12 行政總裁報告書
- 15 董事會

16

- 16 逆境同行 共度時艱
- 18 經營環境

22

- 22 物業組合增長
- 36 追求卓越的文化
- 38 創新遠見
- 40 實現「2025願景」

42

- 42 企業管治
- 44 風險管理

價值創造模式

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。

我們的物業組合



零售



停車場



辦公室

主要優勢

資產管理

- 管理
- 提升

物業組合管理

- 收購
- 出售
- 發展

資本管理

2025 願景



物業組合
增長



追求卓越
的文化



創新遠見

關鍵績效指標

- 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
- 物業租用率
- 續租租金調整率

- 員工滿意度
- 高績效員工流失率

- 商戶銷售額增長優於市場表現
- 顧客滿意度
- 領展「愛•匯聚」計劃創造 ≥ 2 倍社會效益⁽¹⁾
- 減少能源消耗
- 減少有機廢物運往堆填區

創造價值



財務



地方營造



創新



人才



關係



環境

我們
連繫
好生活

附註：

(1) 以每投資1港元及以總體影響評估計算。

持份者的聯繫

一如我們的品牌承諾，我們致力與持份者保持聯繫並建立相互連結的網絡，在打造充滿活力之社區的同時，滿足不同持份者的期望。

我們連繫員工，鼓勵他們追逐夢想，提升自己，惠及社群



連繫

我們連繫商戶，協助他們經營打拼，成就事業夢想



我們連繫業務合作夥伴，為他們提供無可比擬的網絡規模和廣泛接洽，共拓商機



我們連繫投資者，致力創造可持續的投資收益，讓他們的財富得以穩定增長

好生活



我們連繫社區，提升居民生活質素，締造美滿生活

主席報告書



聶雅倫
主席

「要以更具抗逆力的姿態應對危機，領展必須重新檢視其策略及關係網，並逐漸採納「業務互融互促」此涵蓋企業目標與策略，完善管理架構及關注持份者利益的思維模式。」

2019/2020年度，業界、企業與社會之間的錯綜複雜及彼此相連完全表露無遺。香港的社會事件令全城幾近癱瘓，使2019年大部分時間蒙上陰霾，加上中美貿易戰不斷升溫及圍繞英國脫歐計劃的不明朗因素，令市場氣氛更為緊張。然而，不論這些個別事件的影響有多大，都不及2019新型冠狀病毒病疫症所帶來的衝擊。我們見證了一場前所未見、傳播力強的疫症，導致全球經濟癱瘓、各地相繼停工，隨後更陷入一片混亂的境況。相信只有少數行業不受影響，並將於今年開始擺脫困境。

這次全球健康危機重挫經濟和社會民生，其後果仍有待估量。就房地產行業而言，我們發現營運者的行為、價值觀及風險偏好已有所轉變。我們預期某些轉變可能只屬暫時性，但其他轉變將促使我們重新調整業務策略。我們正在評估社會運作模式改變所帶來的影響。顧客會否對健康和設定更高的標準？我們應如何滿足這些要求？會否有更多公司樂意為其員工採納在家工作的安排？此項安排將

對該等公司租用的空間造成甚麼影響？其中，我們業務最關注的範疇是網上點餐和購物的急劇增長。網上購物在香港這個彈丸之地，交通和生活便利的地方會否成為常態？作為物業擁有人，我們必須在當前仍在不斷變化的局面下，爭取在思維模式、行動及表現上繼續搶佔先機。

為此，我們正從內部開始轉型。我們明白，能夠擺脫未明困局、把重心放在處理重要事項和其重大影響上，並且適當調整業務模式，方是真正可持續發展的公司。儘管我們會繼續保持靈活和迅速反應，但在此多變的環境下，我們必須採取更動態的方式，以了解自身以至整體生態系統(包括我們的持份者在內)的情況。

我們對動態生態系統的取態並非領展的新方針，而是一直履行「**連繫好生活**」的承諾。正因見證了這更廣闊的互動網絡及其所帶來的裨益，我們方會堅持努力不懈地與業務合作夥伴合作，確保我們團結一致，努力達致在所有業務範疇維持卓越表現的共同目標。在順境中，卓越表現意味著

我們協助商戶發展業務和實現夢想；而在逆境中，我們必須同舟共濟，尋找不同方式活用資源、互相扶持和共享價值。2019/2020年度正是對我們是否以這種決心，透過團結力量共渡時艱的一次考驗。

在危機時期，領展相信珍貴的公共資源應用於最有迫切需要的香港企業上。因此，領展不擬申請香港政府的「保就業」計劃，而會繼續利用自身資源支援員工。

於年初，我們正式推出一項全方位業務持續性計劃，以盡量減低對我們物業組合的干擾。此計劃包括資訊共享的指引，以及有關安全和營運完整性的應急措施。

於2020年年初開始，社交距離措施預期會持續一段時間，我們迅速將注意力及焦點集中於識別面臨最高風險的商戶。經領展管理團隊建議後，董事會批准一項3億港元的計劃，以量身定制的解決方案為選擇繼續在我們旗下香港物業營業的多名商戶提供切合其需要的支援。我們亦提供紓緩措施，以協助旗下中國內地物業組合的商戶。

這些針對性的應變計劃固然具有舉足輕重的作用，惟亦引發深入討論，在新常態下我們應如何營運。當我們所經營市場的核心受此衝擊，我們便發現目前作出業務決策時的高度問責性和審慎態度仍然未能符合期望。只維持「日常營業」並不足夠。要符合此新常態，必須做到「業務互融互促」。這種思維模式會推動我們與持份者建立更深厚的聯繫、探索創造共享價值的方法及不斷自我提升的長期業務策略。同時亦會讓我們學習到如何應對持續轉變的環境和行為模式，從而致力為投資者、業務合作夥伴以及我們旗下物業所在的社區，提供更佳的服務。

為達成此目標，我們亦已擴闊風險範圍和研究風險決策對我們的影響，從而革新風險管理文化以至涵蓋不同持份者在內的整體生態系統。我們亦已採納以情景為基礎的做法，以預測和管理風險及機遇，同時加強與持份者的聯繫，以了解他們所面臨的風險以及其對領展可持續發展的影響。我們的企業文化與時並進，以進一步配合我們的生態系統，並在工作中貫徹實行「業務互融互促」的理念。

表現指標備受考驗

2019/2020年度證明了不論我們面對任何外部挑戰，我們的社區仍需依賴我們旗下物業滿足日常所需。因此，確保旗下物業提供舒適、安全及健康的環境，是我們責無旁貸的使命。憑藉此理念，領展於2019/2020年度達至一系列合理的財務指標。

年內，我們繼續秉持資產組合多元化的策略，沿用以往嚴謹審慎的投資方針，為物業組合增添了100 Market Street這物業，成績令人鼓舞。該項位於澳洲悉尼的物業是我們於大中華地區以外的首個收購項目，其地理位置優越，坐擁優質交通網絡及基建設施。加上位處蓬勃發展的全球門戶城市，我們對該物業的長遠表現充滿信心。

儘管依然存在各種事件令市場及行業充滿挑戰，本人欣然呈報，我們的物業組合仍然維持高生產力。憑藉我們良好的合作夥伴關係（尤其是與商戶及服務供應商的合作關係），過去一年，我們的物業維持開放，並保持安全和健康的環境。本人謹此向所有合作夥伴致以衷心的感謝，並承諾將會繼續給予他們鼎力支持。

此外，本人謹此感謝我們每一位勤勉盡責的員工。領展今天的成就，實在是有賴他們日以繼夜辛勤付出，兌現我們提供關懷及服務的承諾。最後，本人謹代表領展全體同寅向於2019年底退休的張利民先生致謝。張先生曾先後擔任首席財務總監及首席營運總監，對我們過去十年的業務發展作出了寶貴貢獻。

踏入另一個新的十年，我們面對的社會、經濟及行業形勢仍在不斷變化。我們深明這些轉變會令我們的假設、慣例及表現面臨挑戰。我們已建立穩健的物業組合及行之有效的業務模式並付諸實行，與此同時，為持續推動可持續發展，透過明智和適當的決策過程輔助作出更多果斷的行動，對我們的未來發展尤其重要。我們已蓄勢待發，初步以建設動態生態系統和與持份者保持溝通為重點工作。未來數年，我們將會繼續積極作出回應並採取行動，以合作夥伴的形式展現我們的領導能力，同時成為向可持續發展業務轉型的典範。

聶雅倫

主席

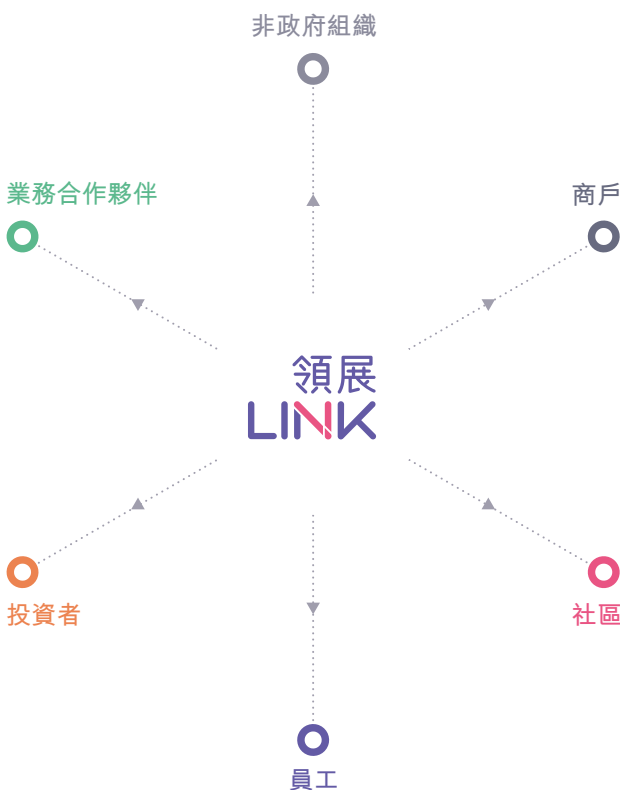
領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金的管理人

2020年6月1日

業務互融互促

業務互融互促推動我們與持份者建立更深厚的連繫，尋求創造共享價值，長遠而言更是不斷自我提升的業務策略。



維持日常營運

事實證明以企業為中心、持份者為輔的「維持日常營運」模式已經過時，且並非可持續的營運模式。業界、企業及社會之間的錯綜複雜及相互依賴性與日俱增，令各方實現共享價值並制定可持續營運原則的需求有所提升，而企業必須就此進行變革。

領展實踐業務互融互促理念應對疫情

2019冠狀病毒病令本年度嚴峻的零售環境雪上加霜，帶來必須緊急處理的企業風險，嚴重影響業務持續性。我們已即時採取應對措施，著力保障員工及社區的健康及安全。

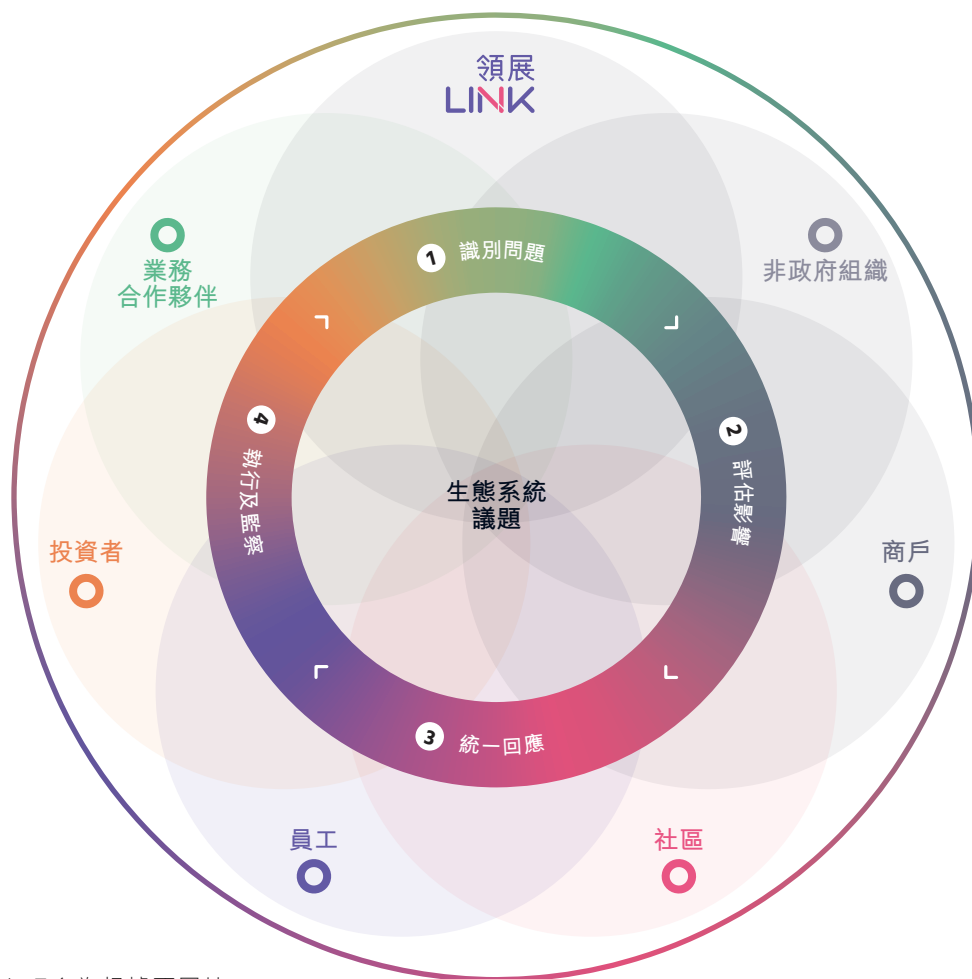
透過與各方的聯繫及與全球供應商的相互配合，我們成功採購並安排向社區居民、業務合作夥伴及員工派發個人防護設備及消毒用品。

於今年年初，我們為商戶及營辦商正式推出一項全方位業務持續性計劃，以盡量降低市況對我們物業組合的干擾。此計劃包括資訊共享的指引、有關安全和營運完整性的應急措施以及為商戶量身打造的財務紓困措施。

在以上工作過程中，我們一直與社區領袖和其他持份者密切溝通，希望他們能夠安心。

展望未來，我們自是次疫情汲取的教訓及為應付這次危機所運用的靈活性和創新方針，將有助生態系統達致更佳表現及提升抗逆力。

領展的生態系統



業務互融互促

「業務互融互促」生態系統的核心理念為根據不同持份者(包括領展)的特定利益及關注事項總結而得的共同議題。在按上述策略劃分議題及利益後，我們以合作方式採取的風險管理程序會針對生態系統的情況作出改善，從而提高系統各方的抗逆力。此模式的重點之一在於生態系統內的持份者並非固定，而是隨重大議題改變而轉變。這種高靈活性的互動關係必須持續進行內部評估及聽取反饋意見，以確保採取適當的行動及資源分配。

3億港元

為香港商戶定制
支援方案之預算金額

68,000支

於香港商戶消費
免費換領酒精搓手液

75,000個

向清潔工、營辦商、
停車場營運商及
我們的員工提供外科口罩

附註：上述乃截至2020年4月30日之數字。

行政總裁報告書



王國龍
行政總裁

「我們對抗逆境的能力令我們能夠應對不論是預料之內或是突如其來的挑戰。由於我們在瞬息萬變的生態系統中營運，保持這種抗逆力對我們規劃及落實業務，繼而實現企業目標及維持物業組合的長遠表現，具有策略性作用。我們必須持續牽頭並與持份者合作，努力邁向共同目標及創造共享價值，方能保持抗逆力。」

香港與領展備受挑戰的一年

在預期地區經濟活動放緩的形勢下，領展時刻保持警惕的態度尤其有助締造佳績。我們在2019/2020年度表現穩健，全賴我們審慎控制成本及開支、加強與持份者的聯繫，以及策略性地調整物業組合，以重新達致平衡。然而，全球經濟可能陷入衰退，雖然其幅度及其影響仍有待觀察，惟如何度過是次難關，將會是對我們的一大考驗，讓我們審視自身的管理能力、實體資產的可持續性，以及以創新方式為社區提供基本服務的能力。

區內的社會經濟及政治變化與我們息息相關，而我們亦意識到我們身處的行業、地緣政治格局以至整個社會，正在經歷重大轉變。管理團隊一直密切留意不同事件及評估物業組合所面臨的風險，並就業務作出短期、中期及長期規劃。宏觀經濟環境與外部事件通常互相關連，因此我們須時刻保持警惕，並考慮潛在影響。我們的職責是過濾及識別對業務及持份者而言屬重大的變化，並採取相應行動。

領展在促進周邊社區保持活力及蓬勃發展方面擔當領導角色。不少持份者以我們旗下物業為據點，故此我們亦一直關注他們的情況。2019年11月，香港區議會選舉湧現一批年輕熱情的社區領袖，當中不少新任議員對如何處理本地政府及社會事件等錯綜複雜的形勢經驗尚淺。領展率先主動接觸這些新任議員，與他們分享資訊和徵求反饋意見，希望與他們攜手合作，完善各區環境，改善居民生活。我們的目標是成為所有悉心改善社區的人士及機構的主要合作夥伴。

雖然我們物業組合的商戶較香港整體表現出更強的抗逆力，但他們的業務仍然無可避免地受到近期事件的影響。

因應社區受到不同的危機威脅，令商戶業務大受影響，我們繼續秉承保持溝通的方針，為商戶提供支援。雖然這方針涉及較多的人力和時間，但此舉有助我們與商戶建立更緊密的關係，並兌現為他們提供針對性支援的承諾。我們的堅持和努力已取得回報，在嚴峻的零售環境中，香港物業租用率維持穩定，自2020年1月以來，我們更成功為香港物業組合新承租超過120名商戶。

為響應政府的「物業管理業界抗疫支援計劃」，領展決定，為旗下香港物業管理營辦商職工提供額外補助（包括清潔工、保安員及技術維修員）。

我們亦非常關注社會及公共衛生危機對我們工作團隊的影響。為避免員工過度疲勞及減輕其工作壓力，我們因應情況，迅速制定一系列的正面思維及精神健康課程，並採用彈性工作安排，以協助員工應付壓力。我們亦實施員工應變計劃，以盡量減低前線及總部出現業務中斷的風險。

表現回顧及摘要

自去年推出「2025願景」以來，三大支柱－物業組合增長、追求卓越的文化及創新遠見已植根於公司。

於2019/2020年度，縱使不明朗因素加劇，我們的收益及物業收入淨額繼續增長，分別按年增加6.8%及6.9%。儘管年內錄得估值虧損，但持有作長期投資的投資物業仍可獲取穩定的經常性收入，且由於估值虧損乃屬非現金性質，故每基金單位分派並無受到任何影響，按年增長5.9%至287.19港仙。

我們已進一步加強資本管理，以確保資產負債表維持穩健，且足以應付日後任何挑戰及機遇。於2020年3月31日，我們的債務組合包括透過中期票據計劃發行的156億港元票據、40億港元可轉換債券及150億港元銀行貸款，當中包括一筆2.12億澳元可持續發展表現掛鉤貸款，該貸款的利率可基於我們的可持續發展表現而獲下調，有助促進我們作為負責任企業的目標邁進。穩健的流動資金狀況不僅令我們更能應對市場波動，更可用於策略性收購項目。

我們正逐步重整物業組合，同時審慎地開拓新地區及資產類別。於2020年4月，我們完成了大中華地區以外的首個收購項目－位於澳洲悉尼的100 Market Street。是次收購是我們擴大全球業務版圖的一大里程碑。我們採納了在中國內地進行收購時所採用的相同準則，包括嚴謹的挑選、盡職審查及評估標準，從進行多次收購後所達致的超卓表現往績可見，採用這些準則的成效卓著。香港將繼續是領展的基地及核心市場，但與此同時，我們將逐步在中國內地及主要已發展市場（如澳洲、新加坡、日本及英國）收購更多物業，從而建立一個更多元化及更優質的物業組合。

為配合這項策略性物業組合改革，我們正革新組織架構，以提高我們的擴展性及靈活性。我們已改為採用集團及區域中心架構，並根據區域特點制定政策及程序，同時明確劃分增長目標及與此相符的管理方針。此架構為我們奠定基礎，令我們得以憑藉於過去十年來積累的物業組合管理優勢作出投資，從而不斷擴展業務。

建立和培養人才儲備，是業務轉型取得成功必不可少的一環。我們正致力建立以領導能力、創新思維及團隊精神為核心的卓越文化。我們已重整各個內部委員會，以促使作出更有效的決策，加強管治及政策實施，並於公司各級推行最佳規範。

與時並進 邁向可持續發展

鑒於全球捲入公共衛生危機，可持續發展的議題終於獲大眾正視。我們一直致力管理氣候變化的長期影響及落實可持續發展，而目前這方面的工作比過往任何時間都更為重要。識別及減緩氣候變化對物業組合的影響，依然是領展的首要任務。作為聯合國試點項目的一員，我們協助制定適用於房地產行業的氣候相關財務披露工作小組（TCFD）報告方法。於2019年9月，在聽取不同投資者的建議後，報告模式已初步成型，該模式有助房地產公司識別長期氣候風險及釐清應對策略的優先次序。我們已按照TCFD指引對整個物業組合（包括位於悉尼的新物業）進行初步評估，並就我們認為面臨風險的物業制定應對措施。

我們運用TCFD及風險情景規劃，加強物業組合應對未來趨勢的能力，讓投資者、保險公司及監管機構知悉，倘出現氣候變化所造成的實際及過渡性影響，我們已備有多項應對措施及做好充足的應變準備。

我們堅定不移地履行將領展對環境的影響減至最低的承諾，並已於去年取得良好進展。我們已與業務合作夥伴展開合作，以我們的物業作為據點，在香港建立地區性的膠樽回收網絡。年內，我們亦如期完成安裝四個太陽能光伏裝置，每個裝置均運用區塊鏈技術，以記錄及追蹤相關環保效益。

我們的價值定位

於年初，我們對品牌承諾**「連繫好生活」**進行的深入檢討已完成，以重新評估其有效性。這次檢討讓我們明白到，品牌承諾在反映核心價值的同時，亦須與時並進，以及回應不斷轉變的需求和市場環境。

我們意識到，設計思維與更深入廣泛的參與，是取得成功的兩項關鍵因素。領展是其經營所在城市的整體生態系統的支點。我們的經營模式及業務會對宏觀經濟及所服務社區產生影響。舉例而言，於疫情肆虐期間，我們向仍然營業的商戶提供財務資助，不但可保障本地社區的基本商品及服務供應，同時亦可確保商戶能持續經營。

業務互融互促

於年度內，我們聚焦於促進社會發展及加強我們作為溝通平台的角色，這促使我們重新思考我們的品牌承諾及為持份者提供服務的方式。在領展的生態系統中，我們為持份者訂下範圍更廣的定義，並擴大了影響我們行事及營運方式的重要議題矩陣的覆蓋範圍。我們現時採用設計思維模式，並就此成立跨部門開發團隊，該團隊以提高業務靈活性為重點工作，擅於應付較複雜的跨範疇問題。

隨著增加策略性參與以推動實現企業願景，創造共享價值已成為我們進行企業規劃及營商過程中的重點工作，我們稱之為「業務互融互促」。

風險管理

業務互融互促理念率先應用為企業風險管理程序的一大方針。我們舉辦了內部跨部門風險工作坊，集中討論在邁向「2025願景」的過程中可能出現的情景。透過更密切的溝通、加深對我們生態系統的認識及制定富有遠見的全面風險干預措施，我們的內部團隊實現了跨界合作，以識別各種風險及機遇，同時建立有系統的思維模式，有助制定符合最佳實踐的解決方案。

為加深了解領展所面臨的企業風險，我們將業務互融互促理念推廣至業務合作夥伴及其他外部持份者。我們已接觸生態系統中涉及不同範疇的持份者，以探索及釐定他們就自身業務及所屬機構所關注的風險。我們正整理他們的回覆，並與領展的內部風險登記冊進行配對，以識別出我們共同的重要議題，並合力解決或減低有關風險，藉此強化領展生態系統的抗逆力。

社區蓬勃發展

我們的核心目標是在營造興旺而具活力的社區。憑藉成效卓著的資產提升計劃並在「2025願景」的引領下，我們致力於旗下物業落實地方營造理念，在打造購物熱點之餘，更要營造顧客願意經常到訪和享受愉快體驗的環境。我們正籌備在兩項物業推出先導計劃，與本地設計師合力構建地方營造體驗。我們的目標是透過提供休閒空間及安排表演活動，為社區帶來改變，從而提升本地生活形態。

儘管當前局勢極不明朗，但我們仍然透過旗艦慈善及社區參與項目—領展「愛•匯聚計劃」，為社區發展作出重要貢獻。於2019/2020年度，領展分別撥資1,030萬港元及380萬港元予社會項目資助及領展大學生獎學金，當中共有190名符合資格的大學生獲頒獎學金。該計劃自成立以來已合共授出750份獎學金。

展望

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

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

我們處於未知領域，不論是政府、機構、商界或社會團體，均不能夠獨力控制或減輕所蒙受的損失。因此，我們理當團結合作，群策群力，方能共渡難關。我們必須朝著共同可持續發展的目標攜手合作。

本人謹此感謝領展的每一位員工與我們一同走過動盪不休的一年。全賴他們努力不懈，確保旗下物業在安全及整潔的環境下繼續營運，我們方可繼續為本地社區服務。本人亦就商戶及服務供應商一直以來的支持致以衷心的謝意。我們亦必須努力堅持，始終如一地履行**「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
2020年6月1日

董事會

2020年2月1日生效

主席

1. 聶雅倫
(亦為獨立非執行董事)

執行董事

2. 王國龍
行政總裁
3. 黃國祥
首席財務總監

非執行董事

4. 紀達夫

獨立非執行董事

5. 蒲敬思
6. 陳耀昌
7. 裴布雷
8. 陳寶莉
9. 陳秀梅
10. 謝伯榮
11. 謝秀玲
12. Ms Elaine Carole YOUNG



董事會簡介載於：
<https://www.linkreit.com/tc/leadership/>

逆境同行 共度時艱

我們對抗逆境的能力令我們能夠應對不論是預料之內或是突如其來的挑戰。由於我們在瞬息萬變的生態系統中營運，保持這種抗逆力對我們規劃及落實業務，繼而實現「2025願景」具有策略性作用。在前所未見的嚴峻市況下，領展堅守信念，與持份者攜手合作，共度時艱。我們相信因應多個支援項目的展開，持份者能夠在生態系統內安然渡過不可預測的危機。隨著經濟復甦及重新開放，我們亦將持續監察及了解事態及社會期望的轉變。





迅速採取
有效的危機
應急措施

於香港及
中國內地
設立商戶
支援計劃

多管齊下加強
社區支援，
以刺激消費

提高資產
負債表穩健性，
維持充裕
的流動資金

確保員工的
福祉



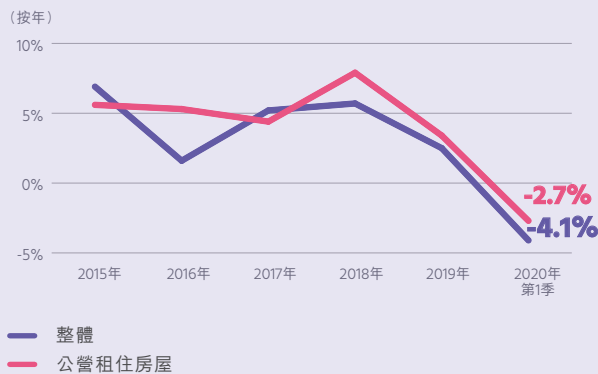
經營環境

香港 經濟於2019年，受到連月來的本地社會事件及中美貿易戰拖累，錄得十年來首次負增長。踏入2020年，2019冠狀病毒病疫情令各項經濟活動陷入停頓，令本港經濟進一步衰退。2020年第一季的本地生產總值跌幅擴大至-8.9%，失業率則急升至4.2%。

零售銷售及訪港旅客人數均大幅下滑。然而，在急劇轉差的經濟環境下，必需品銷售繼續展現出極高的抗逆力。惟是次疫情導致營商氣氛低迷，進一步削弱辦公室的租賃需求。

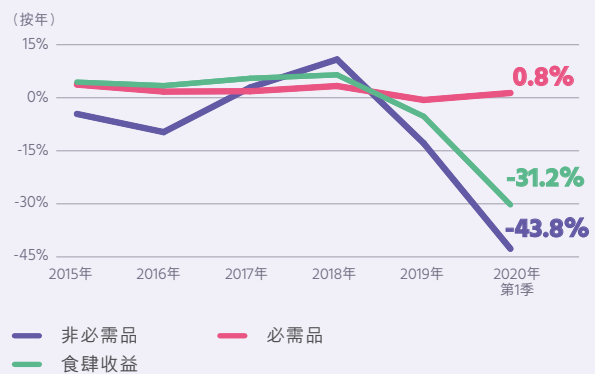


住戶入息中位數增幅持續放緩



來源：香港政府統計處

必需品銷售逆市上升



附註：必需品零售銷售包括超級市場及食品，非必需品零售銷售則包括其餘零售類別

來源：香港政府統計處

經濟疲弱導致泊車需求減少



附註：數據為2020年第一季季末的數字
來源：香港運輸署

第二個核心商業區的辦公室租金跌幅較少



附註：數據為2020年第一季季末的數字
來源：仲量聯行

展望

- 由於疫情席捲全球多個國家及城市，政府預期來年經濟將會繼續收縮，預計在政府政策支持下仍需要一段較長時間復甦。預測全年本地生產總值實質變動率為-4%至-7%。
- 勞工市場嚴重受壓，失業率於2020年2月至4月期間持續上升至5.2%。鑒於經濟環境急劇轉差，住戶入息增長亦隨之下降。政府亦已推出紓困措施保障就業及幫助低收入人士。

來源：政府經濟顧問辦公室

- 必需品零售銷售(尤其是超級市場)將繼續展現出強韌的抗逆力。零售業整體狀況則取決於2019冠狀病毒病疫情的發展情況。
- 由於企業大多暫緩其業務發展決策，辦公室租賃情況預計亦有所減弱。但非核心區域仍為具成本效益的選擇，相信該等地區的租金所受到的影響較為輕微。

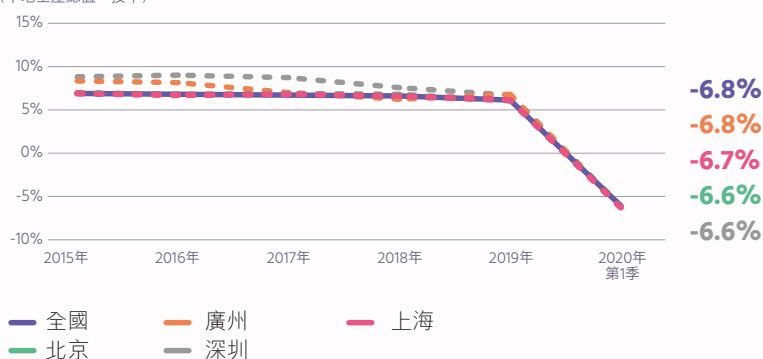
來源：仲量聯行

中國內地於2020年第一季首次出現季度負增長，主要因為2019冠狀病毒病疫情令全國經濟活動幾近癱瘓。儘管不少商業活動因國內疫情緩和而陸續恢復，惟經濟仍然受壓，中國作為世界第二大經濟體可能會錄得幾十年來最慢的經濟增長速度。北京、廣州及深圳的城鎮居民可支配收入增長放緩，但中國悠久堅實的經濟基礎仍然穩固。就物業市場而言，全球經濟放緩導致營商氣氛減弱，繼而對辦公室租金造成壓力。



2019冠狀病毒病重挫經濟

(本地生產總值，按年)



零售銷售下跌



-21.5% 按年
北京



-15.0% 按年
廣州



-22.9% 按年
深圳

城鎮居民可支配收入增長放緩

4.8% 按年
北京

2.9% 按年
廣州

1.4% 按年
深圳

附註：數據為2020年第1季的數字

來源：國家統計局、北京市統計局、上海市統計局、廣州市統計局、深圳市統計局

上海浦西辦公室租金 所受影響較為輕微



-1.8% 按年
浦西核心商業區
甲級辦公室租金

-11.9% 按年
浦東核心商業區
甲級辦公室租金

附註：數據為2020年第1季末的數字

來源：仲量聯行

展望

- 國內疫情受控後，中國經濟在政策支持下逐漸回升，惟疲弱的全球需求或會拖累復甦速度。預測2020年全年經濟增長1.0%。
- 城鎮居民可支配收入有望隨經濟復甦而逐漸轉好。2020年3月及4月期間零售銷售亦已有所回暖。
- 在多元的物業需求及新供應有限的情況下，上海浦西核心商業區甲級辦公室租金展現出較佳的抗逆力。不過營商氣氛疲弱可能令租金增長短期蒙上陰霾。

物業市場

商業房地產投資市場遭受重創，絕大部分的物業交易活動乃於2019冠狀病毒病爆發前在2020年1月進行。資產類別方面，由於政府頒佈社交距離禁令，加上於中國內地未見有大宗交易成交，零售物業成交量大幅下挫(-39%按年)。根據仲量聯行的資料，由於投資者仍有大量可動用資金有待調配，故此對亞太房地產市場的投資意欲依然旺盛。

領展將繼續謹慎地於香港、中國內地及海外市場物色潛在投資機會。有關物業組合管理策略詳情，請查閱本報告第31頁。

2020年第1季直接房地產投資總額

-26% 按年
亞太區

-62% 按年
中國內地

-74% 按年
香港

-68% 按年
新加坡

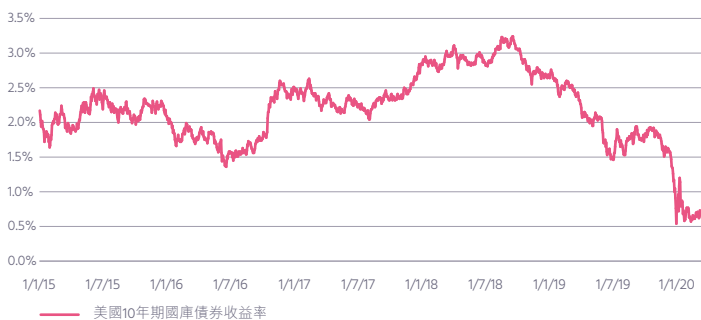


來源：仲量聯行，2020年4月

信貸前景

在投資者於資本市場尋求投資保障的同時，於2020年3月，在日趨不明朗的經濟環境下，美國10年期國庫債券收益率跌至0.54%，創下歷史新低。2019冠狀病毒病爆發可能會中斷全球供應鏈並引發經濟衰退，與此同時，市況於短期至中期或會持續波動，而信貸息差亦可能會於市場轉趨穩定前有所擴大。槓桿水平較高的公司將較易面臨信貸風險。

領展時刻關注信貸環境，並已提高我們的流動資金水平，以確保維持穩健的財務狀況。請查閱第33頁以了解我們的資本管理策略。



美國10年期國庫債券
收益率

0.65%

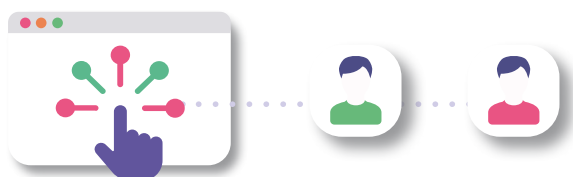
(於2020年5月29日)

來源：彭博

數碼化

數碼化轉型及創新科技正在改變人們的生活及工作方式。2019冠狀病毒病令人們須保持社交距離及以遙距方式工作，因而帶動多個應用程式的使用率激增。為提升營運效率，應用不同電子平台的情況日趨普及，不少企業更需採用雲端服務，以在這前所未有的時期維持營運。

為向領展員工提供最有效的支援，我們已轉而採用雲端電郵及儲存系統，並實行靈活彈性的工作安排，從而確保業務持續性。請查閱第37頁了解我們如何加強工作環境的靈活性。



>3 億名

每日參與Zoom會議人數

>7,500 萬名

Microsoft Teams每日用戶

上升3倍

Windows虛擬桌面使用量

來源：Zoom/Microsoft網站，2020年4月

顧客喜好

政府實施的多項社交距離禁令對餐飲、服務及娛樂商戶造成嚴重打擊。然而，由於消費者在多個超級市場及街市購買雜貨及新鮮食品，超級市場及鮮活街市的業績表現理想。多間營辦商已從傳統的實體店轉型為全方位零售的模式，以爭取更多銷售機會。因此，電子商務貿易，尤其是應用在食品及雜貨業務方面，變得百花齊放。

隨著全方位零售平台日益普及，預期零售業（尤其是於雜貨及食物相關類別）將可能經歷模式轉變。社區商場將有更多的機遇，透過設立快遞自取點及建立門市網絡，方便顧客。下載領展泊食易應用程式（二維碼於本書封底內頁）體驗我們為您創造的便捷。

+38.9%

(2023年與2019年相比)



香港電子商務貿易 營業額估算

來源：Worldpay《2020年全球支付報告》

健康及安全

突如其來的2019冠狀病毒病疫情已為社會及生態系統潛藏的危機敲響了警號，令社會各界意識到關注公眾健康及安全問題的迫切性。若干房地產商及物業管理公司已開始藉由是次社區封鎖的機會，重新審視其整體業務架構及在這類情況下價值鏈的風險漏洞。而優質的服務及公眾健康管理措施，更能有效預防病毒在人流密集的商場中傳播。

領展致力保持旗下物業組合的環境衛生及服務質素，以服務鄰近社區。我們已積極做好準備，並進行情景規劃，以便鞏固我們與持份者的關係及監察新出現的風險，此舉有助我們迅速回應問題，並維持長期的營運。本報告第44至47頁總結我們的風險管理方針。

~26 億人



估計受到不同程度的封城或 隔離措施影響的人數

來源：世界經濟論壇，2020年4月

物業組合 增長

一直以來，領展持續帶動內部增長，並通過具策略性的嚴謹收購，提升物業組合價值，旨在為我們的基金單位持有人帶來穩定回報。



96.5% | 97.8%
香港 | 中國內地
零售物業租用率

12.6% | 29.6%
香港 | 中國內地
零售物業續租租金調整率

-11.6%
按年
估值變動

整體財務業績

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

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

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

具挑戰的一年

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

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

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

管理

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

香港物業組合

收益分析

零售

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

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

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

收益分類

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

附註：

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

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

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

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之百分比 ⁰
	於2020年 3月31日 %	於2019年 3月31日 %	截至2020年 3月31日止年度 %	截至2019年 3月31日止年度 %	於2020年 3月31日 %
商舖	96.4	97.4	12.1	21.0	84.2
街市／熟食檔位	95.0	92.2	18.1	28.7	9.0
教育／福利及配套設施	99.4	99.5	12.2	9.6	6.8
總計	96.5	97.1	12.6	22.5	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合分類

	物業數目	零售物業估值	零售租金	平均每月租金		租用率	
		於2020年 3月31日 百萬港元	截至2020年 3月31日止 年度 百萬港元	於2020年 3月31日 每平方呎港元	於2019年 3月31日 每平方呎港元	於2020年 3月31日 %	於2019年 3月31日 %
物業							
都會	6	27,599	1,381	91.1	86.7	93.3	95.4
匯坊	35	69,948	3,815	77.5	75.2	96.9	97.7
鄰里	57	29,968	1,619	50.1	48.4	97.4	97.0
總計	98	127,515	6,815	70.3	68.0	96.5	97.1



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

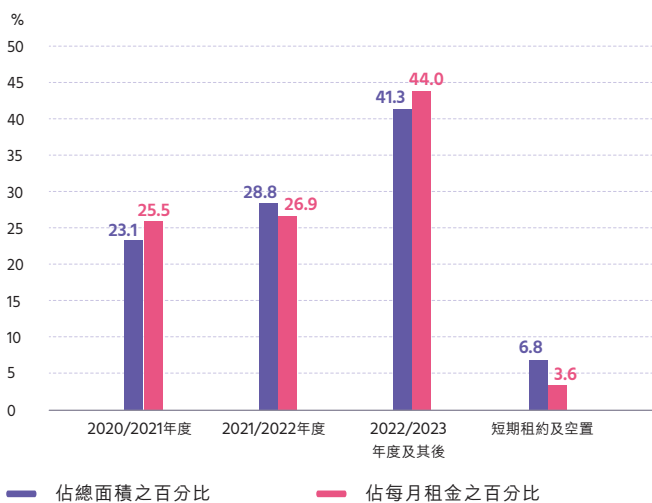
年內，香港物業組合的租金對銷售額比例維持於14.7%的穩健水平，而飲食、超級市場及食品及一般零售商戶的租金對銷售額比例則分別為15.7%、11.9%及16.8%。

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

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

物業組合租約到期情況

(於2020年3月31日)



附註：

- (1) 包括珠寶首飾及鐘錶。
- (2) 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。

停車場

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

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

收益分類

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

主要停車場物業表現指標

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

辦公室

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

開支分析

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

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

物業經營開支分類

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

中國內地物業組合

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

由於四項零售物業逾43%的面積出租予飲食和超級市場及食品商戶，它們可受惠於鄰近居民及辦公室用戶的日常消費。於2020年3月31日，平均租用率維持於97.8%的穩健水平。於2019/2020年度，零售續租租金調整率為29.6%，表現不俗。直至2020年2月為止，中國內地物業組合表現平穩，惟其後爆發2019冠狀病毒病，中央政府實施的社交距離禁令導致多個商戶停業或被逼縮減其業務規模。由於全國實施封城令，商場客流量於其後月份大跌。2020年2月及3月商場淡靜，我們向受影響商戶提供紓困措施以維持商戶的競爭力。自2020年3月中旬起，商戶業務漸見起色，實在令

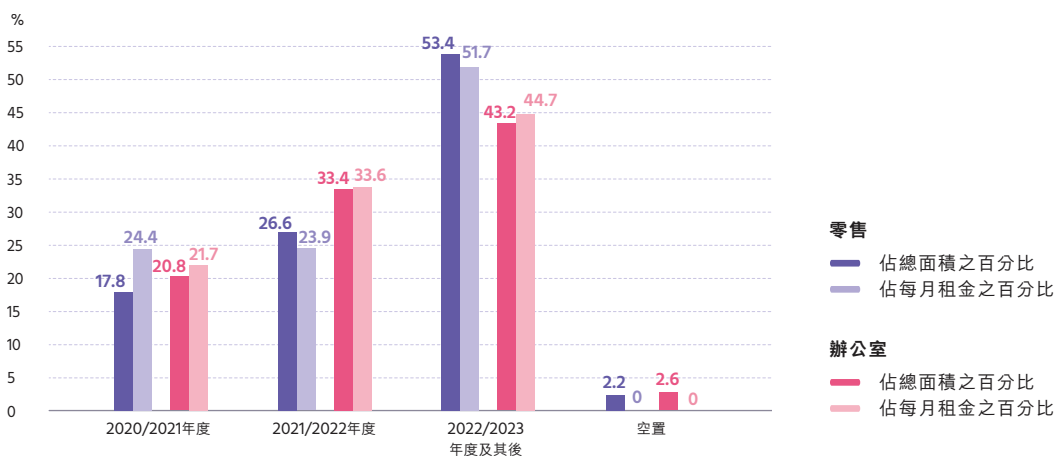
人鼓舞。儘管若干休閒娛樂商戶（如戲院及健身室）仍受營運限制，客流量自2020年4月已見逐漸回升，並於2020年5月回復至去年同期約60%的水平。

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

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

物業組合租約到期情況

(於2020年3月31日)





中國內地物業組合錄得穩健表現



自2015年起，我們已不斷擴大我們於中國內地的投資。該物業網絡包含五項分布於四個一線城市的物業，它們在嚴峻市況下仍然錄得令人鼓舞的表現。續租租金調整率及租用率均達到可觀水平，而我們在整合及資產管理方面亦取得重大進展。

於2018/2019年度新收購位於北京的京通羅斯福廣場及位於深圳的怡景中心城繼續錄得良好表現，續租租金調整率優於預期。營運團隊已順利過渡至領展旗下。

我們亦已擴展及重整資產管理團隊，以加強我們與商戶的關係，同時更有效地實施資產管理計劃。

儘管2020年初爆發的2019冠狀病毒病令我們於中國內地的業務受到影響，我們喜見大部分的商戶已於2020年5月底前恢復營業，整體客流量亦回升至去年同期約60%的水平。

提升

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

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

將軍澳尚德廣場的提升工程為該項已落成22年的物業注入新活力，並迅即成為區內熱點。以「TKO Spot」此嶄新面貌亮相後，該商場以健康生活與文化為全新定位，目標吸引區內的年輕顧客。於整合三樓的零售店舖後，法國運動用品零售商Decathlon進駐該層並佔地30,467平方呎，成為全港最大、內

設戶外體驗區的運動用品店。我們亦將鮮活街市翻新成「Spot街市」，提供來自超過50間店舖的新鮮產品及快餐。新裝潢的外牆及完成提升工程的中庭使TKO Spot成為具策略性地位的社區商場，與僅相隔一個港鐵站的都會商場TKO Gateway互相輝映。

年內竣工的若干項目的投資回報率低於預期，主要是由於基數偏高，加上租賃市場受2019年年中以來的社會事件影響變得萎靡不振。我們預期未來提升項目的規模將會縮小，但隨著我們持續釋放物業組合的潛力，我們仍然以達至雙位數投資回報率為目標。鑒於社會事件及2019冠狀病毒病影響零售活動一段頗長時間，我們將會更審慎地規劃我們的資產提升項目。

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

截至2020年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

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

附註：

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

(2) 提升包括鮮活街市。

資產提升項目的狀況

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

進行中已審批的資產提升項目

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

收購及出售

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

香港將繼續為領展的核心市場，但與此同時，我們將會繼續物色收購機會，以於收入穩定及業務增長之間取得平衡。我們的首選是位於香港以及中國內地一線城市與其周邊三角洲地區的物業。基於市場相對穩定、流動性高以及有利的監管環境，我們亦將會開拓其他已發展市場的口岸

城市（如澳洲、新加坡、日本及英國）。我們預期香港資產將佔我們物業組合總值的70%至75%，中國內地及海外資產則將分別佔我們物業組合不多於20%及10%。資產類別方面，我們將依然以零售為主，而辦公室物業預計將佔我們已擴大物業組合的15%至20%。我們將會繼續嚴謹地挑選具有長期增長潛力的合適物業，以支持我們的外部增長及促進優質增長趨勢。

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

發展

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

估值回顧

高力國際物業顧問(香港)有限公司(根據房地產投資信託基金守則的規定新委任的領展主要估值師)使用收入資本化法對我們的物業組合進行估值，並透過直接比較法以市場上可

作比較之物業交易作參考。於2020年3月31日，投資物業估值總額減少11.6%至1,932.24億港元(2019年3月31日：2,184.96億港元)。

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

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

估值

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

附註：

(1) 發展中商業物業—海濱匯—於2019年5月落成。

(2) 該價值只代表海濱匯辦公室部份。

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

資本管理

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

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

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

新融資交易

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

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

債務情況及備用資金

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

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

相關投資

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

資本返還計劃

於2019年6月，領展公布計劃回購最多6,000萬個基金單位，作為資本返還計劃的其中一環。執行此回購計劃取決於市場情況、基金單位價格、成交量及其他監管因素。於

本財政年度，我們已按基金單位平均價格81.7港元回購約5,200萬個基金單位，涉及42億港元資金。於下一個財政年度，我們將視乎市場狀況及其他監管規定，考慮進一步回購基金單位。

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

外匯管理

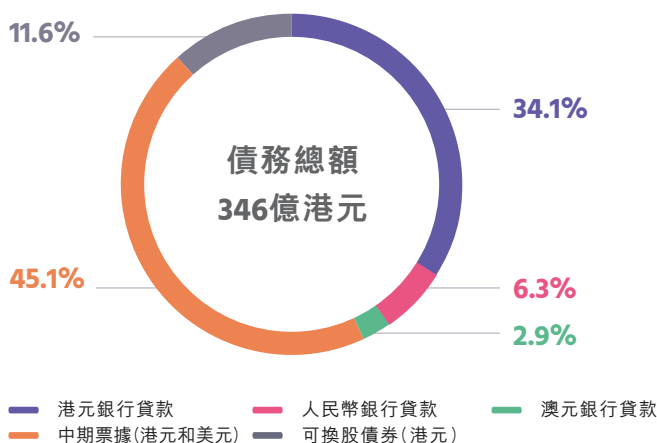
我們已安排約人民幣6億元及1,500萬澳元對港元之外匯遠期合約，以鎖定2020/2021財政年度以人民幣及澳元計值的收入淨額，藉此確保我們於當個財政年度的可分派收入大致不受外匯波動影響。於2019/2020年度，因集團外匯對沖策略而獲得的對沖收益約為2,900萬港元。

信貸評級

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

資金基礎

（於2020年3月31日）



已承諾債務融資⁽¹⁾

（於2020年3月31日）

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

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2020年3月31日)

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

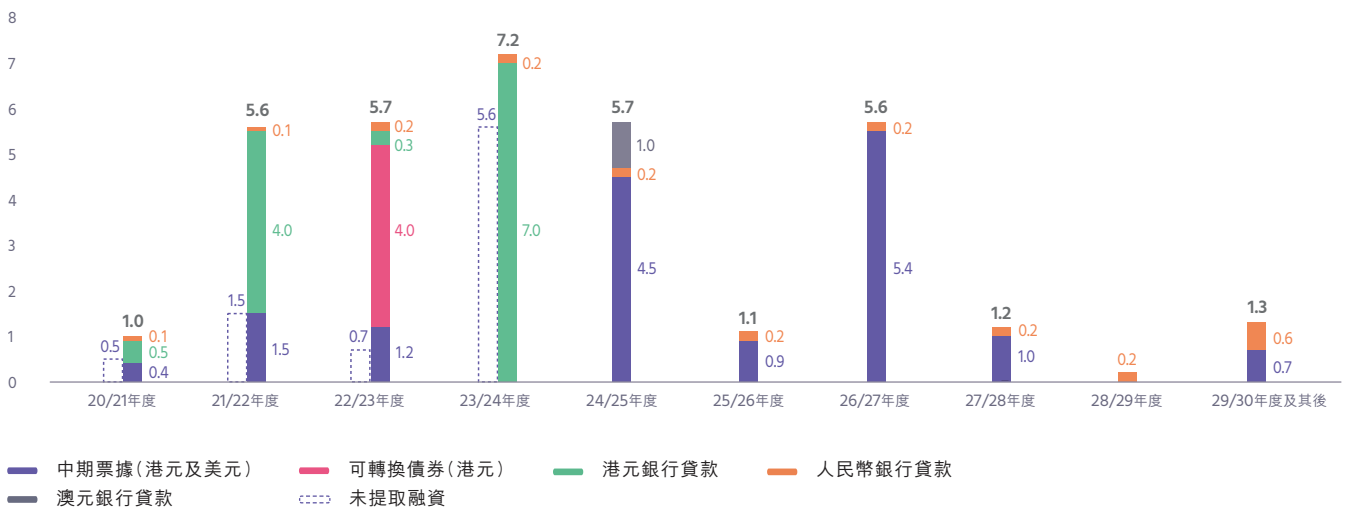
附註：

(1) 所有金額為面值。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2020年3月31日)

十億港元



附註：

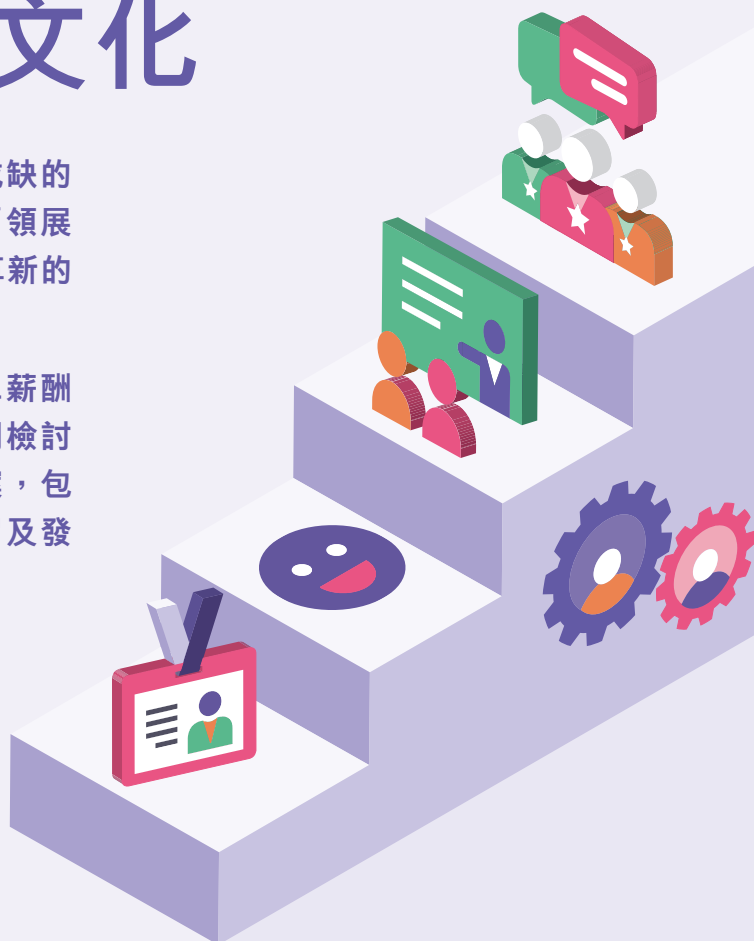
(1) 所有金額為面值。

(2) 40億港元可轉換債券的價格期限為5年，並有3年期認沽權至2022/2023年度。

追求卓越的文化

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

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



1,026

香港及中國內地
員工數目

18.6%

員工流失率⁽¹⁾

48.5% | 51.5%

男性

女性

員工多元化

表現卓越的董事會

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

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

附註：

(1) 數據僅限於香港。

傑出的管理團隊

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

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

建立強大的人才儲備

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

保留人才

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

打造終生學習的環境

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

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

加強工作環境的靈活性

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

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

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

保持員工敬業度

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

展望未來

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

創新遠見

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



-1.7% | **-19.1%**

領展

整體

香港商戶銷售額增長

93

顧客滿意度
顧客聯繫

>1,100公噸

減少有機廢物運往堆填區
廢物管理

領展「愛·匯聚計劃」：領展同學會

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

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

設計思維：培養創新遠見的工具

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

全方位風險管理

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

設施管理資訊科技(FMIT)

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

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

領先思維

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

連繫持份者

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

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

- 首次在大中華地區以外收購資產一位於悉尼的100 Market Street
- 把握難得的機遇，締造穩健優質回報
- 增加額外現金儲備及維持財務靈活性，推動未來發展
- 完成七個具增值效益的資產提升項目
- 將尚德廣場改造成TKO Spot，並以健康生活與文化為定位
- 在四個鮮活街市的提升工程中融入美食街概念，以吸引人流

物業組合 增長



實現「2025願景」

自2019年3月推出「2025願景」以來，三大支柱－物業組合增長、追求卓越的文化及創新遠見已深植於公司的每一層面。我們相信，在內部及外部增長動力的推動下，我們均衡的物業組合已準備就緒作穩健的長期發展。資產管理、物業組合管理及資本管理等方面將持續成為我們優勢，並成為業務發展的基石。



追求卓越的文化

- 設立全球及區域總部
- 重組管理層架構，以擴闊管理範疇
- 積極主動與員工溝通，培養領展員工的領導能力和工作態度
- 鼓勵領導層靈活變通和提升員工的抗逆力，以應對前所未見的事件
- 為未來領袖提供個人化的發展計劃和培訓體驗



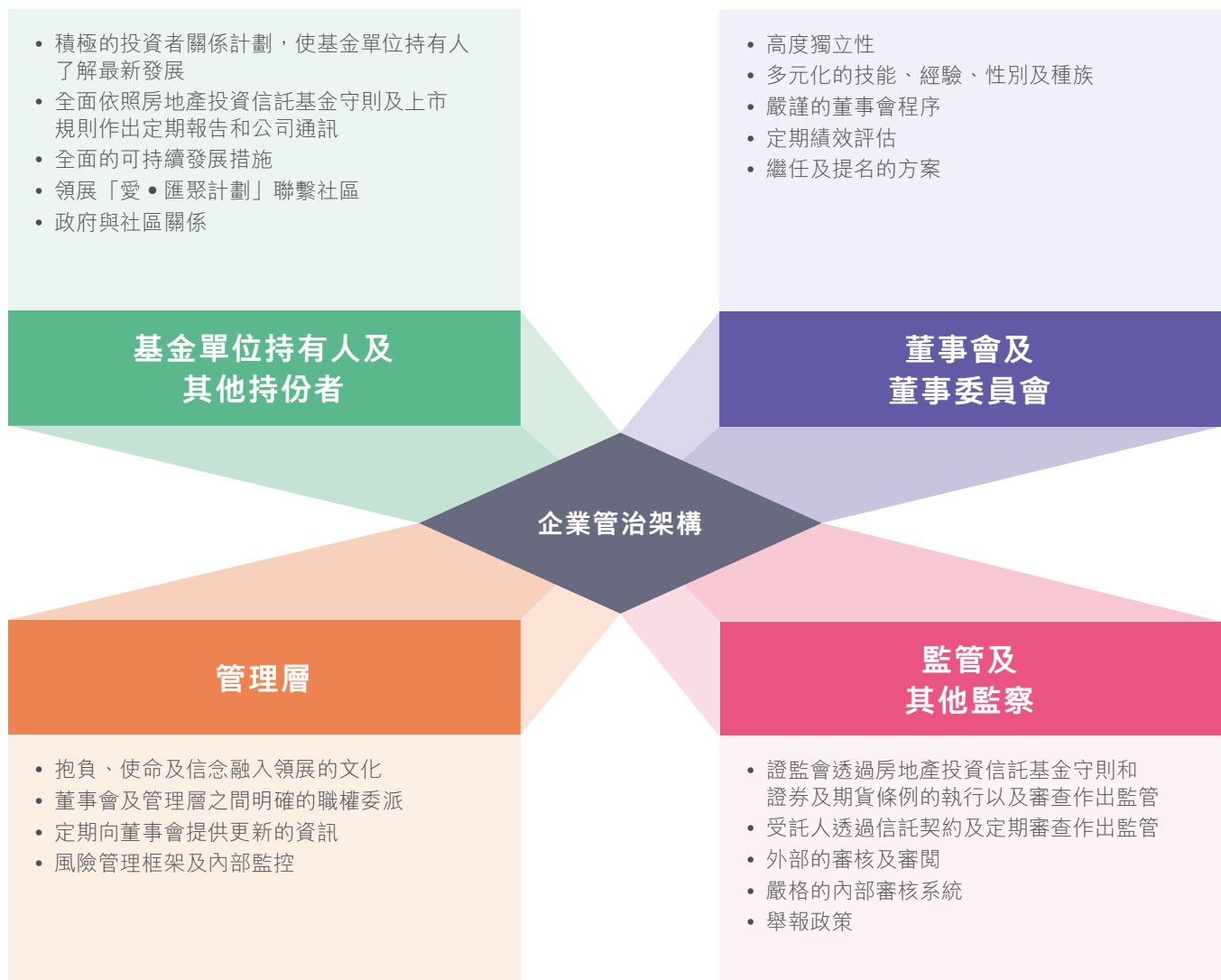
創新遠見

- 透過地方營造措施實現我們矢志打造繁榮社區的願景
- 利用設施管理資訊科技 (FMIT) 技術提升營運效率
- 積極落實氣候相關財務披露小組的相關指引
- 在聯合國環境規劃署金融倡議部 (UNEP FI) 的工作小組中擔當領袖角色
- 香港首間與區塊鏈公司合作於天台安裝太陽能板的房地產公司

企業管治

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。

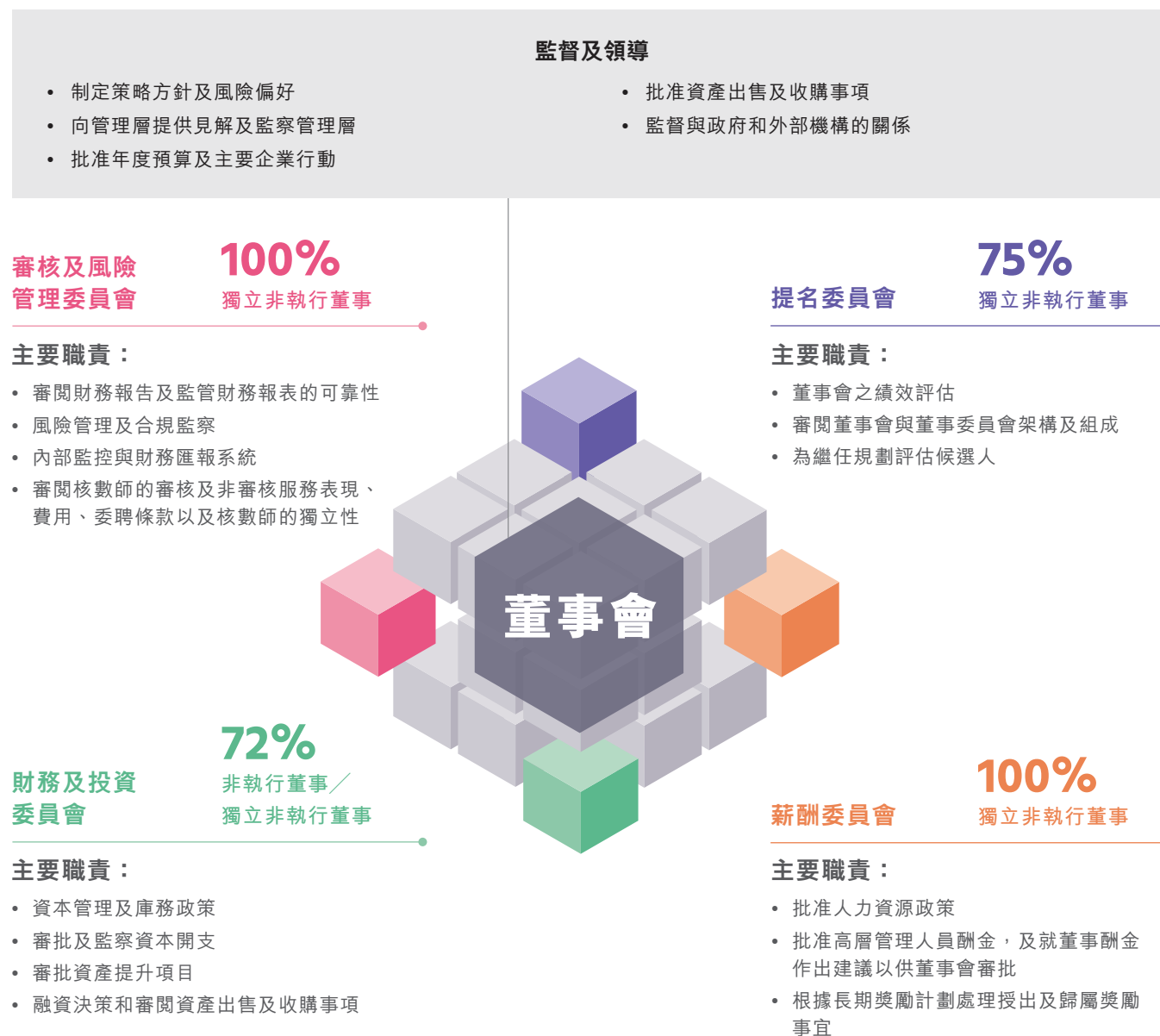


董事會

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、性別及種族多元化
- 嚴謹及透明的董事會程序



風險管理

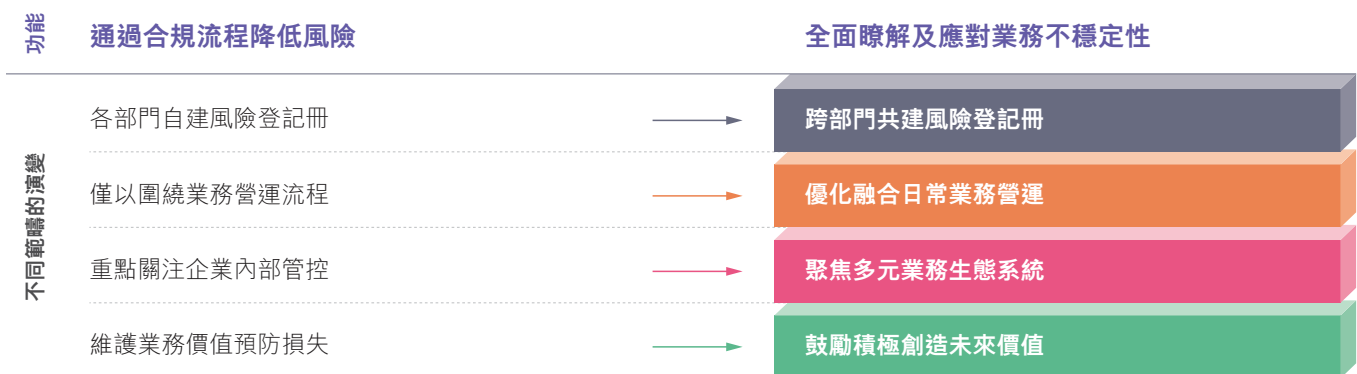
我們視風險管理為實現策略性目標的主要推動力，時刻保持警惕，持續監察充滿挑戰及機遇的業務環境。

我們於不斷變化的環境中經營業務，不但受經濟週期影響，亦需關注由商戶及顧客需求、日新月異的本地喜好及價值以及增長機遇。該等外部因素持續改變我們業務所面臨的風險，其中不少風險屬無可避免，而倘我們要實現策略性目標，就必須妥善應對此等風險。社會事件及公共衛生為2019/2020年度最顯著的外部因素，其所帶來的影響將可能持續數年，其他因素則包括氣候變化、環境影響及與採用新科技有關的風險。我們及早識別該等挑戰並迅速採取應對措施，保障了現有商戶及顧客的利益，亦有利於吸引新商戶加入我們的物業組合。除此之外，領展乃至全球房地產行業正面臨多項「新常態」的挑戰，包括持續的社交距離措施、社區對健康與福祉的關注提高以及食物安全問題。

領展的風險管理方針致力於風險對我們的業務造成影響前識別有關風險。此舉有助確保我們更好地處理風險，並透過把握與其相關的機遇改善業務營運。風險管理在於落實責任及監控。我們已就所有主要風險設立關鍵風險指標，以及相應的緩減監控措施，並落實相關責任。我們的核證工作專注於持續評估緩減監控措施，以便我們能持續評估其有效性。

我們歷來穩健的風險管理方針於2019/2020年度再向前邁進一大步。我們以一系列以情景分析為基礎的跨部門工作坊取代對個別部門的一次性訪談。此綜合方針在於鼓勵員工及早發現及持續監察未來的潛在挑戰，並以創新思維制定相應業務發展規劃。這些措施對實現「2025願景」及「業務互融互促」而言，都是非常重要的工具。

我們風險管理模式的演變

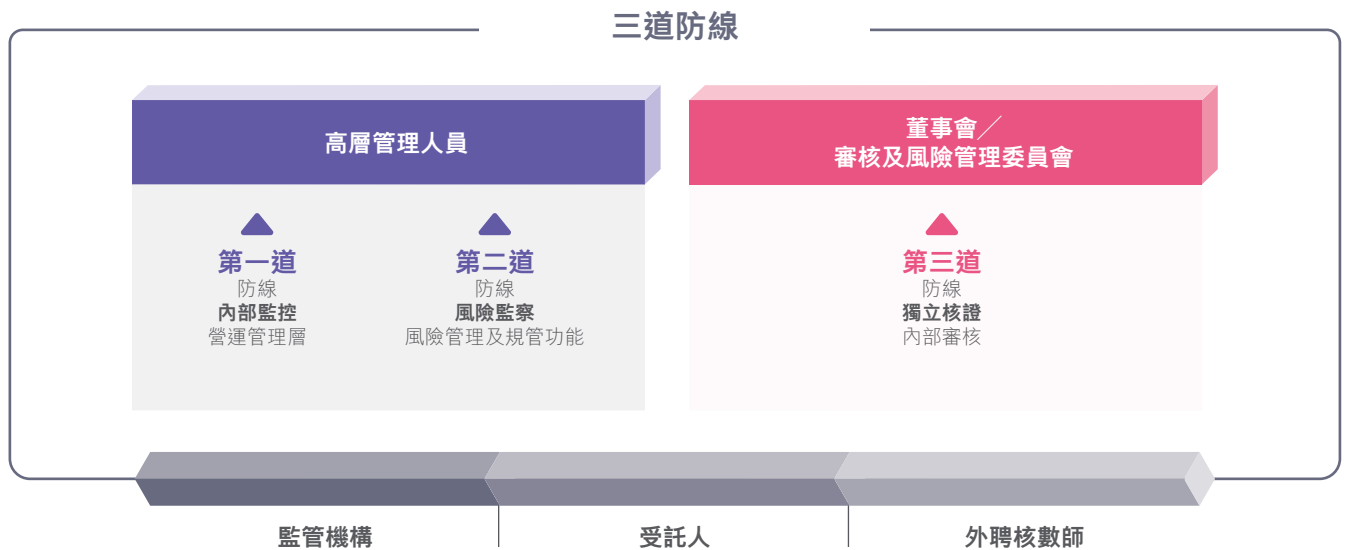


作為「業務互融互促」方針的其中一環，我們深明業務的持續性取決於我們能否與業務合作夥伴維持良好的關係。就此而言，我們與業務合作夥伴持續溝通並收集他們的意見。我們亦已整合公司風險登記冊與可持續發展重要性矩陣，從而建立全面的風險矩陣，與主要業務合作夥伴的利益保持一致。

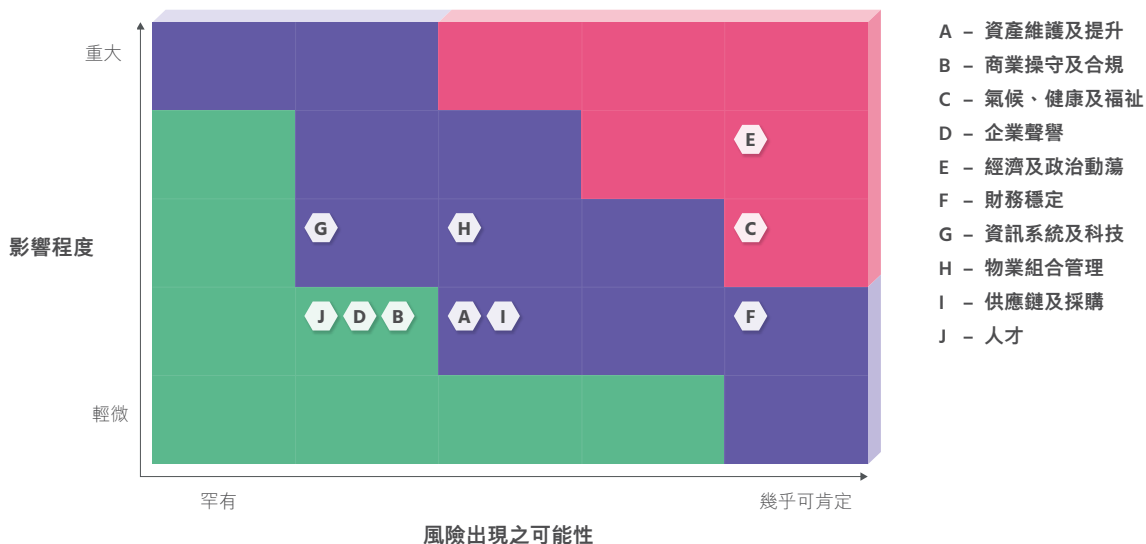
我們的風險偏好

董事會的風險偏好說明本集團為實現「2025願景」而準備接納的風險程度，同時反映董事會對風險相關事宜的參與程度，以及對所採取的風險管理措施及其有效性所達成的共識。

倘風險與策略性目標符合一致，且有助我們實現策略性目標，領展樂於以負責任的方式承擔協定範圍內的風險。領展將在可能的情況下徹底消除有礙實現策略性目標的風險。倘風險實屬無可避免，則領展將透過投資於有效的監控措施或與第三方共同承擔風險等方式來減低風險。我們會管理及監察該等監控措施，以確保風險水平符合董事會所設定的範圍。審慎處事仍然是我們的首要原則，同時亦是實現「2025願景」的關鍵。我們會繼續檢討對業務造成影響的風險，以確保我們持續對一眾持份者負責。








剩餘風險圖



領展的主要風險



類別	主要風險	風險描述	主要應對措施
營運風險	資產維護及提升 	領展現有物業疏於保養或對發展項目／資產提升項目監察不足可能對領展的投資回報帶來重大負面影響。	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察物業及項目的狀況／進度 委聘富有經驗的業務合作夥伴或顧問進行項目合作
合規及管治	商業操守及合規 	可能需要耗費大量時間及資源應對內部政策及程序、最新法律及或監管變動，以防止出現任何欺詐、不合規事件及非法行為。	<ul style="list-style-type: none"> 為相關員工提供有關監管規定的培訓 在需要時尋求內部律師或外部法律顧問的法律意見
外在因素	氣候、健康及福祉 	未能充份計劃、監察及處理由自然災害、傳染病散播引致的危機或其他難以預料的健康及安全事件均會導致領展及商戶的業務中斷。	<ul style="list-style-type: none"> 定期檢討危機管理及業務恢復計劃 設有專責團隊於項目現場監察安全狀況
策略風險	企業聲譽 	投放額外資源處理公眾輿論、媒體審查及其他負面行為可能損害領展的品牌價值、與持份者的關係、投資者信心以及顧客體驗。	<ul style="list-style-type: none"> 設有專責團隊處理媒體公眾查詢 持續監察及了解持份者對領展的意見 制訂有關通訊及品牌管理的政策
外在因素	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。	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察主要經濟指標及政治議程 繼續專注發展必需品零售市場分部 設有專責資產經理監察領展投資組合內的資產表現 與社區維持直接公開的溝通以提升透明度

類別	主要風險	風險描述	主要應對措施
策略風險	財務穩定 	有關租賃活動、資本管理及成本監控方面的現行策略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。	<ul style="list-style-type: none"> 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
營運風險	資訊系統及科技 	領展的預備工作不一定足以支持日趨龐大的業務規模，預防或發現及應對時刻轉變的網絡威脅，並有可能阻礙企業營運及造成機密資料外洩。	<ul style="list-style-type: none"> 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
策略風險	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，令領展建立具高生產力的物業組合的能力受到限制。	<ul style="list-style-type: none"> 定期評估投資策略及決策 為已收購業務制訂政策，使其與營運慣例一致
營運風險	供應鏈及採購 	無法預計服務或商品的交貨時間以及未能審慎挑選供應商可能阻礙領展營運及降低其服務質素。	<ul style="list-style-type: none"> 制訂有關採購的政策或指引 監察承辦商的表現
策略風險	人才 	領展的人才及企業發展策略可能無法挽留主要管理人員或不足以實現人才多元化，影響我們維持高績效的員工團隊以實現業務可持續發展的能力。	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會負責監察主要人才及薪酬事宜 設有專責團隊負責企業發展

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。董事會已於2019年11月13日宣佈，自2020年1月2日(星期四)上午9時正起，每手買賣單位由500個基金單位更改為100個基金單位。

於2020年3月31日之已發行基金單位為2,057,898,386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2020年3月31日止財政年度之末期業績公告	2020年6月1日
末期分派除權日期	2020年6月12日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ⁽¹⁾	2020年6月16日至6月18日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2020年6月18日
分派再投資計劃公告	2020年6月18日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2020年6月26日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2020年7月7日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2020年7月15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2020年基金單位持有人週年大會而言) ⁽³⁾	2020年7月17日至7月22日 (包括首尾兩天)
2020年基金單位持有人週年大會	2020年7月22日
末期分派之派付日期	2020年7月30日
截至2020年9月30日止六個月之中期業績公告	2020年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2020年3月31日止年度每基金單位145.72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2020年6月15日下午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2013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2020年7月15日下午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2020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2020年7月16日下午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⁾ IPCM 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

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

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日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
2019年基金單位持有人週年大會	於2019年7月24日舉行之基金單位持有人週年大會
2020年基金單位持有人週年大會	將於2020年7月22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連管理費
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
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
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
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
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)
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
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
關鍵風險指標	關鍵風險指標
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)
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》
長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃，而「 長期獎勵計劃 」指其任何之一
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)領展之發展成本總額(具有信託契約賦予該詞彙之涵義)；及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產的合併價值之合計總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
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
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13份補充契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
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⁽¹⁾
(首席財務總監)
張利民⁽²⁾
(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思
陳耀昌
裴布雷
陳寶莉
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽³⁾⁽⁴⁾
陳明德⁽⁵⁾

管理人之負責人員⁽⁶⁾

王國龍
黃國祥⁽⁷⁾
丘兆祺
陳淑嫻
張利民⁽⁸⁾

授權代表⁽⁹⁾

王國龍⁽¹⁰⁾
黃泰倫⁽³⁾
張利民⁽²⁾
陳明德⁽⁵⁾

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⁽¹¹⁾
仲量聯行有限公司⁽¹²⁾

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) 於2020年2月1日獲委任 | (7) 於2019年11月18日獲委任 |
| (2) 於2019年10月2日辭任 | (8) 於2019年12月20日辭任 |
| (3) 於2019年8月28日獲委任 | (9) 上市規則所規定者 |
| (4) 電郵：cosec@linkreit.com | (10) 於2019年10月2日獲委任 |
| (5) 於2019年8月28日辭任 | (11) 於2019年11月17日獲委任 |
| (6) 證券及期貨條例所規定者 | (12) 於2019年11月17日退任 |

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com



關於領展

領展房地產投資信託基金是亞洲最大及全球以市值計算最大型的房地產投資信託基金(零售為主)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2019/2020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。

可持續發展網站

截至2013/2014年度止，領展於企業可持續發展網站刊發獨立的年度可持續發展報告。自2014/2015年度，我們於網站上更新最新的企業可持續發展表現: Linkreit.com/tc/sustainability/

2019/2020年度完整報告及簡報

我們的全套報告及所遵從的文件可於公司網站(Linkreit.com)瀏覽及下載。

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、房地產投資信託基金守則及上市規則相關披露要求編製，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

- 香港聯交所的《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「全面」選項
- 聯合國全球契約



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊



目錄

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	35
財務及投資委員會報告	38
提名委員會報告	40
薪酬委員會報告	42
監管及合規事宜	44
披露	
董事及管理團隊之簡介	56
權益披露	65
長期獎勵計劃	69
關連人士交易	76
領展「愛 • 匯聚計劃」	82
受託人報告書	86
財務報表	
獨立核數師報告	87
綜合財務報表	
綜合收益表	92
綜合全面收益表	93
綜合分派報表	94
綜合財務狀況表	95
綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	96
綜合現金流量表	97
綜合財務報表附註	98
估值報告	144
環境、社會及管治合規性	
香港品質保證局核實聲明	189
全球報告倡議組織內容索引	190
香港聯交所的《環境、社會及管治報告指引》索引	199
聯合國全球契約索引	204
五年表現概要	205
投資者資料	208
釋義及詞彙	210
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。



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12名成員，包括兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）、一名非執行董事及九名獨立非執行董事。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56頁至第61頁。

我們每名現任非執行董事及獨立非執行董事均按三年的任期獲委任，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。任期屆滿後可予續期，惟獨立非執行董事的最長任期為九年。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一般須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六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，黃國祥先生（管理人之首席財務總監及根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員）自2020年2月1日起獲委任為執行董事。黃先生作為新委任之董事須根據管理人的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。

自2019/2020年度中期報告後之董事履歷資料更新載於本報告第47頁。

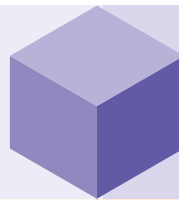
高度獨立性

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

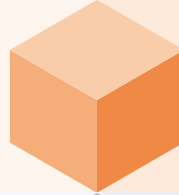
領展企業管治政策對獨立性的額外要求，其較上市規則的要求更為嚴謹

獨立非執行董事任期不得超過九年



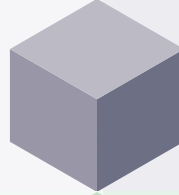
董事會由獨立非執行董事擔任主席

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，僅可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

12名董事當中，九名為獨立非執行董事及一名為非執行董事



財務及投資委員會成員不可加入審核及風險管理委員會

提名委員會與財務及投資委員會由獨立非執行董事佔大多數席位

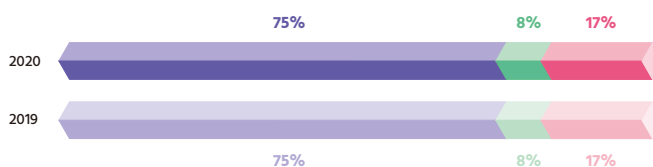


審核及風險管理委員會與薪酬委員會由獨立非執行董事擔任主席，且全部由獨立非執行董事組成

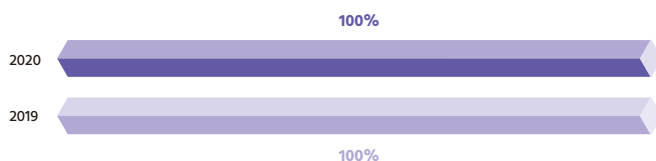
評估每名獨立非執行董事的獨立性乃按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該等準則以上市規則的獨立性指引為標準，並於若干方面較該指引更為嚴謹。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會不時參考主要投票顧問的投票建議和指引。於整個回顧年度內，管理人一直遵守領展企業管治政策所載對獨立性的要求。

獨立性比重

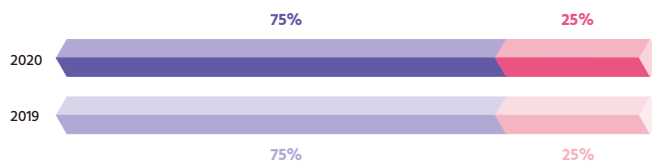
董事會



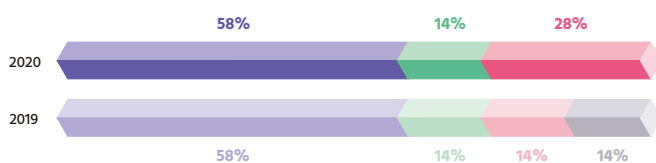
審核及風險管理委員會



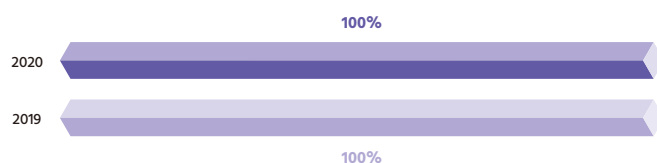
提名委員會



財務及投資委員會



薪酬委員會



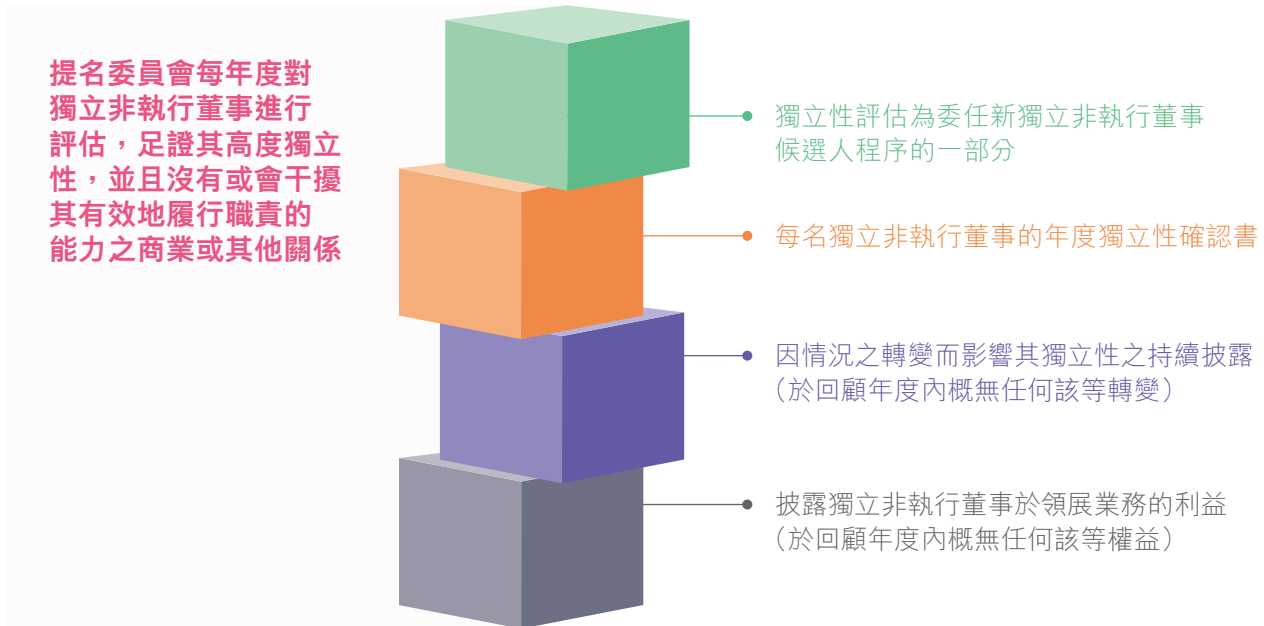
附註：

(1) 於2020年6月1日之12名成員與於2019年6月3日之12名成員比較

(2) 首席財務總監於回顧年度內為財務及投資委員會成員，並於2020年2月1日獲委任為執行董事

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。於回顧年度內，為處理任何緊急的重大財務事宜（尤其是2019冠狀病毒病大流行帶來的影響），董事會於2020年3月成立特設的董事會危機管理委員會（「**董事會危機管理委員會**」），其成員包括主席、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）。其作為非正式的諮詢小組，支援管理層應對市場環境的急速變化。董事會危機管理委員會的初始任期至2020/2021財政年度期結束為止，其後將由董事會每年進行檢討。

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35頁至第43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
- 為繼任規劃評估候選人

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：

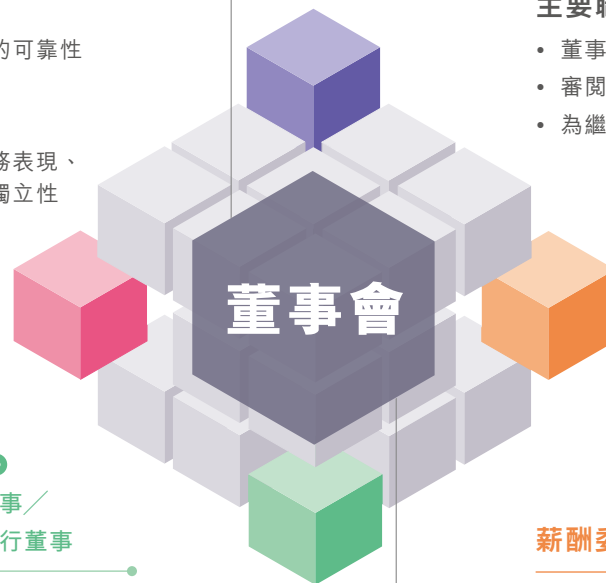
- 資本管理及庫務政策
- 審批及監察資本開支
- 審批資產提升項目
- 融資決策和審閱資產出售及收購事項

薪酬委員會

100%
獨立非執行董事

主要職責：

- 批准人力資源政策
- 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
- 批准庫務及資本管理政策、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。兩個角色分別確立且由不同人士擔任。

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)
 3. **蒲敬思** (獨立非執行董事)
 4. **陳耀昌** (獨立非執行董事)
 5. **裴布雷** (獨立非執行董事)
 6. **陳寶莉** (獨立非執行董事)
 7. **陳秀梅** (獨立非執行董事)
 8. **謝伯榮** (獨立非執行董事)
 9. **謝秀玲** (獨立非執行董事)
 10. **Elaine Carole YOUNG** (獨立非執行董事)
- 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務
 - 處理潛在利益衝突
 - 評核管理層對達成議定企業目標及業務目標的表現
 - 監察合規和財務匯報事宜
 - 協助制定策略
 - 監督風險管理及內部監控
 - 審批領展主要風險列表及其風險偏好
 - 評議管理層提交的方案及措施，並提出質詢
 - 檢討薪酬政策及批准董事酬金
 - 審閱員工之領導能力、培訓及發展

行政總裁兼執行董事

11. **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

12. 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
- 擔任領展於中國大陸地區的區域領導

首席策略總監⁽¹⁾

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、可持續發展與企業財務
- 擔任領展於澳洲地區的區域領導

首席法務總監⁽¹⁾

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
- 擔任公司秘書

附註：

(1) 高層管理人員，並非董事會成員

(2) 張利民先生於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。彼於年內及直至其辭任日期之主要職責包括協助行政總裁監督項目及發展、物業管理及營運、法律及公司秘書、中國業務營運及監控、(與首席財務總監共同監督)中央採購及工料測量的內部監控，以及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

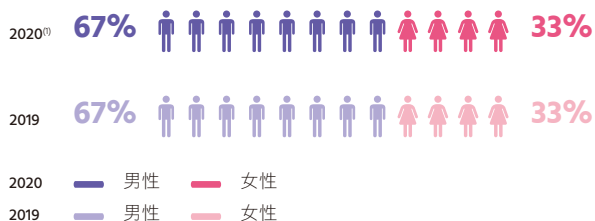
董事會多元化

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。

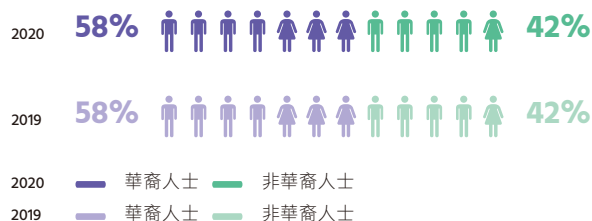
我們視董事會多元化之重要性為提高董事會效率，並為領展取得長遠成功之關鍵因素。董事會成員多元化政策為董事會在審閱其組成時制定了可衡量的目標。於任命董事會成員時須配合領展的業務目標，亦須考慮多元化(包括但不限於行業專業知識和經驗、背景、種族、年齡和性別)，以確保董事會擁有適當及均衡的技能、經驗及背景。隨著領展不斷發展，董事會的組合亦不斷變化。考慮到領展的獨立非執行董事之最長任期為九年，董事會會不斷更新，帶來新的技能及觀點，為領展拓展業務提供支持。提名委員會及董事會每年重新檢視其董事會成員多元化政策，藉此切實反映行業及投資者期望。

根據其每年度對於邁向多元化進展的慣例監察，提名委員會及董事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。

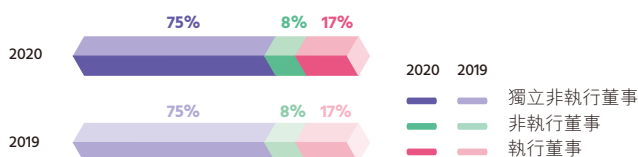
性別



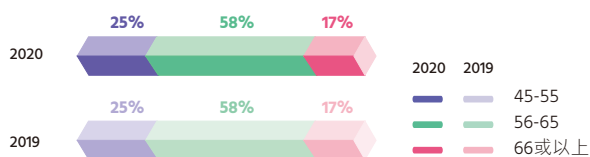
種族



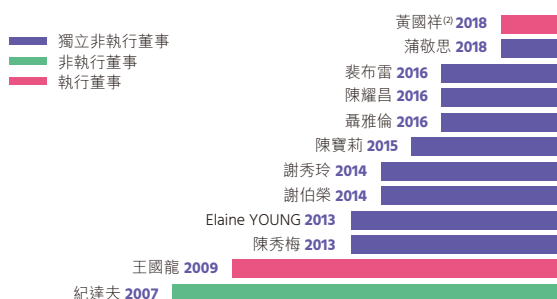
職銜



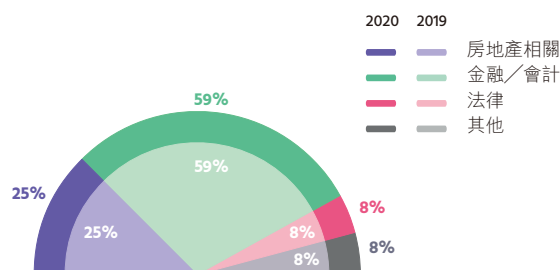
年齡



服務領展之年數



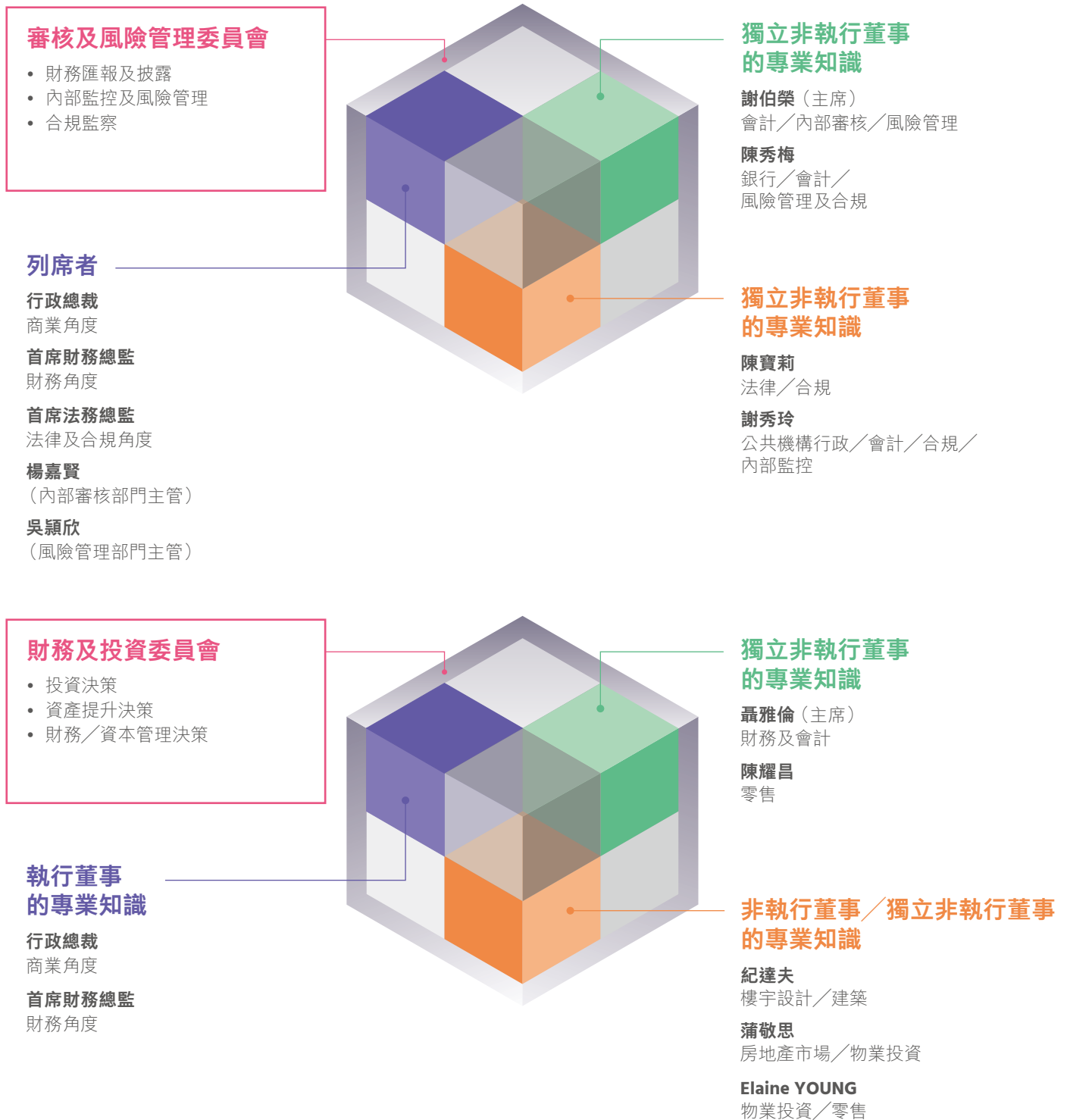
主要專業經驗



附註：

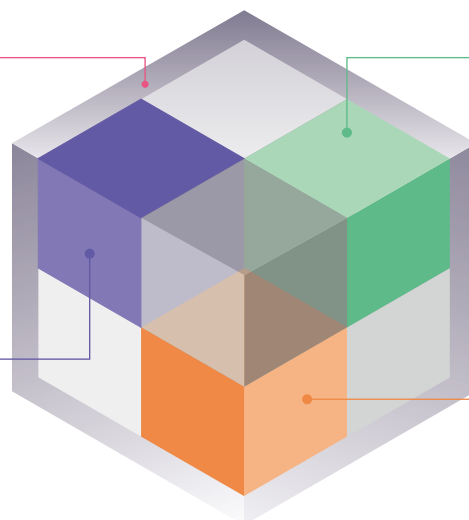
- 於2020年6月1日之12名成員與於2019年6月3日之12名成員比較
- 於2018年5月3日加入領展成為首席財務總監，並於2020年2月1日獲委任為執行董事

技能及專業知識的多元化有利於制定決策



提名委員會

- 董事會之績效評估
- 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

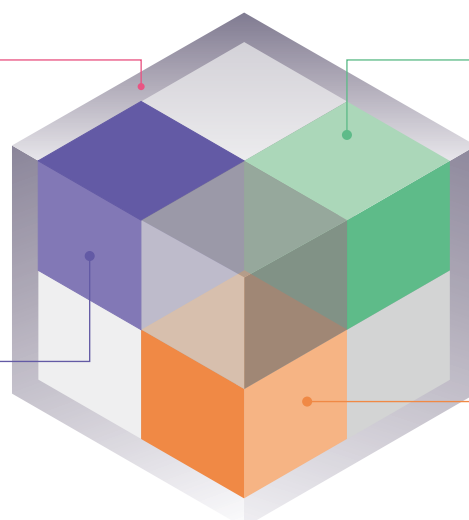
行政總裁
對領展人才需求及包容政策有深入知識

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及管理團隊之繼任規劃提供意見

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

嚴謹的董事會程序

截至2020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	<ul style="list-style-type: none"> 董事會每年秋季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 董事會已採納舉行預會的慣例，於預會上管理層會就董事會成員希望涵蓋及討論的議程項目及議題向彼等收集意見
議程、會議及補充資料	<ul style="list-style-type: none"> 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 最少於三天前上載議程及會議文件至電子平台 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 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	<ul style="list-style-type: none">• 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電子平台以供其他董事在線查閱
通告	<ul style="list-style-type: none">• 最少於14天前發出董事會／董事委員會定期會議之通告
專業意見	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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達成業務目標取得的進度、企業策略及其他發展向董事會報告• 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
匯報	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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

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。

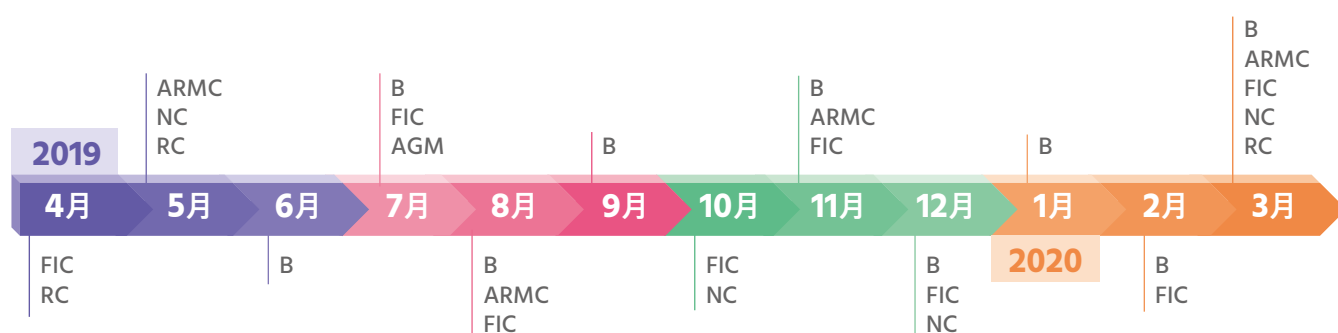
公司秘書協助董事會與管理層保持良好的信息交流、新董事就任和董事的專業培訓。於回顧年度內，公司秘書已完成專業培訓要求。

公司秘書亦為管理人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62頁。

董事會及董事委員會會議

於回顧年度內，管理人共舉行九次董事會會議及19次董事委員會會議。該等會議的平均舉行時間約為2.5小時(不包括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報告，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2019年9月舉行。



B: 董事會會議

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)					2019年基金 單位持有人 週年大會
	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	
現任董事						
聶雅倫	9/9(C)	-	8/8(C)	4/4(C)	-	1/1
王國龍	9/9	-	8/8	4/4	-	1/1
黃國祥 ⁽¹⁾	2/2	-	8/8	-	-	-
紀達夫	9/9	-	8/8	-	-	0/1
蒲敬思	8/9	-	8/8	-	-	1/1
陳耀昌	7/9	-	8/8	-	3/3	0/1
裴布雷	9/9	-	-	4/4	3/3(C)	1/1
陳寶莉	9/9	4/4	-	-	-	1/1
陳秀梅	9/9	4/4	-	4/4	3/3	1/1
謝伯榮	9/9	4/4(C)	-	-	-	1/1
謝秀玲	9/9	4/4	-	-	-	1/1
Elaine Carole YOUNG	9/9	-	7/8	-	3/3	1/1
前任董事						
張利民 ⁽²⁾	3/4	-	-	-	-	1/1
列席者						
公司秘書	9/9	4/4	8/8	4/4	1/1	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	9	4	8	4	3	1
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 ⁽⁴⁾	2.5	2	1.5	3	0.5

C: 主席/董事委員會主席

附註：

(1) 於2018年5月3日加入財務及投資委員會為成員，並於2020年2月1日獲委任為執行董事

(2) 於2019年10月2日辭任執行董事

(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) 不包括一次全日的董事會策略會議

主席與董事委員會主席、行政總裁及上述其他董事均有出席2019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2019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

提名董事候選人

領展的提名政策規定所有董事會成員的任命均應根據董事會成員多元化政策進行。董事會的任命由提名委員會推薦並由董事會批准。

獨立外聘獵頭公司就進一步加強董事會技能和專業知識向提名委員會提供意見，並物色適合的候選人以供董事會任命。提名委員會已商定一套篩選準則，並每年重新檢討，以確保該等準則能持續滿足領展的要求。提名委員會充分考慮領展的董事會成員多元化政策，並據此每年檢視合適的董事會候選人。

擬任命董事時，董事會候選人會先與提名委員會主席和行政總裁進行面試，然後再與獨立非執行董事的代表會面。外聘顧問將進行行業和背景調查。面試結果連同外聘顧問的意見將提交予提名委員會審議。提名委員會之建議將提交予董事會考慮及審批(如適合)。

所有新委任的董事會成員須根據管理人的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，黃國祥先生獲委任為執行董事，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。有關提名委員會於年內的活動之進一步資料載於本報告第40頁及第41頁。

新董事之就任安排

每名新任董事均獲安排參與全面度身定制的就任計劃，並獲提供載有信託契約、合規手冊及其他監管規定資料的就任材料。公司秘書會定期檢視該等資料以確保其為最新版本。

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專業知識和專業界別相關之範疇的最新發展。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	✓	✓
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

繼任規劃

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，並確保董事的退休和委任更替順利。董事會負責監督執行董事和高層管理人員的繼任規劃。於回顧年度內，提名委員會於張利民先生辭任後討論及建議董事會委任黃國祥先生為執行董事；董事會已正式批准該項委任。

董事會之持續績效評估

董事會認為其運作成效是公司表現成功的關鍵因素。為符合良好的企業管治常規，董事會(透過提名委員會)對董事會進行年度績效評估。

正規董事會績效評估

為取得第三方意見並進一步提高董事會的運作成效，獨立外聘顧問Russell Reynolds Associates獲委任為獨立外聘顧問就董事會於2019/2020財政年度進行董事會績效評估(「**2019/2020年度董事會績效評估**」)。Russell Reynolds已就2016/2017財政年度為領展進行上一次外部董事會評估。

2019/2020年度董事會績效評估就以下的董事會運作框架進行審查：

- (i) 董事會的領導能力及自上而下的管理；
- (ii) 董事會動態及文化；
- (iii) 結構、組成和能力；
- (iv) 董事會與管理層的關係；及
- (v) 持份者的管理。

評估範圍涵蓋整個董事會、其四個管治委員會(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。評估董事會的資訊來源包括：

- (i) 主要的管治文件，如委員會職權範圍和合規手冊；
- (ii) 參考其他類似公司的做法用作同行基準；
- (iii) 董事會成員以及與董事會及其管治委員會密切合作之高層管理人員的問卷調查答覆；
- (iv) 與董事和部分高層管理人員進行訪談；及
- (v) 觀察2020年3月的董事會會議。

評估的結果及建議已於2020年6月提交予董事會。基於獲提供的資料以及全面的調查和訪談，董事會已遵守上市規則企業管治守則和適用法規，並繼續有效運作。董事會亦已較過往的評估有所改進，董事會的組成及其職能不斷更新，確保與為達致2025願景所制定的策略一致。董事會和管理層通過境外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2019/2020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。

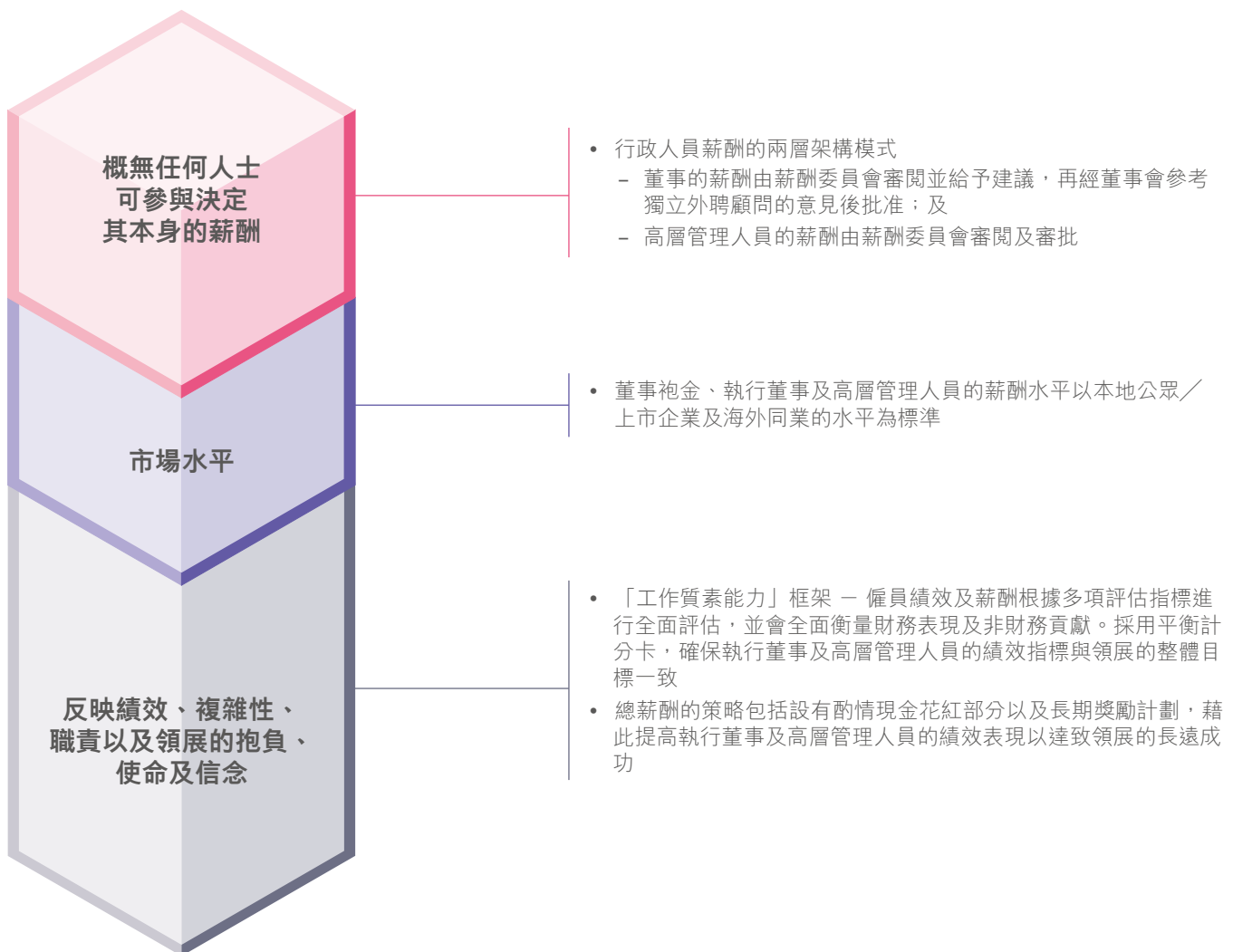
薪酬政策

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、首席財務總監及首席營運總監的薪酬
- 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
- 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

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營運總監、首席財務總監、首席策略總監及首席法務總監的表現
- 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

管理人員

(執行董事及高層管理人員)

- 根據領展的「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	2019/2020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24頁
長期獎勵計劃之獎勵	✓	✓	✓	✗ ⁽³⁾	請參閱第24頁及第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)	<ul style="list-style-type: none"> 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，並以市場水平為基準釐定 	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會每年對袍金作出檢討並經董事會審批 每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)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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、首席財務總監及首席營運總監的薪酬則交由董事會進行審批
酌情現金花紅 (執行董事及高層管理人員)	<ul style="list-style-type: none"> 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，則遞延發放的酬情花紅將被取消 	<ul style="list-style-type: none"> 全體僱員與執行董事的酌情現金花紅總額由薪酬委員會作出全面性的檢討及審批，而涉及行政總裁、首席財務總監及首席營運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進行市場調查，與本地及國際同業作比較 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
長期獎勵計劃之獎勵 (執行董事及高層管理人員)	<ul style="list-style-type: none"> • 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視乎不同歸屬條件的達成情況，例如根據物業收入淨額計量的業務表現及為基金單位持有人帶來的總回報等目標。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按成交量加權平均計算的價格表現為基準 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 由薪酬委員會建議向行政總裁、首席財務總監及首席營運總監授出之獎勵，並由董事會審批 • 收取長期獎勵計劃之獎勵的承授人不得參與企業員工購股計劃 • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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： <ul style="list-style-type: none"> – 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140頁及第141頁的綜合財務報表附註31(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2018年，薪酬委員會參考美世(香港)有限公司(「美世」)的獨立意見就袍金水平進行檢討。該檢討的結果是，非執行董事／獨立非執行董事袍金自上次檢討後已低於適當的同行基準。薪酬委員會建議並得到董事會同意決定2018年不作出全面調整，而是於接下來的三個財政年度分攤這項增長，自2018年4月1日起生效。非執行董事／獨立非執行董事於2019/2020財政年度及2020/2021財政年度的年度袍金如下：

	2019/2020財政年度		2020/2021財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	1,960,600	582,900	2,094,000	630,000
審核及風險管理委員會	209,400	150,000	215,000	150,000
財務及投資委員會	159,100	81,500	161,200	83,500
提名委員會	102,600	55,000	103,500	55,000
薪酬委員會	110,600	62,900	116,500	64,400

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2019/2020業績年度獲授予之酬金總額及／或其他福利載列於下表：

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 ⁽⁷⁾ 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⁾⁽⁶⁾ 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	17	-	8,500	13,123

就2018/2019業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金	總計 ⁽⁷⁾ 千港元
	基本薪金、津貼及其他福利 ⁽⁹⁾ 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 ⁽⁶⁾ 千港元	
現任董事					
王國龍	10,191	18	28,528	39,528	78,265
前任董事					
張利民 ⁽²⁾	5,166	18	6,152	12,152	23,488

附註：

- 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。
- 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，只有截至2019年10月2日的酬金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港元及2018/2019業績年度授出價值為12,152,000港元）已全數失效。
- 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- 非固定酬金與績效掛鉤，其通過比較取得的成果與預定的財務及非財務關鍵績效目標（包括企業交易產生的附加價值）來釐定。就2019/2020業績年度授出之非固定酬金包括將於2020/2021年度及2021/2022年度向王國龍先生支付的15,300,000港元及10,200,000港元，及將於2020/2021年度及2021/2022年度向黃國祥先生支付的6,000,000港元及4,000,000港元。就2018/2019業績年度前授出之28,528,000港元及6,152,000港元非固定酬金已於2019/2020年度內分別支付予王國龍先生及張利民先生。
- 在2019/2020業績年度分別授予王國龍先生及黃國祥先生的35,833,000港元及7,700,000港元長期獎勵計劃之獎勵當中，按任期歸屬的部份分別為15,833,000港元及700,000港元。
- 透過衡量主要行政人員對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供現金或／及受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而激勵並留聘他們。長期獎勵計劃之獎勵的價值按歸屬基金單位的目標數量及2017年長期獎勵計劃下加權平均基金單位價格而釐定。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業績和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。受限制基金單位獎勵將根據2017年長期獎勵計劃於確定績效指標後授出。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。
- 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71頁至第75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2019/2020財政年度確認如下：

姓名	2020年			2019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	2,222	1,258	3,480	2,095	2,549	4,644
紀達夫	664	384	1,048	619	789	1,408
蒲敬思 ⁽¹⁾	664	243	907	561	189	750
陳耀昌	727	393	1,120	658	775	1,433
裴布雷	749	400	1,149	684	791	1,475
陳寶莉	733	418	1,151	690	844	1,534
陳秀梅	851	478	1,329	807	971	1,778
謝伯榮	792	462	1,254	744	979	1,723
謝秀玲	733	418	1,151	690	857	1,547
Elaine Carole YOUNG	727	416	1,143	681	858	1,539
前任董事						
陳則杖 ⁽²⁾	-	32	32	-	346	346
韋達維 ⁽³⁾	-	25	25	268	767	1,035
總計	8,862	4,927	13,789	8,497	10,715	19,212

附註：

(1) 於2018年5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) 這些為與任期掛鈎之受限制基金單位獎勵的估值，其與任期掛鈎，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緩減行動(如有需要)，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2019/2020年度年報的策略報告第44頁至第47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35頁至第37頁論述。

舉報及反貪污

管理人已制定舉報政策，以協助偵查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。

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更新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(如有)，並須缺席有關該建議的會議部分。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。有關建議的會議文件將不會發放予有利益衝突之董事，其亦將不可參與該建議的討論及決定。
- (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。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49頁。

於回顧年度內，管理人：

- 於2018/2019末期業績公告後舉行新聞發布會及分析員簡報會。因應社會事件，2019/2020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；
- 舉行2019年基金單位持有人週年大會，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、電話會議及視像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，亦會安排分析員及主要基金單位持有人的代表參觀領展位於香港及國內的指定物業；
- 與媒體定期會面及出席電視台及電台採訪，就現時社區關注的社會、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。

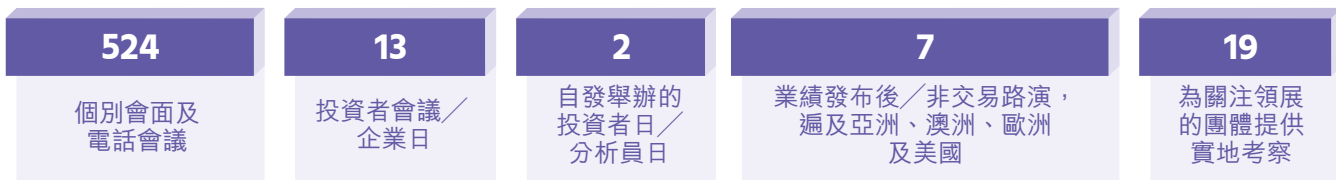
分派再投資計劃

於2020年6月1日，董事會宣佈就截至2020年3月31日止財政年度向每基金單位派發145.72港仙之末期分派（「末期分派」），並將於2020年7月30日（星期四）向於2020年6月18日（星期四）（「記錄日期」）名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人派付。董事會進一步宣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2020年6月18日（星期四）或前後公布，及包含該計劃細節的通函以及相關的選擇表格或撤銷通知書將於2020年6月26日（星期五）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年提供予基金單位持有人。

截至2020年3月31日止財政年度之中期及末期分派載於本報告第94頁。2019/2020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208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19名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2019年4月以來，管理人參與下列活動：



報告及透明度

領展一直保持高度透明，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；
- 在公司網站登載領展之中期報告及年報；
- 在公司網站登載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。

- **2019年基金單位持有人週年大會**

於2019年7月24日舉行的2019年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選陳耀昌先生、裴布雷先生及陳秀梅女士為獨立非執行董事，以及重新授出回購基金單位之授權。有關日期為2019年7月24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、首席財務總監及首席策略總監以及領展的外聘核數師均有出席2019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。

- **2020年基金單位持有人週年大會**

2020年基金單位持有人週年大會將於2020年7月22日舉行。大會通告及議程載於本2019/2020年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

- **於2020年基金單位持有人週年大會上退任的董事**

於2020年基金單位持有人週年大會上，謝伯榮先生、謝秀玲女士及Elaine Carole YOUNG女士將根據章程細則第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2020年基金單位持有人週年大會上，黃國祥先生(於2020年2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2020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。

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。

物業估值方法之變更

如領展於2019/2020中期報告所述，領展自2005年首次公開發行起於中期報告及年報內一直採用兩種估值方法—即收入資本化法(「收入資本化法」)及現金流量折現法(統稱「以往估值方法」)為領展的物業(海濱匯及彌敦道700號之物業除外)進行估值。由截至2020年3月31日止之財政年度起之年報，領展已於中期報告及年報內由採用兩種估值方法轉為只採用收入資本化法(以直接比較法作參考)(「新估值方法」)為領展的物業進行估值。

採用收入資本化法(以直接比較法作參考)為領展的主要資產—創收商業資產—進行物業估值符合市場慣例。於物業市場及投資市場使用收入資本化法為單一估值方法為分析員、估值師及物業投資者廣泛接受及理解；而與現金流量折現法相比，收入資本化法較少使用假設性推論。用於收入資本化法之主要部分包括市場租金及資本化率均可於實際交易及現有市場數據中獲取。使用收入資本化法於與其他香港房地產投資信託基金相比時亦較直接及可按相同基準作比較，故此亦符合基金單位持有人的利益。

以往財政年度之財務報表無需作出調整或重列。採用以往估值方法及新估值方法所產生的估值差異按10年期計算約為-0.3%至3.4%，而平均差異為1.95%。根據以上資料，預期估值方法之變更不會對領展之財務報表帶來重大影響。

估值方法之建議變更符合領展之信託契約及合規手冊。受託人對管理人於領展年報內之物業估值報告只採用收入資本化法沒有異議。

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44頁至第55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190頁至第204頁。

財政年度結束後之變動

本報告已納入於2020年3月31日財政年度結束後直至2020年6月1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，2020年6月1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，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之活動，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之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

領展企業管治政策規定，審核及風險管理委員會僅可由獨立非執行董事組成，而財務及投資委員會成員不得擔任審核及風險管理委員會成員。

於截至2020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
陳寶莉	✓	4/4	首席財務總監	4/4
陳秀梅	✓	4/4	首席策略總監	1/1
謝秀玲	✓	4/4	首席法務總監	3/3
			首席資訊科技總監	1/1
			羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)(外聘核數師) 及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(前任主要估值師)之高級代表 ⁽¹⁾	2/2
			總監－資產管理(香港)	1/1
			總監－人力資源	1/1
			總監－物業及停車場管理	1/1
			財務主管	3/3
			內部審核及風險管理部門主管	4/4
			總經理－企業發展及策略	1/1
			副總經理－管理辦公室	1/1
			高級經理－投資	1/1

附註：

(1) 仲量聯行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的環節

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	<ul style="list-style-type: none">• 審閱領展2019/2020年度末期業績公告、年報及財務報表，管理人2019/2020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2019/2020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• 與前任主要估值師及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• 考量物業估值方法之變更
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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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2020/2021年度內部審核計劃以及2020/2021年度至2023/2024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• 透過審核及風險管理委員會主席，不時與內部審核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	<ul style="list-style-type: none">• 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、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• 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• 在人力資源部門的協助下，檢討並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• 審閱並信納風險管理部門獨立兼具成效，在員工數量及培訓方面亦資源充足• 審閱相關投資之內部監控指引及風險管理框架• 審閱舉報案件及防貪污案件並盡快跟進

主要審閱範圍	履行之職務
<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 相關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 	<ul style="list-style-type: none"> • 持續每季度審閱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 • 審閱有關物業發展及相關活動之季度更新資料，及(以百分比計算)領展之物業發展及／或相關投資已符合資產總值上限及最高上限之已使用程度，並審閱年報內有關資料的披露 • 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
其他	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱審核及風險管理委員會的職權範圍 • 審閱及確認委任新任主要估值師 • 審閱受託人費用 • 主席就內部審核主管及風險管理主管職位遴選候選人。自2020年4月起，該等職位已由不同人士出任

本人謹此向盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

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主席

謝伯榮

香港，2020年6月1日

財務及投資委員會報告

財務及投資委員會負責監督領展之業務及財務事宜。

組成及出席率

根據領展企業管治政策，財務及投資委員會成員不得擔任審核及風險管理委員會成員。

於截至2020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	3/3
王國龍		8/8	首席法務總監	6/6
黃國祥		8/8	首席投資總監(亞洲)	5/5
紀達夫		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)	2/2
陳耀昌	✓	8/8	總監－項目及營運	4/4
Elaine Carole YOUNG	✓	7/8	資產管理(香港)主管	4/4
			資本市場主管	5/5
			財務主管	1/1
			高級法律顧問(合併及收購)	1/1
			總經理－企業發展及策略	2/2
			總經理－投資	2/2
			總經理－項目及策劃	2/2
			總經理－監管合規	1/1
			副總經理－管理辦公室	1/1
			高級經理－風險管理	1/1
			顧問－資產管理(中國)	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，以及資本循環決策	<ul style="list-style-type: none"> 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 實地視察潛在目標資產 商討並贊同收購位於澳洲悉尼中央商務區名為「100 Market Street」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 商討及建議董事會批准基金單位回購之授權，並監察回購計劃之執行及進度 商討及建議董事會批准派付截至2019年9月30日止六個月之酌情分派
融資事宜	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及建議董事會批准更新中期票據計劃及一般授權以便管理層根據中期票據計劃發行票據 審閱及建議董事會批准一筆120億港元四年期聯合貸款
預算及財務預測	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及建議董事會批准2020/2021財政年度之預算及業務計劃 審閱、商討及批准向香港及中國商戶提供同舟計劃
融資方案及策略	<ul style="list-style-type: none"> 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，以及批准債券投資授權之調整
資產提升	<ul style="list-style-type: none"> 批准新資產提升項目；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計劃以及於所選地點之展開計劃
相關投資	<ul style="list-style-type: none"> 審閱、商討及批准授予管理層之相關投資授權的範圍，以及執行安排 評估根據相關投資授權範圍內的機會
其他	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及建議董事會批准每手買賣單位由500個基金單位更改為100個基金單位 商討政治動盪對領展表現之影響 審閱及建議董事會批准更新管理人於回顧年度內成立的附屬公司的支出要求之財務授權與簽署授權

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，2020年6月1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)，並就任何新的董事任命和繼任規劃向董事會提出建議。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2020年3月31日止年度內，提名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
聶雅倫(主席)	✓	4/4	首席法務總監	3/3
王國龍		4/4	獨立外聘顧問之代表	1/1
裴布雷	✓	4/4		
陳秀梅	✓	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	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱並建議董事會批准將紀達夫先生(非執行董事)、謝伯榮先生及謝秀玲女士(均為獨立非執行董事)的任期分別續期三年 • 經考慮三名行將退任並會膺選連任之董事(即謝伯榮先生、謝秀玲女士及Elaine Carole YOUNG女士)各自之貢獻、專業技能和經驗、專長以及評估彼等的獨立性，與及新委任的執行董事(即於2020年2月1日起獲委任之黃國祥先生)後，就彼等於應屆2020年基金單位持有人週年大會上重選連任或選舉作出推薦意見
董事會成員多元化	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 經(i)考量各成員的專業知識、投放時間、專業技能與經驗；(ii)特別參考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、規模及架構以及成員作出檢討 • 審閱並建議董事會批准委任黃國祥先生為新執行董事
繼任規劃	<ul style="list-style-type: none"> • 考慮委聘獨立外聘顧問以物色獨立非執行董事候選人
董事會績效評估	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱年內董事於董事會工作所投放時間，其中包括會議的出席率及在領展以外擔任的董事職位數目 • 審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展 • 委聘獨立外聘顧問以進行董事會績效評估 • 於獨立外聘顧問協助下進行正規及全面的董事會績效評估
協助董事會確保遵守領展企業管治政策及常規	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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，2020年6月1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、首席財務總監及首席營運總監、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2020年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

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)	✓	3/3	董事會主席	3/3
陳耀昌	✓	3/3	行政總裁	3/3
陳秀梅	✓	3/3	首席法務總監	1/1
Elaine Carole YOUNG	✓	3/3	總監－人力資源	3/3
			怡安翰威特(獨立外聘顧問)之高級代表	1/1
			美世(獨立外聘顧問)之高級代表	1/1

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，薪酬委員會聘任怡安翰威特為獨立外聘顧問，協助檢討及為改進2019/2020財政年度起的行政人員薪酬框架提供建議，確保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，獎勵員工達成績效指標，推動他們為公司的長期發展作出貢獻。

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營運總監、首席財務總監、首席策略總監及首席法律總監之表現評估，以協助薪酬委員會審閱行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬待遇及釐定首席策略總監及首席法律總監之薪酬待遇。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、首席營運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獎勵的歸屬。

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
薪酬政策	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱執行董事、高層管理人員及主要員工之薪酬框架、政策及結構 • 在獨立外聘顧問（怡安翰威特）之協助下，審閱行政人員薪酬之市場發展及業務表現
高層管理人員及員工之薪酬策略及政策以及高層管理人員之培訓及持續專業發展	<ul style="list-style-type: none"> • 檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關高層管理人員加薪及表現花紅之預算 • 審閱及批核員工的薪資及非固定酬金預算 • 檢討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
執行董事及高層管理人員之薪酬待遇	<ul style="list-style-type: none"> • 在獨立外聘顧問之協助下，審閱行政總裁（對此會聽取主席的意見）、首席財務總監及首席營運總監（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 • 在怡安翰威特之協助下，討論行政人員薪酬框架
長期獎勵計劃	<ul style="list-style-type: none"> • 在怡安翰威特之協助下，審閱長期獎勵計劃的設計及歸屬條件
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	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱有關向行政總裁、首席財務總監、首席營運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，並向董事會提出建議以供審批 • 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 • 審閱年內根據2007年及2017年長期獎勵計劃已歸屬受限制基金單位獎勵之歸屬結果

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，2020年6月1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。領展已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之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。

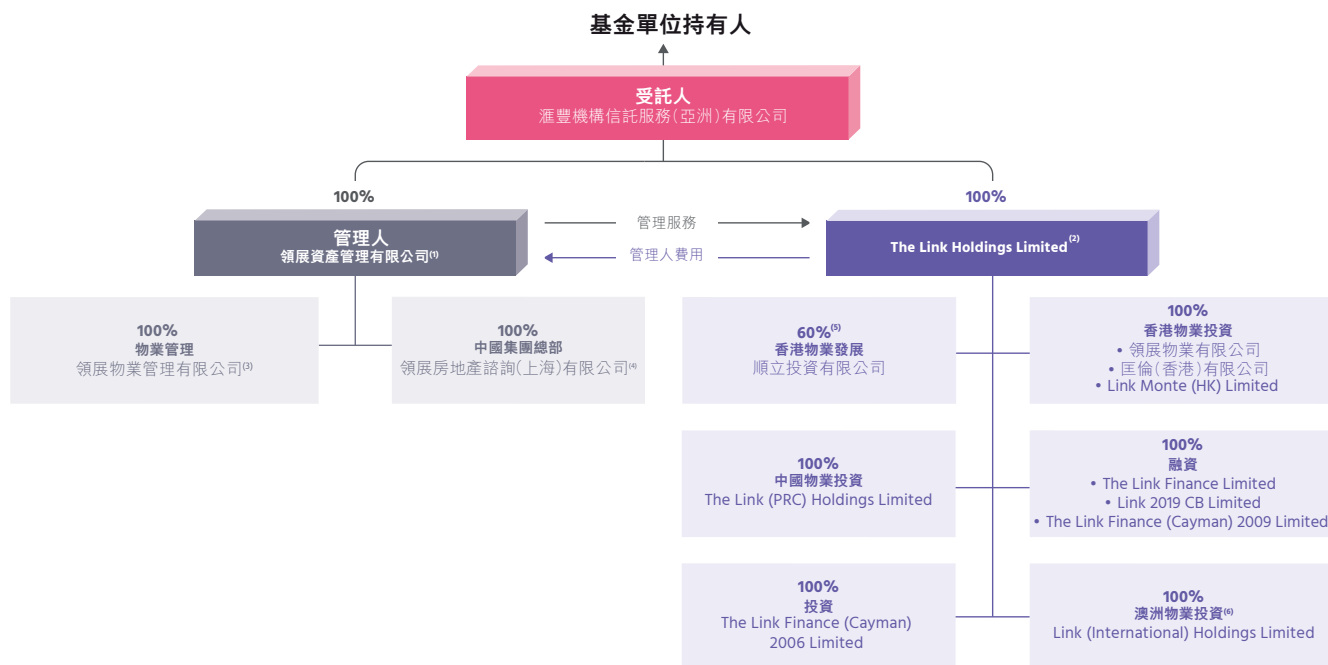
管理人及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第86頁。

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的審查。

於截至2020年3月31日止年度內，管理人在所有重要層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2020年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註33。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) 於2019年7月17日成立及於2020年4月1日開始營運。

(4) 於2019年11月11日成立及於2020年1月1日開始營運。

(5) 40%權益由南豐發展有限公司持有。

(6) 於2020年4月7日完成收購位於澳洲悉尼之辦公室物業「100 Market Street」。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2020年3月31日止年度內：

- (i) 領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)；及
- (ii) 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第A.4.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性實行守則條文第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容易趨向「短視主義」。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相同權力)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2020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。受制於禁售期的僱員將暫時不可參與企業員工購股計劃，直至禁售期結束為止。

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須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2020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87頁至第91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2020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2019/2020年度中期報告後之董事履歷資料更新

- 黃國祥先生自2020年2月1日起獲委任為管理人之執行董事。
- 裴布雷先生自2020年3月25日起獲委任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。彼亦自2020年5月29日起獲委任為大新銀行有限公司之風險管理及合規委員會主席。
- 蒲敬思先生自2019年12月2日起不再擔任皇家特許測量師學會(RICS)之全球主席。此外，彼自2020年4月1日起不再擔任Brooke Husband Limited(現稱Husband Retail Limited)之董事。
- 王國龍先生自2020年6月1日起獲委任為香港大學房地產及建設系客席教授。

董事履歷簡介載於本報告第56頁至第61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：

- (i) 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；
- (ii) 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 領展終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

董事之服務合約

於2020年基金單位持有人週年大會上行將退任及膺選連任之該等董事概無訂立任何管理人如不作賠償(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76頁至第81頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註31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69頁至第73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。

管理人每兩年會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2018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(「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1,410萬港元之撥款，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，即為領展物業周邊社區的長者和弱勢社群謀福祉以及支持兒童的教育、培訓及發展與青少年服務。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82頁至第85頁。

根據信託契約，領展可由管理人根據董事會不時採納的規則運用不超過於對上一個財政年度的物業收入淨額之0.25%作為慈善捐贈或贊助予任何慈善機構及社區團體。於2020年6月1日，董事會已批准相關計劃規則之修訂，以(i)加入促進可持續生活及環保做法為新增宗旨，(ii)涵蓋領展於任何司法管轄區所持有及／或營運之物業鄰近的社區，(iii)設立領展策劃項目直接向慈善機構或社區團體作出慈善捐贈或贊助，及(iv)鞏固慈善及社區參與計劃之管治。

管理人計劃於不早於2021/2022財政年度向於香港以外的慈善機構或社區團體作出慈善捐贈或贊助。

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有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549名，彼等於聯交所合共購買226,183個基金單位，總代價為19,069,269.25港元，其中由管理人補貼的金額為2,755,324.00港元。

領展基金單位之資料

發行新基金單位

於回顧年度內，為滿足根據2007年長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬而發行之新基金單位為477,632個。按於2020年3月31日已發行之2,057,898,386個基金單位計算，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0.02%。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共51,900,500個基金單位，總代價(不包括開支)約為42.403億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2019				
8月	3,544,000	88.50	86.20	308.0
9月	9,487,000	89.40	86.00	829.5
12月	13,387,000	82.50	78.55	1,072.4
2020				
1月	14,679,000	86.55	78.95	1,209.7
2月	7,719,800	79.00	74.90	597.6
3月	3,083,700	74.00	71.35	223.1

回購之基金單位已於財政年度結束前全數註銷。管理人於回顧年度內之所有基金單位回購均根據基金單位持有人授權並於當時有效的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。回購基金單位之平均成本(不包括開支)約為每基金單位81.70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、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

更改每手買賣單位

董事會於2019年11月13日宣佈，自2020年1月2日起，基金單位每手買賣單位將由500個基金單位更改為100個基金單位。更改每手買賣單位並無導致基金單位持有人之相對權利有任何改變。

發行於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於回顧年度內，領展全資擁有之特別目的投資工具Link 2019 CB Limited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日在聯交所正式上市，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、擴大投資者基礎及於轉換後有望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。

領展擬將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。於回顧年度內，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 2019 CB Limited並無贖回可轉換債券。

有關可轉換債券之詳情，請參閱由管理人刊發日期為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2020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	7,395	4,836,097	0.23
1,001-5,000	13,110	29,179,140	1.42
5,001-10,000	1,032	7,239,363	0.35
10,001-100,000	674	18,838,581	0.92
100,001或以上	75	1,997,805,205	97.08
總計	22,286	2,057,898,386	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2020年3月31日持有1,976,994,158個基金單位(約96%)，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領展基金單位。

根據收市價每基金單位65.7港元及已發行基金單位2,057,898,386個計算，領展於2020年3月31日之市值約為1,352億港元。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重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義，即基金單位持有量為10%或以上)(「**重大基金單位持有人**」)。

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，張利民先生辭任為董事及黃國祥先生獲委任為董事。

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
- 江寶欣女士
- 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
- 張利民先生⁽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，領展以代價6.83億澳元收購位於澳洲悉尼中央商務區名為「100 Market Street」之辦公室物業（該收購在財政年度結束後於2020年4月7日成交）。進一步詳情披露於管理人刊發日期為2019年12月19日及2020年4月8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2020年3月31日，領展的物業組合內共有132項資產（包括香港的126項投資物業及海濱匯，以及中國內地的五項投資物業）。該等物業的完整清單及相關詳情請參閱本報告第151頁至第188頁。

物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司組成分別佔股權60%及40%的合營公司購入一幅土地（新九龍內地段第6512號）以發展現稱為海濱匯的物業。物業發展項目已於回顧年度內完成。屋宇署已於2019年5月10日發出佔用許可證。因此，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，資產總值之10%現時可悉數用於發展項目。

除於領展2018/2019年度年報及2019/2020年度中期報告所披露者外，並無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對相關商業發展項目之進一步更新。

成立物業管理公司及中國公司

於回顧年度內，管理人(i)於香港成立一間全資擁有之附屬公司以承擔管理人就領展持有之香港物業的物業管理職能（「物業管理公司」）；及(ii)於中國成立一間全資擁有之附屬公司以承擔管理人就領展位於中國之物業的企業及管理職能（「中國公司」）。

管理人成立物業管理公司，並轉授其根據信託契約及房地產投資信託基金守則下之香港物業管理權力、酌處權、義務和責任予物業管理公司。物業管理公司將不會進行任何證券及期貨條例所指的受規管活動，並預期會受到（其中包括）《物業管理服務條例》（第626章）的規管。

管理人成立中國公司作為中國集團總部以處理有關中國物業之事宜。中國公司之主要職能為執行、實施及支持領展之中國策略。

相關投資

領展截至2020年5月31日止已作出的相關投資如下：

債權證券	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	21,975	0.01
YUEXIU 4.875 04/19/21	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	23,345	22,853	0.01
YXREIT 4.75 04/27/21	聯交所	美元	BBB-	Baa3	-	124,171	122,355	0.06
COGO 4.875 06/01/21	聯交所	美元	BBB-	Baa2	BBB	11,064	10,891	0.005
HRINTH 3.25 06/03/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	27,575	27,313	0.01
CHINAM Float 07/16/21	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	39,445	38,652	0.02
CHALHK 4.875 09/07/21	聯交所	美元	-	-	A-	18,537	18,261	0.01
HRINTH 3.625 11/22/21	聯交所	美元	BBB+	-	A	63,401	63,352	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	聯交所	美元	A-	-	A	12,530	12,519	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB-	92,931	91,309	0.04
SINOCE 5.25 04/30/22	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	39,016	37,964	0.02
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	47,067	47,569	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	80,349	77,599	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	-	Baa1	A-	47,082	47,254	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	新加坡交易所	美元	-	-	BBB	59,229	57,664	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	94,314	95,015	0.05
CJIANT 3.375 07/25/22	聯交所	美元	-	-	A+	156,185	157,359	0.08
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	24,048	24,152	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	47,297	46,648	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	266,371	268,490	0.13
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	65,204	65,575	0.03
VNKRLE 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	81,041	0.04
VNKRLE Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,569	0.004
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	-	Baa2	-	65,035	65,623	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	47,332	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	90,771	89,316	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	-	204,052	198,492	0.10
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	65,311	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,715	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	-	A	156,630	159,791	0.08
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	-	-	A-	94,278	98,091	0.05
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	-	Baa3	-	30,000	29,592	0.01
HRINTH 3.75 05/29/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	39,421	39,361	0.02
VNKRLE 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	39,808	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	-	Baa2	A-	39,863	39,758	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB-	-	-	53,159	51,185	0.03
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	-	39,923	39,857	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	-	A-	127,189	126,802	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	-	41,682	41,686	0.02
HRINTH 3.25 11/13/24	聯交所	美元	-	Baa1	A	156,140	154,736	0.08
合計						2,755,987	2,747,835	1.34

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2020年5月31日資產總值約1.34%及維持於最高上限之內。相關投資的總值連同物業發展及相關活動的成本總額均於最高上限之內。領展擬持有該等投資直至到期日為止。

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 %
仲量聯行有限公司	租賃及市場諮詢／租賃代理	17.0	43.7
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	9.8	25.1
第一太平戴維斯(香港)有限公司	租賃代理	4.1	10.4
中原地產代理有限公司	租賃代理	1.7	4.4
上海鄰服企業管理有限公司	租賃代理	1.7	4.4

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 %
金門建築有限公司	項目及維修	336.4	11.9
ISG Asia (Hong Kong) Limited	項目及維修	282.4	10.0
嘉順承造有限公司	項目及維修	124.4	4.4
Jetline Company Limited	項目及維修	113.8	4.0
德基設計工程有限公司	項目及維修	105.3	3.7

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34.0%及約11.9%。

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，65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。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

聶雅倫先生現為中電控股有限公司及聯想集團有限公司(該兩間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。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，58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，以及為管理人之提名委員會與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、國際購物中心協會亞太顧問委員會委員、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。

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、香港董事學會之資深會員及其理事會之理事，亦為香港會計師公會、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，48歲，於2020年2月獲委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

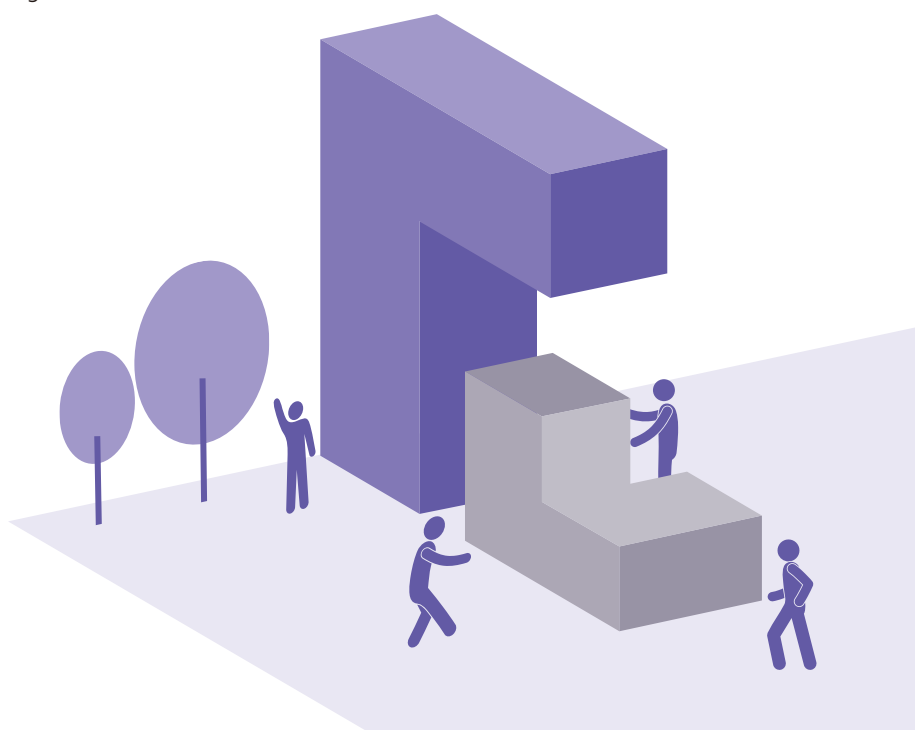
非執行董事

紀達夫先生，65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13個全球辦事處及1,400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。彼在高密度城市化和發展新建築類型學方面廣泛講授和寫作，以滿足高密度生活的需求。

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，51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之成員。

蒲敬思先生為特許測量師、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。

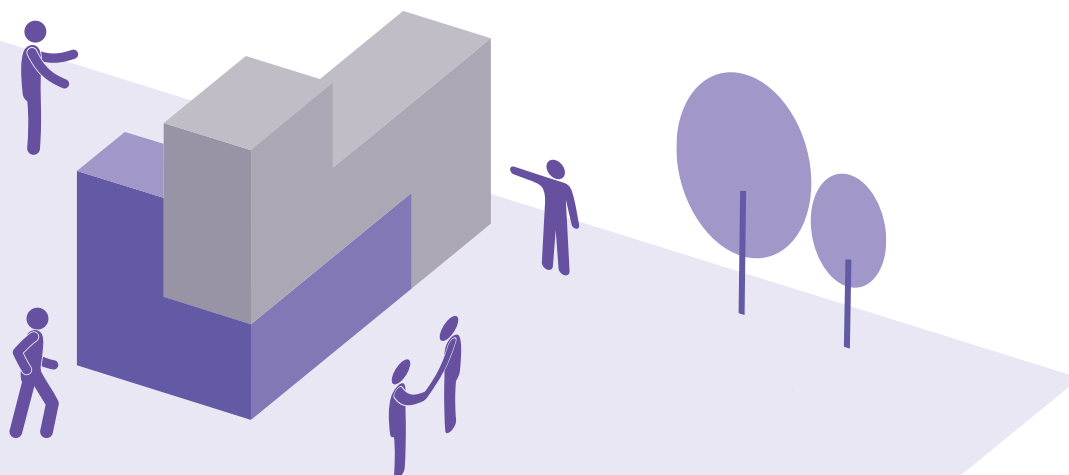
陳耀昌先生

獨立非執行董事

陳耀昌先生，57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、Yum China Holdings, Inc(該公司於紐約證券交易所上市)之獨立非執行董事以及軟銀投資顧問的營運合夥人。

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及Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長。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。



裴布雷先生**獨立非執行董事**

裴布雷先生，63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。彼亦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獨立非執行董事，以及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，61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，64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。彼為香港青年藝術協會之行政委員會成員、司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員、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，69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，67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座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。謝秀玲女士為會德豐有限公司（該公司於聯交所主板上市）及星展銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。彼亦為HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事及主席。

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

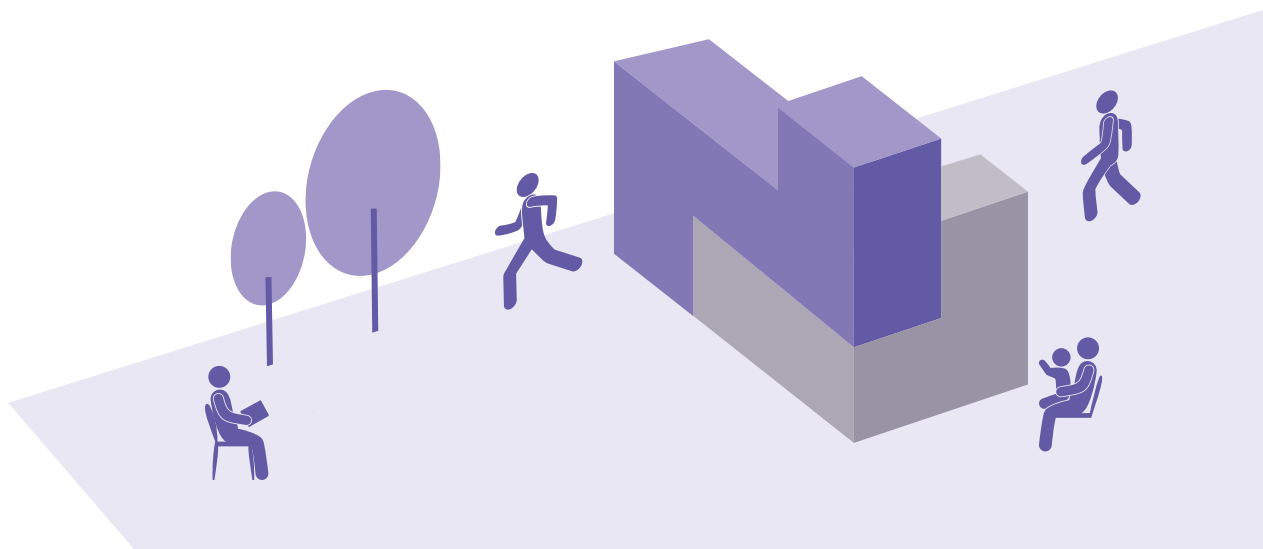
獨立非執行董事

Elaine YOUNG女士，55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女士為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。

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，46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，50歲，負責領導領展法律、公司秘書和合規等職能。彼於2019年8月加入領展，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過26年的律師經驗，專注於企業及商業法律事務，尤其有關於企業融資。緊接於加入領展前，彼曾出任海航集團(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，彼為尼克松•鄭黃林律師行(一間位於香港的律師事務所)的聯席創辦人，亦擔任該行的管理合夥人達14年。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。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，45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基金之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學士學位。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

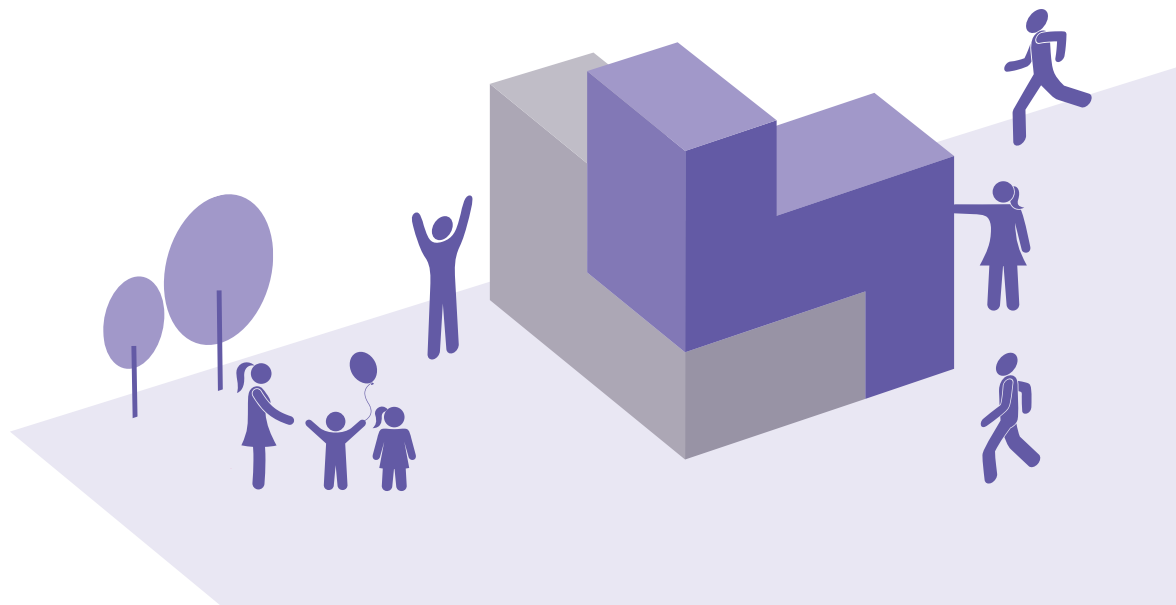
總監－企業事務

陳涓涓女士，51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－資產管理(中國)

霍業生先生，53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28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。



江寶欣女士

總監 – 資產管理 (香港)

江寶欣女士，50歲，負責監督領展之香港地區資產組合之管理及租務。江寶欣女士於2005年3月加入管理人，並為領展兩間附屬公司之董事。彼於房地產行業擁有27年之工作經驗，並於零售及商業租務以及執行大型翻新項目與重整租戶組合方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，彼曾於多家著名之大型物業發展商擔任管理職位，包括新鴻基地產發展有限公司、新世界發展有限公司及恒基兆業地產有限公司。江寶欣女士持有香港大學地理文學士學位。

黎漢明先生

總監 – 物業及停車場管理

黎漢明先生，57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，48歲，負責領展財務管控、稅務和商務分析的管理工作。同時他亦領導財務併購融資項目的工作。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27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，56歲，負責監督領展之人力資源管理、培訓與發展以及一般行政工作。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，55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28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、王董建築師事務所及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2020年3月31日於領展基金單位及相關基金單位擁有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⁾ %
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.51
JPMorgan Chase & Co. (「JPMC」) ⁽²⁾	受託人	(L) 80,879	(L) 187,289,107 ⁽²⁾ (S) 13,892,431 ⁽²⁾ (LP) 153,385,134 ⁽²⁾
	投資經理	(L) 13,203,863	
	持有股份的保證權益的人	(L) 4,638,537	
	受控法團權益	(L) 15,980,694 (S) 13,892,431	
	核准借出代理人	(L&LP) 153,385,134	
State Street Corporation	投資經理	(L) 125,667,924	6.10
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 124,124,695	6.03
BlackRock, Inc. ⁽³⁾	受控法團權益	(L) 190,923,853 ⁽³⁾	9.27
		(S) 901,000 ⁽³⁾	0.04

附註：

- 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。
- JPMC透過其多間受控法團或以受託人、投資經理、持有股份的保證權益的人及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9,402,927個相關基金單位，當中包括632,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、162,750個相關基金單位以現金交收上市衍生工具、1,200,000個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具、3,193,899個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具及4,214,278個相關基金單位可轉換文書上市衍生工具。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13,182,827個相關基金單位，當中包括657,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、1,316,710個相關基金單位以現金交收上市衍生工具、3,320,649個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具、6,928,600個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具及959,868個相關基金單位可轉換文書上市衍生工具。
- BlackRock, Inc.透過其多間受控法團持有190,923,853個基金單位之好倉權益及901,000個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益(766,500個相關基金單位)及若干淡倉權益(413,000個相關基金單位)以現金交收非上市衍生工具。
- 概約百分比乃根據於2020年3月31日已發行之2,057,898,386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2020年3月31日概無其他人士於領展基金單位及相關基金單位擁有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2020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2020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2019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				
現任董事								
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	88,750 ⁽⁴⁾	-	-	-	48,394	137,144	0.0066	137,144
執行董事								
王國龍	118,089	-	-	-	2,489,987	2,608,076	0.1267	4,108,076
黃國祥 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	364,486	364,486	0.0177	-
非執行董事								
紀達夫	72,220	-	-	-	14,828	87,048	0.0042	87,048
獨立非執行董事								
蒲敬思	-	-	-	-	11,328	11,328	0.0005	11,328
陳耀昌	8,000	-	-	-	15,284	23,284	0.0011	23,284
裴布雷	8,500	-	-	-	15,438	23,938	0.0011	23,938
陳寶莉	12,750	-	12,000	-	16,074	40,824	0.0019	40,824
陳秀梅	108,750	-	-	-	18,432	127,182	0.0061	127,182
謝伯榮	25,000	-	-	-	17,755	42,755	0.0020	42,755
謝秀玲	20,750	-	-	-	16,074	36,824	0.0017	36,824
Elaine Carole YOUNG	9,750	-	-	-	16,034	25,784	0.0012	31,784
前任執行董事								
張利民 ⁽⁶⁾	792,300	-	-	-	776,188	1,568,488	0.0762	1,568,488

附註：

- 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。
- 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69頁至第75頁「長期獎勵計劃」一節。
- 概約百分比乃根據於2020年3月31日已發行之2,057,898,386個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。
- 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。
- 黃國祥先生於2020年2月1日獲委任為執行董事。
- 張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事。上述之基金單位個人權益僅為彼於辭任日期之權益狀況，及彼於相關基金單位之權益為彼根據2017年長期獎勵計劃下持有之未歸屬受限制基金單位獎勵。有關彼辭任後之未歸屬受限制基金單位獎勵權益之詳情，請參閱本報告第27頁附註2。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2020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2020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2020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2019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⁾	7,616,772	0.37	10,239,473
Principal Financial Services, Inc. ⁽²⁾	31,000	0.00	1,000

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2020年3月31日亦擁有682,022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。
- (3) 概約百分比乃根據於2020年3月31日已發行之2,057,898,386個基金單位計算。
- (4) 於2020年3月31日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事(包括被認為是管理人之高級行政人員的行政總裁及首席財務總監)於2020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2020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)、江寶欣女士(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135,819個基金單位、115,085個基金單位、276,471個基金單位、55,527個基金單位及105,230個基金單位之權益。

2. 於綠色美元債券之權益

(The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(領展之附屬公司)於2016年7月21日根據中期票據計劃發行一筆面值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2020年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2019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⁾	49,700,000	9.94	49,700,000
滙豐及其附屬公司	35,000	0.01	35,000

附註：

- (1) 大新銀行為董事裴布雷先生之有聯繫者。
- (2) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

3. 於美元票據之權益

(The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2014年9月3日根據中期票據計劃發行一筆面值5億美元息率為3.6%並於2024年到期之美元票據(「美元票據」))

名稱	於2020年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2019年9月30日 持有之面值 美元
大新銀行	7,800,000	1.56	-
滙豐及其附屬公司	34,171,000	6.83	34,921,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據美元票據之總面值5億美元計算。

4. 2024年到期之有擔保綠色可轉換債券之權益

(Link 2019 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2020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2019年9月30日 持有之總額 港元
滙豐及其附屬公司	22,000,000	0.55	33,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據可轉換債券之40億港元本金總額計算。

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（已於2017年7月22日屆滿）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2019年7月9日及2019年7月10日經第三方中介人以承授人之名義從聯交所購買合共366,239個新基金單位。

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
基金單位認購權	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%
滿足途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買
歸屬期	一般為期三年，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	<ul style="list-style-type: none">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：<ul style="list-style-type: none">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：

- 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；
- 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
- 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一年至三年，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2019/2020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42頁及第43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2020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2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	年內授出 ⁽³⁾	年內歸屬 ⁽⁴⁾	年內註銷 ⁽⁵⁾	年內失效 ⁽⁶⁾	於2020年 3月31日 尚未歸屬 ⁽²⁾	年內確認之 價值 ⁽⁸⁾ 千港元	截至2020年 3月31日 確認之總價值 ⁽⁷⁾ 千港元
現任董事										
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	11,250	-	(11,250)	-	-	-	211	1,236
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	11,250	-	-	-	-	11,250	119	764
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	275	642
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	183	428
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	8,072	-	-	-	8,072	203	203
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	8,072	-	-	-	8,072	135	135
王國龍 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	269,075	-	(111,981)	-	(157,094)	-	414	18,652
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	269,075	-	-	-	-	269,075	(2,902)	13,090
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	518,763	-	-	-	-	518,763	1,893	15,863
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	518,763	-	-	-	-	518,763	3,984	14,885
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	591,693	-	-	-	591,693	8,239	8,239
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	591,693	-	-	-	591,693	5,506	5,506
黃國祥 ⁽⁹⁾ (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	-	-	-	-	65,800	240	2,012
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	65,800	-	-	-	-	65,800	505	1,888
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	116,443	-	-	-	116,443	1,621	1,621
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	116,443	-	-	-	116,443	1,083	1,083
紀達夫 (非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	66	385
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	238
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	61	61
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	40	40
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	85	199
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	61	61
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	40	40
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁹⁾	-	-	66	385
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	238
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	66	66
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	44	44
裴布雷 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	3,500	-	-	(3,500) ⁽⁹⁾	-	-	66	385
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	238
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,719	-	-	-	2,719	68	68
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,719	-	-	-	2,719	46	46
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	255
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	92	214
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	61	143
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	67	67
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	45	45

長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁵⁾	於2020年 3月31日 尚未歸屬 ⁽²⁾	年內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至2020年 3月31日 確認之總價值 ⁽⁷⁾ 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2019年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	80	467
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	45	289
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	105	244
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	70	163
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	3,091	-	-	-	3,091	78	78
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	3,091	-	-	-	3,091	52	52
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	84	494
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	47	306
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	98	229
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	65	153
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,878	-	-	-	2,878	72	72
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,877	-	-	-	2,877	48	48
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	255
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	92	214
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	61	143
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	67	67
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	45	45
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	255
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	92	214
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	61	143
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	66	66
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	44	44
前任董事										
張利民 ⁽⁸⁾ (前任執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	68,738	-	(28,607)	-	(40,131)	-	(1,641)	2,935
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	68,738	-	-	-	(68,738)	-	(3,480)	-
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	175,075	-	-	-	(175,075)	-	(4,224)	-
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	175,075	-	-	-	(175,075)	-	(3,280)	-
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	178,650	-	-	(178,650)	-	-	-
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	178,650	-	-	(178,650)	-	-	-
其他參與者										
合計	2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	458,686	-	(190,901)	-	(267,785)	-	(1,184)	29,027
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	457,948	-	-	-	(107,642)	350,306	(3,781)	17,285
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	473,543	-	-	-	(110,011)	363,532	1,326	11,114
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	473,543	-	-	-	(114,868)	358,675	2,756	10,292
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	441,103	-	-	(57,682)	383,421	5,341	5,341
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	-	441,103	-	-	(57,682)	383,421	3,569	3,569
總計			4,225,622	2,720,169	(366,239)	(7,000)	(1,689,083)	4,883,469	20,381	175,430

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3.2165港元。
- (2) 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)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購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。
- (3) 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98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2020年3月31日之公平估值約為1.826億港元。
- (4) 基金單位於緊接年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位96港元。年內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付約190萬港元。
- (5) 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。
- (6) 年內確認之價值為截至2020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。
- (7) 截至2020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2020年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 黃國祥先生於2020年2月1日獲委任為執行董事。
- (9) 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。
- (10) 張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事。

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。

2007年長期獎勵計劃

領展之2007年長期獎勵計劃於2007年7月23日獲採納，並已於2017年7月22日屆滿。根據2007年長期獎勵計劃，管理人的董事及其他合資格僱員可獲授股權獎勵，形式為有權利在有條件限制下收取基金單位之受限制基金單位獎勵及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵。

自該計劃於2007年獲採納起至2020年3月31日止，為滿足於2007年長期獎勵計劃下歸屬的獎勵曾發行合共15,684,034個新基金單位。按2020年3月31日之已發行基金單位2,057,898,386個計算，獲發行的新基金單位總數約佔0.8%。在其於2017年7月22日屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵授出及可予授出，惟已授出且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。根據2007年長期獎勵計劃授出的最後一批獎勵已於2019年6月30日歸屬，其後再無根據2007年長期獎勵計劃之歸屬。

2007年長期獎勵計劃之規則概要

2007年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第59頁及第60頁。

2007年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2020年3月31日止年度內，根據2007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2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	年內授出	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 3月31日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
現任董事⁽⁷⁾										
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	13,750	-	(13,750)	-	-	-	132	1,467
王國龍 (執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	231,000	-	(143,737)	-	(87,263)	-	1,558	15,336
紀達夫 (非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	38	427
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	38	427
裴布雷 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	41	453
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	48	533
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	48	533

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2019年 4月1日 尚未歸屬 ⁽²⁾	年內授出	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2020年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁵⁾ 千港元	截至2020年 3月31日 確認之總價值 ⁽⁶⁾ 千港元
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
前任董事										
張利民 ⁽⁸⁾ (前任執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	54,500	-	(33,912)	-	(20,588)	-	368	3,618
其他參與者										
合計	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	403,472 ⁽⁹⁾	-	(250,483) ⁽⁹⁾	-	(152,989) ⁽⁹⁾	-	2,709	26,726
總計			738,472	-	(477,632)	-	(260,840)	-	5,109	50,960

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。

(2) 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每名相關承授人發行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鈎。

(3) 基金單位於緊接年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位96港元。年內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付合共約360萬港元。

(4) 該等數字為年內失效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。

(5) 年內確認之價值為截至2020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2020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2020年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。

(7) 黃國祥先生及蒲敬思先生未被列入此表，因彼等在2007年長期獎勵計劃屆滿後才分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事。

(8) 張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事。

(9) 該等數字已包括兩名前任獨立非執行董事所持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵，即(i)陳則杖先生於年初持有最高涉及5,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已獲歸屬並獲發行2,604個基金單位，而餘下部分已全數失效；及(ii)韋達維先生於年初持有最高涉及4,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已獲歸屬並獲發行3,357個基金單位，而餘下部分已全數失效。

根據2007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有關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2007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。

於截至2020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）交易金額或所支付費用在指定上限內；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	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(697.3)
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	(23.2)
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)及其附屬公司 ⁽³⁾	前任主要估值師	估值費用	不適用	(0.8)
		諮詢服務費用	不適用	(1.9)
		代理費用	不適用	(17.0)
		物業管理服務費用 ⁽⁴⁾	不適用	(12.2)
		維修技工支援服務費用 ⁽⁵⁾	不適用	(8.5)
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及其附屬公司 ⁽⁶⁾	主要估值師	估值費用	不適用	(2.5)
		代理費用	不適用	(0.3)
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	租賃／准用證 ⁽⁷⁾	38.5 ⁽⁸⁾	不適用
		利息收入	20.4	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(46.4)
		安排費用／銀行費用／交易費用 ⁽⁹⁾	不適用	(21.7)
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	(0.8)
凱達環球建築設計諮詢(北京)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	(4.5)
香港上市公司商會(「香港上市公司商會」) ⁽¹⁰⁾	張利民先生之有聯繫者	贊助及會籍費用	不適用	(0.09)
大新銀行	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽⁷⁾	8.6 ⁽⁸⁾	不適用
		利息開支	不適用	(0.5)
		安排費用及銀行費用	不適用	(1.2)
星展銀行(香港)有限公司(「星展(香港)」)	謝秀玲女士之有聯繫者	准用證 ⁽⁷⁾	0.3	不適用

附註：

- (1) 管理人按成本收回基準向領展收回其開支。
- (2) 受託人費用乃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0.008%及年率0.03%計算，惟每月不低於15萬港元。
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%及年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 仲量聯行於2019年11月17日不再擔任領展之主要估值師。因此，仲量聯行自2019年11月17日起不再為領展之關連人士。
- (4) 此為根據領展之特別目的投資工具與北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司（「北京仲量聯行深圳分公司」）簽訂之物業管理服務協議所支付予北京仲量聯行深圳分公司之總費用。由於仲量聯行於2019年11月17日不再擔任領展之主要估值師，北京仲量聯行深圳分公司於同日不再為領展之關連人士。
- (5) 該等費用為根據授予仲量聯行物業管理有限公司（「仲量聯行物業管理」）之維修技工支援服務合約於回顧期內產生之維修技工支援服務費用。由於仲量聯行於2019年11月17日不再擔任領展之主要估值師，仲量聯行物業管理於同日不再為領展之關連人士。
- (6) 高力於2019年11月17日獲委任為領展之主要估值師。因此，高力及其附屬公司自2019年11月17日起成為領展之關連人士。
- (7) 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。
- (8) 不包括已收按金。
- (9) 包括於回顧年度內管理人回購領展基金單位之交易費用及其他滙豐收取的行政費用。
- (10) 由於張利民先生於2019年10月2日辭任為執行董事，因此香港上市公司商會自2019年10月2日起不再為領展之關連人士。

與關連人士之租賃交易

領展之特別目的投資工具與下列關連人士於回顧年度內訂立或於回顧年度結束時仍然存續下列年租超逾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2020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	3.2	不適用
	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	3.4	1.0
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為3年至2019年10月31日屆滿， 及後續訂另一個租期為3年至 2022年10月31日屆滿	3.5	1.0
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	5.1	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	1.0	不適用
滙豐銀行(中國)有限 公司(「滙豐銀行 (中國)」)，廣州分行	廣州西城都薈廣場186號商舖之租約	租期為1年至2020年4月14日屆滿	4.2	不適用

附註：

(1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

(2) 於回顧年度內，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。

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)恒生及滙豐銀行(中國)及大新銀行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31。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。於回顧年度內，星展(香港)並未向領展或其任何特別目的投資工具提供一般銀行及財務服務。

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2020年3月31日之未償還結欠為15億港元；及
- (ii) 於2019年9月獲提供之一筆120億港元四年期聯合貸款(滙豐、恒生及大新銀行為其中三間相關銀行)於2020年3月31日對滙豐、恒生及大新銀行之未償還結欠分別為8.8億港元、4.4億港元及1.65億港元。

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2020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65億港元。

存款

於2020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66億港元。

其他交易

企業財務交易

於回顧年度內，Link 2019 CB Limited於2019年4月3日發行載於本報告第51頁及第52頁「發行於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券」一節的可轉換債券。

滙豐及J.P. Morgan Securities plc作為聯席牽頭經辦人(「**聯席牽頭經辦人**」)按日期為2019年3月7日之認購協議(「**認購協議**」)所載的條款和條件分別包銷可轉換債券之發行。委任滙豐作為聯席牽頭經辦人之一乃屬於證監會日期為2005年11月8日的豁免函中所批准的豁免範圍內(「**滙豐豁免**」)。此乃按公平原則及一般商業條款進行。聯席牽頭經辦人確認可轉換債券之發行(包括訂立認購協議及其項下擬進行的交易)符合滙豐豁免的所有相關條件及載於管理人刊發日期為2019年3月8日之公告「與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行豁免」一節內之限制和契約。

就滙豐擔任聯席牽頭經辦人之一已向其支付的總費用為960萬港元。

截至2020年3月31日，並無向滙豐發行可轉換債券。滙豐於可轉換債券之權益載於本報告第68頁。

認購可轉換債券已於2019年4月3日完成。滙豐向管理人確認其已將所有包銷之可轉換債券配售予非滙豐集團成員的第三方。

有關可轉換債券發行的詳情，請參閱管理人刊發日期為2019年3月7日，3月8日及4月3日之公告。

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及大新銀行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，並於今年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」2019/2020—社會項目資助：

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	1,400	1,212,200	<p>項目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，與社會連繫；同時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。</p> <p>截至2020年3月31日，Arts' Options共招募178位長者參加戲劇體驗及遴選課程，機構再從中挑選44位長者參加專業戲劇訓練。由於疫情關係，訓練班改為網上進行。長者將於第三季在領展商場及劇院公開表演。</p>

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. 大銀力量有限公司	大人健康社區	長者	1,310,000	2,542,004	<p>項目推動年齡友善社區，支援長者照顧者。團隊包括資深記者、註冊社工及市場推廣人員，透過實體出版及網上媒體，結合社區活動及照顧者資源中心大人站，以創新模式服務社區。</p> <p>截至2020年3月31日，機構共出版5期上大人雜誌，於17個領展商場免費派發；同時舉行了兩場健康講座及三次義工訓練。由於疫情關係，原定於3月舉行的小型博覽會需延期舉行，部份健康講座亦改為網上進行。</p>
3. 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	<p>項目已連續第四年於超過30個領展鮮活街市和15個商場進行食物回收，製作熱飯盒及食物包予有需要人士和家庭。項目於本年度預期有超過190萬人士受惠，減少食物浪費達逾600噸。</p> <p>截至2020年3月31日，機構於超過30個領展鮮活街市共回收超過198,000公斤剩餘食材，烹製成逾58萬份熱飯餐及4.5萬份食物包。機構因疫情暫停熱廚房營運及收集剩食，改為以食物包代替熱飯餐服務基層人士。</p>

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. 文化動力慈善基金	「緣•天團」計劃	青少年	2,043	721,350	<p>機構旨在為元朗、天水圍和屯門(元、天、屯)年輕人創造一個探索街頭藝術文化的平台。項目透過表演藝術行業的在職培訓，為年輕人提供項目管理和溝通技能訓練，同時鼓勵年輕人參與新界西的義工服務，回饋社會。</p> <p>截至2020年3月31日，項目招募30名年青成員及13位導師師友和主要意見領袖，並舉辦了兩次到新界西探訪長者的義工服務。機構正計劃由5月起，進行職場參觀及於領展商場巡迴演出。</p>
5. 香港導盲犬協會	導盲犬訓練及公眾教育	視障人士	1,200	900,000	<p>領展連續六年全方位支持香港導盲犬協會發展導盲犬服務及推廣社區共融，期望能為17萬視障人士的福祉作出貢獻。</p> <p>截至2020年3月31日，協會已於社福機構及學校舉辦了12個互動工作坊及講座，參與人數多達1,200人。協會亦進行了220次寄養家的培訓，因疫情緣故，改為在寄養家庭以一對一的形式進行。</p>
6. 保良局	活齡閃動顯才華	長者	5,425	1,232,280	<p>領展連續第三年支持保良局，透過此項目鼓勵長者學習小丑表演、非洲鼓、拳擊舞等項目，並參與表演，與社區保持連繫；在豐富自己人生同時，亦將快樂傳遞到不同的社區。</p> <p>截至2020年3月31日，逾190位長者參加了小丑、拳擊舞、敲擊樂及非洲鼓。機構於1月舉行了活齡閃動顯才華活動，與公眾人士分享參加者學習成果。</p>

「愛•匯聚計劃」2019/2020－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2019/2020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750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。

領展大學生獎學金2019/2020－100位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：5位
- 香港浸會大學：4位
- 香港中文大學：47位
- 香港教育大學：2位
- 香港理工大學：10位
- 香港科技大學：10位
- 香港大學：22位

領展大學生獎學金2019/2020－90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- 香港浸會大學：8位
- 領南大學：1位
- 香港中文大學：65位
- 香港教育大學：1位
- 香港理工大學：2位
- 香港科技大學：5位
- 香港大學：8位

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2020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(經十二份補充契約修訂及補充)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，2020年6月1日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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92頁至第143頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020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2020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2020年3月31日的綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為1,932.24億港元，而本年度的投資物業公平值虧損則為239.48億港元，是綜合財務報表中的重大組成部分。貴集團於2020年3月31日的投資物業組合包括在香港及中國內地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。新的估值師於截至2020年3月31日止年度內獲領展受託人委任。

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

估值師的經驗及工作相關性

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頒布之「英國皇家特許測量師學會評估—全球標準」，結合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」和房地產投資信託基金守則第6章編製。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。

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討論，並透過比對我們在估值和房地產行業的知識，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2020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(並於適用時以直接比較法作參考)。估值師對資本化率和現時淨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。

於2019年3月31日釐定某項物業的估值，已落成物業主要採用收入資本化法和現金流量折現法計算(並於適用時以直接比較法作參考)。發展中物業採用剩餘法計算，當中估價是根據在落成時的項目總發展價值(利用直接比較法估計)，減去估計將須支付的發展成本和發展商之風險及利潤撥備。

只採用收入資本化法進行物業估值符合市場慣例及該轉變符合信託契約。

由於存在重大估計，因此須特別將審計重點集中於此範疇。

我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的各項具體因素，包括：

- 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。

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。

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。

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 貴集團的持續經營的能力，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2005年9月6日訂立的信託契約(經13份補充契約所修訂)(「**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，相關的防範措施。

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，2020年6月1日

綜合收益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收益	6	10,718	10,037
物業經營開支	8	(2,498)	(2,348)
物業收入淨額		8,220	7,689
一般及行政開支		(416)	(405)
投資物業公平值變動	15(a)	(23,948)	12,269
出售投資物業之收益		–	2,761
利息收入		183	85
財務成本	9	(630)	(598)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	10	(16,591)	21,801
稅項	12	(712)	(1,359)
扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利		(17,303)	20,442
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2020年中期分派		(2,966)	–
– 2019年末期分派		(2,964)	–
– 2019年中期分派		–	(2,759)
– 2018年末期分派		–	(2,758)
		(23,233)	14,925
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		(24,835)	13,260
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	28	1,783	1,552
非控制性權益		(181)	113
		(23,233)	14,925
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內(虧損)/溢利			
– 基金單位持有人(附註)	13	(17,122)	20,329
– 非控制性權益		(181)	113
		(17,303)	20,442

第98頁至第143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(虧損)/溢利(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內(虧損)/溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註13。

綜合全面收益表

截至2020年3月31日止年度

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

第98頁至第143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59.30億港元(2019年：55.17億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌248.35億港元(2019年：上升132.60億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展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2020年3月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內(虧損)/溢利		(17,122)	20,329
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		23,831	(12,151)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		(454)	250
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		(157)	—
— 金融工具之公平值變動		(276)	90
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益		—	(2,761)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		41	—
— 其他非現金收入		(189)	(87)
酌情分派(附註(i))		291	53
可分派總額(附註(i))		5,965	5,723
中期分派(已派付)		2,966	2,759
末期分派(將向基金單位持有人派付)		2,999	2,964
年內分派總額		5,965	5,723
於3月31日已發行基金單位	27	2,057,898,386	2,109,321,254
向基金單位持有人每基金單位分派：			
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))		141.47港仙	130.62港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))		145.72港仙	140.55港仙
年內每基金單位分派		287.19港仙	271.17港仙

第98頁至第143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2020年3月31日止年度，管理人已決定派發可分派收入總額之100%(2019年：100%)為分派金額。此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本2.91億港元(2019年：5,300萬港元)。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之105%(2019年：101%)。
- (ii) 截至2019年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.47港仙(2019年：130.62港仙)乃根據期內中期分派29.66億港元(2019年：27.59億港元)及於2019年9月30日已發行的2,096,767,886個基金單位(2019年：2,111,986,754個基金單位)計算。中期分派已於2019年12月10日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2020年3月31日止年度，每基金單位末期分派145.72港仙(2019年：140.55港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派29.99億港元(2019年：29.64億港元)及於2020年3月31日已發行的2,057,898,386個基金單位(2019年：2,109,321,254個基金單位)計算，而於綜合財務報表獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該末期分派將於2020年7月30日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
資產			
商譽	14	424	433
投資物業	15	193,224	218,496
物業、器材及設備	16	1,389	138
以攤銷成本列賬的金融資產	17	2,746	–
按金及預付款項		497	106
衍生金融工具	25	231	42
應收貿易賬款及其他應收款項	18	1,231	933
銀行存款	19	–	4,095
現金及現金等價物	19	7,877	2,694
資產總值		207,619	226,937
負債 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債	20	2,871	3,191
長期獎勵計劃撥備	21	136	200
其他負債	22	5,017	5,100
帶息負債	23	30,688	24,217
可轉換債券	24	3,910	–
保證金		1,782	1,751
衍生金融工具	25	88	246
稅項撥備		370	321
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	26	2,640	2,585
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		47,502	37,611
非控制性權益		406	587
基金單位持有人應佔資產淨值			
已發行基金單位	27	2,057,898,386	2,109,321,254
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		77.61港元	89.48港元

第98頁至第143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
2020年6月1日

行政總裁
王國龍
2020年6月1日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2020年3月31日止年度

	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2019年4月1日		188,739	580	587
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		47	-	-
回購基金單位予以註銷		(4,240)	-	-
截至2020年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之虧損 已向基金單位持有人派付之分派		(17,122)	-	(181)
— 2020年中期分派		(2,966)	-	-
— 2019年末期分派		(2,964)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	28	-	(58)	-
轉撥入綜合收益表之金額	28	-	(38)	-
換算財務報表的匯兌虧損	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
於2018年4月1日		178,594	580	474
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		101	-	-
回購基金單位予以註銷		(3,216)	-	-
截至2019年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派		20,329	-	113
— 2019年中期分派		(2,759)	-	-
— 2018年末期分派		(2,758)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	28	-	(162)	-
轉撥入綜合收益表之金額	28	-	(74)	-
換算財務報表的匯兌虧損	28	-	(1,316)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	28	(1,552)	1,552	-
截至2019年3月31日止年度基金單位持有人及非控制性權益應佔 資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		13,260	-	113
於2019年3月31日		188,739	580	587

第98頁至第143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2020年3月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	29(a)	6,589	5,941
投資活動			
收購業務		(67)	(7,085)
出售投資物業所得款項		-	12,010
添置投資物業		(1,388)	(2,623)
添置物業、器材及設備		(218)	(49)
購入以攤銷成本列賬的金融資產		(2,777)	-
已收利息收入		188	92
已支付收購物業之按金		(365)	-
原有到期日超過三個月之銀行存款減少		4,095	4,430
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(532)	6,775
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		21,629	14,804
償還帶息負債		(15,474)	(19,124)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項		3,974	-
應付非控制性權益增加		159	559
已支付利息開支		(882)	(648)
支付租賃負債		(2)	-
已向基金單位持有人派付之分派		(5,930)	(5,517)
回購基金單位予以註銷		(4,240)	(3,216)
用於融資活動之現金淨額		(766)	(13,142)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		5,291	(426)
於4月1日之現金及現金等價物		2,694	3,164
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(108)	(44)
於3月31日之現金及現金等價物	19	7,877	2,694

第98頁至第143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2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日、2015年1月15日、2018年7月25日及2020年4月1日訂立之13份補充契約所修訂)(統稱「**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(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目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77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

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

(b) 會計規則

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

綜合財務報表已按照歷史成本規則編製，並就衍生金融工具、長期獎勵計劃撥備、可轉換債券之衍生工具部分、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，並誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋按公平值列賬。

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

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

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

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋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。相關會計政策已就此等新準則、準則修訂本及詮釋作出更新(如適用)。

下列之已頒布但仍未生效之新準則及準則修訂本並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則及準則修訂本於本集團2020年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義 ⁽¹⁾
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽²⁾
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 於2020年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則及準則修訂本之影響作出評估。

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2020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期起作綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

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。

自2019年4月1日起，本集團已採納香港財務報告準則第3號(修訂本)，該修訂本澄清了業務的定義並新增了一項可自由選擇採用的集中性測試。對於2019年4月1日或之後的業務合併和資產收購，本集團可自由選擇採用集中性測試，若果被收購總資產的公平價值大部分集中在單個可識別資產或一組相類似的可識別資產，該被收購的一系列活動和資產不會被視為業務，而交易也不會被視為業務合併。當集中性測試未被採用或者測試不通過，而收購不包括實質的過程，該項交易仍會被視為一項資產收購。實質的過程是一種將投入發展或轉化為產出的能力。

(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。

(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。

3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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號的簡化方法計量應收貿易賬款的預期信用損失，即對所有應收貿易賬款確認整個存續期的預期損失撥備。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。

3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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。

3 重要會計政策摘要(續)

(l) 租賃

自2019年4月1日起，本集團以追溯方法採納香港財務報告準則第16號，並更改了本集團作為承租人的租賃的會計政策。

於香港財務報告準則第16號的首次應用日，本集團的不可撤銷經營租賃均在12個月內屆滿，本集團採取香港財務報告準則第16號下允許的實務方法將其視作為短期租賃。因此，採納香港財務報告準則第16號並未導致期初綜合財務狀況表的調整。

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。

(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。

3 重要會計政策摘要 (續)

(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。

(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

當可折舊及攤銷之資產在出現任何事件或環境轉變顯示資產之賬面值可能不會收回時，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。

(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。

3 重要會計政策摘要(續)

(u) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

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。

(iii) 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。

(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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
帳面價值－(負債)／資產	(69)	11
名義金額	5,400	10,400
到期日	2020年8月－ 2030年3月	2019年4月－ 2026年2月
對沖比率	1:1	1:1
自4月1日起尚未結算的對沖工具內在價值變動	(42)	(157)
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	42	157
本年度加權平均執行利率	0.90%	1.17%

於2020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虧損會增加／減少7,700萬港元（2019年：扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利減少／增加5,900萬港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2020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5,400萬／6,000萬港元（2019年：1.99億／1.94億港元），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。

本集團於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)時所產生的未變現虧損約16.87億港元(2019年：13.16億港元)。此未變現虧損已於外匯儲備中列為儲備變動。

於2020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(2019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。

於2020年3月31日，相關美元中期票據之港元等值為79.18億港元(2019年：74.81億港元)。貨幣掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
帳面價值－資產／(負債)	212	(215)
名義金額	7,753	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4月1日起尚未結算的對沖工具折現後的即期價值變動	(427)	(123)
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	427	123
本年度加權平均執行利率	3.33%	3.33%

於2020年3月31日，本集團以澳元計值的現金及現金等價物及帶息負債分別為10.03億港元(2019年：零)和10.03億港元(2019年：零)。管理層認為就澳元而言不存在淨貨幣風險。

4 金融風險管理 (續)

(a) 金融風險因素 (續)

(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2020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。管理人認為本集團的金融資產信貸風險因此顯著減少。

就因商戶而面對之信貸風險而言，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前必須繳交租金保證金，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。此外，本集團定期審閱各項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減值虧損撥備。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27.46億港元(2019年：零)，載於附註17。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為2.10億港元(2019年：1.11億港元)，載於附註18。本集團來自現金及現金等價物和銀行存款之信貸風險為78.77億港元(2019年：67.89億港元)，載於附註19。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為2.31億港元(2019年：4,200萬港元)，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2020年3月31日，本集團的現金及現金等價物和銀行存款為78.77億港元(2019年：67.89億港元)。除現金資源外，於2020年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為428.96億港元(2019年：338.75億港元)，其中345.89億港元(2019年：245.45億港元)已提取。於2020年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為83.07億港元(2019年：93.30億港元)。

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末折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年内 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
於2019年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,300	-	-	-
衍生金融工具(淨額結算)	9	19	59	178
保證金	600	410	619	122
帶息負債	4,112	3,590	7,016	15,070
應付非控制性權益	-	-	3,824	-
非控制性權益認沽權債項	-	-	965	-
業務收購代價的保留金額	-	758	-	-
基金單位持有人資金	-	-	-	188,739

(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。

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
借貸總額	34,598	24,217
資產總值	207,619	226,937
負債比率	16.7%	10.7%

4 金融風險管理 (續)

(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
於2019年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	218,496	218,496
衍生金融工具	-	42	-	42
總資產	-	42	218,496	218,538
負債				
衍生金融工具	-	246	-	246
非控制性權益認沽權債項	-	-	790	790
總負債	-	246	790	1,036

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2019年：無)。

本集團金融資產及金融負債無相互抵銷之安排。

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。

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(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：

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

附註：其他包括來自香港及中國內地之商業物業的租金。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金1.14億港元(2019年：1.33億港元)已計入租金收入內。

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
稅項撥備					370
長期獎勵計劃撥備					136
帶息負債					30,688
可轉換債券					3,910
衍生金融工具					88
遞延稅項負債					2,871
其他負債					5,017
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					47,502
非控制性權益					406
基金單位持有人應佔資產淨值					159,711

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

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

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2019年3月31日止年度					
收益	7,029	1,982	668	358	10,037
分部業績	5,374	1,508	498	(96)	7,284
投資物業公平值變動	7,358	3,210	1,000	701	12,269
出售投資物業之收益					2,761
利息收入					85
財務成本					(598)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利					21,801
稅項					(1,359)
扣除與基金單位持有人交易前之 年內溢利					20,442
資本開支	1,202	44	10,707	1,588	13,541
折舊	-	-	(1)	(21)	(22)
於2019年3月31日					
分部資產	144,741	35,132	21,493	18,307	219,673
商譽					433
衍生金融工具					42
銀行存款					4,095
現金及現金等價物					2,694
資產總值					226,937
分部負債	2,337	143	643	1,213	4,336
稅項撥備					321
長期獎勵計劃撥備					200
帶息負債					24,217
衍生金融工具					246
遞延稅項負債					3,191
其他負債					5,100
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					37,611
非控制性權益					587
基金單位持有人應佔資產淨值					188,739

8 物業經營開支

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	619	570
員工成本	461	535
維修及保養	226	216
公用事業開支	297	274
地租及差餉	313	274
宣傳及市場推廣開支	132	141
屋邨公用地方開支	88	89
中國內地房產稅	94	74
其他物業經營開支	268	175
	2,498	2,348

9 財務成本

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
帶息負債利息開支	813	714
可轉換債券利息開支(附註24)	125	-
其他借貸成本(附註(i))	162	72
	1,100	786
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(53)	(278)
	1,047	508
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註24)	(157)	-
非控制性權益認沽權債項公平值(收益)/虧損(附註22)	(260)	90
	630	598

附註：

(i) 其他借貸成本主要包括1.11億港元(2019年：9,600萬港元)非控制性權益利息開支、3,800萬港元(2019年：7,400萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨收益、1,300萬港元(2019年：1,400萬港元淨收益)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨虧損及各項銀行與融資費用。

(ii) 利息開支以平均年利率3.3%(2019年：3.2%)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(虧損)/溢利

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

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
員工成本(附註11)	689	830
物業、器材及設備折舊	75	22
受託人費用	23	20
估值費用	4	5
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	10	8
收購相關專業費用	2	2
其他	1	-
核數師酬金總數	13	10
銀行收費	6	5
物業代理佣金	10	134
捐款	14	13
匯兌收益	(48)	(49)
短期租約支出	13	-
經營租約支出	-	36
其他法律及專業費用	31	36

11 員工成本

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
工資及薪金	723	715
強制性公積金計劃供款(附註(i))	14	14
長期獎勵計劃之獎勵	25	174
	762	903
減：撥歸投資物業下作資產化	(73)	(73)
員工成本(附註10)	689	830

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

自綜合收益表扣除／(計入)之稅額代表：

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

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

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

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(虧損)/溢利計算之每基金單位(虧損)/盈利

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

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

14 商譽

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
於4月1日	433	416
匯兌調整	(9)	(13)
收購業務	-	43
出售	-	(13)
於3月31日	424	433

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

(b) 估值過程

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

管理人與主要估值師商討並檢視主要估值師所使用之所有重大輸入數據。管理人與主要估值師會就各報告日期之估值過程和結果進行討論。

15 投資物業(續)

(c) 估值技術

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

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

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

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

15 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

三種估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

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

投資物業被歸類於第三層(2019年：第三層)公平值架構之內。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

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

(e) 匯兌調整

換算匯兌虧損乃由於人民幣貶值對位處中國內地之投資物業的換算匯兌而產生。該金額已計入載列於附註28之外匯儲備。

(f) 本集團貸款融資之抵押

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

(g) 轉撥至物業、器材及設備

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

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
於2018年4月1日	12	–	2	101	115
添置	6	–	1	38	45
年內折舊開支	(3)	–	(1)	(18)	(22)
於2019年3月31日	15	–	2	121	138
於2019年3月31日					
成本	80	–	6	255	341
累計折舊	(65)	–	(4)	(134)	(203)
賬面淨值	15	–	2	121	138

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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
上市公司債券	2,716	–
非上市公司債券	30	–
	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6,800萬港元(2019年：零)。該等以攤銷成本列賬的金融資產賬面值的預期收回時間為一年後。

18 應收貿易賬款及其他應收款項

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

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

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

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

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

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之2.10億港元(2019年：1.11億港元)應收貿易賬款淨值包括於2020年3月31日尚未到期之應計停車場收入5,200萬港元(2019年：6,000萬港元)及應計按營業額分成租金900萬港元(2019年：2,300萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

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

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

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款之公平值。

19 現金及現金等價物及銀行存款

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
銀行現金	6,317	1,955
原有到期日少於三個月之銀行存款	1,560	739
現金及現金等價物	7,877	2,694
原有到期日超過三個月之銀行存款	-	4,095
	7,877	6,789

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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
遞延稅項資產	(115)	(93)
遞延稅項負債	2,986	3,284
	2,871	3,191

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
於2018年4月1日	2,909	(16)	2,893
匯兌調整	(35)	(5)	(40)
綜合收益表內確認	330	8	338
於2019年3月31日	3,204	(13)	3,191

21 長期獎勵計劃撥備

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備		
— 預期一年內結算	81	102
— 預期一年後結算	55	98
	136	200

2007年長期獎勵計劃

於2007年7月23日獲採納之長期獎勵計劃(「**2007年長期獎勵計劃**」)，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵可予授出，惟於屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。

根據2007年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵。自2007年長期獎勵計劃獲採納至屆滿為止，概無基金單位認購權被授出。

授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終向承授人發行之新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。

年內，本集團根據2007年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而發行共477,632個基金單位(2019年：1,407,782個基金單位)。

2017年長期獎勵計劃

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。

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366,239個基金單位(2019年：8,000個基金單位)。

21 長期獎勵計劃撥備 (續)

於歸屬期內，確認之負債乃根據2007年長期獎勵計劃及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。

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之歸屬而須予發行之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2019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2020年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2007年長期獎勵計劃								
2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007年長期獎勵計劃小計		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2017年長期獎勵計劃								
2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	2017年7月14日至2020年6月30日	380,365	-	-	-	(75,054)	305,311	661,131
2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	566,500	-	-	-	(121,312)	445,188	989,845
	2018年7月4日至2021年6月30日	566,500	-	-	-	(123,379)	443,121	984,988
2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	-	597,249	-	-	(100,566)	496,683	1,123,753
	2019年7月5日至2022年6月30日	-	597,248	-	-	(100,566)	496,682	1,123,752
2017年長期獎勵計劃小計		1,894,044	1,194,497	(264,560)	(7,000)	(629,996)	2,186,985	4,883,469
小計		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
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%		-	-	(237,374) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2019/2020年度總計		2,293,280	1,194,497	(843,871)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
2018/2019年度總計		2,051,130	1,159,000	(1,415,782)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094

附註：

- (i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎54%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

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
應付非控制性權益	3,777	3,552
非控制性權益認沽權債項	530	790
業務收購代價的保留金額	710	758
	5,017	5,100

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3.3%(2019年：3.2%)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) 於商業發展項目完成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三層(2019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。
- (iii) 根據日期為2019年2月20日收購保怡物業管理(深圳)有限公司全部股權的框架協議，本集團可保留收購代價中的人民幣6.50億元(約等值7.10億港元)，直至於交易日期的第二個周年日或之前由本集團支付予賣方。

年內之非控制性權益認沽權債項詳情如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
於4月1日	790	700
綜合收益表內確認：		
— 公平值(收益)/虧損(附註9)	(260)	90
於3月31日	530	790

23 帶息負債

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

帶息負債須按以下年期償還：

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

23 帶息負債(續)

附註：

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

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。可轉換債券於報告日期之實際利率為3.12%。

	百萬港元
負債部分	
於2019年4月1日	-
已發行之可轉換債券	3,817
利息開支(附註9)	125
已支付利息開支	(32)
於2020年3月31日	3,910
衍生工具部分	
於2019年4月1日	-
已發行之可轉換債券	157
公平值變動(附註9)	(157)
於2020年3月31日	-
	3,910

25 衍生金融工具

	2020年 百萬港元	2019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	-	15
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	212	21
－利率掉期合約	19	6
	231	42
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	(88)	(7)
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	-	(236)
－利率掉期合約	-	(3)
	(88)	(246)
衍生工具淨資產／(負債)	143	(204)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於各報告日期市場可觀察之孳息率曲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(2019年：第二層)公平值架構之內。

該等衍生工具淨資產／(負債)賬面值的預期結算時間如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
一年內	(2)	6
一年後	145	(210)
	143	(204)

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。於年內計入對沖儲備之淨金額為9,600萬港元(2019年：2.36億港元)，詳情見附註28。

於2020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(2019年：60.00億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3.59年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2020年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為30.00億港元(2019年：60.00億港元)及1.58%(2019年：1.82%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2020年3月31日之名義本金金額為20.00億港元(2019年：30.00億港元)。

於2020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2020年3月31日之名義本金金額分別為77.53億港元(2019年：77.53億港元)及14.00億港元(2019年：14.00億港元)。

於2020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撥入綜合收益表。

於2020年3月31日，本集團持有出售人民幣5.94億元(2019年：人民幣7.02億元)以兌換港元之遠期合約。此等合約用作鎖定本集團部分未來於中國內地以人民幣計價的淨收入兌換為港元之匯率，並非為對沖會計而制定。

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)
於2018年4月1日	244	244
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	(162)	(162)
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(74)	(74)
於2019年3月31日	8	8

26 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

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

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
一年內	2,638	2,585
一年後	2	-
	2,640	2,585

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

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

27 已發行基金單位

	2020年 基金單位數目	2019年 基金單位數目
於4月1日	2,109,321,254	2,150,058,972
回購基金單位予以註銷	(51,900,500)	(42,145,500)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	477,632	1,407,782
於3月31日	2,057,898,386	2,109,321,254

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51,900,500個基金單位(2019年：42,145,500個基金單位)，總價值為42.40億港元(2019年：32.16億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於2020年3月31日基金單位之收市價為每基金單位65.70港元(2019年：91.80港元)。按2020年3月31日已發行之2,057,898,386個基金單位(2019年：2,109,321,254個基金單位)計算，市值為1,352.04億港元(2019年：1,936.36億港元)。

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)
於2018年4月1日	(580)	244	932	(1,176)	(580)
現金流量對沖：					
－公平值變動	-	(162)	-	-	(162)
－轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	-	(74)	-	-	(74)
	-	(236)	-	-	(236)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(1,316)	-	(1,316)
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))	-	-	-	1,552	1,552
於2019年3月31日	(580)	8	(384)	376	(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

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	(16,591)	21,801
長期獎勵計劃之獎勵	25	174
折舊開支	75	22
出售投資物業之收益	-	(2,761)
撇銷物業、器材及設備之虧損	15	-
利息收入	(183)	(85)
財務成本	630	598
匯兌差異	(48)	(49)
投資物業公平值變動	23,948	(12,269)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(300)	(90)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目減少	(32)	(296)
保證金增加	25	8
長期獎勵計劃結算	(42)	(10)
已付所得稅	(933)	(1,102)
營運活動所得之現金淨額	6,589	5,941

(b) 主要非現金交易

年內，根據2007年長期獎勵計劃發行之額外基金單位金額為4,700萬港元(2019年：1.01億港元)。

(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
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

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	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2018年4月1日	25,785	86	96	2,897	28,864
融資現金流量變動					
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	14,804	-	-	-	14,804
償還帶息負債	(19,124)	-	-	-	(19,124)
應付非控制性權益增加	-	-	-	559	559
(已支付)／已收利息	-	(748)	100	-	(648)
融資現金流量變動總計	(4,320)	(748)	100	559	(4,409)
非現金變動					
現金流量對沖之公平值變動	-	-	162	-	162
財務成本	171	747	(154)	96	860
收購業務	2,575	10	-	-	2,585
其他	6	(14)	-	-	(8)
非現金變動總計	2,752	743	8	96	3,599
於2019年3月31日	24,217	81	204	3,552	28,054

30 承擔

(a) 資本承擔

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	691	1,159

(b) 短期租約承擔

於2020年3月31日，根據不可撤銷之短期租約，本集團累計日後應付之最低租金支出如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
一年內	-	6

31 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2020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#
香港上市公司商會	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）有限公司是領展的主要估值師，負責為本集團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，負責為本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。

31 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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(23)	(20)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
出售投資物業之代理費用	-	(55)
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	(61)	(65)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	38	39
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	20	10
與主要估值師之交易(附註(iii)及(iv))		
估值費用	(4)	(5)
諮詢服務費用	(2)	(2)
代理費用	(2)	(1)
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)	(16)
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)	(1)
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)	(5)
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))	(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))	9	8
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))	(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0.008%至0.03%計算，惟不得低於每月15萬港元。自2020年4月1日起，計算受託人費用之年利率為介乎0.006%至0.015%。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (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2020年3月31日止年度，本集團對高力國際物業顧問(香港)有限公司及仲量聯行有限公司已付及應付的估值費用分別為300萬港元及100萬港元(截至2019年3月31日，本集團對仲量聯行有限公司已付的估值費用為500萬港元)。截至2020年3月31日止年度，本集團對仲量聯行有限公司已付及應付的諮詢服務及代理費用則分別為200萬港元及200萬港元(截至2019年3月31日，本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100萬港元)。
- (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。

31 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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(4)	(2)
來自滙豐集團之帶息負債	(2,820)	(1,940)
應付滙豐集團之代理費用	-	(55)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(5)	(3)
來自滙豐集團之保證金	(4)	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(1)	(123)
於滙豐集團之銀行存款	6,569	2,002

(d) 主要管理層薪酬

於2020年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事，10名非執行董事及10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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
袍金	9	8
基本薪金、津貼及其他福利	128	143
長期獎勵計劃之獎勵	33	122
	170	273

31 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2019/2020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2019/2020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))	2020年 人數	2019年 人數
1,000,001港元－3,000,000港元	1	2
3,000,001港元－5,000,000港元	2	–
5,000,001港元－7,000,000港元	2	–
7,000,001港元－9,000,000港元	2	4
9,500,001港元－10,000,000港元	1	1
10,000,001港元－10,500,000港元	1	1
11,000,001港元－11,500,000港元	1	–
11,500,001港元－12,000,000港元	–	1
12,500,001港元－13,000,000港元	–	2
13,500,001港元－14,000,000港元	1 ^(b)	–
32,000,001港元－32,500,000港元	–	1 ^(c)
73,500,001港元－74,000,000港元	1 ^(a)	–
112,500,001港元－113,000,000港元	–	1 ^(c)
執行董事及各高層管理人員之總人數(附註(iii))	12	13

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)(2019年：王國龍先生^(c)及張利民先生^(d))的酬金。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，而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71頁及第74頁的「長期獎勵計劃」一節)。餘下部分為短期酬金。
- (iii) 包括一名(2019年：一名)已退休高層管理人員。

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2019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(2019年：三名)個人如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	9	10
酌情花紅	21	16
長期獎勵計劃之獎勵	2	11
	32	37

32 日後應收之最低租金

於2020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：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
第一年內	6,384	6,259
第一年後至第五年內	10,061	10,432
第五年後	1,125	1,416
	17,570	18,107

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2019年：三年)。

33 主要附屬公司

於2020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
<i>直接持有：</i>				
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%
<i>間接持有：</i>				
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%
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%
益楓美置業(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%

33 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)				
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 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%
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%
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%

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。

34 於報告日期後之事項

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

35 批准綜合財務報表

於2020年6月1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

傳真

網頁

(852) 2828 9888

(852) 2828 9899

www.colliers.com



敬啟者：

關於領展－於2020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2019/2020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)

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%

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2020年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2019年3月至2020年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2019年3月至2020年2月之零售實際收入；
4. 2019年3月至2020年2月之辦公室實際收入（海濱匯）；
5. 2019年3月至2020年2月之營運開支；
6. 於2020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2020年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2019年3月至2020年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2019年3月至2020年2月之零售實際收入；
4. 2019年3月至2020年2月之辦公室實際收入（上海領展企業廣場）；
5. 2019年3月至2020年2月之營運開支；及
6. 相關之業權文件。

估值概要

以下資料會在估值附表中提及：

- 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；及
- 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之概要載於隨附之估值附表。

估值

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2020年3月31日為

HK\$169,161,100,000 (港幣一千六百九十一億六千一百一十萬元)

初始回報率為4.48%

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\$127,005,600,000 (港幣一千二百七十億五百六十萬元)**

初始回報率為4.56%

香港物業之停車場設施

市場價值為**HK\$31,280,100,000 (港幣三百一十二億八千零十萬元)**

初始回報率為4.99%

海濱匯

市場價值為**HK\$10,875,400,000 (港幣一百零八億七千五百四十萬元)**

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2020年3月31日為

RMB23,180,000,000（人民幣二百三十一億八千萬元）

初始回報率為4.37%

上海領展企業廣場

市場價值為**RMB6,740,000,000**（人民幣六十七億四千萬元）

初始回報率為4.78%

北京歐美匯購物中心

市場價值為**RMB2,910,000,000**（人民幣二十九億一千萬元）

初始回報率為5.38%

廣州西城都荟廣場

市場價值為**RMB4,350,000,000**（人民幣四十三億五千萬元）

初始回報率為4.94%

北京京通羅斯福廣場

市場價值為**RMB2,570,000,000**（人民幣二十五億七千萬元）

初始回報率為4.23%

深圳新怡景商業中心

- 市場價值為**RMB6,610,000,000**（人民幣六十六億一千萬元）
- 初始回報率為3.20%

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

香港皇后大道中1號

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司受託人 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

執行董事

鄭亥延 MSc (Real Estate), MRICS, MHKIS, RPS (GP)

估價及諮詢服務主管

謹啟

2020年5月15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	55	富亨商場
15	蝴蝶廣場	32	富善商場
110	青宏苑之停車場	47	富泰商場
124	竹園北邨之停車場	24	富東廣場
116	鳳禮苑之停車場	45	鳳德商場
118	康強苑之停車場	36	恆安商場
83	嘉田苑之停車場	35	顯徑商場
104	錦鞍苑之停車場	67	興東商場
73	健明邨之停車場	57	興華廣場
115	瓊麗苑之停車場	64	曉麗商場
121	葵康苑之停車場	63	海富商場
101	麗安邨之停車場	33	何文田廣場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	6	啟田商場
95	明雅苑之停車場	68	建生商場
93	寧峰苑之停車場	56	廣福商場
122	鵬程苑之停車場	40	廣源商場
97	寶珮苑之停車場	39	瀝源廣場
112	新圍苑之停車場	12	良景廣場
108	秀茂坪邨第一期之停車場	1	樂富廣場
87	田景邨之停車場	60	樂華商場
114	天祐苑之停車場	50	朗屏商場
78	天悅邨之停車場	54	隆亨商場
99	翠屏(南)邨之停車場	59	海悅豪園
92	慈民邨之停車場	49	美林商場
107	牛頭角上邨之停車場	46	南昌薈
84	華荔邨之停車場	31	南豐廣場
90	宏福苑之停車場	29	愛民廣場
105	怡閣苑之停車場	52	愛東商場
113	怡雅苑之停車場	70	平田商場
96	英明苑之停車場	80	寶熙苑商場
100	漁安苑之停車場	51	寶林商場
11	長發廣場	42	寶達商場
62	祥華商場	75	長安邨之商舖與停車場
16	彩明商場	76	長宏邨之商舖與停車場
30	彩雲商場	85	青華苑之商舖與停車場
10	彩園廣場	77	康柏苑之商舖與停車場
21	竹園廣場	120	康瑞苑之商舖與停車場
25	頌安商場	88	康逸苑之商舖與停車場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
117	紅磡邨之商舖與停車場	3	慈雲山中心
82	高俊苑之商舖與停車場	53	元洲商場
125	高怡邨之商舖與停車場	58	環翠商場
106	樂雅苑之商舖與停車場	13	禾峯廣場
79	樂華南邨之商舖與停車場	14	逸東商場
103	南昌邨之商舖與停車場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
109	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	74	賢麗苑購物中心
91	天華邨之商舖與停車場	61	耀安商場
119	天宏苑之商舖與停車場	69	耀東商場
89	天逸邨之商舖與停車場	38	愉翠商場
86	唐明苑之商舖與停車場		
94	翠灣邨之商舖與停車場		
102	慈愛苑之商舖與停車場		
71	東頭邨之商舖與停車場		
81	和明苑之商舖與停車場		
98	欣明苑之商舖與停車場		
111	盈福苑之商舖與停車場		
65	三聖商場		
9	秀茂坪商場		
28	沙角商場		
37	順利商場		
72	順安商場		
23	小西灣廣場		
41	赤柱廣場		
44	新翠商場		
2	T Town		
48	大興商場		
17	太和廣場		
34	大元商場		
27	德田廣場		
8	黃大仙中心北館		
4	黃大仙中心南館		
126	海濱匯		
18	天澤商場		
20	天盛商場		
26	天瑞商場		
66	天慈商場		
22	天耀廣場		
5	TKO Gateway		
7	TKO Spot		
43	翠屏(北)商場		

中國物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	上海領展企業廣場	2	北京歐美匯購物中心
3	廣州西城都薈廣場	4	北京京通羅斯福廣場
5	深圳新怡景商業中心		

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
1	樂富廣場	371,348	793	290.5	4.22%	6,749.2	4.30%
簡介：		樂富廣場（前稱樂富中心），於1983年至1991年間落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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：358,510平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：371,348平方呎 • 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	206,649	1,177	264.7	4.03%	5,653.8	4.68%
簡介：		T Town（前稱頌富廣場），於1999年及2000年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 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份之一部分 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年					
3	慈雲山中心	198,712	940	221.4	4.34%	4,692.9	4.72%
簡介：		慈雲山中心，於1997年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 現時供租賃之零售部分內部樓面面積為198,250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198,712平方呎。					
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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
4	黃大仙中心南館	146,528	688	184.0	4.12%	4,074.4	4.52%
	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 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
5	TKO Gateway	165,935	623	181.2	4.01%	4,045.1	4.48%
	簡介：	TKO Gateway（前稱厚德（二）商場），於1993年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
6	啟田商場	184,936	461	178.7	4.32%	3,988.5	4.48%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分兩期落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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：184,362平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：184,936平方呎 • 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					

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	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	分析
					資本化率		初始回報率
7	TKO Spot	129,951	1,280	170.6	4.24%	3,780.8	4.51%
簡介：		TKO Spot (前稱尚德商場)，於1998年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 現時供租賃之零售部分內部樓面面積為129,816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129,951平方呎。					
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	158.1	3.94%	3,724.0	4.24%
簡介：		黃大仙中心北館 (前稱龍翔廣場)，於2001年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
9	秀茂坪商場	155,118	611	177.4	4.31%	3,561.4	4.98%
簡介：		秀茂坪商場，於2002年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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－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	彩園廣場	127,754	536	165.7	4.41%	3,317.6	4.99%
簡介：		彩園廣場，於1982年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 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：125,394平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：127,754平方呎 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
11	長發廣場	165,572	590	152.3	4.34%	3,313.1	4.60%
	簡介：	長發廣場，於1987年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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—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					
12	良景廣場	183,796	616	157.3	4.45%	3,108.4	5.06%
	簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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—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					
13	禾輦廣場	170,625	828	141.4	4.13%	3,036.1	4.66%
	簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 商業／停車場大廈 • 綜合商業／停車場大廈—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—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					
14	逸東商場	193,063	1,900	147.4	4.41%	3,000.8	4.91%
	簡介：	逸東商場，於2001年至2003年間落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
15	蝴蝶廣場	174,331	313	148.7	4.53%	2,951.6	5.04%
簡介：		蝴蝶廣場，於1983年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 商場 • 多層停車場 • 商業區一熟食檔 • 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					
16	彩明商場	92,857	765	144.4	4.33%	2,914.4	4.95%
簡介：		彩明商場，於2001年及2003年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
17	太和廣場	125,452	454	140.8	4.40%	2,771.0	5.08%
簡介：		太和廣場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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：127,470平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：125,452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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
18	天澤商場	130,719	302	130.1	4.31%	2,652.5	4.90%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
19	油美及高翔（鯉魚門廣場）	100,769	0	131.7	4.30%	2,642.7	4.98%
	簡介：	鯉魚門廣場—油美及高翔，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
20	天盛商場	78,235	1,458	118.2	4.33%	2,404.6	4.91%
	簡介：	天盛商場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	竹園廣場	138,546	1,103	117.6	4.44%	2,398.2	4.90%
	簡介：	竹園廣場，於1984年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
22	天耀廣場	93,297	480	120.3	4.34%	2,396.7	5.02%
	簡介：	天耀廣場，於1992年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
23	小西灣廣場	99,942	558	118.1	4.47%	2,281.1	5.18%
	簡介：	小西灣廣場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
24	富東廣場	104,879	537	114.3	4.45%	2,246.6	5.09%
	簡介：	富東廣場，於1997年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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	頌安商場	82,430	995	101.9	4.44%	2,049.6	4.97%
	簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
26	天瑞商場	74,948	577	102.1	4.40%	2,029.4	5.03%
<p>簡介： 天瑞商場，於1992年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>泊車位數目：577</p> <p>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</p>							
27	德田廣場	97,580	754	90.8	4.47%	1,968.1	4.61%
<p>簡介： 德田廣場，於1991年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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－毗鄰德盛樓 <p>泊車位數目：754</p> <p>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－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</p>							
28	沙角商場	96,488	662	94.6	4.34%	1,965.2	4.81%
<p>簡介： 沙角商場，於1980年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>泊車位數目：662</p> <p>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</p>							
29	愛民廣場	183,846	808	88.3	4.48%	1,923.0	4.59%
<p>簡介： 愛民廣場，於1975年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>泊車位數目：808</p> <p>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－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</p>							

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
30	彩雲商場	161,150	859	90.5	4.44%	1,908.7	4.74%
	簡介：	<p>彩雲商場，於1980年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>泊車位數目：859 現時供租賃之零售部分內部樓面面積為167,585平方呎。此物業剛完成裝修工程，吾等得悉此物業之零售部分內部樓面面積將調整為161,150平方呎。</p>					
	業權詳情：	<p>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</p>					
31	南豐廣場	81,246	0	77.7	4.00%	1,851.7	4.19%
	簡介：	<p>南豐廣場，於1999年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 187個商業單位 • 幼稚園 • 外牆商業廣告位 					
	業權詳情：	<p>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</p>					
32	富善商場	105,549	525	82.9	4.36%	1,824.6	4.54%
	簡介：	<p>富善商場，於1986年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>泊車位數目：525</p>					
	業權詳情：	<p>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</p>					
33	何文田廣場	101,179	299	86.2	4.43%	1,764.4	4.89%
	簡介：	<p>何文田廣場，於2001年落成，包括</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業／停車場大廈 • 何文田邨內之停車場大廈 <p>泊車位數目：299</p>					
	業權詳情：	<p>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</p>					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
34	大元商場	136,435	594	78.5	4.42%	1,752.4	4.48%
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 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					
35	顯徑商場	94,383	636	81.8	4.36%	1,733.5	4.72%
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
36	恆安商場	114,747	585	77.6	4.32%	1,723.5	4.50%
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
37	順利商場	201,691	731	79.3	4.46%	1,722.7	4.60%
簡介：		順利商場，於1978年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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 泊車位數目：731					
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					
38	愉翠商場	112,784	1,175	78.5	4.21%	1,675.7	4.68%
簡介：		愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
39	瀝源廣場	106,208	438	68.8	4.23%	1,640.5	4.20%
簡介：		瀝源廣場，於1976年落成，包括瀝源邨內 <ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
40	廣源商場	81,542	736	76.2	4.34%	1,604.7	4.75%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括位於廣源邨內					
		<ul style="list-style-type: none"> • 商場—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					
41	赤柱廣場	98,382	411	66.7	4.15%	1,603.3	4.16%
	簡介：	赤柱廣場，於1999年及2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
42	寶達商場	82,838	1,083	76.9	4.30%	1,587.4	4.85%
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
43	翠屏(北)商場	113,912	421	74.0	4.22%	1,570.1	4.71%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內 <ul style="list-style-type: none"> 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					
44	新翠商場	75,506	620	66.2	4.28%	1,415.3	4.68%
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 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	鳳德商場	71,917	487	62.2	4.29%	1,336.1	4.65%
	簡介：	鳳德商場，於1991年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 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 現時供租賃之零售部分內部樓面面積為71,998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71,917平方呎。					
	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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
46	南昌薈	56,541	547	64.0	4.33%	1,319.2	4.85%
	簡介：	南昌薈（前稱富昌商場），於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
47	富泰商場	61,270	635	62.6	4.18%	1,315.5	4.76%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
48	大興商場	101,698	672	58.7	4.42%	1,304.2	4.50%
	簡介：	大興商場，於1977年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
49	美林商場	75,843	375	57.2	4.24%	1,257.4	4.55%
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 					
		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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
50	朗屏商場	92,061	564	62.6	4.50%	1,250.3	5.01%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
51	寶林商場	86,730	398	60.1	4.45%	1,243.6	4.83%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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	愛東商場	81,029	634	59.4	4.36%	1,222.9	4.86%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
53	元州商場	50,180	213	52.4	3.87%	1,177.5	4.45%
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
54	隆亨商場	63,197	440	55.3	4.25%	1,167.7	4.74%
	簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
55	富亨商場	55,030	517	55.2	4.39%	1,162.3	4.75%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
56	廣福商場	69,768	461	52.5	4.45%	1,157.1	4.54%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
57	興華廣場	80,525	268	56.7	4.38%	1,143.2	4.96%
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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：80,525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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
58	環翠商場	82,792	359	52.9	4.39%	1,084.4	4.88%
簡介：		環翠商場，於1978年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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號一餘段中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	海悅豪園	41,017	0	49.3	4.00%	1,082.1	4.55%
簡介：		海悅豪園，於1998年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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號一5,411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					
60	樂華商場	98,078	650	50.6	4.31%	1,076.6	4.70%
簡介：		樂華商場，於1985年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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號一513,788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					
61	耀安商場	50,698	547	49.2	4.27%	1,004.6	4.90%
簡介：		耀安商場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 多用途綜合大樓一店舖、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號一306,501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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
62	祥華商場	72,204	353	46.3	4.34%	978.8	4.73%
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
63	海富商場	40,360	225	43.6	4.20%	956.0	4.56%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
64	曉麗商場	34,560	637	45.3	4.32%	940.9	4.81%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
65	三聖商場	69,580	176	40.3	4.38%	849.8	4.75%
	簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
66	天慈商場	36,865	289	40.1	4.26%	824.7	4.86%
	簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
67	興東商場	53,034	420	26.8	4.36%	579.4	4.62%
	簡介：	興東商場，於1995年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	25.5	4.26%	560.4	4.54%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
69	耀東商場	63,147	685	23.7	4.45%	512.4	4.62%
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內 <ul style="list-style-type: none"> 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	25.1	4.51%	510.0	4.92%
	簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內 <ul style="list-style-type: none"> 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					
71	東頭邨之商舖與停車場	38,060	493	21.3	4.44%	484.0	4.41%
	簡介：	東頭邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
72	順安商場	80,993	459	20.1	4.43%	467.1	4.31%
簡介：		順安商場，於1978年落成，包括順安邨內 <ul style="list-style-type: none"> • 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	健明邨之停車場	0	763	20.1	5.00%	379.2	5.31%
簡介：		健明邨之停車場，於2003年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
74	賢麗苑購物中心	10,584	150	18.3	4.26%	377.9	4.84%
簡介：		賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
75	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	18.0	4.57%	363.8	4.95%
簡介：		長安邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
76	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	18.6	4.60%	355.5	5.23%
	簡介：	長宏邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
77	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	16.1	4.39%	345.1	4.67%
	簡介：	康柏苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
78	天悅邨之停車場	0	560	13.2	4.40%	277.0	4.76%
	簡介：	天悅邨之停車場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
79	樂華南邨之商舖與停車場	16,086	226	12.2	4.63%	264.2	4.62%
	簡介：	樂華南邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	9.8	3.30%	263.6	3.72%
	簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
81	和明苑之商舖與停車場	7,342	379	11.2	4.30%	245.6	4.55%
簡介：		和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈 • 位於和逸閣的幼稚園單位 					
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52號一整個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	11.6	4.47%	244.3	4.76%
簡介：		高俊苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 商業／停車場大廈 • 位於俊滿閣的幼稚園 					
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號一整個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					
83	嘉田苑之停車場	0	348	11.4	4.40%	232.7	4.90%
簡介：		嘉田苑之停車場，於1988年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈 					
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號一整個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	華荔邨之停車場	0	411	11.6	4.60%	227.9	5.09%
簡介：		華荔邨之停車場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈 					
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					
85	青華苑之停車場	9,118	348	10.6	4.39%	227.0	4.65%
簡介：		青華苑之停車場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈 					
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號一36,665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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
86	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	9.2	4.29%	219.9	4.19%
	簡介：	唐明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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					
87	田景邨之停車場	0	380	10.5	4.30%	219.5	4.79%
	簡介：	田景邨之停車場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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號一197,161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					
88	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	9.8	4.39%	209.5	4.68%
	簡介：	康逸苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	10.0	4.56%	207.1	4.83%
	簡介：	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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號一226,221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					
90	宏福苑之停車場	0	408	9.2	4.10%	204.9	4.48%
	簡介：	宏福苑之停車場，於1983年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 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號一整個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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
91	天華邨之商舖與停車場	1,476	287	9.9	4.36%	204.0	4.84%
	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	慈民邨之停車場	0	364	11.0	4.90%	202.4	5.45%
	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					
93	寧峰苑之停車場	0	299	8.9	4.20%	192.7	4.60%
	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	翠灣邨之商舖與停車場	13,631	182	8.7	4.38%	190.5	4.54%
	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					
95	明雅苑之停車場	0	345	8.2	4.00%	184.1	4.47%
	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號一整個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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
96	英明苑之停車場	0	274	8.1	4.30%	173.8	4.63%
	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號一整個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	寶珮苑之停車場	0	277	8.2	4.30%	173.6	4.74%
	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號一整個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					
98	欣明苑之商舖與停車場	7,019	262	7.2	4.38%	162.1	4.44%
	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號一整個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	翠屏（南）邨之停車場	5,275	229	8.5	5.05%	155.3	5.49%
	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號一餘段中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					
100	漁安苑之停車場	0	296	6.9	4.30%	148.3	4.65%
	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號一整個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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
101	麗安邨之停車場	0	181	7.0	4.80%	140.6	5.01%
	簡介：	麗安邨之停車場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	慈愛苑之商舖與停車場	13,306	199	6.4	4.73%	137.0	4.66%
	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					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
103	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	5.8	4.31%	134.0	4.34%
	簡介：	南昌邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
104	錦鞍苑之停車場	0	238	6.3	4.30%	133.1	4.73%
	簡介：	錦鞍苑之停車場，於1987年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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號一整個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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
105	怡閣苑之停車場	0	240	5.6	4.10%	129.1	4.35%
	簡介：	怡閣苑之停車場，於1981年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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號一整個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					
106	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	5.3	4.13%	128.6	4.14%
	簡介：	樂雅苑之商舖與停車場，於1984年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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號一整個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	牛頭角上邨之停車場	0	228	6.7	4.80%	128.5	5.22%
	簡介：	牛頭角上邨之停車場，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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號一126,664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					
108	秀茂坪邨第一期之停車場	0	395	5.1	4.00%	124.6	4.10%
	簡介：	秀茂坪邨第一期之停車場，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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號一餘段中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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收入資本化法		分析
				每年現時淨收入 (百萬港元)	資本化率	
109	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	6.0	4.53%	119.3 5.07%
	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				
110	青宏苑之停車場	0	179	5.2	4.30%	114.9 4.53%
	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號一36,665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				
111	盈福苑之商舖與停車場	786	163	5.3	4.54%	113.9 4.62%
	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號一整個餘段 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	5.1	4.30%	105.9 4.85%
	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號一整個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	怡雅苑之停車場	0	159	4.5	4.10%	103.4 4.32%
	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號一整個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				

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
114	天祐苑之停車場	0	192	4.6	4.30%	101.9	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					
115	瓊麗苑之停車場	0	158	3.8	4.20%	89.5	4.29%
	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%	80.3	4.15%
	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	2.8	4.09%	73.7	3.85%
	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					
118	康強苑之停車場	0	93	3.2	4.70%	67.2	4.74%
	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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
119	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	2.6	4.37%	61.7	4.17%
	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					
120	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	2.6	4.30%	55.1	4.65%
	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	2.2	4.50%	52.1	4.19%
	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					
122	鵬程苑之停車場	0	67	2.0	4.70%	41.5	4.81%
	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	1.6	4.10%	34.4	4.52%
	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					

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		分析
					資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬港元)	
124	竹園北邨之停車場	0	61	1.0	5.10%	20.8	4.60%
	簡介：	竹園北邨之停車場，於1987年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	0.6	4.02%	14.5	4.18%
	簡介：	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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)	2020年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯	883,127	10,875.4

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十二億五千三百九十萬港元。

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	2020年3月31日之估值 (百萬港元)
127	旺角彌敦道700號	176,563	4,341.1

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。

估值附表

中國物業

序號	物業名稱					收入資本化法		分析
		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)	資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	
1	上海領展企業廣場	7,375	75,780	226	322.1	4.29%	6,740.0	4.78%
	簡介：	上海領展企業廣場，於2003年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	北京歐美匯購物中心	55,423	0	367	156.5	4.50%	2,910.0	5.38%
	簡介：	北京歐美匯購物中心，於2009年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 購物中心 • 地下停車場 						
		泊車位數目：367						
	業權詳情：	該物業由益颯美置業（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	廣州西城都薈廣場	88,726	0	1,034	215.1	4.75%	4,350.0	4.94%
	簡介：	廣州西城都薈廣場，於2011年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 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。						
4	北京京通羅斯福廣場	67,546	0	576	108.7	4.75%	2,570.0	4.23%
	簡介：	北京京通羅斯福廣場，於2014年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 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。						

序號	物業名稱					收入資本化法		分析
		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)	資本化率	2020年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	初始回報率
5	深圳新怡景商業中心	83,900	0	741	211.6	4.25%	6,610.0	3.20%
	簡介：	深圳新怡景商業中心，於2006年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 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。						

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2019/2020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2019年4月1日至2020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126個香港物業在企業社會責任方面的承諾、工作和整體表現，以及3個中國內地物業(歐美匯購物中心、領展企業廣場和西城都薈廣場)的能源表現。

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「全面」選項及香港聯合交易所有限公司的《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「全面」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，與負責編制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「全面」選項和《環境、社會及管治報告指引》的要求編制，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
2020年5月

全球報告倡議組織內容索引

GRI標準披露

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	年報2019/2020，策略報告，封面內頁
102-2	活動、品牌、產品服務	年報2019/2020，策略報告，封面內頁；公司網站2019/2020，業務概覽
102-3	總部位置	年報2019/2020，策略報告，封底內頁
102-4	經營位置	年報2019/2020，策略報告，關於領展；公司網站2019/2020，業務概覽
102-5	所有權與法律形式	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，監管及合規事宜
102-6	服務的市場	年報2019/2020，策略報告，關於領展；公司網站2019/2020，業務概覽
102-7	組織規模	年報2019/2020，策略報告，關於領展；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；可持續發展表現，數據列表
102-8	關於員工和其他工作者的資料	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；可持續發展表現，數據列表
102-9	供應鏈	年報2019/2020，策略報告，持份者的聯繫；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；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	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；經營環境；風險管理
102-12	外部倡議	年報2019/2020，策略報告，行政總裁報告書；公司網站2019/2020，業務里程碑及獎項；社區；可持續發展網站2019/2020，承諾及簽署機構，成就
102-13	協會的成員資格	可持續發展網站2019/2020，承諾及簽署機構；個案研究
策略		
102-14	高級決策者的聲明	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書
102-15	關鍵影響、風險和機遇	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書；風險管理
道德和誠信		
102-16	價值觀、原則、標準及行為規範	年報2019/2020，策略報告，封面內頁；主席報告書；管治、披露及財務報表，董事委員會報告
102-17	關於道德的建議和關切問題的機制	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業，舉報及反貪污；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序

披露項名稱		參考資料
管治		
102-18	管治架構	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；公司網站2019/2020，企業管治；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-19	授權	可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-20	行政管理層對於經濟、環境和社會議題的責任	可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-21	就經濟、環境和社會議題與權益人進行的磋商	可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；CONNECTION
102-22	最高管治機構及其委員會的組成	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；董事委員會報告；披露；公司網站2019/2020，企業管治；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-23	最高管治機構主席	董事會主席是獨立非執行董事；年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；公司網站2019/2020，董事及管理層；企業管治
102-24	最高管治機構的提名和甄選	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；公司網站2019/2020，董事及管理層；企業管治
102-25	利益衝突	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業，利益衝突
102-26	最高管治機構在制定宗旨、價值觀和策略方面的角色	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；公司網站2019/2020，企業管治；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-27	最高管治機構的集體知識	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網站2019/2020；管治、政策及程序
102-28	最高管治機構的績效評審	可持續發展的最新資料已呈給董事會；年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-29	經濟、環境和社會影響的識別及管理	可持續發展的最新資料已呈給董事會；年報2019/2020，策略報告，風險管理；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；我們聯繫的途徑，重要性評估
102-30	風險管理流程的成效	可持續發展的最新資料已呈給董事會；年報2019/2020，策略報告，風險管理；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；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	領展可持續發展委員會召開季度會議檢視重大考量面。
102-32	最高管治機構在可持續發展報告方面的角色	領展可持續發展委員會由我們的行政總裁擔任主席，負責全面監察企業可持續發展策略及進度；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
102-33	重要關切問題的溝通	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；公司網站2019/2020，企業管治
102-34	重要關切問題的性質及總數	沒有關鍵事故發生；年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書；創新遠見，連繫持份者

	披露項名稱	參考資料
102-35	薪酬政策	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；薪酬政策
102-36	決定薪酬的過程	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；薪酬政策
102-37	權益人對薪酬決定過程的參與	領展參考市場薪酬情況，並定期委託第三方獨立顧問就薪酬方面給予建議；年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；薪酬政策
102-38	年度總薪酬比率	關於用作計算薪酬及其比例的資料，可參閱年報2019/2020，管治、披露及財務報表，綜合財務報表
102-39	年度總薪酬增幅比率	關於用作計算薪酬及其比例的資料，可參閱年報2019/2020，管治、披露及財務報表，綜合財務報表
利益相關方參與		
102-40	權益人群體列表	年報2019/2020，策略報告，持份者的聯繫；可持續發展網站2019/2020，我們聯繫的途徑
102-41	集體談判協議	我們的員工不被集體談判協議涵蓋。
102-42	權益人的識別和選擇	年報2019/2020，策略報告，持份者的聯繫；可持續發展網站2019/2020，我們聯繫的途徑
102-43	權益人參與方針	年報2019/2020，策略報告，持份者的聯繫；可持續發展網站2019/2020，我們聯繫的途徑
102-44	提出的主要議題和關切問題	年報2019/2020，策略報告，持份者的聯繫；可持續發展網站2019/2020，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	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，綜合財務報表附註一附註33；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
102-46	界定報告內容及議題邊界	年報2019/2020，策略報告，關於領展；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
102-47	重要議題列表	年報2019/2020，策略報告，封面內頁；風險管理
102-48	資料重述	沒有任何資訊重述。
102-49	報告變化	沒有顯著的報告變化。
102-50	報告期	年報2019/2020，策略報告，封面內頁；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
102-51	最近報告日期	2019年6月21日
102-52	報告周期	年報2019/2020，策略報告，封面內頁；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
102-53	有關本報告問題的聯絡人資料	年報2019/2020，策略報告，封底內頁
102-54	符合GRI標準進行匯報的聲明	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，封面內頁；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
102-55	全球報告倡議組織內容索引	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，全球報告倡議組織內容索引；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
102-56	外部保證	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，香港品質保證局核實聲明

	披露項名稱	參考資料
GRI 103：管理方法 2016		
103-1	解釋重要議題及其邊界	年報2019/2020，策略報告，封面內頁；可持續發展網站2019/2020，關於我們的報告
103-2	管理方針及其要素	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書；公司網站2019/2020，企業管治；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
103-3	管理方針的評估	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書；公司網站2019/2020，企業管治；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
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	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，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	年報2019/2020，策略報告，風險管理；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現
201-3	固定福利計劃責任與其他退休計劃	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，長期獎勵計劃
201-4	政府給予的財務資助	不適用，沒有自政府取得之財務資助。
GRI 202：市場表現 2016		
202-1	按性別的標準起薪水平工資與當地最低工資之比	我們遵守並超出最低工資法例規定，包括向外判工人提供有薪飯鐘和休假。
202-2	從當地社區僱傭高管的比例	我們的高層管理人員主要來自當地社區。
GRI 203：間接經濟影響 2016		
203-1	基礎設施投資和支持性服務	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書；物業組合增長；實現「2025願景」；公司網站2019/2020，業務概覽
203-2	重大間接經濟影響	年報2019/2020，策略報告，主席報告書；行政總裁報告書；物業組合增長；實現「2025願景」；公司網站2019/2020，業務概覽
GRI 204：採購實踐 2016		
204-1	向當地供應商採購支出的比例	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，監管及合規事宜
GRI 205：反腐敗 2016		
205-1	已進行腐敗風險評估的營運點	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；承諾及簽署機構
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都必須完成反腐敗在線培訓；年報2019/2020，管治、披露及財務報表，管治良好的企業，舉報及反貪污
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	沒有確認的腐敗事件和採取的行動。

披露項名稱		參考資料
GRI 206：不當競爭行為 2016		
206-1	針對不當競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	沒有發現反競爭行為的法律訴訟。
環境標準		
GRI 301：物料 2016		
301-1	所用物料的重量或體積	不適用
301-2	所使用的回收進料	不適用
301-3	回收產品及其包裝材料	不適用
GRI 302：能源 2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
302-2	組織外部的能源消耗量	由於我們的商戶由供應商直接記賬及收費，因此領展並沒有商戶的用電及用水數據。然而，我們仍意識到領展對幫助商戶減少環境足跡有莫大的影響力。
302-3	能源強度	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
302-4	減少能源消耗量	年報2019/2020，策略報告，關於領展：可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
302-5	降低產品和服務的能源需求	我們的服務類型沒有行業要求，能源消耗主要用於物業營運上。
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生活用水，而我們的營運不會產生危險廢物或廢水；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，用水管理
303-2	管理與排水相關的影響	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的營運不會產生危險廢物或廢水；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，用水管理
303-3	取水	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的營運不會產生危險廢物或廢水；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，用水管理
303-4	排水	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的營運不會產生危險廢物或廢水；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，用水管理
303-5	耗水	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表

披露項名稱		參考資料
GRI 304：生物多樣性 2016		
304-1	組織所擁有、租賃、在位於或鄰近於保護區和保護區外生物多樣性豐富區域管理的營運點	我們的營運場所均不在保護區內或附近，亦不在保護區外具有高生物多樣性價值的區域。
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	由於我們不在保護區內或附近開展業務，因此我們的業務之活動、產品和服務均未對生物多樣性產生重大影響。
304-3	受保護或經修復的棲息地	我們的營運地點均不在或鄰近受保護區域，亦不在受保護或正恢復的棲息地內或附近。
304-4	受運營影響的棲息地中已被列入IUCN紅色名錄及國家保護名冊的物種	我們的營運場所均不在保護區內或附近。
GRI 305：排放 2016		
305-1	直接（範疇1）溫室氣體排放	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
305-2	能源間接（範疇2）溫室氣體排放	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
305-3	其他間接（範疇3）溫室氣體排放	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
305-4	溫室氣體排放強度	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
305-5	溫室氣體減排量	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
305-6	臭氧消耗物質(ODS)的排放	我們的業務營運產生有限的危險廢物。
305-7	氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他重大氣體排放	我們的業務營運產生有限量的氮氧化物、硫氧化物和其他重要的空氣排放。
GRI 306：污水和廢棄物 2016		
306-1	按水質及排放目的地分類的排水總量	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的營運不會產生危險廢物或廢水。
306-2	按類別及處理方法分類的廢棄物總量	年報2019/2020，策略報告，創新遠見；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；廢物管理
306-3	重大洩漏	我們的業務營運沒有任何重大洩漏。
306-4	危險廢物運輸	我們的業務營運產生有限的危險廢物。
306-5	受排水和／或徑流影響的水體	我們的業務營運產生有限受排水和／或徑流影響的水體。
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，沒有重大違規罰款；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
GRI 308：供應商環境評估 2016		
308-1	使用環境標準篩選的新供應商	我們定期與供應商進行合規檢視，並每年對我們的前20名承辦商進行違規檢視；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序，供應商／營辦商行為守則
308-2	供應鏈對環境的負面影響以及採取的行動	供應鏈中沒有重大的負面環境影響。

披露項名稱		參考資料
社會標準		
GRI 401：僱傭 2016		
401-1	新進員工和員工流動率	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，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	年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，培訓、技術與發展；我們聯繫的途徑，員工
401-3	育兒假	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
GRI 402：勞資關係 2016		
402-1	有關營運變更的最短通知期	我們儘早通知員工任何重大的管理或營運變化。
GRI 403：職業健康與安全 2018		
403-1	職業健康與安全管理系統	可持續發展網站2019/2020，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
403-2	危害辨識、風險評估、及事故調查	我們的職業健康及安全小組與承辦商會舉行定期會議；年報2019/2020，策略報告，風險管理；可持續發展網站2019/2020，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
403-3	職業健康服務	我們的職業健康及安全小組與承辦商會舉行定期會議；可持續發展網站2019/2020，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
403-4	有關職業健康與安全之工作者參與、諮詢與溝通	可持續發展網站2019/2020，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
403-5	有關職業健康與安全之工作者訓練	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，健康與福祉
403-6	工作者健康促進	年報2019/2020，策略報告，行政總裁報告書；追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，健康與福祉
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	年報2019/2020，策略報告，經營環境；創新遠見；風險管理；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，健康與福祉
403-8	職業健康與安全管理系統所涵蓋之工作者	可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序，職業健康及安全政策
403-9	職業傷害	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
403-10	職業病	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
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	可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
404-2	員工技能提升方案和過渡協助方案	年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，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檢視。

披露項名稱		參考資料
GRI 405：多元化與平等機會 2016		
405-1	管治機構與員工的多元化	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，董事會多元化；策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現
405-2	男女基本工資和報酬的比例	在薪酬、福利、晉升及待遇方面，我們公平對待所有員工及提倡平等機會，我們認為此比率不適用。
GRI 406：反歧視 2016		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	沒有錄得歧視事件及須採取的改善行動。
GRI 407：結社自由與集體談判 2016		
407-1	結社自由與集體談判權利可能面臨風險的營運點和供應商	沒有錄得被鑑別為可能違反或嚴重危及結社自由及集體協商的營運據點或供應商。
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	沒有發現童工事件；可持續發展網站2019/2020，承諾及簽署機構
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	沒有發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商；可持續發展網站2019/2020，承諾及簽署機構
GRI 410：保安實踐 2016		
410-1	接受過人權政策或程序的培訓的保安人員	百分百保安人員接受過與營運相關之組織人權政策訓練。
GRI 411：原住民權利 2016		
411-1	涉及侵犯原住民權利的事件	沒有涉及原住民權利的侵權事件。
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接受過人權審查或影響評估；可持續發展網站2019/2020，承諾及簽署機構
412-2	人權政策或程序方面的員工培訓	每位新入職員工均接受人權政策或程序方面的培訓；可持續發展網站2019/2020，承諾及簽署機構
412-3	包含人權條款或已進行人權審查的重要投資協議和合約	可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序，供應商／營辦商行為守則；承諾及簽署機構
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	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，領展「愛•匯聚計劃」；策略報告，創新遠見；公司網站2019/2020，關於領展，社區；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，社區發展；我們聯繫的途徑，社區
413-2	對當地社區有實際或潛在重大負面影響的營運點	我們的業務均未對當地社區產生重大的實際和潛在負面影響。

披露項名稱		參考資料
GRI 414：供應商社會評估 2016		
414-1	使用社會標準篩選的新供應商	我們定期與供應商進行合規檢視，並每年對我們的前20名承辦商進行違規檢視；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序，供應商／營辦商行為守則
414-2	供應鏈對社會的負面影響以及採取的行動	供應鏈中沒有重大的負面社會影響或須採取的行動。
GRI 415：公共政策 2016		
415-1	政治捐贈	我們的業務沒有按國家和接受者／受益者分類的政治獻金。
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，相關更新將於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；年報2019/2020，策略報告，風險管理；可持續發展網站2019/2020，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	沒有發現與產品和服務的健康和 safety 影響有關的違規事件。
GRI 417：營銷與標識 2016		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	儘管我們沒有生產產品，但我們仍確保與持份者溝通有關服務對環境和社會的影響。
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	沒有發現相關違規事件。
417-3	涉及市場營銷的違規事件	沒有發現相關違規事件。
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	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》，我們致力保護個人數據的私隱；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2019/2020，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	沒有發現不遵守社會和經濟領域的法律和法規。

香港聯交所的《環境、社會及管治報告指引》索引

附錄二十七規範列表

A. 環境		建議披露
層面A1：排放物		
一般披露	<p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	✓ 可持續發展網站2019/2020，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。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，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）。	不適用 我們的業務營運產生有限的有害廢物，可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，廢物管理
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）。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，廢物管理
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，廢物管理；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、減低產生量的措施及所得成果。	✓ 可持續發展網站2019/2020，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。	✓ 可持續發展網站2019/2020，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）。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，能源管理；可持續發展表現，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）。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，用水管理；可持續發展表現，數據列表
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，能源管理；可持續發展表現
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	不適用 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。
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）每生產單位佔量。	不適用 我們沒有生產產品。
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。	✓ 可持續發展網站2019/2020，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。	✓ 年報2019/2020，策略報告，主席報告書

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。	✓ 年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；管治、披露及財務報表，薪酬委員會報告；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；我們的方針及表現
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	✓ 我們的大部分僱傭來自香港和中國內地；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；可持續發展表現，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。	✓ 年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；可持續發展表現，數據列表
層面B2：健康與安全		
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。	✓ 年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，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
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	✓ 我們沒有因工作關係而死亡的記錄。
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現；可持續發展表現，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承辦商會舉行定期會議；年報2019/2020，策略報告，業務互融互促；風險管理；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，健康與福祉
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。	✓ 年報2019/2020，策略報告，追求卓越的文化；可持續發展網站2019/2020，我們聯繫的途徑，員工
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。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，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。	✓ 可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表

B. 社會		建議披露	
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。	✓	年報2019/2020，管治、披露及財務報表，聯合國全球契約索引；可持續發展網站2019/2020，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。	✓	我們遵守香港的《僱傭條例》，並於聘請員工時進行身份驗證；領展作為聯合國全球契約的簽署者，有嚴謹的政策避免強制勞工及童工，並拓展至我們的供應鏈；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；承諾及簽署機構
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。	✓	我們遵守香港的《僱傭條例》；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；承諾及簽署機構
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。	✓	年報2019/2020，策略報告，業務互融互促；風險管理；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序；我們聯繫的途徑
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	✓	我們的大部份供應商都位於香港和中國內地；可持續發展網站2019/2020，我們的方針及表現，可持續發展表現，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。	✓	可持續發展網站2019/2020，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
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。	✓	這節不直接適用於領展，原因是我們沒有生產產品；公司網站2019/2020，私隱政策聲明；收集個人資料聲明；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
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。	不適用	我們沒有生產產品。
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。	✓	沒有收到相關的有力投訴。

B. 社會		建議披露
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；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
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標準評估。
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》，我們致力於保護個人數據的私隱；公司網站2019/2020，私隱政策聲明；收集個人資料聲明
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；年報2019/2020，管治、披露及財務報表，舉報及反貪污；可持續發展網站2019/2020，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2019/2020年，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。	✓ 年報2019/2020，管治、披露及財務報表，舉報及反貪污；可持續發展網站2019/2020，管治、政策及程序
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。	✓ 年報2019/2020，策略報告，創新遠見；管治、披露及財務報表，領展「愛•匯聚計劃」；可持續發展網站2019/2020，我們聯繫的途徑，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）。	✓ 年報2019/2020，策略報告，創新遠見；管治、披露及財務報表，領展「愛•匯聚計劃」；公司網站2019/2020，社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	✓ 年報2019/2020，策略報告，創新遠見；管治、披露及財務報表，領展「愛•匯聚計劃」；公司網站2019/2020，社區

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	截至2016年 3月31日止 年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	10,718	10,037	10,023	9,255	8,740
物業經營開支	(2,498)	(2,348)	(2,360)	(2,261)	(2,227)
物業收入淨額	8,220	7,689	7,663	6,994	6,513
一般及行政開支	(416)	(405)	(417)	(342)	(368)
投資物業公平值變動	(23,948)	12,269	35,493	11,494	11,263
出售投資物業之收益	-	2,761	7,306	1,387	396
利息收入	183	85	19	4	6
財務成本	(630)	(598)	(665)	(567)	(508)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(16,591)	21,801	49,399	18,970	17,302
稅項	(712)	(1,359)	(1,420)	(1,057)	(953)
扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利	(17,303)	20,442	47,979	17,913	16,349
已向基金單位持有人派付之分派	(5,930)	(5,517)	(5,254)	(4,898)	(4,368)
	(23,233)	14,925	42,725	13,015	11,981
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	(24,835)	13,260	44,609	12,461	11,404
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	1,783	1,552	(2,102)	352	523
非控制性權益	(181)	113	218	202	54
	(23,233)	14,925	42,725	13,015	11,981
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(虧損)/溢利	(17,122)	20,329	47,761	17,711	16,295
調整：					
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	23,831	(12,151)	(35,270)	(11,290)	(11,209)
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	(454)	250	368	73	24
—可轉換債券衍生工具部分的公平價值變動	(157)	-	-	-	-
—金融工具之公平值變動	(276)	90	-	-	-
—扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	(2,761)	(7,306)	(1,312)	(375)
—房地產及其相關資產之折舊及攤銷	41	-	-	-	-
—其他非現金收入	(189)	(87)	(122)	(107)	(101)
—根據中國會計準則之投資物業折舊開支	-	-	(150)	(83)	(67)
酌情分派	291	53	150	83	67
可分派總額	5,965	5,723	5,431	5,075	4,634
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	141.47	130.62	121.50	111.75	98.99
每基金單位末期分派	145.72	140.55	128.28	116.66	107.19
每基金單位分派總額	287.19	271.17	249.78	228.41	206.18

財務數據 (續)

		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	於2016年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	193,224	218,496	203,091	174,006	160,672
其他資產	百萬港元	14,395	8,441	13,313	1,934	2,780
資產總值	百萬港元	207,619	226,937	216,404	175,940	163,452
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	47,502	37,611	37,336	37,443	36,011
非控制性權益	百萬港元	406	587	474	256	54
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	159,711	188,739	178,594	138,241	127,387
借貸總額佔資產總值比例	%	16.7	10.7	11.9	15.6	16.5
負債總額佔資產總值比例	%	22.9	16.6	17.3	21.3	22.0
投資物業估值	百萬港元	193,224	218,496	203,091	174,006	160,672
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20	3.00 – 4.20	3.00 – 5.20	3.40 – 5.20
— 停車場	%	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80	3.50 – 4.80	3.80 – 5.70	3.80 – 6.00
— 辦公室	%	3.00	不適用	不適用	不適用	不適用
— 中國內地						
— 零售	%	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.50 – 4.75	4.50	4.50-5.00
— 辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.00
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	77.61	89.48	83.06	62.47	56.79
每基金單位收市價	港元	65.70	91.80	67.00	54.45	46.00
市值	百萬港元	135,204	193,636	144,054	120,498	103,185
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	%	(15.3)	2.6	(19.3)	(12.8)	(19.0)
已發行基金單位		2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136

物業組合數據

		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	截至2016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	每平方米呎港元	70.3	68.0	62.4	55.3	50.0
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利及配套設施)	每平方米呎港元	74.9	72.5	66.7	58.9	53.7
續租租金調整率						
— 商舖	%	12.1	21.0	31.2	23.4	29.0
— 整體	%	12.6	22.5	29.1	23.8	25.9
年末租用率	%	96.5	97.1	97.0	96.1	96.0
物業收入淨額比率	%	77.1	76.4	76.4	75.3	74.6
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,423	4,380	4,463	4,927	5,250
每個泊車位每月收入	港元	2,827	2,719	2,492	2,239	2,022
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售	%	29.6	30.2	38.9	32.6	39.1
— 辦公室	%	7.1	23.8	13.3	10.8	12.8
年末租用率						
— 零售	%	97.8	98.5	99.5	99.6	99.5
— 辦公室	%	97.4	95.5	99.3	100.0	100.0
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	22.19	2.77	不適用	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(i))	港元	(14.21)	(23.68)	(28.86)	(17.37)	(16.29)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	4.4	3.0	3.7	4.2	4.5
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	%	27.9	26.3	24.3	22.2	20.0

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99.80港元(2019年：92.25港元)及最低成交價63.40港元(2019年：65.80港元)計算。
- (ii) 每基金單位淨回報率按截至2020年3月31日止年度之每基金單位持有人分派287.19港仙(2019年：271.17港仙)，除以2020年3月31日之收市價65.70港元(2019年：91.80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。董事會已於2019年11月13日宣佈,自2020年1月2日(星期四)上午9時正起,每手買賣單位由500個基金單位更改為100個基金單位。

於2020年3月31日之已發行基金單位為2,057,898,386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2020年3月31日止財政年度之末期業績公告	2020年6月1日
末期分派除權日期	2020年6月12日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ⁽¹⁾	2020年6月16日至6月18日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2020年6月18日
分派再投資計劃公告	2020年6月18日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2020年6月26日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2020年7月7日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期 ⁽²⁾	2020年7月15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2020年基金單位持有人週年大會而言) ⁽³⁾	2020年7月17至7月22日 (包括首尾兩天)
2020年基金單位持有人週年大會	2020年7月22日
末期分派之派付日期	2020年7月30日
截至2020年9月30日止六個月之中期業績公告	2020年11月

附註:

- (1) 為合資格可享有截至2020年3月31日止年度每基金單位145.72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2020年6月15日下午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2013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**2020年7月15日下午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2020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2020年7月16日下午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⁾ IPCM 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

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

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日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
2019年基金單位持有人週年大會	於2019年7月24日舉行之基金單位持有人週年大會
2020年基金單位持有人週年大會	將於2020年7月22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連管理費
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
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
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
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
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)
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
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
關鍵風險指標	關鍵風險指標
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)
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》
長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃，而「 長期獎勵計劃 」指其任何之一
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)領展之發展成本總額(具有信託契約賦予該詞彙之涵義)；及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產的合併價值之合計總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
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
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13份補充契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
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⁽¹⁾
(首席財務總監)
張利民⁽²⁾
(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思
陳耀昌
裴布雷
陳寶莉
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽³⁾⁽⁴⁾
陳明德⁽⁵⁾

管理人之負責人員⁽⁶⁾

王國龍
黃國祥⁽⁷⁾
丘兆祺
陳淑嫻
張利民⁽⁸⁾

授權代表⁽⁹⁾

王國龍⁽¹⁰⁾
黃泰倫⁽³⁾
張利民⁽²⁾
陳明德⁽⁵⁾

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⁽¹¹⁾
仲量聯行有限公司⁽¹²⁾

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) 於2020年2月1日獲委任 | (7) 於2019年11月18日獲委任 |
| (2) 於2019年10月2日辭任 | (8) 於2019年12月20日辭任 |
| (3) 於2019年8月28日獲委任 | (9) 上市規則所規定者 |
| (4) 電郵：cosec@linkreit.com | (10) 於2019年10月2日獲委任 |
| (5) 於2019年8月28日辭任 | (11) 於2019年11月17日獲委任 |
| (6) 證券及期貨條例所規定者 | (12) 於2019年11月17日退任 |

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com

