

拓展規模 驅動發展



發展與規模： 構建亞太區 房地產投資 新格局

概況

2	關於本報告
4	領展一覽
6	業績摘要
8	我們的主要持份者
10	我們的價值創造模式

我們的業務

12	我們的成長與轉型之旅
16	具強韌抗逆力的往績
18	主席報告書
20	行政總裁報告書
22	董事會

我們的策略

24	管理專業知識
26	管治、風險和合規
28	宏觀趨勢
32	企業風險管理及主要風險
38	重要性
40	可靠夥伴

我們的資本表現及展望

42	財務
43	物業組合
44	人才
45	自然
46	社會與關係
47	創新

營運摘要

48	中國香港
54	中國內地
56	國際
58	企業策略
59	估值回顧
60	資本管理

62	釋義及詞彙
	公司資料

關於本報告

綜合報告以定性及定量數據，展示領展如何在瞬息萬變的互聯世代下，於所在市場中取得豐碩成果，實現「連繫好生活」的目標。



2022/2023年度的綜合報告及綜合財務報表是由管理層編制及受審核及風險管理委員會認可並且經董事會批准。報告通過全面的內部和外部審查。內容大致符合國際綜合報告委員會的國際<IR>框架。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述集團2022/2023年度的業績，包含截至批核日期2023年5月31日的重大事宜。在披露策略方針的同時，我們作出適當判斷以免損害競爭優勢。

匯報範圍

2022/2023年度綜合報告旨在闡明領展的策略及業務模式，如何隨著時間影響價值創造的過程，涵蓋外部環境、重要事項，以及主要風險及相關機遇。此外，我們簡要概述本財政年度的營運表現、管治及風險管理狀況。

重要性

本報告討論的議題反映可能影響領展在社會上扮演的角色之重要議題，並闡述我們的業務如何應對瞬息萬變的市況及分配資源以確保實現我們的價值。我們每三年進行一次詳細的重要性評估，以識別我們從判斷所得將會大大影響為持份者創造價值的重要事宜。於2022/2023年度，我們已審閱並更新重要性矩陣圖。本報告的內容建基於該評估的結果。

綜合鑒證

我們使用綜合鑒證模式作管理層與內部及外部供應商的鑒證。羅兵咸永道會計師事務所負責審核領展2022/2023年度綜合財務報表，隨後給予無保留意見。就領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標，安永對領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標進行獨立有限鑒證工作。2022/2023年度可持續發展彙編載有更多相關資料。重要環境、社會及管治關鍵績效指標及可持續發展彙編已獲董事會批准。集團內部審計部門負責評估財務、營運、合規及風險管理控制。

可持續發展彙編(非綜合年度報告的一部分)旨在完善我們的綜合年度報告，並提供詳盡的可持續發展策略、方針及年內表現。

我們提供一系列公司刊物以便我們的持份者可以評估領展的財務和可持續發展表現。



2022/2023年度策略報告

- 綜合報告
- 本報告是我們與持份者的主要溝通渠道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告。



2022/2023年度管治和財務披露報告

- 企業管治報告
- 年度綜合財務報表
- 匯總綜合年度財務報表



瀏覽可持續
發展彙編

2022/2023年度可持續發展彙編

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》
- 國際可持續準則理事會 (ISSB)《國際財務報告 (IFRS) 持續披露準則第2號 – 氣候重整相關披露》徵求意見稿
- 氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議

領展一覽

領展是亞太地區領先的房地產投資者及資產管理人，旗下物業組合多元化，涵蓋零售、停車場及相關業務、辦公大樓和物流資產，物業遍布香港、中國內地、澳洲、新加坡及英國，員工人數逾1,300名。

抱負

成為世界級的房地產投資者和管理者， 服務社群並提升其生活質素

目的

連繫好生活

香港

零售⁽¹⁾、辦公大樓、停車場及相關業務

物業	2022/2023年度收益	員工人數	租約數目
130 ⁽¹⁾	100.41億港元	985	9,562

中國內地

零售、辦公大樓和物流

物業	2022/2023年度收益	員工人數	租約數目
12 ⁽²⁾	15.45億港元	214	1,261

澳洲、新加坡和英國

零售和辦公大樓

物業	2022/2023年度收益	員工人數	租約數目
12	6.48億港元	133	1,129

附註：

(1) 包括一幅位於觀塘安達臣道的非辦公室商業用地。

(2) 包括分別於2023年4月和5月完成收購，位於常熟的兩項物流資產。

您的亞太地區 房地產市場的 可靠夥伴



領展是亞洲唯一推行內部管理、交投最活躍及市值最大的房地產投資信託基金。於2005年成為首個在香港上市的房地產投資信託基金



自首次公開發售以來，複合年均增長率約為14%



香港證券市場指標恒生指數的成份股及主要可持續發展指數成份股



100%股份全數由公眾及機構投資者持有

領展的獨特之處

我們持續創新，因時制宜，始終如一地滿足業務夥伴及所服務社區的萬變需求。

管理專業知識

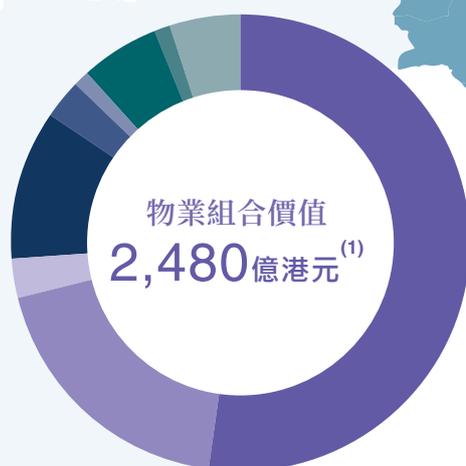
- 自2008/2009年度以來，94%以上的資產提升項目取得雙位數的投資回報率
- 連續17年錄得收益及物業收入淨額增長

資本抗逆力

- 淨負債比率降至17.8%
- 未來12個月內無再融資需求

穩健的企業管治

- 董事會大部分成員為獨立董事，無控權單位持有人
- 全面的風險管理系統



52.4%	香港零售	2.6%	中國內地辦公大樓
18.8%	香港停車場及相關業務 ⁽²⁾	1.2%	中國內地物流
2.9%	香港辦公大樓	5.5%	新加坡零售
10.6%	中國內地零售	1.2%	澳洲零售
		4.8%	國際辦公大樓

附註：

(1) 於2023年3月31日的備考投資物業總估值，加上七寶萬科廣場50%的物業估值、悉尼及墨爾本優質辦公大樓的49.9%權益，以及於2022年5月12日公布位於中國常熟市的內地物流物業的協定價值。

(2) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

業績摘要

縱然面對疫情及經濟所帶來的挑戰，領展仍能於2022/2023年度錄得強勁的財務表現，反映我們的經營模式有能力抵禦逆境，及為持份者創造價值的不懈承諾。

領展是亞洲市值最大，以及交投最活躍的房地產投資信託基金，通過投資及營運優質的物業資產，領展在為單位持有人和持份者提供可持續回報和資產組合增長方面，一直保持著良好的往績。

財務摘要

收益

(百萬港元)

12,234

物業收入淨額

(百萬港元)

9,198

每基金單位分派

(港仙)

274.31

每基金單位資產淨值

(港元)

73.98

儘管營商環境受到疫情衝擊，我們繼續將資金重新配置以維持高質量的增長及分散風險。在2022/2023年度期間，我們抓緊不同機遇，並進軍全新領域——由中國內地的物流資產、澳洲的零售及辦公大樓資產、以至新加坡的零售資產。

根據我們的領展3.0戰略，我們透過積極管理、優化組合和物業組合多元化以創造價值。憑藉自2005年上市以來積累

的管理能力，我們致力推動內部增長。我們亦計劃拓展輕資產模式，以使我們在進一步多元化發展的過程中繼續加強我們的抗逆力。這些努力突顯我們對追求卓越的不懈努力，以及我們維護持份者信任的承諾。

完成收購位於澳洲悉尼
三項零售物業的50%權益

成功投得香港一幅地皮，用作
發展以必需品為重心的零售資產，
與現有資產組合產生協同效應



本港首個零售發展項目

2022年6月 – 2022年7月 ————— 2022年8月

- 完成收購持有澳洲優質辦公大樓資產之信託之49.9%權益
- 新管理層上任；成立正式的管理委員會，包括企業、區域及專責委員會；第三方資本業務團隊全面投入運作



151 Clarence Street · 澳洲悉尼

租用率

我們持有及管理多元化的優質物業組合，涵蓋分佈於香港、中國內地、澳洲、新加坡及英國的零售、停車場及相關業務、辦公大樓及物流資產。憑藉在物業組合管理、資本管理以及資產管理方面的核心優勢，我們能夠把握不同地產領域的增長機遇，推動業務達致長遠的可持續發展。

零售物業

香港	中國內地	澳洲	新加坡 ⁽¹⁾
98.0%	95.2%	96.9%	99.9%

辦公大樓

香港	中國內地	澳洲和英國	物流
98.2%	95.5%	~90%	中國內地 100.0%

附註：

(1) 於2023年3月31日的已落實租用率。

繼續受益於多元化發展：香港零售及停車場業績錄得強勁增長；新資產（中國內地物流、澳洲零售及辦公大樓）開始貢獻收益，展現資產多元化的效益



發行於2027年到期的33億港元有擔保可轉換債券，固定年息率為4.50%



完成收購位於中國內地常熟市的兩項物流資產

2022年10月

2022年12月

2023年3月

2023年4月/5月



- 完成亞洲房地產市場規模最大的供股
- 完成收購兩項新加坡資產，首度進軍該市場：收購價以賬面值折讓約6.1%，連同第三方資產管理權，逾130人的團隊加盟並設立區域辦事處，建造開展第三方資本業務的業務藍圖
- 領展重整策略定位：領展3.0戰略旨在為單位持有人創造增長及長期價值

我們的主要持份者

持份者的參與在價值創造的過程中是不可或缺的。了解持份者對領展的期望直接有助制定業務策略並影響重要決策，以確保業務得以持續運作。

相關策略建基於「商業互融」理念，藉以識別及應對重大風險。此系統性方針有助深入聆聽持份者的聲音，掌握潛在業務影響及持份者關係的狀況。透過整合來自業務夥伴、商戶、股東、供應商、監管機構及社區團體的意見，我們集各家之大成制定方案，力求在本地及企業層面提升表現。



基金單位持有人

為何推動參與

作為全屬公眾持股並沒有控權基金單位持有人，我們的業務要達致長遠的可持續發展，有賴基金單位持有人的一直支持及協調

如何推動參與

- 透明度高的定期財務報告
- 積極舉辦投資者會議
- 重視互動的股東周年大會

創造價值

- 自首次公開發售以來，複合年均增長率為14%
- 穩健的物業組合帶來具吸引力的穩定回報
- 善用多元化策略以提升價值

相關利益

- 領展的財務健康狀況
- 穩健的風險管理策略
- 策略性增長及投資機遇

資本合夥人

為何推動參與

與資本夥伴步伐一致，方能確保我們滿足其特定的回報要求，並保持穩健的財務狀況

如何推動參與

- 定期更新財務狀況及策略
- 有系統地進行會面，討論相關表現及策略
- 提供有關風險管理及投資策略的完整文件資料

創造價值

- 開拓投資機會，運用多方資本
- 進行物業組合多元化，務求更有效緩解風險並提高潛在回報

相關利益

- 實現風險調整後回報
- 就基金表現及其策略作出具透明度的溝通
- 策略性調整投資理念

營運夥伴

為何推動參與

營運夥伴的角色相當重要，需要在服務質素、流程、程序及預期回報方面保持一致性

如何推動參與

- 定期舉行策略會議以檢討表現
- 合約內容清晰，闡明期望及成果
- 合辦培訓及知識分享活動

創造價值

- 提升商戶滿意度及續租率
- 高效率的營運及物業保養

相關利益

- 公平執行合約，按時付款
- 溝通及期望清晰
- 策略性增長及合作的機會

員工

為何推動參與

有策略地推動員工參與可提升動力、技能及投入度

如何推動參與

- 定期分享最新策略及舉行團隊會議
- 員工發展計劃
- 提升員工工作的投入度的舉措
- 員工滿意度調查

創造價值

- 改善員工留聘率
- 專業能幹及積極進取的團隊

相關利益

- 事業發展機會
- 工作與生活取得平衡
- 具競爭力的薪酬福利

商戶

為何推動參與

我們的收益來自商戶，而商戶需要可持續發展的理想營商空間

如何推動參與

- 定期就物業相關事宜進行溝通
- 租戶滿意度調查
- 定期保養及升級物業

創造價值

- 商戶感滿意並簽訂長期租約
- 評價正面，引入潛在新商戶

相關利益

- 物業保養及安全
- 具競爭力的租金
- 租賃條款的靈活性

供應商及營辦商

為何推動參與

供應商及營辦商確保領展物業的質素穩定並符合期望

如何推動參與

- 定期舉行會議及進行溝通
- 公平透明的招標過程
- 按時付款

創造價值

- 可靠的供應鏈
- 成本因關係良好及業務具擴展性得以節省

相關利益

- 按時付款
- 公平的合約條款
- 持續的業務關係

社區與顧客

為何推動參與

社區成員及顧客帶動需求，決定物業的吸引力及社區貢獻

如何推動參與

- 顧客滿意度調查及意見表
- 社交媒體參與及公開活動
- 社區活動、推廣及諮詢

創造價值

- 購物環境充滿活力，帶動客流量及商戶銷售額
- 正面體驗促使顧客再次到訪，並向其他人推薦
- 獲當地社區支持，使項目得以更順利地執行

相關利益

- 商舖產品多元化、高質及價格相宜
- 購物環境清潔、安全及容易到達
- 可持續發展及肩負社會責任的商場
- 領展的企業社會責任原則及社區貢獻

我們的價值創造模式

領展是亞太地區領先的房地產投資者及資產管理人，透過與綜合報告
<IR>框架一致的穩健策略創造價值，並以持份者為中心

我們的投入



財務資本

我們審慎管理資本，為投資者提供穩定回報，並滿足資本夥伴的特定回報要求，以確保財務方面的可持續性。



物業組合資本

我們主要透過旗下物業創造價值，因此致力與營運夥伴確保物業狀況良好，以吸引商戶及顧客。



人才資本

我們在培訓及發展員工方面投放資源，以培養追求創新及卓越的文化，務求透過專業能幹及積極進取的團隊，邁向成功的步伐。



社會與關係資本

我們深明與商戶、社區、顧客、供應商及營辦商建立深厚關係的重要性，尤其是滿意度、參與度及公平交易等範疇。



自然資本

我們著重環境友善的物業管理，以節約資源、減少碳足跡，以吸引重視環保的持份者。



創新資本

我們具備獨到的市場見解及豐富的物業管理知識，讓我們穩佔先機、創新求變，並引領業界前行。



我們的價值鏈

「領展管理遍布亞太地區的多元化物業組合，涵蓋多種資產類別。我們重視可持續發展及價值創造，確保物業組合保持高效並具備抗逆力，以帶來穩定的回報。有賴如此穩健的管理模式，領展在亞太地區房地產領域處於領先地位。」



管治與風險

管治

我們遵守法規，秉持道德操守，保持透明度，以維持良好聲譽並鞏固與持份者的互信關係。

風險管治

領展採取綜合方針以制定價值創造策略，並有效運用多種資本，為所有持份者帶來可持續增長及回報。

詳情見第32頁

量度我們所創造的價值

在領展的業務模式中，價值創造以多項完善的財務及非財務指標量化：



1. 財務指標

- 投資回報率
- 物業收入淨額
- 資產價值增長

1

收購

嚴選符合我們投資策略的物業，確保物業具增長及回報潛力。

2

資產管理

積極管理物業，以商戶滿意度、高效營運及最大化租金收入為主。

3

資產提升

定期翻新及進行升級工程，以提升物業價值並吸引商戶及顧客。

4

發展

策略性建造新物業，擴大物業組合，並為社區發展作出貢獻。

5

出售

定期評估及出售資產，以重整投資組合、變現收益，並優化資源分配。

成果

領展的策略業務模式及資本投放奏效，帶來穩健成果。財務方面，我們提供強勁的回報，並提升物業組合的價值。我們重視商戶滿意度及員工敬業度，有助締造展現活力的物業及幹勁十足的員工團隊。

我們對可持續發展的承諾令我們的環境表現得以提升，而我們以社群為中心的方針，亦為所在社區帶來正面的影響。種種成果反映領展的亞太地區房地產策略達致平衡，有效驅動價值。

**2. 非財務指標**

- 商戶滿意度評分
- 員工敬業度水平
- 可持續發展指標(例如：減少碳足跡)
- 社區影響(例如：創造就業機會、支持地方經濟)

此綜合評估提供有力標準，以計量領展所創造的價值。

持份者參與

持份者參與為我們提供方向，以考量如何創造價值。釐清主要持份者以及他們對領展的期望及願望，有助我們制定業務策略，作出適當的決策及行動，以確保我們得以持續營運。從策略角度出發，持份者參與是重要的管理渠道，用以洞悉及確認可能對業務可持續性構成重大威脅的問題。

詳情見第8-9頁

我們的成長與 轉型之旅



領展於過去17年間經歷重大蛻變，從以往專注管理以必需品為主的零售資產，逐步將業務拓展至不同資產類別及地區，足證我們的策略具前瞻性，增長模式相當奏效，持續為我們的基金單位持有人、商戶、社區和領展員工創造價值。疫情過後，地區市場回勇，並積極迎合不斷轉變的生活追求，而我們亦繼續好好把

握不同的新機遇。我們開展領展3.0戰略的目標是繼續推動內部增長並追求多元化。積極的資產管理、物業組合管理和審慎的資本管理對我們仍然至關重要。我們致力通過與資本合作夥伴合作開拓輕資產模式，以此優化投資組合及提高抗逆力，並為我們的單位持有人提供可持續的回報和增長。

領展 1.0

打造三大核心能力

領展1.0的核心能力在於物業組合管理、資本管理和資產管理，以迎合市民生活方式的轉變、為消費者帶來更多選擇，並將香港以必需品為主的零售商場打造新的服務標準。

創造價值

- 自上市以來，於香港及中國內地完成95項資產提升項目
- 自2008/2009年度起計，94%以上的資產提升項目錄得雙位數投資回報率
- 領展香港商戶的平均銷售額增幅擁有優於市場的往績記錄
- 增設社區空間及便利設施，構建購物體驗

多元發展及優化投資組合

領展2.0建基於領展雄厚的財務實力，透過多元發展及優化措施，以提升旗下管理的資產組合，為迎接未來的發展機遇作好準備，並建立新的優勢以發揮超出期望的表現。

創造價值

- 投資組合的地域版圖拓展至中國內地、英國及澳洲
- 擴展資產類別至物流、商業及辦公大樓
- 透過成立合營企業、進行少數股權投資及其他投資方式，共享多方的資源及專業知識，有助推動資產組合的增長和平衡
- 引入環境、社會及管治標準要求，以確保經濟及市場在邁向低碳未來的過程中，保持強韌抗逆力

領展 2.0

領展

3.0

我們過往
一直展現的
強韌抗逆力，
足證我們
有能力衝破
重重障礙，
並在時間
洪流中
持續增長。

踏入增長的新征程

在全球不明朗因素日增的大環境下，我們仍致力為基金單位持有人提供穩定的分派及可持續長遠增長。

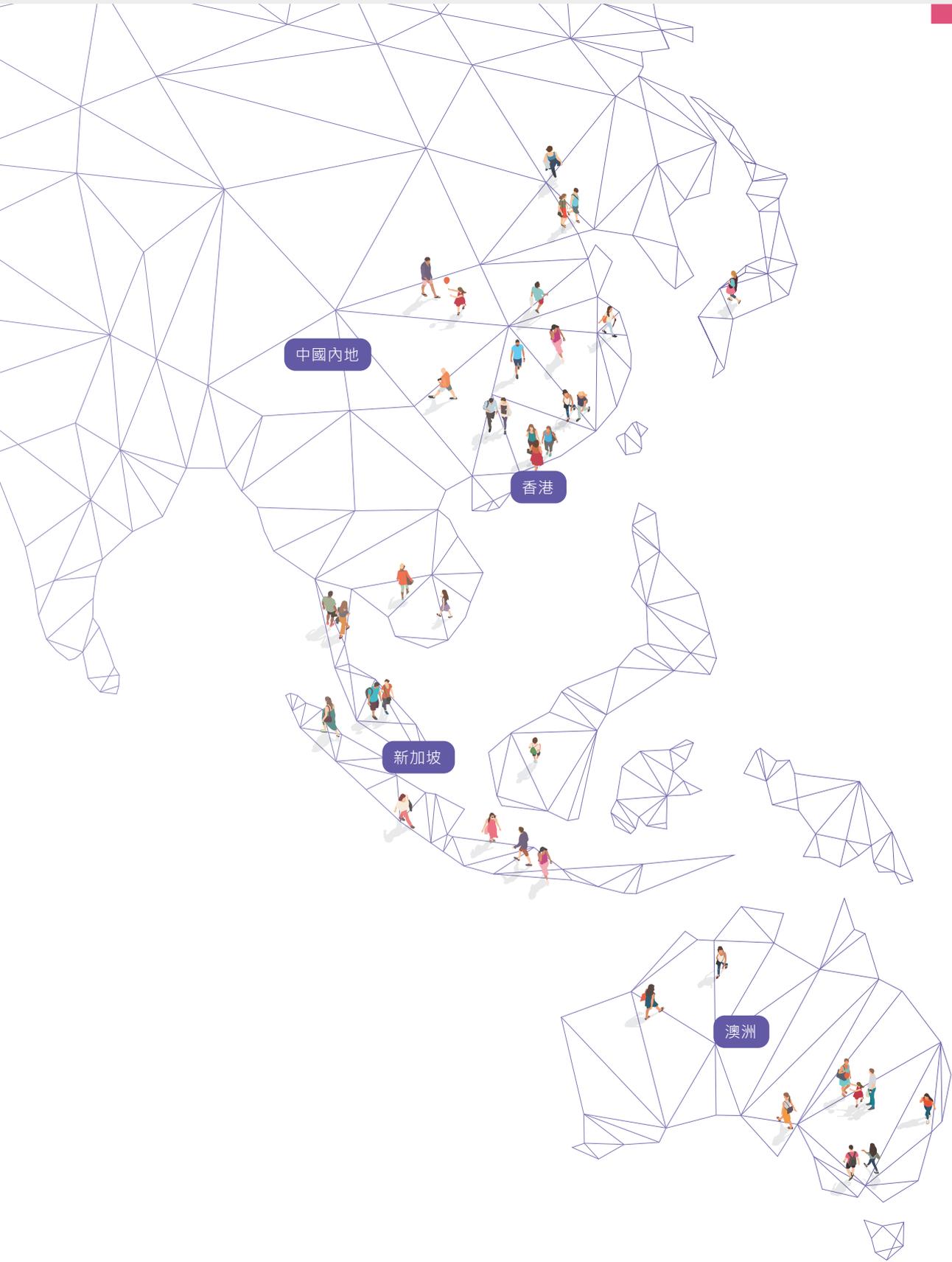
為迎接下一階段的發展，我們根據領展3.0戰略調整業務策略。

領展3.0戰略原則

- 透過積極資產管理來推動內部增長
- 透過增值投資及資本循環策略，優化投資組合並建立多元收入
- 採用輕資產模式，與資本夥伴合作以增加資產管理規模及管理費收入
- 提升管理不同地區及資產類別的能力，更有效採用輕資產模式
- 採取積極的資本管理，有效控制融資成本及財務風險
- 秉持環境、社會及管治以及可持續發展盡職治理

我們積極監控及應對不同風險，首當要務是不斷提升實力，並在不同的經濟周期保持抗逆力。我們仍然瞄準基礎堅實的亞太地區目標市場，將重點放在以必需品為主的零售及物流資產的同時，亦會繼續評估不同資產類別(包括零售、停車場、辦公大樓及物流)所帶來的契機。我們採用輕資產模式，不但有效推動多元化發展，更有助管理風險狀況。

憑藉我們屢獲殊榮的管治標準，我們的環境、社會及管治盡職治理、經驗豐富的專業團隊，加上持份者的支持，我們矢志成為亞太地區房地產市場的可靠夥伴。



具強韌抗逆力的 往績

領展的業務生態系統建基於穩健的監管及政策框架，使其發展出強韌抗逆力。

我們17年間持續錄得穩定的增長，足證我們長期創新求進，竭力發掘新機遇。面對現今複雜多變的市況，我們的策略發揮效用，確保領展保持領先地位，透過不同的能力範疇、合作關係、財務資源及多元化業務資產，得以抓緊機遇並奮力前行。



財務狀況穩健

- 未來12個月內無再融資需求
- 淨負債率由20.7%降至17.8%



海濱匯 · 中國香港



秀茂坪商場 · 中國香港



自2005年首次公開發售以來於不同的經濟週期維持財務及營運抗逆力

- 收益及可分派收入一直持續增長
- 香港零售資產租用率於過去十年一直維持高於94%的水平
- 具生產力的商戶組合銷售額增幅強勁，表現大部分時間均優於市場
- 香港整體租金收繳率於冠狀病毒病疫情期間仍維持超過98%的水平
- 續租租金調整率於疫情期間快速反彈



資本循環策略

- 透過出售非核心資產，進行資本循環並重新投資於新項目
- 將資金投放於策略性物業，以獲取穩健的收入增長

縱然經濟起伏不定，
我們仍創造持久價值

在全球不確定性中，亞太地區呈現出可靠的增長潛力。其韌性反映了我們的戰略投資和穩健治理，象徵着我們創造長遠價值的承諾。

各位基金單位持有人：

縱然全球經濟增長放緩，通脹高企，加上地緣政治不穩，亞太地區仍然保持增長及發展動力。澳洲及新加坡等經濟體表現強勁，亞太地區充分展現抗逆力及活力，相比全球其他地區更有效應對挑戰。

中國內地和香港通關及恢復人員往來，大幅帶動亞太地區的增長。中國經濟強勢復蘇，2023年的增長有望達5.2%，而香港經濟預料會反彈3.5%至5.5%。澳洲經濟朝多元化發展（預計2023年的增長為4.6%），加上新加坡發展步伐穩定，全都為該區的整體經濟展望提供堅實基礎。

面對通脹和利率的不確定性、系統性金融風險、公共債務水平上升，以及收入增長疲弱等重大政策挑戰，政策制定者透過推行貨幣、財政及結構性改革，作出積極回應。他們致力在推動增長、保護弱勢及解決債務問題之間取得平衡，表明亞太地區力求實現長遠及可持續增長的決心。

把握亞太地區房地產機遇：從宏觀到微觀

我們的投資策略建基於亞太地區的穩健根基。市場轉投核心房地產項目，而亞太地區可提供穩定的收入回報，波動性亦較低，因而成為全球投資之選。受惠於不同市場經風險調整的回報，使我們能夠在整個房地產周期的各個階段降低風險，並充分把握機遇。在價值觀、流程和回報預期方面，我們與營運夥伴保持高度一致，以支援我們的發展策略。

零售格局不斷演變，尤其是全渠道零售的發展及消費者喜好持續變化。儘管如此，對主要城市的社區零售地點的需求仍然殷切，帶動租金增長並提供具吸引力的投資機會。

在電子商貿發展帶動下，工業及物流行業成為強勁的增長動力，尤其在中國內地。

我們對亞太地區的房地產市場充滿信心，源於多樣化的投資機會、穩健的市場基礎，以及主要行業的增長潛力。作為亞太地區領先的房地產投資者，我們始終如一，為基金單位持有人創造價值，致力追求長遠的投資成果。

以「商業互融」理念為主軸的管治：透過穩健管治建立信任

要達致長遠成功及可持續增長，穩健的管治不可或缺。我們在企業管治方面屢獲殊榮，秉持「商業互融」理念，務求與業務夥伴建立互信及協調的關係。我們的良好企業管治建基於以下支柱：

1. **透明度與清晰度**：我們承諾向持份者提供清晰、及時的資訊，以建立信任並保持高效溝通。
2. **問責與責任**：我們建立問責文化，以取得豐碩成果並提高聲譽。
3. **以持份者為本的決策**：透過公平對待持份者，我們建立穩固持久的關係，有利推動發展策略。
4. **獨立性**：維持董事會的獨立性，不會有控制性基金單位持有人主導的情況出現，確保決策過程保持客觀，為所有基金單位持有人創造最大價值。

「商業互融」理念有助加強我們與業務夥伴的信任，並使我們站穩陣腳，成為房地產市場可靠的領導者。要在現今社會突圍而出，關鍵在於信任，因此我們致力達致最高的管治標準，並堅守「商業互融」的原則。在繼續於亞太地區擴

大物業組合並拓展版圖的同時，我們會一直建立信任、問責及追求卓越的文化，以實踐策略目標。

與時並進的物業組合：可持續發展、抵禦氣候變化和社會價值

我們深明將「環境、社會及管治」元素、可持續發展，以及氣候風險評估融入我們的物業組合越來越重要。氣候風險及機遇會影響物業估值及投資決策，如把這些因素考慮在內，將有助於維護及保障資產的價值。

除了評估對氣候風險的承受能力，投資者亦重視評估社會及生物多樣性的風險承受能力。透過將社會價值融入我們的房地產投資組合，我們方為所投資的社區帶來裨益，並提升旗下物業的長遠吸引力和抗逆力。這種全面性的做法可增強資產的長遠吸引力和抗逆力，並為所投資的社區作出積極貢獻，確保為我們身邊每一位都締造持久價值。

財務表現摘要

為了在領展3.0戰略下尋求投資機會及管控潛在的市場和經濟風險作好準備，領展於2023年3月完成了「五供一」的供股計劃。由於下半年度基金單位數量增加，年內每基金單位分派減少10.3%至274.31港仙（2022年：305.67港仙），這包含了每基金單位中期分派155.51港仙（2022年：

159.59港仙），以及每基金單位末期分派118.80港仙（2022年：146.08港仙）。撇除2021/2022年度的酌情分派7港仙及供股的攤薄影響，按相同基準，本年度的每基金單位分派大致不變。由於基金單位發行數量增加，每基金單位資產淨值亦減少4.0%至73.98港元（2022年3月31日：77.10港元）。

致謝

本人謹此感謝我們的行政總裁王國龍、管理團隊，以及亞太地區日漸壯大的領展員工團隊。有賴他們在過去一年努力不懈、盡心付出，我們得以取得強勁的財務表現及增長。

此外，我衷心感謝董事會成員的堅持、指導和支持，大大有助我們應對充滿挑戰和變幻莫測的環境。

董事謝秀玲及謝伯榮即將退任，他們一直提供重要指引及專業意見，盡顯堅定不移的毅力，實在功不可沒。我謹代表董事會感謝他們的寶貴貢獻，並祝願他們事事順心如意。

我們歡迎吳麗莎加入董事會，憑藉其資深經驗、豐富知識及嶄新觀點，將有助推動我們的發展，在持續增長的道路上駕馭亞太地區多變的房地產形勢。

展望未來：擁抱轉變，瞄準機遇

展望未來，我們對亞太地區的抗逆力、多元化發展及增長潛力依然充滿信心。我們將繼續聚焦於策略性投資、穩健管治及負責任增長，為基金單位持有人締造長遠價值。

我衷心感謝閣下的信任和支持，並期待迎來發展新機遇，齊心共創更精彩的未來。

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
2023年5月31日



行政總裁報告書

我們懷着堅定決心，
致力追求卓越及可持續增長，
以無比韌力及創新思維，
應對疫後的新形勢並引領前路。

各位基金單位持有人：

本人欣然提呈領展的年度報告。世界各地正逐漸擺脫疫情的影響，而我們亦充分發揮適應力及行業專業知識，在瞬息萬變的房地產格局中，洞悉並抓緊發展機遇。

擁抱疫後時代

面對變化多端的市場趨勢，包括市場對靈活辦公空間的需求，電子商貿冒起令物流設施變成不可或缺，以及對環保設計日益重視，我們必須審時度勢，方能作出明智決策。領展採取主動，持續調整行業組合以適應轉變，並制定嶄新的商戶方案。為提升物業的吸引力，我們積極滿足客戶不斷變化的喜好，尤其是對健康及保健方面的需求。我們成功取得更多建築相關認證、增設「通勤準備」設施，以及透過LinkUp手機應用程式加強與顧客的互動，令物業組合的租用率相當穩健。

財務表現摘要

儘管宏觀經濟遇上不少阻力，但領展業績表現依然穩健，突顯我們的抗逆力以及為基金單位持有人創造價值的實力。有賴有效應對疫後挑戰及開拓新商機的策略方針，我們的表現一直優於同儕。

我們的收益及物業收入淨額分別增長5.4%及4.8%，達到122.34億港元及91.98億港元，增幅主要由於旗下香港區物業組合的業績表現向好，加上給予商戶的租金減免減少，惟部分被中國內地較遜色的業績表現所抵銷。

撇除2021/2022年度上半年之酌情分派，2022/2023年度可分派總額上升0.6%至63.11億港元。同時，投資物業組合之估值由2022年3月31日的2,127.61億港元，上升至2,374.69億港元。

隨着我們於2023年3月推出集資188億港元的供股計劃，基金單位持有人應佔資產淨值上升16.1%至1,889億港元。我們得以保持盈利能力，估值亦有所增加，足證我們的成本管理與多元化策略別具成效，確保在市場周期的不同階段維持抗逆力。

透過多元化增強物業組合抗逆力

過去17年，領展一直秉持物業組合多元化這一重要策略，有助管理風險及提高回報。透過將投資分散於不同資產類別及地理區域，我們有效減少市場波動及地方性經濟衰退對物業組合帶來的影響。

年內，我們繼續收購位於中國內地、澳洲及新加坡的優質資產，包括三項全資擁有及八項合資擁有物業，令物業組合在地理及資產類別方面均更多元化。我們透過一個具有潛力支援我們引入第三方資本合作夥伴的平台，進軍新加坡房地產市場，以實現策略性增長的目標。此舉有助增強我們的房地產投資組合，不但可達致更多元化及降低風險，穩定性亦更高。

新時代的資本管理

我們採用穩健的資本管理策略，有助應對新常態帶來的挑戰，包括通貨膨脹、利率上調及供應鏈中斷的情況。透過成功籌集188億港元的供股計劃，我們的淨負債比率降至17.8%，有助增強我們的流動性以把握市場機遇。

我們力求令資本基礎更雄厚，為下一發展階段奠下根基，重點在於改善資產負債表狀況及增加資金來源的確定性。我們的淨負債比率為同業最低之一，加上供股帶來額外93億港元，使我們的總流動資金達到約273億港元。在向前進的同時，我們審慎靜待契機，以將資本投放於有效增加回報的收購交易。

領展3.0：我們的增長策略

要在疫後時代延續成功，領展3.0戰略便是我們的基石。我們的目標是持續優化物業組合，採用更精簡的輕資產模式、擴大地區版圖，以及透過策略合作擴大資產管理規

模。該發展策略建基於領展的良好聲譽、高水平管治標準及管理專業知識，為基金單位持有人增值，並鞏固我們作為亞太地區頂級房地產投資者及資產管理人的地位。

我們因時制宜，按需要調整資產管理方針，與不同夥伴建立更深入的合作關係。這種模式講求信任及一致性，成為我們未來投資項目及潛在資本循環計劃的引路明燈。我們的往績彪炳，聲譽良好，加上優秀的管理團隊，已準備就緒有效執行領展3.0戰略。我們審慎管理資本、優化物業組合及悉心栽培人才，致力推動以價值為先的可持續增長。

培育人才，邁向成功

隨着我們啟動領展3.0戰略，人才發展成為重點，皆因員工是我們取得成功的關鍵。我們致力招聘、培育及留住一流人才，以實現我們的策略目標，當中包括透徹審視我們的組織文化、評估關鍵能力，並釐清需要增聘人才的領域。

我們新增了共有132名員工的新加坡團隊，並在中國內地及香港進行具策略意義的管理層招聘，充分體現我們對吸納人才培育的重視。我們透過壯大團隊，以提升在不同市場的競爭力，並加強在不同資產類別方面的專業知識。

以可持續發展為先，力求創造價值

我們推動「環境、社會及管治」相關工作以及可持續發展，

突顯我們成為負責任企業公民並為所有持份者締造長遠價值的決心。在推動可持續發展方面，我們以淨零排放及應對氣候風險作為優先工作。我們正穩步實現2035年淨零碳排放倡議的中期目標，碳強度自2018年以來降低13.8%。我們正朝着為整個資產組合取得100%綠色建築認證的方向邁進，目前為97.3%。

年內，我們引入資產可持續概覽級別以提高「環境、社會及管治」透明度。相關概覽已上載於領展企業網站供公眾查閱，詳列每項物業的可持續性特質和表現，讓身處我們旗下可持續空間的商戶掌握更多資料。

為了產生更廣泛的減碳效應，我們繼續與擁有共同願景的企業和組織通力合作。我們與商戶簽訂的綠色租約超過1,000份，佔整體合資格租約的14.1%。此外，我們與城市土地學會香港分會合編一本亞太地區淨零策略報告，供業主及租戶參考。

凡此種種夥伴關係皆鼓勵創新、分享最佳實務典範並加快綠色轉型，為集團營運以至行業及所服務的社區，帶來持久正面的變化。展望未來，我們仍然抱持審慎樂觀的態度，推動策略性升級和可持續增長。

衷心致謝

本人謹此感謝領展員工團隊、業務夥伴及基金單位持有人的堅定支持和付出。彼等對集團願景的信任、對推動集團持續發展的奉獻彌足珍貴，我們亦會不負所望，繼續在所有業務層面努力不懈，追求卓越。

未來展望：策略計劃強健穩妥

我們矢志成為您的亞太地區房地產市場的可靠夥伴，多年來始終如一。在領展3.0戰略的引領下，我們聚焦於物業組合表現，堅持審慎的資本管理方針，使我們雄據有利位置，確保為基金單位持有人帶來可持續增長及長遠價值。

衷心感謝閣下一直以來的信任和支持。

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
2023年5月31日



董事會

領展董事會透過監察及評估集團的策略及業務表現，致力保障並提升基金單位持有人價值。董事會成員在國籍、性別和專業知識等方面取得平衡，且達致多元化。



主席

- 1** 聶雅倫
(兼獨立非執行董事)

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 顧佳琳

8 梁國權

9 裴布雷

10 陳寶莉

11 謝伯榮

12 謝秀玲

13 吳麗莎

管理專業知識：

領展3.0下的增長動力

領展管理團隊資歷豐富，致力追求卓越，在領展的增長新征程擔當重要角色。

有效的決策始於全面的持份者參與、穩健的管理工具，以及靈活的企業架構。我們的手法能夠提高抗逆力、孕育穩固的關係，並提升管理專業知識。

作為領先的亞太地區房地產投資者，我們的管理專業知識乃推動領展3.0成功的關鍵。我們擁有豐富的行業知識，對市場的見解精闢獨到，加上高效的執行能力，得以在市場站穩陣腳，提升物業組合的業績表現及增長。我們採取全面的管理手法，涵蓋四大範疇，包括資產管理、物業組合管理、資本管理及投資管理。憑藉在以上範疇的出色表現，領展為持份者創造價值，在亞太地區瞬息萬變的房地產市場中尋求可持續增長。

資產管理

- **租賃：**將策略重點放於不斷變化的行業組合，並因應市況適時調整，以提升租用率及收益
- **物業管理：**集中打造現代化且高效益的物業，力求吸引頂尖商戶，提升整體資產價值
- **項目與發展：**令資產更符合現代需求，確保在變幻莫測的市場中保持競爭力，並滿足日新月異的商戶需求
- **可持續發展：**結合穩健的可持續發展及環境、社會及管治原則(例如氣候風險及持份者參與)，表明落實負責任投資的承諾

本綜合策略有助釋放資產價值及使其發揮最大效益，聚焦於個別物業及物業組合的財務及營運表現，以提高回報及有效地管理風險。



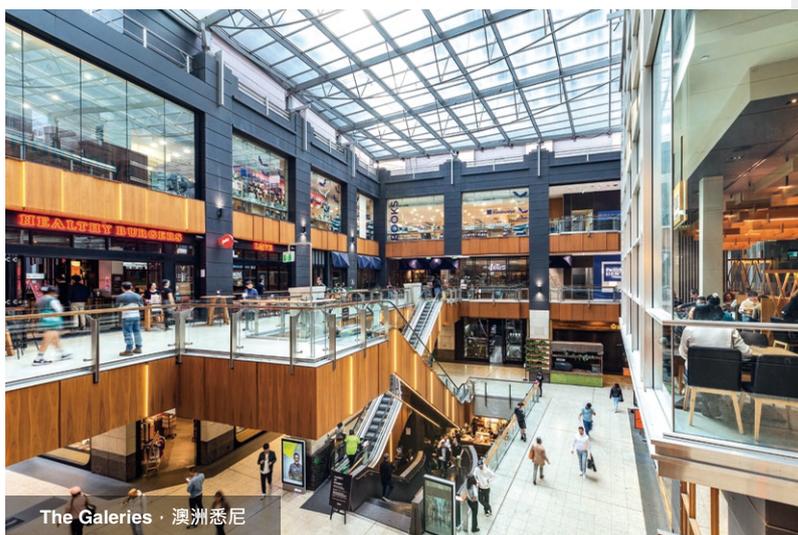
黃大仙中心，中國香港

物業組合管理

- 建立平衡、多元化的資產組合，以確保整體物業組合的生產力
- 識別互補性資產，洞悉投資機會
- 採用積極的管理手法及增長策略，加強於市場週期每一階段的抗逆力

資本管理

- 維持穩健的財務狀況，保持物業組合的抗逆力和生產力
- 採用審慎的商業原則，駕馭市況起伏
- 受惠於極高的信貸評級、企業管治及風險管理機制
- 探索以共同持股及部份股權投資的方式促進增長機會



投資管理

- 建立持久、高效的合夥關係，貫徹整個資產生命週期
- 善用17年來與眾多持份者建立及管理關係的經驗
- 與行業領袖合作，洞悉及抓緊投資機會
- 進行策略性投資和專注的資產管理，力求創造長遠價值

團隊高度重視管治、風險管理及合規，為集團的恆穩長遠發展奠定基礎。

管治、風險 和合規

我們的管治、風險及合規框架穩健，有效地管理全球供應鏈、氣候變化、嶄新技術及多元工作文化而致的挑戰。

我們明瞭風險相互關聯並會影響整個業務生態系統。我們的管治、風險及合規框架有助全面的風險管理，做出配合企業目標的行為以達致預期效果，同時制定決策方針。

領展全面的管治、風險管理和合規措施，促進負責任的文化，有效降低風險並簡化決策流程，從而提升抗逆力，推動業務擴充及行穩發展。在領展3.0戰略的引領下，我們積極發揚穩健的企業管治、優良的風險管理文化，以及平衡的資產及資本管理投資策略，力求創造價值並將價值變現。

1

管理基礎

穩健的管治、合規及風險管理是企業策略及營運的核心所在。這些系統經精心整合，運用內部能力優化目標、調整策略，並令企業上下的行為一致。

我們的行動：

- 建立並維護穩健、合乎道德操守、高透明度及對持份者負責的管治系統
- 確保領導團隊能夠提供專業知識，並熱衷實現業務目標
- 提供行為指引以實現目標，並以制定相關行為規範及框架的系統為基礎
- 主動與持份者接觸和溝通



2

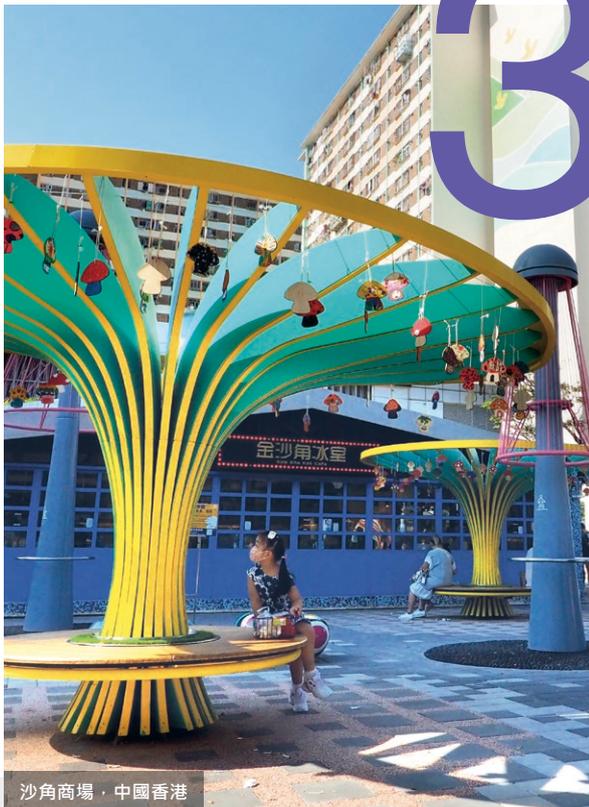
風險管理表現

有效的風險管理文化強調合規及緩解，超出基線期望。我們就尋求拓展及機遇的計劃制定企業風險管理框架，在抓緊機遇的同時管理風險敞口。

我們的行動：

- 緊貼市場及持份者期望的變化，洞悉風險和機遇
- 將持份者的需求轉化為行動計劃，為風險管理定下基調，並為整個企業的合規操作提供指引
- 優化系統及內部能力以支援變革
 - 讓持份者參與制定變革的流程
 - 塑造變革文化，成為重要的企業理念
- 確保數據處理及控制運作暢順，以提供可轉化為競爭優勢的實時資料

詳情見第32頁



沙角商場 · 中國香港

保本及創造價值

我們的價值創造模式強調靈活性及應對能力，以實現策略目標。這種模式基於既有的優勢，同時因應不同事件、干預及變化作出調整。

我們的行動：

- 構建充滿活力及可持續發展的社區資產
 - 應對不斷變化的跨世代社會期望
 - 在發展的不同階段建立氣候抗逆力
- 培養員工的熱誠及技能，打造充滿活力及重視團隊精神的隊伍
- 透過了解及預測投資者偏好，重新思考及調整投資方針
- 展示超越既定期望的能力
 - 透過維繫良好的夥伴關係、綠色金融及多元化投資組合，發掘其他平台及把握不同金融機遇，以推動增長

宏觀趨勢

作為亞太地區領先的房地產投資者，我們極其敏銳地了解重塑商業大環境的宏觀趨勢。透過深入了解各種變化並積極應對相關影響，我們便能夠將這些趨勢轉化為實現持續增長的契機。

地緣經濟分裂及環球金融風險

與我們主要風險的相互影響

外部 **B D**
策略 **F G**

與主要資本的聯繫



地緣經濟分裂及環球金融風險為亞太地區的各行各業，包括房地產行業帶來巨大的策略性挑戰。貿易保護主義抬頭、供應鏈中斷及地區局勢升溫，令分裂情況更為嚴重，阻礙亞太地區經濟體在貿易、投資和技術方面的發展。與此同時，環球金融局勢因通脹及加息而變得緊張，或導致信貸條件收緊及償債成本上升。這些風險互相交織，加劇該區持續的貿易爭端、制裁和地緣政治緊張局勢等現有問題，不但拖累經濟增長，亦令亞太地區面臨衰退、金融危機及貧富差距擴大的風險。

環境、社會及管治、可持續發展及氣候風險

與我們主要風險的相互影響

策略 **E F**
操作 **H**
環境、社會及管治 **J**

與主要資本的聯繫



亞太地區房地產投資者將環境、社會及管治理念融合到戰略當中是首要任務。由於缺乏一套獲廣泛認可的環境、社會及管治報告準則，漂綠會構成莫大風險，並且導致監管層面審視。積極識別及管理逐漸浮現的環境、社會及管治風險對於保持競爭優勢至關重要。各界高度關注氣候變化問題，調整各項針對房地產資產的實體及監管風險應對方案成為必要措施。此外，社會對房地產投資者主動締造健康的生活環境、並為社區帶來正面影響的期望日益提高。要提升管治標準，便需要提高透明度和持份者的參與度，此舉對於建立投資者關係及確保符合法規皆相當重要。因此，對於亞太地區的房地產投資者而言，整體業務目標與環境、社會及管治的合規、融合、及溝通至關重要。整體方針如能貫徹一致，既能增強環境、社會及管治方面的品牌形象，亦能提高持分者信心，以及在相關意識不斷提高而形成的動態投資環境下推動可持續增長。

亞太地區競爭加劇

與我們主要風險的相互影響

外部 **B C D**
策略 **F**

與主要資本的聯繫



隨著亞太地區的經濟龍頭崛起，城市遷移趨勢持續，加上地區勢力重心轉移，全球投資者看好房地產行業的長遠前景。然而，作為亞太地區領先的房地產投資者，我們必須審慎應對行業投資吸引力上升而帶來的策略性挑戰。國際資本湧入亞太地區，加劇了優質投資項目的競爭。面對這種競爭格局，我們需要謀求積極兼富戰略性的對策，以洞悉及捉緊具吸引力的機遇。加上市場缺乏核心房地產資產的現象，提升了物業組合多元化，甚或包括另類的房地產資產類別的重要性。此外，投資者正在應對多變的地緣政治格局和金融市場潛在的不穩定等因素，令制定全面的風險管理策略變得更加重要。在或會再度加息的情況下，必須仔細考量資產估值及預期回報。

亞太地區的工作模式變化

與我們主要風險的相互影響

外部

A C

策略

F H

與主要資本的聯繫



疫情過後，辦公室及零售空間的使用情況出現明顯變化，蔓延整個亞太地區的房地產行業，中國內地、香港、新加坡、澳洲和日本等主要市場的轉變尤其明顯。隨着靈活和混合工作模式日漸普及，傳統辦公室空間的使用模式正在經歷巨變，因而需要重塑辦公環境。現在，不少企業重新設計辦公場所，以兼顧團隊及個人的工作需求，並結合以健康為中心的空間及加強數碼連繫。這種轉變，加上於亞太地區的大部分員工都陸續返回辦公室工作，反映遙距工作與實體辦公室的需要兩者並存。

與此同時，零售業現正出現不少變化。儘管電子商貿行業迅速發展，實體零售空間在各大亞太地區的市場仍然相當重要。然而，此類空間的用途正在調整。傳統零售店轉型為體驗式場所，跨越網購的局限，為顧客提供獨特的沉浸式體驗。此外有計劃地利用零售空間作為「最後一哩」的物流中心變得日漸必要，有助支援電子商貿的蓬勃發展。以上趨勢顯示亞太地區的房地產行業瞬息萬變的特性，需要策略性地適應持續改變的空間運用常態。

主要資本



財務



自然



物業組合



社會與關係



人才



創新

外圍風險

- A 零售及商業市場趨勢不斷變化
- B 金融市場波動
- C 財務實力及表現
- D 宏觀經濟或地緣政治發展

策略風險

- E 品牌聲譽及公共關係
- F 物業組合多元化及投資策略
- G 人才招聘、發展和留聘

營運風險

- H 資產維護及提升
- I 業務抗逆力及應變計劃

環境、社會及管治風險

- J 加快實現淨零排放/減碳要求

緩解措施

我們積極求變並提高免疫力，以應對各種重塑亞太地區房地產格局的宏觀趨勢。透過一系列全面的緩解措施，我們按亞太地區不斷變化的房地產需求，相應調整業務目標，以把握新機遇並確保取得長遠的成功。



地緣經濟分裂
及環球金融風險



環境、社會及
管治、可持續
發展及氣候風險



亞太地區
競爭加劇



亞太地區的
工作模式變化



政體關係管理及政策倡議

積極與政體，尤其是在亞太地區的主要市場聯繫。提倡締造更穩定及富有預見性的投資環境有關的政策，以減輕與地緣經濟分裂相關的風險。



合規事宜及倡議

緊貼地緣經濟變化和環境、社會及管治標準相關的監管變化。主動確保整體物業組合遵守有關法規能有助降低合規風險。此外，在目標市場倡導清晰公平的監管制度，亦有助構建更穩定的投資環境。



融合環境、社會及管治理念及相關情景的物業組合壓力測試

透過定期為物業組合進行壓力情景測試，能為整體物業組合實施全面的環境、社會及管治策略奠定基礎。應用層面涵蓋選擇環境、社會及管治表現優秀的投資項目、管理物業需要符合可持續發展標準、提供透明的環境、社會及管治報告和定期進行壓力測試，以識別易受威脅的資產並增強其抵禦經濟和環境衝擊的能力。



策略夥伴關係及持份者積極參與

促進與當地合作夥伴、局方和社區的策略夥伴關係，並積極提高主要持份者的參與度。這包括促進與以上各方的良好關係，以獲得寶貴的本地見解、在競爭加劇及地緣經濟不穩的情況下令營運更順暢，並加強領展在策略方針、環境、社會及管治相關工作及市場前景的透明度。



地緣經濟風險管理及財務抗逆力

制定穩健的風險管理框架，涵蓋各種地緣經濟情景、風險調整後回報評估和具抗逆力的財務策劃。此策略顧及預期監管轉變及貿易動態，以及制定在經濟不穩下仍能確保財務穩定的計劃，其中包括維持穩健的現金儲備，令資金來源更多元化，以及定期重檢債務管理策略。



投資多元化

根據對當地市場的動態以及未來辦公和零售空間的使用趨勢的深入瞭解，在亞太地區實行多元化投資策略，涉獵不同市場、行業和資產類別，以分散風險並把握不同的發展機遇。

企業風險管理及主要風險

領展採用穩健的企業風險管理框架，有效識別、評估和管理旗下多元化業務領域的固有風險。

我們的全方位風險管理框架

全方位風險管理框架展示領展如何在風險管理程序的原則和限制下，應用風險管理常規。此框架將領展策略目標考慮在內，用以辨識主要風險及進行評估，並在既定的風險承受能力範圍內作出應對。

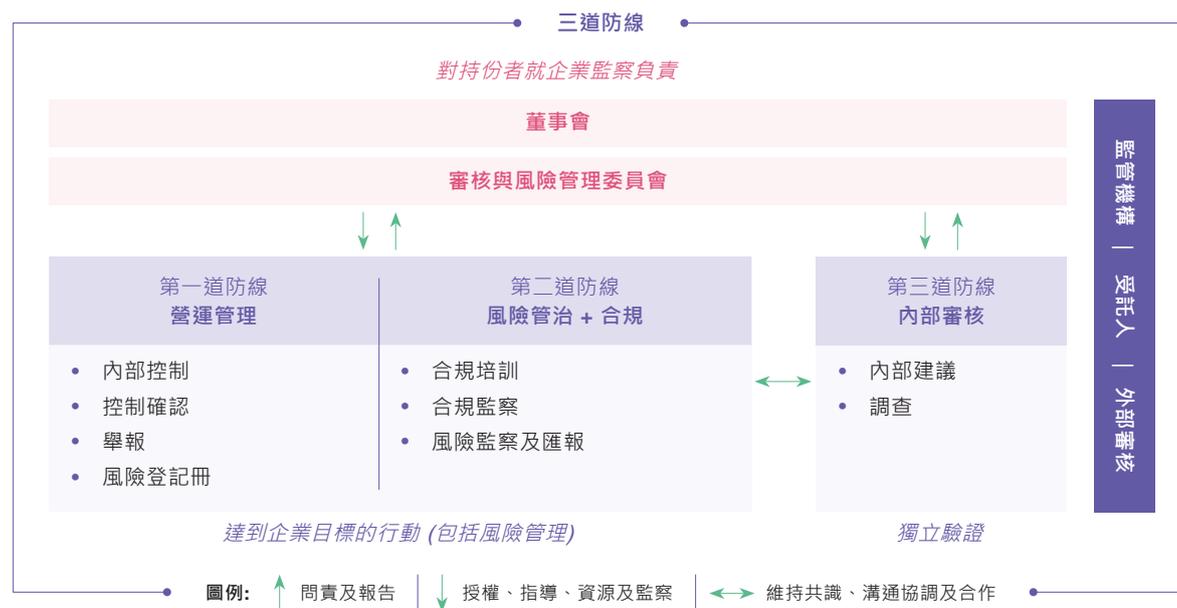
此外，全方位風險管理既有助管理風險和機遇，亦用以評估環境、社會及管治重要議題。此綜合管理方針反映領展的目標營運模式，並要求各個業務及職能部門負責持續識別、評估及管理風險，從而培養主動承擔風險及對環境、社會及管治事宜負責任的文化。這有助領展各業務單位及個別員工監察風險，在需要時執行已制定的風險緩解策略，並支援管理層及董事會洞悉嶄新商機，並與持份者建立互利互助的夥伴關係。

風險管治架構

董事會就建立、維持及監督有效的風險管理及內部監控制度承擔最終責任。我們的風險管治架構具有以下概述的三道防線，共同管理和減輕與領展業務相關的風險。

我們已制定程序及實行監控措施，包括更新公司風險登記冊，當中根據影響的嚴重程度和發生概率，以評估及量化外圍風險、策略風險、營運風險，以及環境、社會及管治風險。風險管治團隊負責監察主要風險及風險勢頭變化，並由相應部門或職能部門擔任風險負責人。

領展的內部審核部門就風險管理程序是否足夠及奏效，提供獨立客觀的核證及建議，當中包括審核重要的風險管理程序，以確保及時指出可以改善的地方，並迅速實行相關措施。



風險狀況及偏好

我們會就每項風險進行評估，辨識各自的控制措施及其效益，以管理根本原因並減輕影響。所有主要風險都與主要風險指標和策略目標的報告相關。

要進行企業管治，設定並了解風險偏好不可或缺。領展董事會監控每個所識別主要風險的風險偏好，確保在決策及

規劃策略的過程中，採用以風險為本的原則。

此方針讓我們透過全方位風險管理框架和管理系統，以靈活並直接的方式應對風險，更融合我們的企業文化和氛圍，最終得以增加價值。

主要風險及互繫關係

透過分析主要風險之間的互繫關係，我們能夠找出會互相影響甚至加劇的風險，以確保其受適當的關注。本圖表顯示相關的主要風險及其互繫關係。重要的是，風險如涉及多重關係，則表示影響更為深遠。這份具策略性的清單幫助我們有效緩解潛在風險，從而加強整套系統的可靠性。

外圍風險

- Ⓐ 零售及商業市場趨勢不斷變化
- Ⓑ 金融市場波動
- Ⓒ 財務實力及表現
- Ⓓ 宏觀經濟或地緣政治發展

策略風險

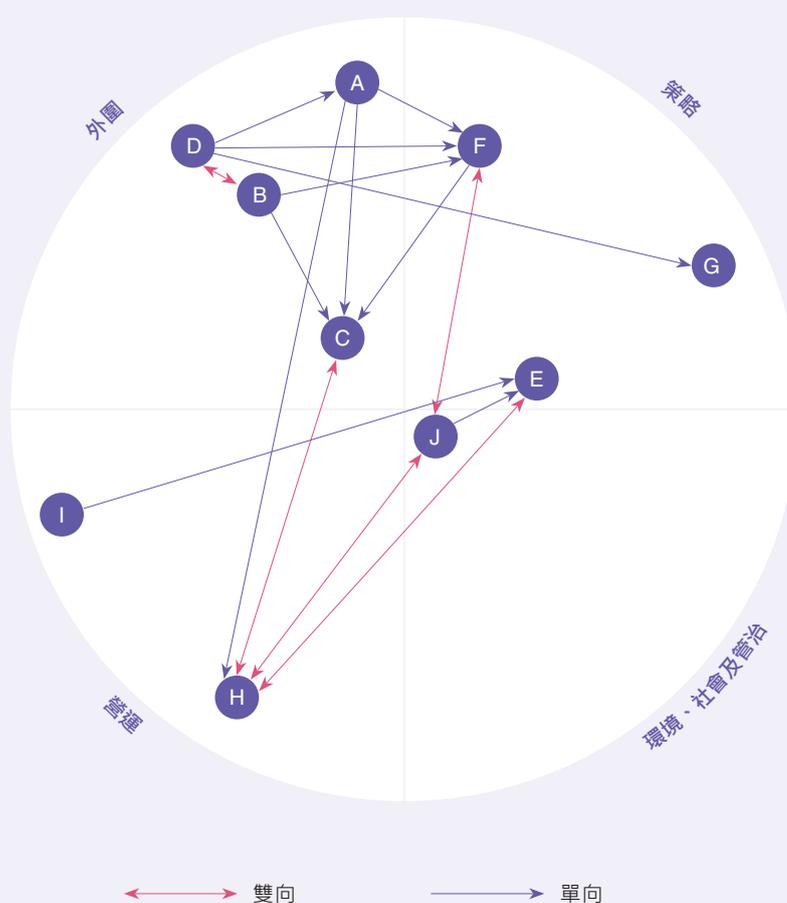
- Ⓔ 品牌聲譽及公共關係
- Ⓕ 物業組合多元化及投資策略
- Ⓖ 人才招聘、發展和留聘

營運風險

- Ⓗ 資產維護及提升
- Ⓘ 業務抗逆力及應變計劃

環境、社會及管治風險

- Ⓙ 加快實現淨零排放/減碳的要求



按年風險排名變動

- ⬆ 增加
- ⬇ 減少
- ◊ 不變
- 新 新風險

與主要資本的聯繫

- 財務
- 物業組合
- 人才
- 自然
- 社會與關係
- 創新

外圍風險

A 零售及商業市場趨勢不斷變化

新

近期趨勢

近年來，電子商貿及數位化迅速演化，社交媒體影響力大增，加上消費模式因疫情而轉變，為全球市場帶來影響。零售行業及辦公室的混合模式日趨普及，或對租金市價造成下行壓力。



潛在影響

- 租賃需求不穩，對續租租金調整構成壓力
- 商戶續租率及收益增長未如理想

我們如何回應

- 定期檢討商戶和行業組合策略，以維持具抗逆力的物業組合
- 監控不同資產類別所見的消費模式變化及行業趨勢
- 進一步打造多元化物業組合及拓展輕資產經營模式，有助於管理我們的業務風險

相關章節

- 具強韌抗逆力的往績
- 管理專業知識

B 金融市場波動



近期趨勢

金融市場雖然自2023年起有回穩跡象，但全球經濟持續下滑，加上加息和匯率浮動，仍可能對機構的投資和融資決策產生負面影響。



潛在影響

- 資金成本增加
- 物業組合或資產估值浮動

我們如何回應

- 恆常監測主要財務指標
- 採用審慎的資本管理方針，配合多種融資方案或結構，以限制風險承擔

相關章節

- 資本管理
- 估值回顧

C 財務實力及表現



近期趨勢

經營環境及疫後復甦充滿挑戰，要達致可持續增長，便必須保持更高的流動性緩衝，並調整營運策略（如租賃）和資本管理方針。



潛在影響

- 財務表現低於持份者的預期
- 可收回性和流動性變弱

我們如何回應

- 定期與持份者進行聯繫
- 董事會及財務及投資委員會審閱並批注重要的投資和融資決策
- 進一步打造多元化物業組合及拓展輕資產業務模式，有助於管理我們的業務風險

相關章節

- 企業策略
- 管治、披露及財務報表

D 宏觀經濟或地緣政治發展

近期趨勢

危害亞太地區穩定的威脅上升，例如禁制戰略性產出的貿易，阻礙在經濟逆風下進行經濟融合。曠日持久的俄烏戰爭令通脹及擾亂全球供應鏈的問題加劇。



潛在影響

- 物業組合或資產估值浮動
- 延長供應鏈及採購的前置時間

我們如何回應

- 恆常監測主要經濟指標
- 嚴格的盡職調查程序
- 定期評估影響領展營運及目標市場的地緣政治發展或地方政府政策

策略風險

E 品牌聲譽及公共關係

近期趨勢

信息過剩令公共關係風險上升以及出現與持份者期望有落差的情況，可能導致聲譽受損及公眾對資訊的敏感度增強。



潛在影響

- 具爭議或負面的報導
- 不利市場氣氛

我們如何回應

- 積極維繫與社區的關係並進行公開溝通，以提高透明度
- 落實「商業互融」理念及持份者聯繫政策
- 建立通報渠道以及時上報
- 確保跨部門合作，以確保資訊準確一致

相關章節

- 可持續發展彙編

F 物業組合多元化及投資策略

近期趨勢

跨地域及資產類別進行多元化投資，盡量降低特定市場的下行風險、減少估值過高的風險，並提高回報穩定性和表現。



潛在影響

- 潛在投資機會的預期回報下滑
- 假設或計算出現偏差，影響公司制定策略

我們如何回應

- 在領展3.0戰略下，審慎地策劃及推動地域多元化以優化物業組合
- 董事會轄下之財務及投資委員會審閱並批注重要的投資和融資決策
- 加強資產管理能力，建立資本合作關係

相關章節

- 可靠夥伴
- 我們的成長與轉型之旅

G 人才招聘、發展和留聘

近期趨勢

目前經濟前景充滿挑戰，及勞動人口於疫情期間流失而為就業市場帶來不確定性。僱主在人力資源策略方面變得更加靈活，以維持業務運作。



潛在影響

- 人力資源策略不奏效，導致流失率高
- 欠缺接班人計劃

我們如何回應

- 薪酬及提名委員會負責監督主要人才事宜和決策
- 推動與組織目標相關並以結果為本的發展計劃
- 與管理層保持密切溝通，以了解人才需求
- 定期進行基準測試以維持競爭力

相關章節

- 可持續發展彙編
- 管理專業知識

營運風險

H 資產維護及提升

近期趨勢

為迎合疫後的行為轉變，例如對體驗式消費的需求增加，便需要將商業物業升級及改造成更優質的資產，以滿足社區日新月異的生活需求及可持續發展標準。



潛在影響

- 由於未符標準的維修和保養；或資本增值項目的延遲，可能會導致不必要的業務中斷或產生額外成本
- 期望落差會對商戶滿意度及購物體驗造成負面影響

我們如何回應

- 與供應商定期會面及監控進度
- 穩健的供應商管理及表現評估
- 持續審視及更新資產提升計劃進展

相關章節

- 營運摘要

I 業務抗逆力及應變計劃

近期趨勢

追求更嶄新的技術以提高營運效率，再加上瞬息萬變的網絡安全威脅，增加業務中斷及引發潛在法律後果的風險。



潛在影響

- 系統中斷及資料外泄
- 聲譽受損或未符不同司法管轄區的資料保障法規

我們如何回應

- 定期檢討資訊科技基礎架構及多個系統的資料備份
- 透過定期系統測試，實施災難復原及重啟計劃
- 定期舉行網絡安全意識培訓及練習

環境、社會及管治風險

● 加快實現淨零排放/減碳的要求 新

近期趨勢

近期研究顯示，全球必須加快降低經濟活動所帶來的碳強度。與疫情前相比，減碳進程有所減慢，尤其是現正面對經濟逆風及能源價格的挑戰。



潛在影響

- 落後於2035年的淨零承諾目標
- 新興的監管和環境問題

我們如何回應

- 可持續發展顧問委員會監督環境、社會及管治表現
- 定期審查和監測2035年淨零目標的進展情況
- 與持份者持續保持溝通

相關章節

- 可持續發展彙編



我們的承諾

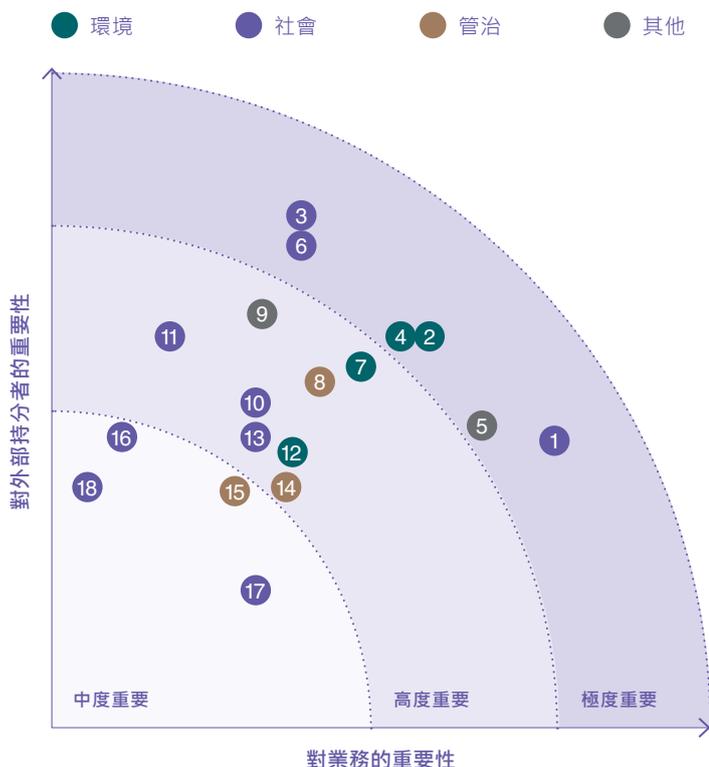
我們仔細識別並評估可能影響旗下業務的外圍、策略、營運和環境、社會及管治相關的主要風險。我們致力透過全方位風險管理框架來積極管理以上各種風險，並配合風險管治架構裝備我們作出明智決策及確保業務的抗逆力。

我們將持續監控這些風險、追蹤主要風險指標，並根據業務環境的變化調整策略，當中包括定期審視市場趨勢、財務指標、經濟指標及環境、社會及管治表現。我們的目標是在風險管理方面保持積極，力求掌握新興趨勢及最新資訊以確保我們所用的方法與時並進。

此外，我們致力與持份者保持公開的溝通、分享風險管理的最新動向，以及如何維護持份者的利益。透過這種穩健的手法，我們旨在繼續提升領展的價值主張、展示落實審慎風險管理的決心，並鞏固我們作為亞太房地產市場可靠夥伴的地位。我們的風險管理策略是營運不可或缺的一環，為業務持續發展及成功奠定基礎。

重要性：管理和增長的核心驅動力

重要性是管理和擴展我們公司的基礎。



重要議題列表

- 1 人才發展及留聘
- 2 能源效益
- 3 商戶、顧客及業務合作夥伴管理
- 4 廢物管理
- 5 經濟及財務表現
- 6 持份者參與
- 7 氣候變化之抵禦及減碳
- 8 可持續金融
- 9 品牌知名度及聲譽
- 10 物料與供應鏈管理
- 11 科技與創新
- 12 用水管理
- 13 員工福祉
- 14 責任投資
- 15 企業管治及風險管理
- 16 社區投資及發展
- 17 職業健康與安全
- 18 多元化與包容

儘管大部分重要議題對整個行業造成影響，但我們的重要性管理方針建基於對領展特定的影響。我們的既有評估流程納入塑造行業的宏觀趨勢、持份者的期望，以及透過全方位風險管理流程識別的公司特定風險。我們最近對領展3.0下的重大風險進行檢討，確定這一流程相當奏效，強調從風險管理的角度出發。挑戰在於增進專業知識並擴大風險觸覺，以駕馭不斷變化的營運環境及期望。

全方位風險管理是我們評估企業風險與環境、社會及管治重要性的綜合方針。該全面方針確保企業及可持續發展策略一致、了解相關風險，並將重要的環境、社會及管治議題完全納入我們的企業風險管理系統。

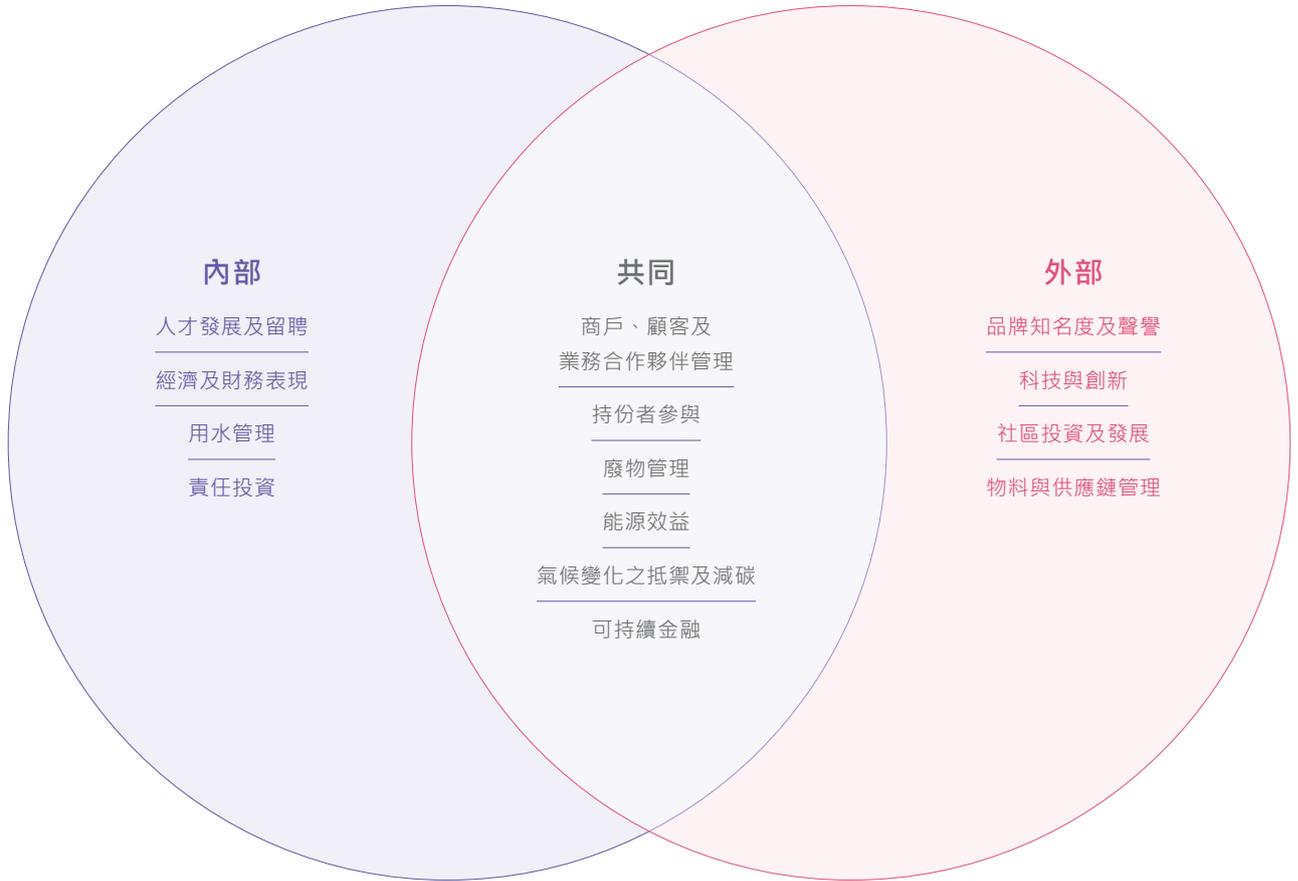
方針

持份者的定期參與推動我們的全方位風險管理流程。領展各業務部門負責持續識別、評估及管理其現有及新興的風險，包括環境、社會及管治與氣候風險。該方式讓各業務

部門及個別領展員工得以監察風險，並執行已制定的風險緩解策略。

我們的可持續發展及風險管治團隊負責共同編製、維護及監察企業重要性矩陣圖及風險登記冊。風險管治團隊監控主要風險及各自的風險勢頭變化，相關業務或職能部門則為風險負責人。為補充常規內部流程，我們定期進行正式的內外部持份者聯繫，以進一步了解持份者關注的市場趨勢近況及新興風險。我們使用該等流程來識別風險及重大議題，並根據其發生的可能性及影響程度作排序。主要風險（包括環境、社會及管治與氣候風險）及相應緩解措施已載入我們的風險登記冊。

我們每月向高級管理層匯報及討論主要風險，以監控及釐定緩解措施。董事會轄下的審核及風險管理委員會定期召開會議，為董事會指定審視主要風險的委員會。領展董事會負有最終責任，以提供風險管理方向並確保重要性評估、企業風險管理及內部監控框架行之有效。作為風險管



理系統的獨立評估者，內部審核部門會就公司風險管理系統的充分性及有效性進行評估。

全方位風險管理為推動領展企業風險及可持續發展策略的重要一環。我們透過編製風險評估及重要性矩陣圖，以定期檢討及更新可持續發展重點範疇。此舉有助我們確立工作優先次序，確保我們專注在至關重要及相關的可持續發展議題上。

2022/2023年度重要性矩陣圖

我們於2022年委聘外部顧問進行深入的重要性及風險評估，包括為內外部持份者進行問卷調查及工作坊。參與的持份者組別包括來自16個內部部門的員工，以及商戶、供應商、投資者、金融機構、社區團體及非政府機構。

我們邀請內部持份者根據他們認為對領展重要的事項排列重要議題，並邀請外部持份者根據他們認為對其業務重要的事項排列重要議題。此方針讓我們識別對領展最重要的議題，以及對內外持份者至為重要的共同領域，方便日後運用「商業互融」方針攜手合作。

於2022/2023年度，我們檢討並更新了重要性矩陣圖的結果，就關鍵問題進行小幅調整並確定其優先次序。該重要議題與我們2022/2023年度的可持續發展重點領域一致，並預計我們在每個可持續發展重點領域的持續工作將進一步緩解所列的主要風險。

我們對影響業界的宏觀趨勢保持警惕，作出適切的策略決定並調整方針，遊刃有餘應對瞬息萬變的市場環境。

可靠夥伴

作為可靠夥伴，我們致力締造非凡價值、提高透明度，以及在各業務層面實踐專業道德操守。

領展言行一致，事事體現其宗旨及價值觀。我們被認可的透明度、問責及高準則的道德標準印證我們亞太地區頂尖房地產投資者地位。凡此種種管理及良好管治手法，將繼續塑造我們實現業務策略，透過引入合作夥伴及服務平台，有助探索現有業務範圍之外的機遇，擴大在亞太地區的投資組合。

無論持有少數股權、第三方資本管理，或是進軍新的房地產資產類別，成為可靠夥伴均是我們的業務結構及管理的核心。我們透過清晰理解及重視合作夥伴、持份者及他們的關鍵驅動因素，以建立更長遠及更深厚的互信關係，從而履行我們為持份者創造價值的承諾。

我們堅定不移地致力於
成為值得信賴的可靠夥伴，
這是我們的致勝關鍵，
亦將繼續是領展的核心所在。



領展
LINK



透過「商業互融」·持份者積極互動
以解決常見和重要的生態系統議題



T Town · 中國香港

財務

香港自2019年起封關近三年，加上自2022年中開始，因通貨膨脹推動利率突然飆升，為市場帶來重重挑戰，但領展依然展現非凡韌力。於2022/2023年度，我們的收益實現中單位數百分比增長，並維持穩定的可分派收入總額。

我們在資產管理方面努力不懈，旗下位於不同營運地點的零售物業均錄得高租用率。香港零售物業組合的租用率達98%，創歷史新高。澳洲零售物業組合的租用率持續攀升，達到96.9%。儘管面對疫情的挑戰，中國內地零售物業組合的租用率維持在95.2%的高位，較2022年9月30日的92.1%大幅提升。此外，新加坡零售物業組合近乎全數租出。

年內，在香港物業組合方面，領展團隊已簽訂超過670份新租約。香港零售物業組合的續租租金調整率增長至7.1%，反映我們於過去數年致力改善商戶組合、提升物業組合的生產力，同時推動租金收入穩步增長的成果。

領展的香港商戶在零售銷售方面的表現有優於市場的往績，有賴於我們積極的資產管理，以及明智的資本管理策略，有效推動內部增長並取得成功。我們擁有雄厚的財政實力，淨負債率處於17.8%的健康水平，有助抵禦高息環境帶來的不利因素。這些措施令我們的收入來源更穩健，並保證融資渠道多元化，以支援業務拓展策略。

98.0%

香港零售租用率

17.8%

淨負債比率

FINANCIAL



富東廣場 · 中國香港



FRONT

物業組合

自上市以來，我們的物業組合價值已增長六倍。

我們的投資橫跨不同資產類別及地區，以管理風險及提升回報，並在挑戰中保持穩健發展。

最近，我們於澳洲、中國內地及新加坡進行多項收購，涵蓋亞太地區市場的物流、零售及辦公大樓，令多元化物業組合更添抗逆力。截至本報告日期止，我們自上市以來完成32項物業收購。

領展致力增強資產的生產力，旗下中國內地零售物業的租用率達95.2%，而香港零售物業組合的租用率達98.0%，創紀錄新高，不但體現我們超卓的資產管理能力，更展現我們建設優質社區零售基礎設施的決心。我們的辦公大樓同樣具生產力，國際辦公大樓組合的租用率約為90%，加權平均租約為約5.7年。

我們策略性地為物業組合進行資產提升。今年，用於四項香港物業的資本開支達1.59億港元，另預留6.40億港元予未來的資產提升項目。

我們一直重視物業組合多元化、加強抗逆力及生產力，以應對不明朗的市況，同時盡量降低風險，並為基金單位持有人創造可持續價值及取得可量化的成果。我們就每一項資產進行全面的風險評估；旗下所有位於大灣區及新加坡的物業一概已進行水災風險評估，我們亦已實施緩解措施。

有關更多詳細資料，請參閱營運摘要第48頁及可持續發展彙編第27及36頁：責任投資及氣候變化之抵禦及適應。

8.8%

物業組合價值增幅（按年）

25.9%

位於香港以外的資產百分比



人才

我們的人才資本策略重視栽培、留聘並保障員工，因而屢獲獎項及認可，並突顯我們對人才管理的承諾。

我們致力提升員工的敬業度及體驗，因而獲得不少業界卓越獎項，包括2022年史蒂夫最佳僱主大獎的史蒂夫銀獎，以及2022年「Human Capital Management Excellence Awards」卓越人力資本管理大獎銅獎。

我們建立了多元化的團隊，無論在性別、國籍、技能及背景方面均達致多樣性，反映我們對多元化及包容性的重視。我們藉此構建具備獨到觀點及專業知識的團隊，令決策過程更具效益，並加強競爭優勢。

透過增進於亞太地區房地產資產類別及地區的專業知識，我們可以更運籌帷幄，以應對新出現的挑戰並把握機遇。無論是於新加坡增設第四個區域中心，或是增聘投資、資本管理及基金管理方面的高級人員，我們一直加強實力，務求建立一支有效推動增長及實現領展3.0戰略的團隊。

我們重視持續學習，融入可持續發展原則，同時發展多元化人才庫，讓人才資本發揮所長，實現領展於亞太地區不同房地產資產類別及地區的策略目標。

有關更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第59頁：人才管理。

87%

員工敬業度調查回覆率

4.00

員工敬業度分數 (滿分為5)

16.9%

香港區域中心遺憾流失率

4.5%

中國內地區域中心遺憾流失率

TA
W
A
L
K

自然

面對自然資本相關議題，機構務必了解及減低其對環境造成的影響，並把握可持續增長的機會。

保護自然資本的方法涵蓋監測、量度及管理環境足跡，確保達致可持續的長遠發展，並推行對天然資源的負責任管理。

過去一年，我們從減少排放、能源效益及廢物管理等方面著手，積極應對自然資本的相關事宜。我們肩負企業責任，落實執行多項環保措施及保護自然資本，具體行動及成果包括：

- 我們已按科學基礎目標倡議(SBTi)的淨零排放標準，提交相關淨零計劃，並設定2033年和2050年的減碳目標。我們制定排放清單及減排策略，盡量減少依賴碳抵消，竭力減少溫室氣體排放。
- 我們在中國內地進行全面的能源審計，以識別可以節能的範疇及排列優次，並評估項目內可再生能源發電的可行性。配合香

港的節能計劃，我們得以提高營運效率，並加強與商戶及業務夥伴的合作，以減少對環境造成的影響。

- 香港方面，為響應環境保護署的廚餘收集先導計劃，我們試行「廚餘回收大作戰」，成功收集超過六噸廚餘，並免卻3.2噸碳排放。該措施推動商戶及消費者實踐環保，我們亦有計劃擴大回收規模，並改善廢物分流率。

以上活動持續進行，反映我們致力提升自然資本，並為成功落實領展3.0作好準備。

有關更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第31、49及51頁：溫室氣體排放、能源效益及廢物管理。

3.1%

用電強度減量⁽¹⁾

13.8%

碳排放強度減量^(1,2)

15.6%

一般廢物回收／循環利用

附註：

(1) 與2018/2019年度基線相比。

(2) 包括範疇一及二排放。



NATURAL CAPITAL

SOCIAL & RELATIONSHIP

社會與關係

要鞏固作為可靠夥伴的地位，建立社會與關係資本是不可或缺的一環。

我們與價值鏈每一環的持份者緊密合作，保持協調一致，當中包括商戶、供應商、營辦商及更廣泛的社區。我們推動長遠發展，帶來正面影響，確保獲得社會認可得以持續營運。

我們積極鼓勵持份者參與，例子之一是位於香港觀塘安達臣道石礦場的現有發展項目。透過專題小組、工作坊及其他反饋機制，我們從商戶、營辦商及鄰近居民收集寶貴意見，並將其納入商場設計之中，以確保滿足社區的需求，提升零售體驗，並與周邊物業及休閒設施產生協同效應。

地方營造繼續是重要的社會議題，年內活動包括樂富的山系「Glamping Hiking」主題空間及沙角商場的藝術休憩空間。這些項目促進跨代互動，保育本地文化，並採用負責任的建築及設計材料採購方式，充分反映我們對可持續發展的決心。

領展「愛•匯聚計劃」在提升社會與關係資本方面，繼續發揮重要作用。此旗艦慈善計劃支持創新項目，主要回應香港社區不斷變化的需求。自2021/2022年度以來，我們支持上海思麥公益基金會在中國內地開展的項目，讓20名來自貧困家庭的學生通過為期三年的物業管理課程，得到培訓和提升技能。

透過對社會與關係資本的策略性投資，我們加強與社區的互信關係，並構建更具抗逆力的可持續發展社區。

有關更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第16、62、63、65及72頁：持份者參與、商戶聯繫、社區、供應鏈，以及多元化與包容。

76%
正面品牌觀感評價

90.8
顧客滿意度評分
(滿分為100)

82%
商戶滿意度





創新

我們透過多項以持續增長及價值創造為本的計劃，增強創新資本。

2022/2023財政年度的兩個重點事例包括電動車路線圖及與城市土地學會(ULI)合作的淨零碳排放理念(NZI)—香港篇。

我們的電動車路線圖善用現有資源，以創新方針實現可持續發展。透過領展旗下香港的停車場物業組合，我們謀求解決車位短缺的問題，並推動電動車普及化。我們與三大頂尖電動車充電服務供應商合作，計劃到2024年在15個地區提供共3,000個充電站，打造全港最大私營電動車公眾充電站網絡。該計劃不但能為電動車駕駛者提供位置便利的充電站，更可善用商場晚間的閒置電源。

運用我們「商業互融」的思維模式，我們與城市土地學會合作發佈一份針對業主及商戶共同參與的減碳工作報告。此報告詳述商戶參與的轉型路線並強調四個要點，包括提高意識、誘因及加速、雙贏合作關係、以及數據管理。此做法的開創性及其在亞太地區房地產領域的廣泛拓展潛力，將有助於未來的可持續及低碳發展。

上述行動體現領展對創新科技的承諾，展示我們大力推動低碳生活方式，並促進智慧城市的發展及做好減碳工作。

有關更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第16及74頁：持份者參與及創新科技。

3,000

截至2024年將會安裝
的電動車充電站



城市土地學會 × 領展：
針對業主及商戶
共同參與的減碳
工作報告
(只提供英文版本)



INNOVATION

營運摘要

整體財務業績

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

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

投資物業組合的估值上升至2,374.69億港元(2022年3月31日:2,127.61億港元)。主要由於177.91億港元資產收購及93.67億港元公平值收益。惟部分被外幣貶值31.31億港元

所抵銷。於2023年3月完成籌集188億港元的五供一供股(「供股」)後,基金單位持有人應佔資產淨值增加16.1%至1,889億港元(2022年3月31日:1,627億港元)。

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

資產組合概覽 — 中國香港

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

該等社區商業資產為顧客提供日常生活必需品及服務,而車位則為鄰近屋邨的居民及普羅大眾提供服務。這些資產是香港消費基礎建設不可或缺的一部分,為我們於不同經濟週期帶來具抗逆力的收益。我們擁有60%權益的九龍東合資辦公大樓海濱匯,以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈為我們提供額外增長途徑。

於本財政年度初,香港仍在應對最嚴重一波的冠狀病毒病疫情之餘波,零售市場一直處於疲弱狀態。惟社交距離及

旅遊限制於年內逐步有序放寬。2023年伊始,香港已全面恢復與中國內地的跨境旅遊。隨著防疫措施於2023年第一季度解除,標誌著零售業逐漸復常,而零售業的銷售亦恢復增長勢頭。然而,外部經濟環境惡化及財政狀況收緊對香港復甦的步伐造成影響。因此,2023年第一季度的零售總額仍較2019年疫情前水平低約18%,零售市場仍未見反彈。

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

2022/2023年度摘要



裕廊坊·新加坡

1

物業收入淨額按年增加4.8%。

2

我們的多元化策略有效支撐我們於市場週期中的抗逆力，盈利及估值繼續錄得穩定增長。

3

2023年3月完成的供股加強了我們的財務狀況，淨負債比率下降至17.8%並且在未來12個月內無再融資需要。

4

進軍新加坡房地產市場為我們構建具備潛力的平台並增強我們的實力，支持我們與第三方資本合作夥伴實現策略增長的願景。

零售

- 於本財政年度末，物業組合租用率達98.0%，創歷史新高，這有賴我們良好的市場定位及優質的社區商業資產，以及我們強大的資產管理能力。
- 儘管零售市況於本財政年度大部分時間維持疲弱，我們商戶的整體銷售大致復甦，並超越2019年冠狀病毒病前的水平。整體商戶每平方呎零售銷售總額按年穩健增長6.2%。於本年度，隨著社交距離措施進一步放寬，消費意欲提振利好商戶。由於商戶銷售額繼續呈上升趨勢，我們的整體租金對銷售額比例下降至12.5%。我們香港零售資產整體平均續租租金調整率上升至7.1%，保持增長勢頭。
- 儘管零售市場尚未出現顯著回升，但香港的零售銷售數字逐漸回暖，租賃市場氣氛也有了適度的改善。受強勁及可預測的人流、便利交通及方便的社區商業資產所吸引，連鎖零售商從主要購物區轉移至我們的資產。領展於香港已簽訂超過670份新租約，平均每平方呎租金增長至63.8港元。
- 為翻新及提升我們的資產，以應對新的行業趨勢及顧客偏好，我們於年內完成多項資產提升措施。除於2022/2023年度上半年完成樂富街市、大元街市及德田街市的資產提升項目外，我們亦於2022/2023年度下半年完成鳳德商場的資產提升。樂富街市、大元街市、德田街市及鳳德商場的資本開支分別為3,500萬港元、2,700萬港元、7,400萬港元



蝴蝶廣場·中國香港

及2,300萬港元，預計投資回報率分別為23.7%、21.8%、9.3%及14.0%。

- 我們於年內正在東頭街市、啟田商場、蝴蝶商場及秀茂坪商場進行資產提升。各項目的計劃資本開支分別為2,600萬港元、1.39億港元、2,600萬港元及5,000萬港元，並預期於2023年中至2024年初竣工。此外，我們已為正在規劃及待法定審批的項目預留資本開支逾6.40億港元。
- 於防疫措施取消後，香港經濟擬重回正軌。隨著市場出現溫和的復甦跡象，零售消費、消費者信心及租賃需求逐漸出現增長動力。政府推出價值5,000港元的2023年消費券計劃，加上最低工資上調於2023年5月生效，預計將為本地消費注入動力，從而推動商戶銷售額增長。我們注意到加息可能帶來的影響，但仍然對香港零售業，尤其是以必需品為主的零售之長期前景保持樂觀。

ONG

收益分類

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

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金48.61億港元(2022年：48.30億港元)及按營業額分成租金1.04億港元(2022年：8,900萬港元)。
- (2) 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 ⁽¹⁾
	於2023年 3月31日 %	於2022年 3月31日 %	截至2023年 3月31日止年度 %	截至2022年 3月31日止年度 %	於2023年 3月31日 %
	商舖	98.3	98.1	5.7	2.9
街市/熟食檔位	96.1	95.2	15.1	19.0	9.4
教育/福利及配套設施	97.1	97.0	1.2	6.7	6.8
總計	98.0	97.7	7.1	4.8	100.0

附註：

- (1) 總計不包括自用辦公室。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2023年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長 %	租金對銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	10.5	13.2
超級市場及食品	(1.3)	11.3
一般零售 ⁽²⁾	9.6	13.0
整體	6.2	12.5

附註：

- (1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。
- (2) 包括服裝及配飾、百貨公司、電器及家居用品、個人護理/醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。



鯉魚門廣場 · 中國香港

物業組合分類

物業	物業數目	零售		平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
		物業估值 ⁽²⁾	零售租金	於2023年3月31日	於2022年3月31日	於2023年3月31日	於2022年3月31日
		於2023年3月31日 百萬港元	截至2023年3月31日止年度 百萬港元	每平方呎 港元	每平方呎 港元	%	%
都會	6	27,303	1,236	78.1	76.5	97.2	97.7
匯坊	35	71,118	3,577	71.0	69.7	98.4	98.2
鄰里	57	30,670	1,507	46.1	45.5	97.8	97.1
總計	98	129,091	6,320	63.8	62.7	98.0	97.7

附註：

- (1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金(不包括管理費)。
 (2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道之商業用地(7.28億港元)。

行業組合

(於2023年3月31日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	27.6	29.5
超級市場及食品	22.5	17.5
街市/熟食檔位	17.4	9.2
服務	10.4	10.6
個人護理/醫療	5.3	3.9
教育/福利及配套設施	1.0	6.8
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 ⁽²⁾	15.1	22.1
總計	100.0	100.0

附註：

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

租約到期情況

(於2023年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2023/2024年度	30.0	31.9
2024/2025年度	32.4	31.0
2025/2026年度及其後	30.8	31.4
短期租約及空置	6.8	5.7
總計	100.0	100.0

附註：

- (1) 基本租金(不包括管理費)。



T Town · 中國香港

物業發展

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

停車場及相關業務

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



7.1%。由於停車場時租收費以中單位數百分比上調，及時租泊車票銷量上升。

- 停車場每個泊車位每月收入增長可觀，按年增加5.3%至3,226港元。
- 於2023年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為725,000港元，按年增加19.4%。

收益分類

	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,587	1,517	4.6
停車場時租	601	561	7.1
停車場相關業務 ⁽¹⁾	207	52	298.1
開支收回及其他雜項收益	6	8	(25.0)
停車場及相關業務收益總計	2,401	2,138	12.3

附註：

(1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。



辦公大樓

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

物業經營開支

- 我們嚴格且有效地控制成本以遏抑物業經營開支總額，收益增長超過開支增幅。物業經營開支總額按年增長3.2%。增幅主要來自公用事業開支，以及宣傳及市場推廣開支增加。物業收入淨額比率擴大至76.9% (2022年：76.3%)。
- 員工成本減少5.2%，由於基金單位價格較去年底有所降低，故對長期獎勵計劃撥備進行調整。
- 香港兩家電力供應商於年內大幅調高電費，我們已加強高能效源措施，於整個物業組合中廣泛採取節能舉措。公用事業開支按年增加8.8%。
- 隨著零售市場持續從冠狀病毒病造成的影響中恢復，我們努力不懈，通過一系列創新的市場推廣活動，促進整體銷售及推動客流量，使宣傳及市場推廣開支按年增長12.1%。

物業經營開支分類

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

資產組合概覽 — 中國內地

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

疫情來襲對中國內地物業組合的總收益造成壓力，按年下降5.9%（按人民幣計算上升0.7%）。物業收入淨額下降9.8%（按人民幣計算下降3.5%），主要由於疫情於全年大部分時間持續惡化，導致收益減少，惟部分減少被物流資產的新貢獻所抵銷。領展本著共同經營的理念，向受疫情影響較大的商戶提供合共人民幣4,800萬元之租金寬減及物業管理費用豁免。儘管市場環境充滿挑戰，但我們於財政年度內的整體租金收繳率維持在97%的穩健水平。

零售

- 於財政年度大部分時間內，零售業務活動因冠狀病毒病防疫限制措施而受到影響。我們部分的商戶，如餐飲店、健身房及娛樂場所均被強制暫停營業。因此，中國內地零售物業組合的收益受到影響。
- 在困難重重的營商環境中，我們採取靈活彈性的租賃策略，將租賃重心由提升續租租金調整率轉移至提高租用率。於2023年3月31日，物業組合的租用率（包括我們的合資格少數權益物業 - 上海七寶萬科廣場）維持在95.2%的高位，較2022年9月30日的92.1%大幅提升。零售業務的平均續租租金調整率（包括我們的合資格少數權益物業 - 上海七寶萬科廣場）為-3.0%；儘管如此，續租租金調整率預計明年將恢復至正增長。
- 領展為商戶提供多項紓困措施，以幫助有需要的商戶。除租金寬減外，我們亦為商戶提供靈活之租賃安排，包括租約重組、延期付款及其他付款安排，以緩解其經營壓力。同時，我們加大實體及社交媒體推廣活動，以吸引人流及帶動商戶銷售，為我們的商場提供全方位的市場推廣活動。
- 中國內地零售格局其中最主要的轉變為消費者的消費習慣趨理性和謹慎，而不再是衝動的消費模式。這些轉變與對本土品牌的支持及日益增長的休閒需求相配合。為迎合該等新興趨勢，我們積極調整租賃策略，引入現代化及體驗式的商戶及休閒活動，包括戶外露營式酒吧、攀岩牆、滑板場及室內兒童遊樂場。

- 釋放資產的潛力是為基金單位持有人創造價值的關鍵。我們擬投入人民幣2億元的資本開支預算為廣州天河領展廣場（前稱太陽新天地購物中心）進行第一期資產提升工程，旨在釋放先前百貨公司區域的潛在價值，該工程已於2022年9月展開。我們繼續優化資產行業組合，以休閒體驗為主導，引進室內兒童遊樂場及其他休閒設施，提高顧客參與度。我們的商場日益注重體驗式購物 - 我們將露天廣場將改造成新的休閒區，結合了嶄新的餐飲和休閒元素，以吸引更多不同層面的人流。商場的外牆及內部裝修等多個元素均已升級，以提升購物氛圍及顧客體驗。



領展購物廣場·廣州·中國

租約到期情況

(於2023年3月31日)

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

附註：

(1) 包括七寶萬科廣場的租約。

(2) 基本租金(不包括管理費)。

辦公大樓

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

已逐漸租出。常熟憑藉其位於上海周邊的地理位置優勢，是理想的供應鏈營運地點。

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

物流

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

東莞物流倉儲設施，中國東莞



資產組合概覽—國際

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

模及範圍，為基金單位持有人提供更好的長期回報，並於經濟週期以及不同地域及領域中提供彈性。

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

零售

澳洲

- 隨著完成收購三項位於悉尼之標誌性零售資產的50%權益，Queen Victoria Building、The Galleries 及 The Strand Arcade於2022年7月開始對我們的財務業績作出貢獻。由於商戶銷售額及人流改善推高商戶需求，租用率增加至96.9%。國際遊客重臨及宏觀經濟基本面改善，加上我們獨特及互補的定位及行業組合，已成功轉化為更強勁的租賃需求。自收購以來，商戶銷售額增長達12.5%。
- 年內，零售業表現良好並成為澳洲經濟的亮點之一。在澳洲經濟復甦的支持下，被壓抑的需求提升了消費意欲。為配合疫情後的購物偏好，我們的商場引進標誌性的零售商及餐飲營辦商。此外，憑藉我們零售資產獨特的定位，我們正與市議會合作，攜手提高悉尼的夜間經濟活力。
- 我們將升級Queen Victoria Building及The Galleries的店鋪門面，充分釋放該等優質資產的價值。利用George Street作為城市主要的行人專用區所帶來的機遇，我們將通過地方營造及引入藝術及文化項目，讓Queen Victoria Building煥發活力。



新加坡

- 年內，領展宣佈收購位於新加坡的兩項市郊零售資產。此次收購顯示了我們在國際市場上增加投資的決心。我們利用領展管理必需品零售資產的核心專長，透過與第三項市郊零售商場宏茂橋坊(AMK Hub)簽訂為期10年的資產及物業管理服務協議，啟動我們的輕資產戰略，該商場將繼續由貿惠合作社(Mercatus Co-operative)持有。於本報告年度末完成對裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的收購後，該等資產將於2023/2024年度開始為我們的財務表現作出貢獻。

- 於3月底，該物業組合幾乎全數租出，已落實租用率達99.9%，足證資產基礎穩固。
- 隨著2022年安全管理措施放寬，飲食行業租賃需求上升，新加坡零售業氣氛好轉，相應租賃活動有所增加。儘管商品及服務稅上漲帶來不確定性，但人流增加及未來幾年的新零售物業供應有限將促進零售租金增長。
- 為推動我們於新加坡及國際市場的擴張及發展，我們於新加坡成立區域辦事處，建立潛力龐大的新市場平台。我們的新加坡團隊將與香港團隊緊密合作，發揮雙方優勢，複製香港成功的資產管理模式，為新加坡及其他國際市場帶來價值。



99.9%

落實租用率

126 Phillip Street · 澳洲悉尼



辦公大樓

- 我們於2022年6月完成收購與Oxford Properties Group 籌組之信託的49.9%權益，該信託持有五項優質辦公大樓資產，包括位於悉尼中央商務區的126 Phillip Street、388 George Street、151 Clarence Street 及 347 Kent Street，以及位於墨爾本的567 Collins Street。該等優質甲級辦公大樓具有卓越的可持續性，並與優質商戶訂立長期租賃，每年租金遞增約4%。
- 國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期約為5.7年，租用率約為約90%。由於大部分租賃附有每年租金遞增條款，該等資產提供穩定收入。為提高吸引力及增強以客戶為本的服務，我們正於347 Kent Street進行基本裝修配置工程，以供租戶無縫進駐。此外，我們位於英國的辦公大樓The Cabot資產目前正在進行大堂翻新及基本裝修配置工程，務求提升租戶體驗。
- 核心商業區擇優而租的趨勢繼續影響辦公大樓的復甦勢頭，我們的辦公大樓資產以時尚設計為主，員工逐漸重返辦公室，以及市場對優質辦公室的租賃需求不斷增加令辦公大樓資產從中受惠。

領展3.0

2023

領展
LINK

領展2.0 (2015)

領匯
The Link

領展1.0 (2005)

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

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

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

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

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

估值回顧

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

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

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

估值

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

附註：

(1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2022年3月31日及2023年3月31日領展於海濱匯佔用的兩層。

(2) 包括七寶萬科廣場50%的估值。

(3) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

(4) 包括於2023年3月31日領展於The Cabot佔用的兩層。

(5) 撇除了領展於海濱匯及The Cabot分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層、七寶萬科廣場50%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

資本管理

(於2023年3月31日的面值)

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

供股增強資本基礎

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

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

融資活動以支持物業組合增長

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

自2022年4月起落實的融資安排

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

債務到期情況(十億港元)

(於2023年3月31日的面值)

■ 銀行貸款 ■ 可轉換債券 ■ 中期票據



附註：

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

雄厚的資本基礎及流動資金狀況

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

審慎管理外匯風險

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

為基金單位持有人優化價值

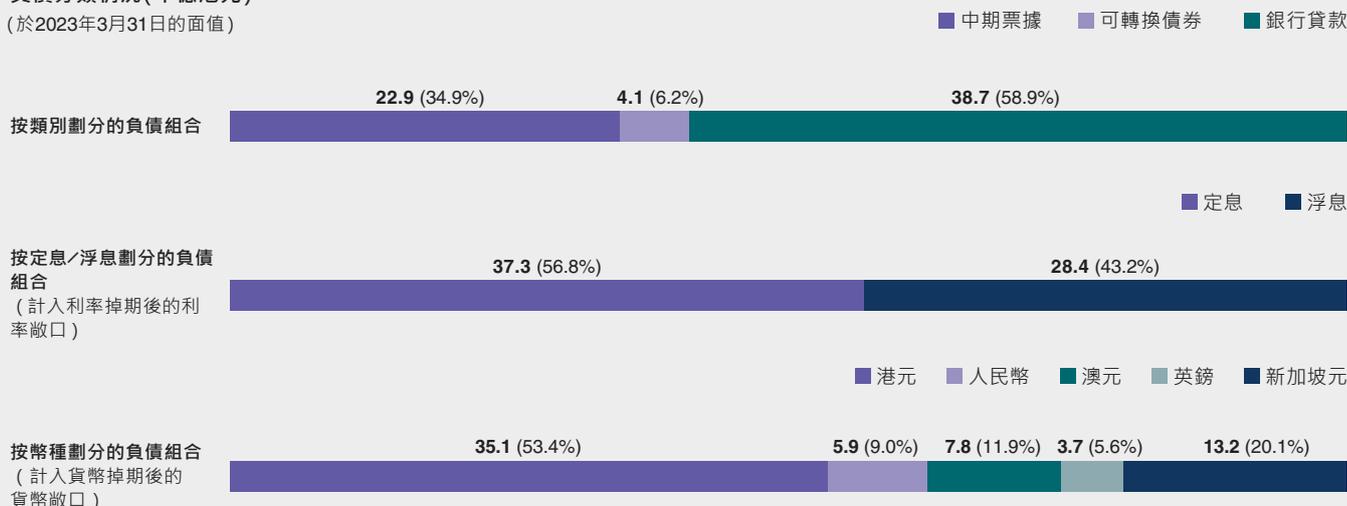
- 分派再投資計劃：**領展為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展基金單位的選項。就截至2022年9月30日止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位50.804港元之價格發行約2,070萬個新基金單位，現金分派中有10.52億港元作此項再投資。
- 基金單位回購：**於回顧年度內動用4.081億港元（包括交易成本）以低於資產淨值73.98港元的平均價格60.70港元回購合共670萬個基金單位。倘市況及監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- 相關投資：**於2023年3月31日，持有市值12億港元的投資級別債券組合。年內，合共8.81億港元債券到期並已贖回。

具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

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

負債分類情況（十億港元）

（於2023年3月31日的面值）



釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日及2022年6月1日作出修訂)
2022年基金單位持有人週年大會	於2022年7月20日舉行之基金單位持有人週年大會
2023年基金單位持有人週年大會	將於2023年7月19日舉行之基金單位持有人週年大會
章程細則	管理人之組織章程細則
資產管理規模	資產管理規模
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會；而「董事委員會」指其任何之一
首席企業發展總裁	管理人之首席企業發展總裁
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總裁	管理人之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	管理人之首席法務總裁
公司秘書	管理人之公司秘書
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
首席營運總裁(中國內地除外)	管理人之首席營運總裁(中國內地除外)
冠狀病毒病	冠狀病毒病
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
設施管理資訊科技	設施管理資訊科技
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25%
大灣區	大灣區

政府	香港特別行政區政府
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
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)
物聯網	物聯網
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租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
廣州天河領展廣場	位於中國內地廣州的商業物業，前稱為「太陽新天地購物中心」
領展證券交易守則	領展基金管理人及高層管理人員證券交易管理守則
上市規則	《聯交所證券上市規則》
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》
低遺憾	分析和計劃/適應可能發生的最壞情境，以減低將來的遺憾
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	(i)所有相關投資；(ii)非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展資產總值之25%
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及/或綠色債券
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
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)，現為戴德梁行有限公司，自2022年11月17日起生效(高力國際物業顧問(香港)有限公司於2022年11月16日退任)

物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則，領展之物業發展及相關活動上限為領展資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
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
供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶/租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度/期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經14份補充契約以及兩份修訂及重列契約修訂及補充)
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
加權平均租約	加權平均租約
按年	按年
長江三角洲	長江三角洲

公司資料

管理人之董事會

主席

聶雅倫
(亦為獨立非執行董事)

執行董事

王國龍
(行政總裁)

黃國祥
(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思
陳耀昌
顧佳琳
梁國權
裴布雷
陳寶莉
謝伯榮
謝秀玲
吳麗莎

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

管理人之負責人員⁽²⁾

王國龍
黃國祥
譚承蔭⁽³⁾
陳淑嫻
林定邦⁽⁴⁾

授權代表⁽⁵⁾

王國龍
黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

戴德梁行有限公司⁽⁶⁾
高力國際物業顧問(香港)有限公司⁽⁷⁾

附註：

- (1) 電郵：cosec@linkreit.com
- (2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者
- (3) 於2023年5月22日獲委任
- (4) 於2023年5月15日獲委任
- (5) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者
- (6) 於2022年11月17日獲委任
- (7) 於2022年11月16日退任

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
中環遮打道3A號
香港會所大廈9樓901室

管理人之上海辦事處

中國內地
上海黃浦區湖濱路222號
領展企業廣場1座918-921室

管理人之新加坡辦事處

No 1 Marina Boulevard,
#15-01/04 One Marina Boulevard,
Singapore 018989

管理人之悉尼辦事處

Suite 28.02, Level 28, Australia Square Tower,
264 George Street, Sydney, NSW 2000, Australia

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

聯絡資料

電話：	香港	(852) 2175 1800
	中國內地	(86) 21 5368 9333
	新加坡	(65) 6950 8000
傳真：		(852) 2175 1938
媒體查詢：		mediarelations@linkreit.com
投資者關係：		ir@linkreit.com
客戶服務：		(852) 2122 9000
租賃：	香港	hkretailenquiries@linkreit.com
	中國內地	mlcleasing@linkreit.com
	新加坡	sgleasing@linkreit.com

網址

Linkreit.com (公司網址)
Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式

立即下載



Link UP

拓展規模 驅動發展



發展與規模： 構建亞太區 房地產投資 新格局

概況	2	關於本報告
管治	4	管治良好的企業
	37	董事委員會報告
	46	監管及合規事宜
披露	59	董事及管理團隊之簡介
	70	權益披露
	75	長期獎勵計劃
	80	關連人士交易
	84	領展「愛•匯聚計劃」
	92	受託人報告書
財務報表	93	獨立核數師報告
	98	綜合收益表
	99	綜合全面收益表
	100	綜合分派報表
	101	綜合財務狀況表
	102	綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
	103	綜合現金流量表
	104	綜合財務報表附註
估值報告	159	估值報告
環境、社會及管治合規性	217	安永核實聲明
	221	香港品質保證局核實聲明
	222	全球報告倡議組織內容索引
	229	香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引
	234	聯合國全球契約索引
五年表現概要	235	五年表現概要
投資者資料	239	投資者資料
納入指數	240	納入指數
釋義及詞彙	241	釋義及詞彙
公司資料	封底內頁	公司資料

關於本報告

綜合報告以定性及定量數據，展示領展如何在瞬息萬變的互聯世代下，於所在市場中取得豐碩成果，實現「連繫好生活」的目標。



2022/2023年度的綜合報告及綜合財務報表是由管理層編制及受審核及風險管理委員會認可並且經董事會批准。報告通過全面的內部和外部審查。內容大致符合國際綜合報告委員會的國際<IR>框架。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述集團2022/2023年度的業績，包含截至批核日期2023年5月31日的重大事宜。在披露策略方針的同時，我們作出適當判斷以免損害競爭優勢。

匯報範圍

2022/2023年度綜合報告旨在闡明領展的策略及業務模式，如何隨著時間影響價值創造的過程，涵蓋外部環境、重要事項，以及主要風險及相關機遇。此外，我們簡要概述本財政年度的營運表現、管治及風險管理狀況。

重要性

本報告討論的議題反映可能影響領展在社會上扮演的角色之重要議題，並闡述我們的業務如何應對瞬息萬變的市況及分配資源以確保實現我們的價值。我們每三年進行一次詳細的重要性評估，以識別我們從判斷所得將會大大影響為持份者創造價值的重要事宜。於2022/2023年度，我們已審閱並更新重要性矩陣圖。本報告的內容建基於該評估的結果。

綜合鑒證

我們使用綜合鑒證模式作管理層與內部及外部供應商的鑒證。羅兵咸永道會計師事務所負責審核領展2022/2023年度綜合財務報表，隨後給予無保留意見。就領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標，安永對領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標進行獨立有限鑒證工作。2022/2023年度可持續發展彙編載有更多相關資料。重要環境、社會及管治關鍵績效指標及可持續發展彙編已獲董事會批准。集團內部審計部門負責評估財務、營運、合規及風險管理控制。

可持續發展彙編(非綜合年度報告的一部分)旨在完善我們的綜合年度報告，並提供詳盡的可持續發展策略、方針及年內表現。

我們提供一系列公司刊物以便我們的持份者可以評估領展的財務和可持續發展表現。



2022/2023年度策略報告

- 綜合報告

本報告是我們與持份者的主要溝通渠道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告。



2022/2023年度管治和財務披露報告

- 企業管治報告
- 年度綜合財務報表
- 匯總綜合年度財務報表



瀏覽可持續
發展彙編

2022/2023年度可持續發展彙編

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》
- 國際可持續準則理事會 (ISSB)《國際財務報告 (IFRS) 持續披露準則第2號 – 氣候重整相關披露》徵求意見稿
- 氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議

管治良好的企業

我們的企業管治架構

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。冠狀病毒病凸顯良好管治對於鞏固企業抵禦能力及靈活性的核心重要性。我們將疫情期間汲取的經驗用於進一步增強我們的管治及控制措施，推動策略繼續實行。

基金單位持有人及其他持份者

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

董事會及董事委員會

- 高度獨立性
- 多元化的技能、經驗、性別及種族
- 嚴謹及透明的董事會程序
- 定期績效評估
- 董事會繼任、提名及持續更新的方案

我們的企業管治架構

管理層

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

監管及其他監察

- 證監會就持續遵守房地產投資信託基金守則進行監察
- 受託人透過信託契約及定期審查作出監管
- 外部的審核及審閱
- 嚴格的內部審核系統及程序
- 舉報政策及發言文化
- 監察及更新內幕消息
- 僱員操守守則

領展策略

領展致力為基金單位持有人提供穩定分派及可持續的長期增長。我們矢志透過積極的資產管理、組合管理及審慎資本管理，創造價值及帶動增長。我們將繼續豐富及完善資產組合，以管理風險概況及提高回報。我們的戰略規劃是透過與資本夥伴合作引入輕資產模式，此舉有助我們積極管理及多元化。領展的獨立策略報告載有領展3.0戰略，並就我們如何為不同持份者創造價值作出全面而精簡的匯報。該策略報告可於領展網站 (linkreit.com) 及聯交所網站 (hkexnews.hk) 查閱。

領展文化

領展擁有卓越的文化、富有遠見的創造力與包容共融，深信其抱負、使命及信念融入領展的文化。文化推動我們創造價值，我們致力在所有業務上納入合規文化。董事會認為領展的策略及文化繼續貫徹一致，且情況理想。

我們的抱負、使命及信念

抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

使命

透過履行下列承諾，與持份者共建關係：

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念管理業務：

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神

董事會

董事會在領展的企業管治架構之運作至關重要，提供有效的監督和控制。在董事會的領導下，領展已實施全面的系統及程序，旨在促進領展的長遠成功，為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。

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

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

董事會規模、組成和委任

根據章程細則，董事人數最少為九名，最多則為14名。現時董事會共有13名成員，包括兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總裁）、一名非執行董事及十名獨立非執行董事。董事會認為其均衡的組成有利於高度獨立的監察和質詢管理層提出的建議。於本報告日期之董事履歷簡介載於本報告第59至65頁。

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

獨立非執行董事及非執行董事任期屆滿後可予續期，一般可獲續期三年。獨立非執行董事於董事會的最長任期為九年。非執行董事不受九年的最長任期所限，惟如獨立非執行董事般，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。謝伯榮先生及謝秀玲女士將於2023年7月完成九年之最長服務任期，並將於2023年基金單位持有人週年大會結束時退任獨立非執行董事。

根據董事會成員多元化及提名政策，吳麗莎女士獲委任為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之成員，自2023年4月3日起生效。吳麗莎女士作為新委任之董事須根據章程細則於其獲委任後的首個基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉連任。吳麗莎女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席。

執行董事均為領展之全職僱員。彼等與管理人訂有僱員合約，惟並無指定任期並可由管理人或執行董事任何一方以6至12個月的書面通知予以終止。彼等毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任。

自2022/2023年度中期報告後之董事履歷資料更新載於本報告第48頁。

高度獨立性

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

獨立性的 主要特點

- 獨立非執行董事任期不得超過九年
- 所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席
- 13名董事當中，十名為獨立非執行董事及一名為非執行董事

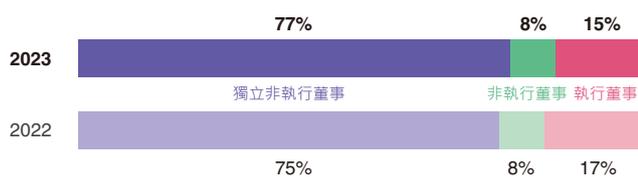
領展企業管治政策 對獨立性的額外要求， 其較上市規則的 要求更為嚴謹

- 董事會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任
- 獨立非執行董事完成九年的董事會任期後，在離任三年後方可以獨立非執行董事身份重新加入董事會
- 審核及風險管理委員會與薪酬委員會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任，且全部由獨立非執行董事組成

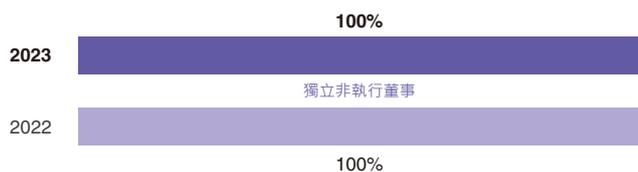
評估每名獨立非執行董事的獨立性乃按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該等準則以上市規則的獨立性指引為標準，並較該指引更為嚴謹。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會參考主要投票顧問的投票建議和指引。於整個回顧年度內，領展全部獨立非執行董事一直遵守領展企業管治政策所載對獨立性的要求。

獨立性比重⁽¹⁾

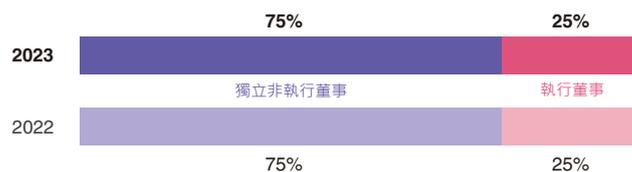
董事會



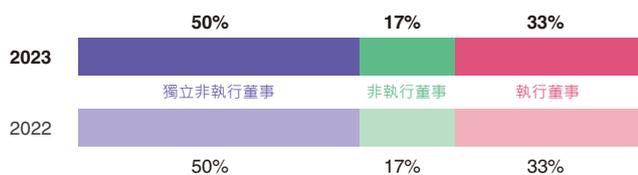
審核及風險管理委員會



提名委員會



財務及投資委員會



薪酬委員會



附註：

(1) 於2023年5月31日共13名成員。於2022年6月1日共12名成員

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。

每名獨立非執行董事
的年度獨立性確認書

獨立性評估為委任
任何獨立非執行董事
候選人程序的一部分

提名委員會對全體獨立
非執行董事進行年度評估，
確保其持續具有高度獨立性，
並且沒有或會干擾其有效地履行
職責之商業或其他關係

獨立非執行董事
申報於領展業務的
利益，並有完善的
程序以管理任何衝突

持續披露影響
其獨立性之任何情況轉變
(於回顧年度內
概無任何該等轉變)

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。於年內，執行董事概無於其他上市公司擔任任何董事職位。行政總裁及首席財務總裁積極為專業團體、學術及公營機構提供支持。各獨立非執行董事及非執行董事已向主席確認彼已於領展的事務上投入充足時間。年內概無現任董事在多於三間上市公司(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兩次閉門會議。

董事會及董事委員會之間明確的職權委派

在監察管理層及業務表現方面，董事會獲審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會協助，而各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。

董事會將特定職能委派予董事委員會，惟對管理人及領展具有重大影響及任何有關企業管治的重要事宜則特別保留予董事會決議及考慮。

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。例如，盡職調查委員會負責根據盡職調查摘要結果進行討論及決策，投資委員會對潛在交易進行審查，並建議財務及投資委員會就此進行審議。

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我們的公司網站 (linkreit.com)。該等董事委員會之報告載於本報告第37頁至第45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
- 批准收購資產及資本循環事宜
- 監督與政府和外部機構的關係

審核及風險管理委員會

主要職責：

- 審閱財務報告及監督財務報表的可靠性
- 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

100%
獨立非執行
董事

提名委員會

主要職責：

- 董事會之績效評估運作
- 審閱董事會與董事委員會架構及組成
- 審閱及更新董事會及董事委員會之繼任規劃
- 評估董事會和董事委員會的候選人

75%
獨立非執行
董事

董事會

財務及投資委員會

主要職責：

- 向董事會建議任何收購或出售事項
- 監督資本管理事項
- 審批及監察資本開支
- 審批較大的資產提升項目
- 融資決策和審閱資本循環及再投資事宜

67%
非執行董事/
獨立非執行
董事

薪酬委員會

主要職責：

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

100%
獨立非執行
董事

保留予董事會的事項

- 審議領展企業管治政策、合規手冊、董事會多元化政策、基金單位持有人通訊政策、提供予董事會的獨立意見機制，以及領展氣候相關事宜
- 審議領展的目標、策略、抱負、使命及信念，以及是否與其文化及策略方針吻合
- 就章程細則或信託契約條文之任何建議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、環境、社會及管治報告、致基金單位持有人之通函，以及會計政策之任何重大變動
- 批准委任及罷免外聘核數師以及核數師費用
- 批准稅務、金融風險管理及資本管理政策、發行或回購基金單位、收購資產、資本循環事宜，以及物業發展及相關活動
- 批准委任或罷免行政總裁、任何其他董事及公司秘書，以及重續非執行董事及獨立非執行董事的任期
- 批准董事委員會的成員組成變動
- 批准董事酬金以及董事及高級職員責任保險
- 確認內部監控與風險管理框架的成效，以及批准任何可能對領展之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項
- 向董事委員會委派權力和職權

董事會與管理層之間明確的職責劃分

主席及行政總裁

主席(為獨立非執行董事)領導及負責董事會的運作。行政總裁領導管理層，並負責管理領展的業務及日常營運。兩個角色分別明確且由不同人士擔任。

董事會及管理層

董事會負責制定策略及監察管理層之績效。其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) ⁽¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> • 領導董事會並確保董事會成效 • 維持企業信譽及誠信 • 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 • 確保基金單位持有人與董事會之間有效溝通 |
|--------------------------------|--|

非執行董事/獨立非執行董事

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 2. 紀達夫(非執行董事) | • 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務 |
| 3. 蒲敬思(獨立非執行董事) | • 處理潛在利益衝突 |
| 4. 陳耀昌(獨立非執行董事) | • 評核管理層對達成議定企業目標及業務目標的表現 |
| 5. 顧佳琳(獨立非執行董事) | • 監察合規和財務匯報事宜 |
| 6. 梁國權(獨立非執行董事) | • 協助制定策略 |
| 7. 裴布雷(獨立非執行董事) | • 監督風險管理及內部監控 |
| 8. 陳寶莉(獨立非執行董事) | • 審批領展主要風險列表及其風險偏好 |
| 9. 謝伯榮(獨立非執行董事) | • 評議管理層提交的方案及措施，並提出質詢 |
| 10. 謝秀玲(獨立非執行董事) | • 檢討薪酬政策及批准董事酬金 |
| 11. 吳麗莎(獨立非執行董事) ⁽²⁾ | • 審閱高層管理人員之培訓及發展 |

行政總裁兼執行董事

- | | |
|---------|--|
| 12. 王國龍 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
|---------|--|

首席財務總裁兼執行董事

13. 黃國祥

- 協助行政總裁監督以下職能：
 - 財務監控及匯報
 - 資本管理
 - 商業分析
 - 商業及資訊科技方案
 - 採購及工料測量
 - 投資者關係
- 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
- 領展中國內地業務的領導

首席法務總裁⁽³⁾

黃泰倫

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

首席營運總裁(中國內地除外)⁽³⁾⁽⁴⁾

卓格理

- 領導香港、澳洲及新加坡區域中心及業務營運
- 協助行政總裁監督及領導領展的資產管理、租賃及營運
- 領導領展之可持續發展措施

首席企業發展總裁⁽³⁾

譚承蔭

- 就本集團之企業發展及策略協助行政總裁
- 企業財務及併購
- 資本交易

附註：

- (1) 聶雅倫先生將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起獲委任為審核及風險管理委員會成員
- (2) 吳麗莎女士獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，自2023年4月3日起生效。吳麗莎女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席
- (3) 高層管理人員，並非董事會成員
- (4) 卓格理先生的職銜由國際市場首席營運總裁變更為首席營運總裁(中國內地除外)，自2023年4月1日起生效

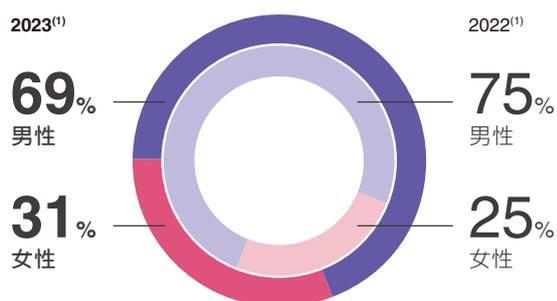
董事會多元化

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。領展的董事會成員多元化政策涵蓋多方面，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。

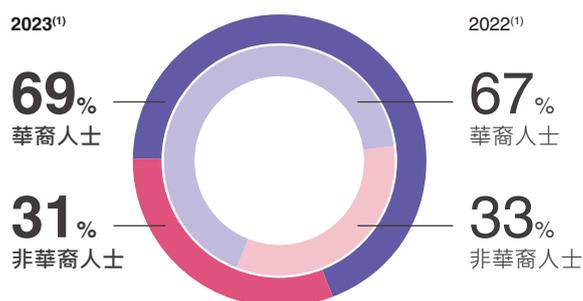
我們視董事會多元化為提高董事會效率及領展取得長遠成功之因素。領展董事會成員多元化政策為董事會組成制定了明確的目標。於任命董事會成員時須配合業務目標，亦須考慮各方面的多元化(包括但不限於背景、種族、年齡和性別)。董事會多元化政策規定各性別的最低代表比例為20%。由於獨立非執行董事之最長任期為九年，董事會不斷更新，引入新的技能及觀點，以支持領展拓展其營運網絡。領展已委聘獨立專業獵頭公司，協助董事會物色潛在繼任董事人選，特別著重董事會成員多元化。董事會在提名委員會協助下每年檢視領展董事會成員多元化政策。

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，特別是性別多元化方面，而且情況理想。

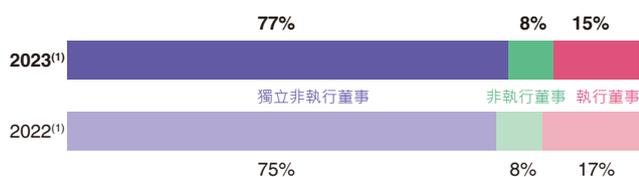
性別



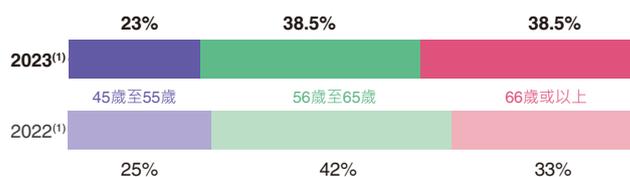
種族



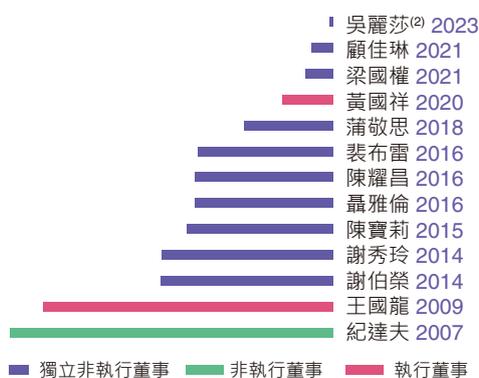
職銜



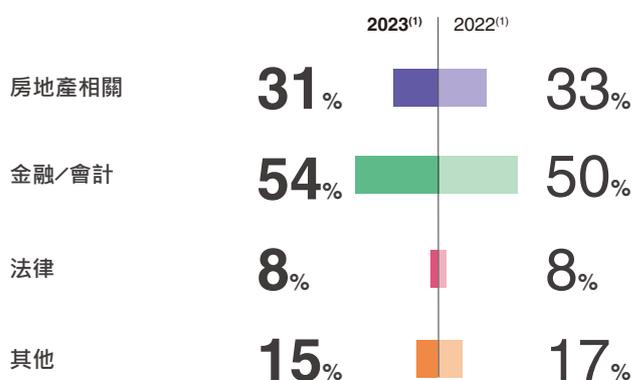
年齡組別



擔任董事之年數



主要專業經驗



附註：

(1) 於2023年5月31日共13名成員，2022年6月1日共12名成員

(2) 自2023年4月3日起獲委任

員工多元化

領展致力支持、保護及接納不同背景、文化、性別和其他生活歷練之員工。就員工性別多元化而言，領展保持多元化的員工比例，於2023年3月31日，女性員工佔53.7%，男性員工佔46.3%。

技能及專業知識的多元化有利於決策

列席者

行政總裁
商業角度

首席財務總裁
財務角度

首席法務總裁
法律/合規/風險管治

吳文強
(財務董事總經理)

關凱臨
(可持續發展及風險管治總監)

楊嘉賢
(內部審核總監)

審核及風險 管理委員會

- 財務匯報及披露
- 內部監控及風險管理
- 合規監察

獨立非執行董事的專業知識

謝伯榮(主席)⁽¹⁾⁽²⁾
會計/內部審核/風險管理

顧佳琳
商業/會計

梁國權
商業/財務/房地產

陳寶莉
法律/合規

謝秀玲⁽²⁾
公共機構行政/會計/合規/內部監控

吳麗莎⁽¹⁾
跨國公司審核

執行董事的專業知識

行政總裁
房地產市場/商業角度

首席財務總裁
財務角度

財務及投資 委員會

- 投資策略分析及推薦意見
- 資產提升決策
- 融資/資本管理

非執行董事/ 獨立非執行董事的專業知識

聶雅倫(主席)
財務及會計

紀達夫
樓宇設計/建築

蒲敬思
房地產市場/物業投資

陳耀昌
零售及中國內地

列席者

首席法務總裁
法律/合規/風險管治

首席營運總裁(中國內地除外)
香港、澳洲及新加坡區域中心的資產
管理及營運

首席企業發展總裁
企業財務/併購/資本交易

附註：

- (1) 吳麗莎女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席
- (2) 謝伯榮先生及謝秀玲女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起退任獨立非執行董事
- (3) 聶雅倫先生將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起獲委任為審核及風險管理委員會成員

執行董事的專業知識

行政總裁

對領展歷史、現時及預期董事會需求有深入知識

列席者

首席法務總裁

法律/合規/風險管治

提名委員會

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

獨立非執行董事的專業知識

聶雅倫 (主席)

上市公司及管治經驗

裴布雷

國際業務/跨國公司經驗

陳寶莉

法律/合規

列席者

行政總裁

就高層管理人員之工作表現提供意見

首席法務總裁

法律/合規/風險管治

吳婉芬

(人力資源董事總經理)

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

薪酬委員會

- 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

蒲敬思

房地產市場/物業投資

陳耀昌

零售及中國內地

嚴謹的董事會程序

截至2023年3月31日止年度董事會的主要決策

領導及人才

領導規劃、繼任規劃、董事會規模、結構、組成、多元化及獨立非執行董事的獨立性、董事委員會職能、董事酬金及高層管理人員的發展與薪酬

策略及社區

企業策略決定、業務計劃、挑戰與增長、環境、社會及管治與可持續發展及公共事務

責任

董事會評估及績效審閱、審閱董事委員會報告及會議記錄及定期與基金單位持有人及其他持份者溝通

管治及合規

審閱監管合規事宜、審閱營運合規事宜、審閱關連交易合規事宜及主要企業管治發展的更新

嚴謹的 董事會程序

風險管理及內部監控

審閱風險管理及內部監控制度及其成效

業務及投資

資產管理、物業估值、收購物業、資本循環及投資項目

業務及財務表現、匯報及披露

審閱業務及財務表現、審閱中期業績及末期業績、審閱年度預算、向基金單位持有人支付中期與末期分派、資本管理及審閱核數師酬金

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"> 董事會每年均會舉行一次董事會策略會議，以檢討、討論及制定領展的策略。商業領袖及行業專家獲邀向董事會講解特定議題 為籌備2022年董事會策略會議，外聘專業人士向董事會與公司員工進行策略簡報，提供市場最新資訊及行情，讓董事就此作討論和決策。董事會於董事會策略會議上已知悉對領展3.0戰略的支持
提醒及管理內幕消息	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書在中期及末期業績的「禁售期」及其他特別「禁售期」開始前，以及涉及潛在內幕消息的情況下，提醒董事注意須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最新資料
通告	<ul style="list-style-type: none"> 董事會/董事委員會定期會議之通告最少於會議前14天發出
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於會議前有充足時間收取通告、議程及會議材料，讓彼等可為會議作好準備 定期會議之議程及會議文件最少於會議前五天上載至私密及安全的電子平台，而臨時會議則於議定之時間內上載 董事會議程項目均由主席及/或行政總裁審閱 董事會及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、資本管理、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
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，同時讓各董事迅速在線參閱及積極交換意見 每月業務的最新資料、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及/或視像方式參與會議 董事會適時舉行會前會議，管理層可就若干議程項目與主題徵求董事會成員意見，以便在會議中進行更豐富的討論 公司秘書保存會議出席記錄 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 審核及風險管理委員會每年均在管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行閉門會議 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。外部講者、嘉賓和顧問獲邀參與特定議題

<p>董事會/董事委員會之會議記錄</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公司秘書出席大部分董事會/董事委員會會議 • 會議記錄的初稿在會議後於可行情況下儘快傳閱以收集意見 • 董事會/董事委員會會議記錄抄送予所有董事，以供彼等了解會上所審議事項及所作決策 • 所有經簽署的董事會/董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 • 會議文件及會議記錄在主席及相關董事委員會主席審閱後上載至私密及安全的電子平台以供其他董事在線查閱
<p>行動跟進</p>	<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
<p>定期報告及更新</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 執行董事及高層管理人員定期就業務目標、環境、社會及管治以及可持續發展、風險管理及內部監控、資本管理以及其他發展向董事會匯報所取得的進度。策略更新成為每次定期董事會會議的一個常規議程項目 • 各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報 • 董事會收取每月業務的最新資料及透過於中期業績和末期業績路演舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見
<p>專業意見</p>	<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。董事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
<p>獨立觀點和意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 除上述專業意見外，董事會及董事委員會可於必要時通過公司秘書獲取外部獨立專業顧問及諮詢師的意見，合理費用由管理人承擔。董事會每年均對獨立意見機制的實施及成效進行審閱
<p>為新任董事制定的就任培訓</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 全面及度身訂制的就任培訓(包括實地考察)，確保各新任董事全面了解領展之策略和業務
<p>三年期的會議日程表</p>	<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，公司秘書已完成相關之專業培訓要求。

公司秘書亦為首席法務總裁及領展為符合證監會規定而委任的合規經理。彼領導管理人之法律、合規、公司秘書及風險管治職能。公司秘書的簡介載於本報告第66頁。

董事會及董事委員會會議

於回顧年度內，管理人共舉行八次董事會會議、一次為期兩天之董事會策略會議及24次董事委員會會議。高層管理人員和其他員工獲邀列席董事會會議並進行匯報，使董事有進一步的機會嚴謹地作出質詢和審閱管理層提出的建議和措施。我們的非執行董事和獨立非執行董事可根據需要直接與高層管理人員和其他員工聯繫。

於回顧年度內舉行之董事會及董事委員會的會議次數均超出上市規則企業管治守則所建議的最低會議次數。本年度董事會策略會議已於2022年9月舉行。

由於冠狀病毒病疫情，董事以及董事會會議或董事委員會會議的參與者在需要時透過視像方式出席會議，以促進全面參與。

2022									2023		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
B FIC	ARMC FIC FIC NC RC	B	B AGM	B FIC FIC	BR ARMC FIC	NC	B ARMC FIC FIC NC RC	B FIC	FIC NC	B RC	B ARMC FIC NC RC

B：董事會會議
 BR：董事會策略會議
 ARMC：審核及風險管理委員會會議
 FIC：財務及投資委員會會議
 NC：提名委員會會議
 RC：薪酬委員會會議
 AGM：基金單位持有人週年大會

董事出席會議次數

董事於年內出席的會議次數
(出席/具資格出席的會議次數)

姓名	董事會	審核及 風險管理 委員會	財務及 投資委員會	提名委員會	薪酬委員會	2022年基金 單位持有人 週年大會
現任董事						
聶雅倫 ⁽¹⁾	9/9(C)	–	11/11(C)	5/5(C)	–	1/1
王國龍	9/9	–	11/11	5/5	–	1/1
黃國祥	9/9	–	11/11	–	–	1/1
紀達夫	9/9	–	11/11	–	–	0/1
蒲敬思	9/9	–	11/11	–	4/4	1/1
陳耀昌	9/9	–	11/11	–	4/4	1/1
顧佳琳	9/9	4/4	–	–	–	1/1
梁國權	7/9	4/4	–	–	–	1/1
裴布雷	8/9	–	–	5/5	4/4(C)	1/1
陳寶莉	9/9	4/4	–	5/5	–	0/1
謝伯榮	9/9	4/4(C)	–	–	–	1/1
謝秀玲	9/9	4/4	–	–	–	1/1
吳麗莎 ⁽²⁾	1/1 ⁽³⁾	1/1 ⁽³⁾	–	–	–	–
列席者						
公司秘書	9/9	4/4	11/11	5/5	3/4	1/1
外聘核數師	2/2	2/2	–	–	–	1/1
內部審核部門主管	–	4/4	–	–	–	–
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⁽⁵⁾	4	11	5	4	1
最少須舉行之會議次數 ⁽⁴⁾	4	3	4	2	2	1
各會議概約平均舉行時間(小時)	2.1⁽⁶⁾	3.3	1.5	1.9	1.5	0.4

C：主席/董事委員會主席

附註：

- (1) 自2023年基金單位持有人週年大會結束時起獲委任為審核及風險管理委員會成員
- (2) 自2023年4月3日起獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。將接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席，自2023年基金單位持有人週年大會結束時起生效
- (3) 獲邀請於2023年4月3日加入為成員前出席會議
- (4) 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
- (5) 於年內共舉行八次董事會會議及一次為期兩天的董事會策略會議
- (6) 不包括為期兩天的董事會策略會議

主席、董事委員會主席、行政總裁及上述其他董事均有出席2022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2022年基金單位持有人週年大會上，行政總裁簡單回顧截至2022年3月31日止上一個財政年度的成就，並講述對未來財政年度發展的展望。

於年內，董事亦積極參與董事會會議以外的領展事務，包括參與領展「愛•匯聚計劃」所籌辦的社區活動和領展所贊助或參與的活動。主席及董事參與該等社區活動。

提名程序及向董事提供支援

領展之繼任規劃安排及活動

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責管治的濃厚文化。

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

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

於回顧年度內，提名委員會就董事會之績效評估結果、預期退任之董事、董事會及董事委員會之最佳規模、組成以及合適的多元化程度，審閱領展董事會之繼任規劃。為實踐領展3.0，繼任規劃程序的核心是詳細分析董事會及各董事委員會未來需求的技能及專業知識。

提名潛在董事候選人

領展聘任了獨立外聘顧問以強化提名程序。經過招標程序，海德思哲 (Heidrick & Struggles) 獲甄選於回顧年度內協助提名委員會進行獨立非執行董事繼任規劃。提名程序根據提名委員會之繼任規劃進行，所有任命均考慮到所有方面的多樣性，例如(但不限於)專長、行業專業知識及經驗、背景、種族、年齡和性別。提名委員會亦負責執行董事之繼任規劃及監督高層管理人員之繼任規劃。

於年內，海德思哲協助提名委員會為將來之獨立非執行董事職責制定了詳細的搜索準則。根據以上準則，識別一批以女性為主的候選人，每名提名委員會成員均對入圍候選人進行面試。

提名委員會循以上程序，通過委任吳麗莎女士為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，董事會批核該委任自2023年4月3日起生效。吳麗莎女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席。

新董事之委任及就任培訓

領展為新任董事提供正規且度身訂制的就任計劃，以協助彼等了解領展之策略、運營以及主要風險和挑戰。就任計劃包括實地考察以及個別會見高層員工，以確保董事熟悉「董事會會議以外」之業務。

為了全力支持吳麗莎女士加入領展，領展為其全面度身訂制了正規的就任計劃(包括實地考察)，當中已考慮其背景及經驗。其就任計劃亦著重於領展之策略、資產組合以及監管與合規。

所有新委任的董事須根據章程細則於其獲委任後的首個領展基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人膺選連任。因此，吳麗莎女士將須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。

有關吳麗莎女士之進一步資料可參閱載於本報告第65頁的個人簡介。有關提名委員會於年內的工作之進一步資料載於本報告第42頁至第43頁。

董事之持續專業發展

董事參與各項持續專業發展及定期培訓計劃，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行業最新發展。董事於年內已聽取由公司秘書提供與彼等履行職責有關之最新法律和法規發展的簡介。專業講者亦獲邀向董事和管理層進行分享，以助發展和更新彼等之專業技能和知識。董事亦會參與由專業機構與行業協會舉辦的研討會。主席及行政總裁曾於多個行業會議上擔任講者。

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，發展及更新彼等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⁽¹⁾，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 ⁽²⁾	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	✓	✓
顧佳琳	✓	✓
梁國權	✓	✓
裴布雷	✓	✓
陳寶莉	✓	✓
謝伯榮	✓	✓
謝秀玲	✓	✓

附註：

(1) 吳麗莎女士於2023年4月3日(於財政年度結算日後)獲委任為獨立非執行董事

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

董事會之績效評估

董事會採取了公開且透明的績效文化。為謹守上述文化並實踐最佳準則，董事會績效評估每三年由外部機構進行一次，中間的每年則進行內部評估。有關績效評估由提名委員會監督，評估結果會提交予董事會。

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成效，億康先達 (Egon Zehnder) 獲委聘為獨立外聘顧問以評估2022/2023財政年度董事會績效(「績效評估」)。

績效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。就績效評估而言所用的資訊來源包括：

- (i) 與董事及管理層深入訪談；
- (ii) 董事，以及與董事會及其委員會密切合作之管理團隊成員的問卷調查答覆；
- (iii) 主要的管治文件，如委員會職權範圍和合規手冊；及
- (iv) 參考其他類似公司的做法用作同行基準。

績效評估的結果及建議已於2023年5月提交予董事會。億康先達匯報，董事會表現優異，具有強大的管治和正向文化。董事對其各自的角色及職責有清晰的理解，而主席已推動舉辦論壇，藉此提供透明度以及進行具建設性的質詢及辯論。

董事會致力持續提升其成效，並通過績效評估識別出的一系列行動，包括：

- (i) 作出「領展3.0董事會審視」，以確保董事會之持續更新符合策略之執行；
- (ii) 安排中期策略更新，以補充董事會年度策略會議；及
- (iii) 透過預期的獨立非執行董事退任，強調持續為董事會注入活力；舉例而言，通過創造更多讓董事與管理團隊成員在「董事會會議以外」交流的機會。

董事會及管理層已就過往董事會績效評估採取適切的行動。根據績效評估的結果，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

我們的薪酬理念

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

管治

- 概無任何人士可參與決定其本身的薪酬
- 高層管理人員的薪酬由薪酬委員會審閱及審批
- 董事的薪酬由薪酬委員會審閱並給予建議，再經董事會參考獨立外聘顧問的意見後批准

市場水平

- 董事袍金、執行董事及高層管理人員的薪酬水平以本地及海外同業公眾/上市企業的水平為標準

績效薪酬

- 薪酬結果反映績效、業績、責任以及領展的抱負、使命和信念
- 平衡計分卡：行政人員績效及薪酬根據多項關鍵績效指標進行全面評估，並會全面衡量財務表現及非財務貢獻
- 總薪酬的策略包括設有酌情現金花紅部分以及長期獎勵計劃，藉此提高執行董事及高層管理人員的績效表現以達致領展的長遠成功

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

薪酬委員會 (全部均為獨立非執行董事)

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

管理層

(執行董事及高層管理人員)

- 根據領展的表現及「工作質素能力」框架進行年度績效評估
- 執行董事及高層管理人員在獨立外聘顧問的協助下進行360度全方位領導能力評估
- 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

2022/2023財政年度

薪酬及福利類別	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	進一步詳情
董事袍金 ⁽¹⁾	✓	✗	✗	✗	請參閱第26頁
基本薪金	✗	✓	✓	✓	請參閱第26頁
酌情現金花紅	✗	✓	✓	✓	請參閱第27頁
長期獎勵計劃之獎勵	✓	✓	✓	✗ ⁽³⁾	請參閱第27頁
企業員工購股計劃	✗	✗	✗	✓	請參閱第51頁
強制性公積金及其他福利	✗ ⁽²⁾	✓ ⁽²⁾	✓	✓	請參閱第27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鈎

董事及管理層的薪酬

薪酬及福利類別	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，並以同業公司的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 每兩年在獨立外聘顧問的意見下對袍金進行一次全面性檢討 分兩年作出袍金調整
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鈎的目標 	<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，而涉及行政總裁及首席財務總裁的薪酬則交由董事會進行審批

薪酬及福利類別	架構及政策	管治
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乃按遞延基準發放，以符合達成該等目標的進度。倘個別成員辭任或於遞延期間內「因故」而遭罷免，則遞延發放的酌情花紅將被取消 	<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檢討及審批，而涉及行政總裁及首席財務總裁的花紅則交由董事會進行審批 在獨立外聘顧問的協助下，每年以本地及國際同業公司為基準進行市場調查 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討
長期獎勵計劃之獎勵 (執行董事及高層管理人員)	<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須達成不同的歸屬條件，包括根據每基金單位分派、資產總值及為基金單位持有人帶來的絕對基金單位總回報計量的業務表現等量化目標。按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鈎的目標 歸屬會以領展基金單位於公布財務業績後某段連續交易日期間的價格表現為基準 	<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及關鍵績效指標目標 由薪酬委員會建議向行政總裁及首席財務總裁授出之獎勵，並由董事會審批 薪酬委員會在外聘核數師的建議下根據相關關鍵績效指標的達標程度批授歸屬
退休金及其他福利	<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/侍產假及生日假 醫療保險、人壽及個人意外保險 靈活保健福利提供涵蓋個人醫療及健康需求的靈活福利 會所月費資助、專業協會會籍和研討會課程之費用資助及由領展資助的學習及發展課程 	

如載於本報告第153頁至第154頁的綜合財務報表附註33(d)所述，以下於本報告第28頁至第30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2022/2023財政年度，薪酬委員會參考Aon Solutions Hong Kong Limited(「怡安翰威特」)的獨立意見就袍金水平進行檢討。非執行董事/獨立非執行董事於2022/2023財政年度及2023/2024財政年度的年度袍金如下：

	2022/2023財政年度		2023/2024財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	2,094,000	630,000	2,198,000	662,000
審核及風險管理委員會	215,000	150,000	225,000	159,000
財務及投資委員會	170,000	126,000	225,000	159,000
提名委員會	120,000	76,000	126,000	79,000
薪酬委員會	151,000	107,000	159,000	113,000

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

授予執行董事酬金(已審計)

根據載於本報告第24頁至第27頁的薪酬框架及政策以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2022/2023業績年度獲授予之酬金總額及/或其構成部分載列於下表：

就2022/2023業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金		總計 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 ⁽¹⁾	退休金 計劃供款	與表現相關 之非固定酬金 ⁽²⁾	長期獎勵 計劃之獎勵 ⁽³⁾		
	千港元	千港元	千港元	千港元		
王國龍	10,302	18	31,729	35,833	77,882	
黃國祥	5,141	18	13,584	9,167	27,910	

就2021/2022業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金		總計 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 ⁽¹⁾	退休金 計劃供款	與表現相關 之非固定酬金 ⁽²⁾	長期獎勵 計劃之獎勵 ⁽³⁾		
	千港元	千港元	千港元	千港元		
王國龍	10,149	18	31,104	35,833	77,104	
黃國祥	5,060	18	12,402	9,167	26,647	

附註：

- (1) 其他福利包括有新假期、保險及會所會籍費用。
- (2) 非固定酬金與績效掛鈎，取決於成果與預定的財務及非財務績效目標之比較。就2022/2023業績年度授出之非固定酬金包括分別將於2023/2024年度及2024/2025年度向王國龍先生支付的19,037,499港元及12,691,666港元，及分別將於2023/2024年度及2024/2025年度向黃國祥先生支付的8,150,625港元及5,433,750港元。
- (3) 透過授出現金、績效基金單位及/或受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而就領展的長期業務表現及成功嘉許主要行政人員，並留聘他們。長期獎勵計劃之獎勵的價值按基金單位的目標數量乘以根據2017年長期獎勵計劃所釐定的授出價格計算，且並不代表獎勵於歸屬時的實際價值。上述目標價值之基金單位歸屬數量並無任何承諾。最終歸屬之數量取決於成果與若干財務目標和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第75頁至第79頁。
- (4) 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(3)，而年內確認之長期獎勵計劃價值的詳情載於本報告第75頁至第79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，以及部分長期獎勵計劃之獎勵因與個別非執行董事及獨立非執行董事有關，故於2022/2023財政年度確認如下：

姓名	2023年			2022年		
	袍金 千港元	長期獎勵計劃 撥備 ⁽³⁾ 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	長期獎勵計劃 撥備 ⁽³⁾ 千港元	總計 千港元
現任董事⁽¹⁾						
聶雅倫	2,384	1,122	3,506	2,384	1,569	3,953
紀達夫	756	351	1,107	756	482	1,238
蒲敬思	863	385	1,248	863	503	1,366
陳耀昌	863	394	1,257	863	529	1,392
梁國權	780	255	1,035	780	154	934
裴布雷	857	396	1,253	857	538	1,395
陳寶莉	856	380	1,236	783	518	1,301
顧佳琳	780	133	913	485	–	485
謝伯榮	845	399	1,244	845	560	1,405
謝秀玲	780	367	1,147	780	518	1,298
前任董事						
陳秀梅 ⁽²⁾	–	–	–	807	1,183 ⁽⁴⁾	1,990
Elaine Carole YOUNG ⁽²⁾	–	–	–	724	1,040 ⁽⁴⁾	1,764
總計	9,764	4,182	13,946	10,927	7,594	18,521

附註：

(1) 吳麗莎女士於財政年度結束後於2023年4月3日獲委任為獨立非執行董事

(2) 於2022年1月31日退任

(3) 這些為與任期掛鈎之受限制基金單位獎勵的估值，由獨立外聘估值師根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期及其他市場條件(如適用)的假設進行估值，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

(4) 該等數字為陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士於2022年1月31日退任獨立非執行董事後，因其加速歸屬而於年內歸屬受限制基金單位獎勵所涉及之基金單位數目。然而，由於2017年長期獎勵計劃規則之若干限制，截至2022年3月31日，尚未安排於歸屬該等相關受限制基金單位獎勵及支付該等受限制基金單位獎勵所附帶之有條件現金獎勵時為各有關獨立非執行董事購買基金單位。因此，於歸屬該等受限制基金單位獎勵及支付該等受限制基金單位獎勵所附帶之有條件現金獎勵時將予購買的基金單位被視為應付陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士之款項。根據會計準則，該等應付款項於2022年3月31日之公平值按已歸屬基金單位數目乘以該等基金單位於2022年3月31日之市價計算

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,且對會否發生損失或重大錯報僅可提供合理而非絕對的保證。董事會已收到管理層就領展風險管理及內部監控系統有效性之確認。

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

- 批准內部審核年度計劃及資源
- 審閱內部審核工作的調查結果、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,透過我們的全方位風險管理框架持續監察與領展業務有關的風險及機遇。

通過企業風險管理評估更新公司風險登記冊,從而根據影響的嚴重程度和發生概率評估及量化外部力量、策略風險、營運風險以及環境、社會及管治風險。主要風險及風險勢頭變化由風險管治團隊及風險負責人進行監察。

風險管理團隊會每月向執行董事和高層管理人員匯報主要風險以供監察及協定緩減行動(如適用),並會每季度向審核及風險管理委員會匯報以供審閱及持續監察。董事會亦會定期檢討主要風險及管理層之緩解計劃。

有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2022/2023年度年報的策略報告第32頁至第37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處理特定合規範疇(包括反競爭行為、數據私隱、共同匯報標準及海外賬戶稅收合規法案)。

如發現任何重大內部監控上之缺失,應即時上報高層管理人員或審核及風險管理委員會(視情況而定),並執行相應整治方案。

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部門的各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,並就主要風險作出建議,以供董事會作檢閱及審批。有關審核及風險管理委員會於年內工作之進一步資料載於本報告第37頁至第39頁。

舉報、反貪污及其他主要政策

領展在營運業務時致力維持公開、正直、問責和良好的高標準企業管治。管理人已制定舉報政策，真誠為員工及其他持份者（包括領展的供應商、服務供應商或業務合作夥伴）提供明確程序及可靠途徑，報告工作場所的違規、瀆職或不當行為。舉報政策最終經審核及風險管理委員會批准，該政策已登載於我們的公司網站。管理舉報政策之日常責任由內部審核部門主管負責，彼須定期及適時知會審核及風險管理委員會該等須予報告之操守事宜。

管理人認為舉報和反貪污措施及政策為良好企業管治之基礎。有關政策構成由董事會聯同審核及風險管理委員會監督之內部監控框架之一個主要元素。為制定業務準則及確保商業行為中恪守誠信，管理人已將一系列最新反賄賂及反貪污政策納入員工操守守則內。

領展之政策組合包括以下範疇：欺詐、內幕交易、洗黑錢及賄賂（包括回扣及疏通費）。我們的內部監控框架要求我們按遵守所有適用法例及規例（包括稅務及人權適用法例及規例）的方式營運。全部員工均會定期接受培訓，並須每年重新確認處理領展有關事宜之操守守則。

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。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。

主要估值師

根據房地產投資信託基金守則的規定，高力國際物業顧問（香港）有限公司已於履行三年任期及完成於2022年9月30日的估值後退任。審核及風險管理委員會審閱及建議董事會批准委任戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）作為新主要估值師。經董事會批准後，戴德梁行獲委任為主要估值師，自2022年11月17日起生效。

利益衝突

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

- (i) 董事須向管理人即時申報及定期確認彼等於其他公司及機構擔任之董事職位及持有之職銜的任何變動。管理人會就該等董事在外擔任之董事職位及持有職銜存置登記冊及根據證券及期貨條例規定之方式向證監會作出申報。管理層根據登記冊查察各項交易，並根據房地產投資信託基金守則規定之方式進行定期及抽樣檢查以尋找及處理潛在的關連人士交易。
- (ii) 董事須申報其直接及/或間接權益。在處理董事擁有利益之交易時，有關董事將不予計入所需之法定人數。
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易投票，亦不予計入處理交易所需之法定人數。
- (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。我們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。我們積極與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述我們的業務目標及領展的發展進程，並收集彼等的意見及建議。董事會採納基金單位持有人通訊政策，當中訂明領展與基金單位持有人及其他投資界人士進行有效及全面溝通的方式，旨在確保彼等可平等且及時發布領展的相關資料。該政策亦載列基金單位持有人及其他投資界人士與領展溝通的方式。董事會每年檢討該政策，以確保其執行情況及有效性，該政策可於我們的公司網站 (linkreit.com) 上查閱。

執行董事、管理層與我們的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定期舉行會議及電話會議。主席能夠在適當情況下與投資者對話。因應冠狀病毒病，與投資界的互動方式亦有變。於2022/2023財政年度視頻會議、網絡廣播及混合會議已部分取代海外會議及實體活動以保持與投資界溝通。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、證券經紀以及債務投資者舉行會議所收集的反饋意見、分析員的預測、研究報告概要、最新市場發展及領展基金單位價格表現。

我們積極與媒體及社區關注組織保持溝通，以闡述領展的營運及財務表現以及收集彼等的意見。

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頁至第50頁。

於回顧年度內，管理人：

- 於2021/2022末期業績及2022/2023中期業績公告後以混合形式舉行媒體新聞發布會及分析員簡報會。與會者於活動期間向管理層提出問題。就中期及末期業績，主席、行政總裁及首席財務總裁出席新聞發布會及/或分析員簡報會；
- 2022年基金單位持有人週年大會設有網上直播，於會上董事與基金單位持有人會面及行政總裁向基金單位持有人提供截至2022年3月31日止上一個財政年度成就的簡述及下一個財政年度的發展預測；
- 於刊發「五供一」供股公告後，透過小組電話會議及一對一會面積極與投資者溝通，而主席、行政總裁、首席財務總裁及首席營運總裁（中國內地除外）則與買方及賣方分析師會面，以解釋企業行動背後的理據及釋除彼等疑慮；
- 出席投資者會議以及於香港及海外以實體會議、視像會議、電話會議形式舉辦交易及非交易路演，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的相互溝通；
- 積極接觸香港、中國內地、澳洲及新加坡媒體及出席電視台及電台採訪，就現時社區及投資者關注的社會、商業及其他事項闡述領展的立場；
- 積極接觸投票顧問以了解企業管治方面的最新趨勢；
- 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，適時刊發領展之中期及末期業績、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

管理人的分派政策是待董事會批准領展中期及末期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，並作出調整以撇除領展有關財政期間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2023年5月31日，董事會宣布就截至2023年3月31日止財政年度之末期分派為每基金單位118.80港仙(「末期分派」)，並將於2023年8月1日(星期二)向於2023年6月23日(星期五)(「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。董事會進一步宣布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末期分派。提供有關該計劃更多資訊的公告將於2023年6月23日(星期五)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2023年6月30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年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2023年3月31日止財政年度之每基金單位中期及末期分派之詳情載於本報告第100頁。2022/2023財政年度分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記手續日期、記錄日期及派付日期載列於本報告「投資者資料」一節內。

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有充分了解，並收集彼等的意見。因應冠狀病毒病，與投資界的互動方式有變。視頻會議、網絡廣播及混合會議已部分取代海外會議及實體活動，以保持與投資界溝通。目前共有18名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2022年4月以來，管理人參與下列活動：

約2,270
名人士

會議及電話會議

20個

投資者會議/企業日

18場

由6名經紀統籌的路演

報告及透明度

領展一直透過以下方式保持高度透明，並適時向基金單位持有人報告領展的發展：

- 於財政期間/年度結束後三個月內分別刊發其中期報告及年報；
- 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；
- 在領展之公司網站刊登領展之中期報告及年報；
- 在領展之公司網站刊登其根據房地產投資信託基金守則及/或上市規則規定刊發之所有公司通訊、董事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，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。

• 2022年基金單位持有人週年大會

於2022年7月20日舉行的2022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、裴布雷先生及謝伯榮先生為獨立非執行董事，以及選舉顧佳琳女士為獨立非執行董事及重新授出回購基金單位之授權。有關日期為2022年7月20日之投票表決結果公告可於領展及聯交所之網站查閱。

主席(亦為財務及投資委員會以及提名委員會之主席)、審核及風險管理委員會以及薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁及首席財務總裁以及領展的外聘核數師均有出席2022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。

• 2023年基金單位持有人週年大會

2023年基金單位持有人週年大會將於2023年7月19日舉行。大會通告及議程載於本2022/2023年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

• 於2023年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2023年基金單位持有人週年大會上，聶雅倫先生、陳寶莉女士及蒲敬思先生將根據章程細則第125條及第126條及合規手冊輪值退任，彼等均符合資格並願意由基金單位持有人重選。

於2023年基金單位持有人週年大會上，吳麗莎女士(於2023年4月3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2023年基金單位持有人週年大會上通過個別決議案選舉或重選。

• 董事會及董事委員會組成於2023年基金單位持有人週年大會結束時的變動

於2023年基金單位持有人週年大會結束時，謝伯榮先生將退任獨立非執行董事及審核及風險管理委員會主席。

於2023年基金單位持有人週年大會結束時，謝秀玲女士將退任獨立非執行董事及審核及風險管理委員會成員。

於2023年基金單位持有人週年大會結束時，吳麗莎女士將接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席。

於2023年基金單位持有人週年大會結束時，聶雅倫先生將獲委任為審核及風險管理委員會成員。

合規手冊之修訂

合規手冊

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

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46頁至第58頁。

環境、社會及管治方面之表現

在監察和計量環境、社會及管治方面的表現時，董事會兼顧國際慣例和標準。有關遵守國際綜合報告委員會的國際<IR>框架、全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》(GRI標準)、香港聯合交易所有限公司上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》、氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議、國際可持續準則理事會(ISSB)《國際財務報告可持續披露準則第S2號 - 氣候相關披露徵求意見稿》(「ISSB氣候相關披露徵求意見稿」)和聯合國全球契約(UNGC)原則的詳情載列於本報告「環境、社會及管治合規性」一節內。

董事會負責有效治理和監督環境、社會及管治事宜，以及評估和管理重大環境及社會風險。董事會全面負責我們的企業可持續發展策略、目標以及環境、社會及管治及氣候相關風險和機遇。董事會亦監督將氣候相關因素納入投資、風險及資產管理流程，並監督解決氣候相關問題目標的進展。

可持續發展是領展的首要任務。我們的「商業互融」思維引領實現可持續發展的方法，持份者的參與有助我們解決持份者已識別的共同重大議題(包括風險和機遇)，及與持份者合作創造最大價值並為所有持份者創造生態系統共享價值。董事會已審閱並信納領展的持份者參與流程的有效性。

我們深知我們在減少碳排放方面的角色，於2021年4月，我們宣布了於2035年實現淨零碳排放的遠大承諾。自此，我們一直通過加強環境政策及系統以實施2035年淨零碳排放策略。今年，我們進一步致力於達成科學基礎減量目標倡議淨零標準，並提交目標驗證。董事會已審閱並信納領展的環境相關政策及表現。

企業環境、社會及管治常規的透明度越加備受監管審查。現有的多項規定要求發行人進一步加強環境、社會及管治披露，確保將氣候適應融入商業模式。領展已採取措施引入及更新相關政策和流程(包括責任投資政策及可持續發展政策)，以確保我們不僅完全符合監管要求，而且將最佳環境、社會及管治治理及實踐制度化。

財政年度結束後之變動

本報告已考慮於2023年3月31日財政年度結束後直至2023年5月31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，2023年5月31日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

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

組成及出席率

於截至2023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/具資格 出席之 會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席/具資格 出席之 會議次數
謝伯榮(主席)	✓	4/4	行政總裁	4/4
顧佳琳	✓	4/4	首席財務總裁	4/4
梁國權	✓	4/4	首席法務總裁兼公司秘書	4/4
陳寶莉	✓	4/4	首席企業發展總裁	3/3
謝秀玲	✓	4/4	首席投資總監(亞洲)	4/4
吳麗莎 ⁽¹⁾	✓	1/1	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)(外聘核數師)及 高力國際物業顧問(香港)有限公司 (「高力」)之高級代表 ⁽²⁾	2/2
			畢馬威會計師事務所之高級代表	1/1
			金杜律師事務所之高級代表	1/1
			財務董事總經理	4/4
			人力資源董事總經理	2/2
			公司秘書總監	4/4
			人力資源總監	1/1
			內部審核總監	4/4
			法務總監(香港)	1/1
			法務總監(併購)	2/2
			可持續發展及風險管治總監	4/4

附註：

- (1) 吳麗莎女士於2023年4月3日加入為成員。彼獲委任為審核及風險管理委員會之成員前，彼作為觀察員出席該委員會之三月會議。吳麗莎女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席。
- (2) 羅兵咸永道及高力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。

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

審核及風險管理委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱領展2022/2023年度末期業績公告、年報、可持續發展彙編及財務報表、管理人2022/2023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2022/2023年度中期業績公告及中期報告 • 審閱領展刊發之公告、通函及其他公司通訊 • 檢討會計政策(包括重要會計政策)及慣例 • 考量及與外聘核數師就其審閱中期及全年業績之報告進行關鍵審計事項的討論，包括在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議 • 與主要估值師就領展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批准
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱外聘核數師工作範圍、質素、費用及委聘條款及其提供之審核及非審核服務 • 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
<p>內部審核計劃及審核活動</p>	<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2023/2024年度內部審核計劃以及2023/2024年度至2026/2027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及資源充足 • 定期與內部審核主管審閱內部審核事宜，包括內部審核計劃
<p>內部監控及風險管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 透過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 • 持續監察領展的公司風險登記冊所指明的風險，包括識別新風險及評核剩餘風險。監察風險變動及收集管理層就此作出的聲明。定期就領展所有營運司法轄區的主題關鍵風險作深入探討 • 確認公司風險登記冊以供董事會進行年度審閱及審批 • 與內部審核主管及風險管治主管審閱內部監控及風險管理事宜 • 考量管理人的財務及會計以及可持續發展部門的資源、僱員資歷、經驗、培訓及預算是否足夠 • 審閱相關投資之內部監控指引及風險管理框架 • 審閱舉報個案並適當跟進 • 審閱管理層人才風險評估及補救規劃之更新 • 獲取中國法例及監管更新 • 獲取《競爭法》更新 • 審閱組織變動後領展內部監控框架之更新 • 審閱《個人信息保護法》合規情況

主要審閱範圍

履行之職務

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：

- 符合證監會相關豁免規定及上市規則要求的關連人士交易
- 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的披露資料
- 其他法規及營運之合規事宜

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

其他

- 審閱及建議董事會批准經更新的審核及風險管理委員會職權範圍
- 審閱及建議董事會批准委聘新主要估值師
- 審閱並建議董事會批准自2023年基金單位持有人週年大會結束起委任吳麗莎女士接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席，以及委任聶雅倫先生擔任審核及風險管理委員會成員
- 獲取及審閱網絡及信息安全更新

本人謹此向於本年度內盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

審核及風險管理委員會主席

謝伯榮

香港，2023年5月31日

財務及投資委員會報告

財務及投資委員會主要負責審閱收購計劃及相關撥款及資本管理事宜以及監督一系列其他事項，包括資產提升、財政預算及預測。

組成及出席率

於截至2023年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行11次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之 會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席/具資格 出席之 會議次數
聶雅倫(主席)	☑	11/11	首席法務總裁兼公司秘書	11/11
王國龍(執行董事)		11/11	首席營運總裁(中國內地除外)	11/11
黃國祥(執行董事)		11/11	首席企業發展總裁	10/10
紀達夫(非執行董事)		11/11	首席投資總監(亞洲)	10/10
蒲敬思	☑	11/11	首席投資總監(策略投資)	5/5
陳耀昌	☑	11/11	財務董事總經理	2/2
			中國內地董事總經理	1/1
			香港項目及工程董事總經理	4/4
			香港資產管理總監	5/5
			資本交易總監	5/5
			公司秘書總監	11/11
			法務總監(香港)	1/1
			法務總監(併購)	2/2
			可持續發展及風險管治總監	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、收購及資本循環事宜	<ul style="list-style-type: none"> 根據董事會批准之投資準則以及環境、社會及管治事宜(視適用情況而定)商討及評估不同之投資機會、所需回報率以及潛在收購及資本循環之融資計劃 商討並建議董事會批准收購位於中國內地浙江省嘉興及江蘇省常熟之三個物流物業，以及有關該收購之融資計劃 商討並建議董事會批准收購位於中國內地廣州之廣州天河領展廣場之198個泊車位 商討並建議董事會批准競投位於香港觀塘之測量約份第3約地段第1078號的非辦公室商業用地 商討並建議董事會批准收購Jurong Point 1之94.88%權益、Jurong Point 2之100%權益及Thomson Plaza物業之55.786%權益(均為位於新加坡之郊區零售物業)，以及有關該收購之融資計劃
融資	<ul style="list-style-type: none"> 商討並建議董事會批准供股(供股之詳情披露於本報告第52頁及第53頁) 商討並同意發行可轉換債券(詳情請參閱本報告第54頁「發行於2027年到期之有擔保可轉換債券」一節) 商討並建議董事會批准再融資安排及更新多項備用授權以(i)回購基金單位；(ii)回購可轉換債券及美元債券；(iii)發行中期票據；(iv)發行美元債券；及(v)發行股權，為管理層提供可有效率地執行資本管理之靈活性 商討並建議董事會批准中期及末期分派之分派再投資計劃及相關職權委派
財政預算及預測	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及建議董事會批准2023/2024財政年度之年度預算 商討及建議董事會批准增加領展之資本以用於新加坡營運 商討及批准位於廣州之廣州天河領展廣場之資產提升預算
財務及投資策略	<ul style="list-style-type: none"> 定期審閱資本管理報告，以及考慮資本管理團隊匯報的資本市場狀況 商討及批准經修訂定期存款與掉期交易額度及交易對手風險敞口額度 審閱及商討投資策略 審閱及商討組合分類 審閱及商討未來財務成本與對沖及財務壓力測試
資產提升及地方營造	<ul style="list-style-type: none"> 定期審視資產提升項目之進度；評估資產提升項目之表現；及審閱其他資本開支建議 商討及批准位於廣州之廣州天河領展廣場及位於香港之啟田商場之資產提升項目 商討及評估地方營造機遇
相關投資	<ul style="list-style-type: none"> 定期審閱領展之相關投資組合的表現
其他	<ul style="list-style-type: none"> 商討及建議董事會批准中國內地的商戶同舟計劃 商討及審閱領展有關負責任投資的環境、社會及管治盡職調查及政策 審閱及建議董事會批准財務及投資委員會之經修訂職權範圍

本人謹此向所有委員會成員於本年度內竭誠履行職責致謝。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2023年5月31日

提名委員會報告

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

提名委員會在物色用於董事會任命的潛在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2023年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行五次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之 會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席/具資格 出席之 會議次數
聶雅倫(主席)	✓	5/5	首席法務總裁兼公司秘書	5/5
王國龍(執行董事)		5/5	人力資源董事總經理	1/1
裴布雷	✓	5/5	公司秘書總監	5/5
陳寶莉	✓	5/5	人力資源總監	1/1
			獨立外聘顧問之代表	5/5

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選舉或重選連任	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱並建議董事會批准委任吳麗莎女士於2023年4月3日起為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員以及建議彼於2023年基金單位持有人週年大會上選舉為董事 • 經考慮各自之貢獻、專業技能、經驗和專長以及評估彼等之獨立性，建議董事會批准聶雅倫先生、陳寶莉女士及蒲敬思先生於2023年基金單位持有人週年大會上重選連任為董事 • 審閱並建議董事會批准自2023年基金單位持有人週年大會結束起委任吳麗莎女士接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席，以及委任聶雅倫先生擔任審核及風險管理委員會成員 • 審閱並建議董事會批准將非執行董事紀達夫先生的任期續期三年 • 提名委員會成員就其重選連任酌情放棄投票
董事會成員多元化	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱領展董事會成員多元化政策 • 審閱並建議董事會批准領展董事會成員多元化政策的實施及成效
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)考慮各成員的專長、投放時間、專業技能與經驗；(ii)領展的董事會成員多元化政策；及(iii)計及領展企業管治政策及上市規則企業管治守則後，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構、日後技能的需要以及成員作出檢討
繼任規劃	<ul style="list-style-type: none"> • 經考慮董事會所需的專業技能和人才、董事退任、領展的日後發展及領展3.0，對董事會繼任規劃作出審閱及更新 • 經獨立外聘顧問協助及諮詢下物色獨立非執行董事人選 • 根據遴選標準，維持並定期審閱獨立非執行董事的合適候選人名單，作為董事會繼任規劃的一部分 • 考慮組織內高層職位的繼任規劃安排
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之時間，其中包括監察彼等的會議出席率及在領展以外擔任的董事職務數目 • 審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展 • 委聘獨立外聘顧問進行董事會績效評估 • 在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 • 審閱並建議董事會批准每年檢討獨立建議機制
其他	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱提名委員會的職責範圍

本人謹此向於本年度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，2023年5月31日

薪酬委員會報告

薪酬委員會負責制定領展之薪酬政策及策略，就行政總裁及首席財務總裁、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。其全體由獨立非執行董事組成。

組成及出席率

於截至2023年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行四次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席/具資格 出席之會議次數
裴布雷(主席)	✓	4/4	主席	4/4
蒲敬思	✓	4/4	行政總裁	3/4
陳耀昌	✓	4/4	首席法務總裁兼公司秘書	3/4
			人力資源董事總經理	4/4
			怡安翰威特(獨立外聘顧問)之高級代表	4/4

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。

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

薪酬委員會負責長期獎勵計劃之行政工作。其建議董事會批准向行政總裁、首席財務總裁及其他董事授出獎勵。其亦決定對高層管理人員(包括首席法務總裁兼公司秘書、首席營運總裁(中國內地除外)及首席企業發展總裁)授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之績效條件及歸屬。

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
高層管理人員及員工之薪酬策略及政策	<ul style="list-style-type: none"> 在獨立外聘顧問(怡安翰威特)之協助下, 審閱及制定執行董事及高層管理人員之薪酬框架、政策及架構 審閱各項福利政策, 包括退休、行政人員醫療保障及企業員工購股計劃 在怡安翰威特之協助下, 審閱行政人員薪酬及企業管治之市場發展及慣例 檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關所有員工績效花紅及長期獎勵之預算
非執行董事及獨立非執行董事、執行董事及高層管理人員之薪酬待遇	<ul style="list-style-type: none"> 在怡安翰威特之協助下, 審閱非執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇, 並向董事會提呈有關建議 在怡安翰威特之協助下, 審閱行政總裁(對此會聽取主席的意見)及首席財務總裁(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(首席法務總裁兼公司秘書、首席營運總裁(中國內地除外)及首席企業發展總裁)(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇
就年度酌情花紅及長期獎勵計劃之獎勵制定目標	<ul style="list-style-type: none"> 就高層管理人員團隊之年度酌情花紅制定平衡計分卡框架項下之表現目標 在怡安翰威特之協助下, 制定長期獎勵計劃的表現條件及目標
根據長期獎勵計劃授出董事及高層管理人員長期獎勵計劃之獎勵及其歸屬	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及建議董事會批准有關向行政總裁、首席財務總裁及其他高層管理人員授出2017年長期獎勵計劃下之獎勵的建議 批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員團隊之成員及若干其他主要員工授出獎勵 審閱及釐定年內根據2017年長期獎勵計劃已歸屬獎勵之歸屬結果 在怡安翰威特之協助下, 審閱供股對長期獎勵計劃獎勵之影響
績效薪酬分析	<ul style="list-style-type: none"> 在怡安翰威特之協助下, 進行行政總裁及首席財務總裁之績效薪酬分析 分析顯示, 與同業相比, 薪酬總額與我們之關鍵財務指標緊密相符
高層管理人員之聘用及離職	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及釐定年內聘用之高層管理人員(包括首席營運總裁(中國內地除外)及首席企業發展總裁)之薪酬待遇 審閱及釐定高層管理人員之終止條文(倘適用)
高層管理人員之培訓及持續專業發展	<ul style="list-style-type: none"> 審閱人力資源董事總經理提交之領袖培訓及發展計劃 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展

本人謹此向盡心竭力服務的所有薪酬委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席

裴布雷

香港, 2023年5月31日

監管及合規事宜

監管框架

領展乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃。領展亦被納入恒生指數成份股，其基金單位於聯交所上市。領展資產管理有限公司為管理人。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為受託人。

• 管理人

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

• 受託人

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

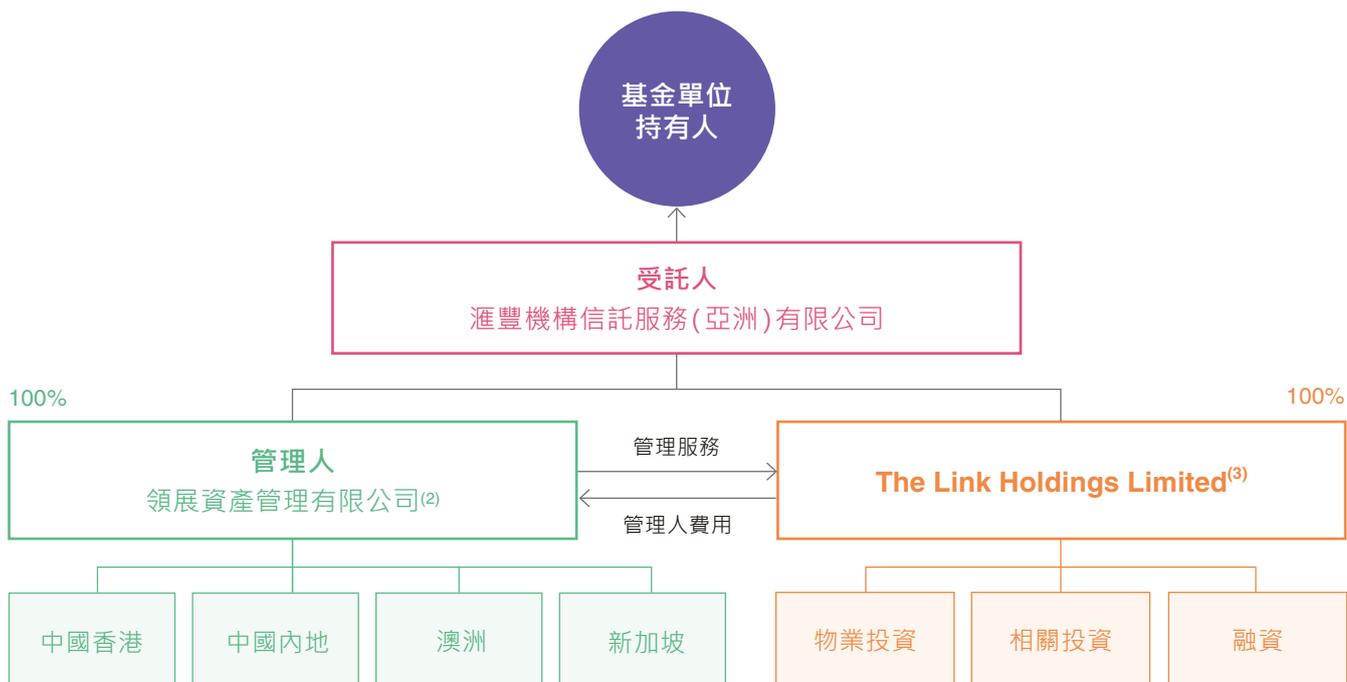
管理人及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第92頁。

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

於截至2023年3月31日止年度內，管理人在所有重大方面已根據信託契約及合規手冊之條文管理領展。

管理人根據證券及期貨條例所委任的五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) 領展為內部管理之房地產投資信託基金，並無控權基金單位持有人。

(2) 根據證券及期貨條例之第9類持牌法團。

(3) 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2023年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註35。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。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2023年3月31日止年度內：

- (i) 領展及管理人員一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重大方面)；及
- (ii) 領展及管理人員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B.2.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條不符合基金單位持有人的最佳利益。保持業務的持續性及最高層管理人員的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的執行董事，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》(「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(獨立非執行董事蒲敬思先生就下述單一事件而言除外)均已確認於截至2023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。

於回顧年度內，蒲敬思先生無意違反了標準守則。在於截至2022年3月31日止財政年度之末期業績的禁售期內，獨立財務顧問在蒲敬思先生事先不知情的情況下代其購入900個基金單位。因此，已提供適當培訓，並對蒲敬思先生的聯名全權委託投資賬戶實施進一步控制。領展或管理人並無就該等事宜違反規定。

根據領展證券交易守則，有意進行領展證券交易的董事或高層管理人員或其他相關高級員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式掌握未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可進行領展證券交易。

參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告的僱員須於上市規則及合規手冊所指定之時間內並根據其指定之方式被禁止進行領展基金單位之交易(或稱禁售)。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，對參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告或參與企業交易或知悉與該等交易有關內幕消息之董事和僱員頒令及實施(如需要)禁售規定。因此，相關僱員於禁售期間不可透過企業員工購股計劃或其他途徑購入領展之基金單位。

遵守內幕消息規定

管理人已實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在所需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(亦為首席法務總裁)保存管理層、董事會及/或董事委員會有關評估可能構成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

董事已確認彼等對編製領展截至2023年3月31日止年度之綜合財務報表承擔的責任，而該等財務報表已由審核及風險管理委員會審閱及經董事會批准。

有關核數師就領展綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第93頁至第97頁之獨立核數師報告。

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(註冊公眾利益實體核數師)。

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收購相關專業服務及稅務諮詢服務。有關截至2023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2022/2023年度中期報告後之董事資料更新

董事會／董事委員會成員變動

- 吳麗莎女士自2023年4月3日起獲委任為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會成員。彼將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席。
- 謝伯榮先生將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起退任獨立非執行董事及審核及風險管理委員會主席。
- 謝秀玲女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起退任獨立非執行董事及審核及風險管理委員會成員。
- 聶雅倫先生將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起獲委任為審核及風險管理委員會成員。

董事履歷資料更新

- 聶雅倫先生分別自2023年2月7日及2023年4月12日起獲委任為The London Metal Exchange及LME Clear Limited(兩者均為香港聯交所集團旗下成員)之非執行董事。

董事履歷載於本報告第59頁至第65頁及可於我們的公司網站(linkreit.com)瀏覽。

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(但該名董事在釐定於該基金單位持有人週年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算)；
- 執行董事毋須於基金單位持有人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基金單位持有人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基金單位持有人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(或倘為從事任何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2023年基金單位持有人週年大會上將退任及參與選舉或膺選連任之該等董事概無訂立任何如管理人不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第80頁至第83頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註33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重要交易、安排或合約。

管理人於回顧年度內與董事就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。於回顧年度內，董事根據截至2022年3月31日止財政年度末期分派及截至2022年9月30日止六個月之中期分派之分派再投資計劃以及董事透過供股根據各自之暫定配額認購基金單位。除該等安排外，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年長期獎勵計劃及供股之進一步詳情分別披露於本報告第75頁至第79頁及第52頁及第53頁以及綜合財務報表附註22及28。除已披露者外，管理人於回顧年度內概無訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

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

管理人會定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍(包括投保額)，以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員(包括公司秘書)在為領展、其特別目的投資工具以及管理人及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。董事及高級職員責任保險已於2022年12月續期並於回顧年度內繼續有效。

領展「愛•匯聚計劃」

領展「愛•匯聚計劃」是領展自2013年推行之慈善及社區參與計劃的一部分，旨在透過慈善捐贈或贊助以促進本土社區之可持續發展。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,800萬港元之撥款，以資助領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛•匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉，支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以及推動可持續發展的生活及環保措施，以促進領展物業週邊社區之可持續發展。於回顧年度內，領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目詳情載於本報告第84頁至第91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2022年3月16日，董事會已批准相關規則之修訂，以(1)容許董事會分配資金以(i)支持任何慈善機構或社區團體策劃之小型項目或活動；及(ii)滿足慈善機構或社區團體之特別臨時要求及/或滿足緊急救援需要，惟任何有關要求須符合經修訂之相關規則所載之條件；及(2)更新有關營運事宜之若干條文。

企業員工購股計劃

2022年企業員工購股計劃(「2022年企業員工購股計劃」)於2022年7月20日獲管理人採納。根據2022年企業員工購股計劃，合資格員工可選擇每月購買供款上限為5,000港元的基金單位。根據合資格員工選擇的供款，於每個參與年度透過獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)於預定日期從公開市場進行四次購買。於參與年度結束後，管理人將參考員工的服務年期，給予員工供款介乎20%至40%的匹配補貼。匹配補貼將以受限制基金單位獎勵(「受限制基金單位」)的形式於發放日期起計十二個月後歸屬。倘授出該獎勵將導致根據2022年企業員工購股計劃(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(即221,456,347個基金單位)之10%，則不得進一步授出獎勵。由於受限制基金單位主要旨在透過持有本公司股權以提升員工的歸屬感和參與，故並無根據2022年企業員工購股計劃附加績效目標及回補條文。

於回顧年度內，214名管理人及其附屬公司的合資格僱員參與2022年企業員工購股計劃，彼等合共於聯交所合共購買98,400個基金單位，總代價為5,028,377港元。由於首批匹配受限制基金單位將於2023年9月授出，故並無根據2022年企業員工購股計劃授出受限制基金單位。

自2022年企業員工購股計劃獲採納以來，過往的企業員工購股計劃已於2022年9月最後一次購買基金單位時失效。於回顧年度內，有384名管理人及其附屬公司的合資格僱員參與企業員工購股計劃，彼等合共於聯交所購買115,236個基金單位，總代價為7,668,474.20港元，其中1,040,700港元由管理人資助。

領展證券之資料

發行新基金單位

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

供股

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

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

供股所得款項用途

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

截至2023年3月31日，供股所得款項淨額之計劃及實際動用情況載列如下：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	截至2023年3月31日 年內之所得款項淨額 實際用途 十億港元	截至2023年3月31日 之未動用所得 款項淨額 十億港元	使用所得款項淨額 的擬定時間 十億港元
償還2023年到期的現有銀行 貸款	7-8	3.4	4	於2023年4月11日，進 一步動用40億港元償還 2023年到期的現有貸款
償還2024年1月1日之後到期 的循環貸款	1-2	1.8	—	—
探索未來投資機遇(在部署 投資機遇的同時，短期 內存入銀行及/或金融 機構，或按與管理人庫務 管理政策一致及符合 房地產投資信託基金守則 的其他方式使用)	8.5-10.5	93億港元已存入銀行	—	於2023年4月11日， 約1億港元用於撥付完 成收購於2022年5月 12日公布的常熟南方 物流項目。於2023年 5月12日，約2億港元 用於完成收購2022年 5月12日公布的常熟北 方物流項目。餘額已 存入銀行。
總計	18.5	14.5	4	4

回購上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共6,706,400個基金單位，總代價(不包括開支)約為4.071億港元。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	
2022年				
7月	2,007,900	65.00	63.25	129.23
8月	319,700	66.35	65.05	21.10
9月	3,616,800	62.95	54.05	214.92
10月	762,000	55.70	54.60	41.85

回購之基金單位已於回顧年度結束前全數註銷。管理人於回顧年度內所有的基金單位回購均根據基金單位持有人授權的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。回購可使每基金單位盈利及分派提升。回購基金單位之平均成本(不包括開支)約為每基金單位60.70港元。

於 2024 年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，Link CB Limited(前稱Link 2019 CB Limited)完成發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券(「2024年可轉換債券」)。該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元(可予調整)轉換為新基金單位。到期年期為五年。2024年可轉換債券已於2019年4月4日在聯交所上市，股份代號為5936。

2024年可轉換債券將會補充領展的到期融資、分散領展資金來源、擴大其投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此董事會認為發行2024年可轉換債券符合領展及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2024年可轉換債券所得款項淨額(經扣除費用、佣金及其他相關開支後)約3,974,000,000港元，該所得款項淨額計劃為現有及日後符合領展綠色融資框架下訂明的若干遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。因此，所得款項淨額已用作為領展綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途。

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

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

截至本報告日期，並無任何持有人轉換2024年可轉換債券。

有關發行、贖回部分2024年可轉換債券及調整2024年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日、2022年4月4日及2023年3月1日之公告。

發行於 2027 年到期之有擔保可轉換債券

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

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

發行2027年可轉換債券所得款項淨額(經扣除費用、佣金及其他相關開支後)約3,269,000,000港元，該所得款項淨額計劃用於為現有付款責任進行再融資，以及作一般企業用途。於回顧年度內，所得款項淨額已相應用於為現有付款責任進行再融資及作一般企業用途。

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

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

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

除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售、發行或贖回任何領展之上市證券。

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2023年3月31日已登記基金單位持有人之分析如下：

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	6,105	3,804,803	0.15
1,001 – 5,000	12,235	28,780,749	1.13
5,001 – 10,000	1,435	9,845,305	0.38
10,001 – 100,000	835	21,673,934	0.85
100,001或以上	88	2,489,740,300	97.49
總計	20,698	2,553,845,091	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2023年3月31日持有2,466,816,514個基金單位(約96.59%)，仍然是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

根據收市價每基金單位50.50港元及當時已發行之2,553,845,091個基金單位計算，領展於2023年3月31日之市值約為1,290億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註28。

公眾持有基金單位數量

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

截至本報告日期止，領展並無任何控權或主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1條下「主要持有人」之涵義，即有權於領展或其任何附屬公司的任何基金單位持有人大會上行使10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使)(「主要基金單位持有人」)。

附屬公司之董事

管理人之董事

管理人之現任董事姓名載於本報告「公司資料」一節內。於財政年度結束後，吳麗莎女士於2023年4月3日獲委任為董事。謝伯榮先生及謝秀玲女士將自2023年基金單位持有人週年大會結束時起退任董事。

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/或截至本報告日期止，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⁽¹⁾
- 黃泰倫先生
- 卓格理先生
- 譚承蔭先生
- 霍業生先生⁽¹⁾
- 吳文強先生
- 吳婉芬女士
- 黃漢強先生⁽¹⁾
- 黎漢明先生
- 范世牧先生
- 黃湧先生
- 黃日山先生⁽¹⁾
- 竺海群先生
- 李安妮女士

附註：

(1) 於本報告日期不再為任何領展特別目的投資工具或管理人任何附屬公司之董事

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

收購及出售房地產

於回顧年度內，領展曾進行以下收購項目：

- 於2022年5月12日領展同意收購位於中國內地浙江省嘉興及江蘇省常熟之三個物流物業。於該等物流物業中，位於浙江省嘉興的資產已於2022年6月29日完成收購，經調整代價為人民幣4.97億元。於財政年度結束後，位於江蘇省常熟的兩個物流物業分別已於2023年4月11日及2023年5月12日完成收購，初步代價為人民幣4.55億元。該三個物流物業之總代價少於領展資產總值之1%，因此，領展根據房地產投資信託基金守則無須作出公告。有關收購之詳情載於領展2022/2023年度年報之策略報告第55頁；
- 於2022年6月1日完成收購持有分別位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業之信託之49.9%權益，經調整購買價格為6.046億澳元(詳情披露於由領展刊發日期為2022年2月9日、6月1日及8月2日之公告內)。該等組合物業被分類為非合資格少數權益物業；
- 於2023年3月30日完成收購位於中國內地廣州之廣州天河領展廣場之198個泊車位，代價為人民幣4,550萬元。該198個泊車位之總代價少於領展資產總值之1%，因此，領展根據房地產投資信託基金守則無須作出公告；
- 於2022年7月1日完成收購位於澳洲悉尼之三項標誌性零售物業Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade之50%權益，總代價約為5.382億澳元(詳情披露於由領展刊發日期為2021年11月7日及2022年7月1日之公告內)，上述物業各自被分類為合資格少數權益物業；
- 以7.66億港元之地價向政府成功投得位於測量約份第3約地段第1078號(毗鄰香港觀塘安達臣道)的非辦公室商業用地作發展之用(詳情披露於由領展刊發日期為2022年8月26日及8月31日之公告內)；及
- 於2023年3月31日完成收購Jurong Point 1之94.88%權益及Jurong Point 2之100%權益以及Thomson Plaza之55.786%權益(均為位於新加坡之郊區零售物業)，總代價約為21.617億新加坡元(有待完成交易後作調整)(詳情披露於由領展刊發日期為2022年12月28日及2023年3月31日之公告內)。

除上文所披露者外，領展於回顧年度內並無重大收購或出售其物業。

於2023年3月31日，領展的物業組合內共有152項資產(包括香港的129項物業及一項發展中物業、中國內地的10項物業、澳洲的九項物業、英國的一項物業及新加坡的兩項物業)。該等物業的完整清單及相關詳情請參閱本報告「估值報告」一節。

物業發展及相關活動

於回顧年度內，領展已收購位於香港觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1078號(「該土地」)。領展擬將該土地發展為非辦公室商業項目及停車場(「該發展項目」)(詳情披露於由領展刊發日期為2022年8月26日及8月31日之公告內)。根據房地產投資信託基金守則第7.2A條，有關該發展項目自領展之中期報告2022/2023以來更新如下：

- (i) 屋宇署於2023年5月初就該發展項目之整體建築圖則提出意見。預計於2023年6月提交經修訂的整體建築圖則。
- (ii) 估計發展成本總額約為15.9億港元，(a)佔領展於2023年3月31日就將派付截至2023年3月31日止年度之末期分派作出調整後之資產總值約0.6%；(b)目前為釐定物業發展上限可動用程度時須計及之唯一款項；及(c)於物業發展上限之內。
- (iii) 截至2023年3月31日，該發展項目所產生之成本為7.83億港元，佔估計發展成本約49%。

除上文所披露者外，概無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對物業發展及相關活動之進一步更新。

相關投資

領展截至2023年3月31日止已作出的相關投資如下：

債務證券	主要上市地點	貨幣	信貸評級			成本總額 千港元	按市價計值 千港元	佔資產總值 之百分比 ⁽¹⁾ %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
VNKRLE 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	78,433	0.03
VNKRLE Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,851	0.003
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	–	Baa2	–	65,035	62,544	0.02
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	47,203	45,088	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	90,771	85,561	0.03
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	–	204,053	194,150	0.07
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	59,989	0.02
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A–	17,426	15,794	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	–	A	156,630	154,300	0.06
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	–	–	A–	94,278	93,023	0.04
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	–	Baa3	–	30,000	29,596	0.01
VNKRLE 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	37,226	0.01
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	–	Baa2	A	39,863	38,459	0.01
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB–	–	–	53,159	50,440	0.02
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	–	39,923	38,205	0.01
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	–	A–	127,189	122,479	0.05
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	–	41,682	40,142	0.02
總計						1,198,617	1,153,279	0.43

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賬目刊發後的估值變動(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截至2023年3月31日資產總值(經已宣派之末期分派調整)約0.43%。相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資的合併價值相等於領展截至2023年3月31日資產總值(經已宣派之末期分派調整)約10.21%，因此於最高上限之內。

相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於我們公司網站(linkreit.com)作出每月更新。

其他資料更新

主要房地產代理／顧問

於回顧年度內，領展委聘之首五大房地產代理／顧問所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 %
高力國際物業代理有限公司	租賃代理	5.7	38.4
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	2.7	17.9
壠駿投資諮詢有限公司	一項收購之房地產顧問	2.2	14.8
仲量聯行測量師事務所(上海)有限公司	租賃代理	2.2	14.8
博閣房地產諮詢(上海)有限公司	租賃代理	0.7	4.7

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 %
利興環境服務有限公司	清潔服務	80.8	3.5
威信停車場管理(控股)有限公司	停車場管理	78.9	3.4
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理代理	75.7	3.3
昇捷管理服務有限公司	物業管理代理	65.7	2.8
深圳市卓藝建設裝飾工程股份有限公司	項目及維修	65.0	2.8

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15.8%及約3.5%。

董事、任何彼等各自之聯繫人或就管理人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，68歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事，並於2016年4月起成為董事會主席。彼亦為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之主席。

聶雅倫先生現為中電控股有限公司及香港交易及結算所有限公司 (兩者均於聯交所主板上市) 之獨立非執行董事，以及The London Metal Exchange及LME Clear Limited (兩者均為香港交易所集團成員) 之非執行董事。彼亦擔任Mordril Properties Limited (一間設於香港的私人物業公司) 之獨立非執行董事。彼曾任希慎興業有限公司、聯想集團有限公司 (兩者均於聯交所主板上市) 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。彼亦曾任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。

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及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，61歲，分別於2009年2月及2010年5月出任為管理人之執行董事及行政總裁，以及為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。

彼為盈富基金 (根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於聯交所主板上市) 之監督委員會主席、賓夕法尼亞大學之受託人、香港大學房地產及建設系客席教授及團結香港基金有限公司之顧問。

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

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

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

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

黃國祥先生，51歲，於2020年2月起出任為管理人之執行董事。彼於2018年5月起出任為管理人之首席財務總裁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，68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11個全球辦事處及1,100名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。

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

紀達夫先生於2009年收購及修復了位於威爾斯的Roch Castle、Penrhiw Priory及Twr y Felin酒店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，54歲，於2018年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

蒲敬思先生為Kerb Holdings Company Pty Limited之顧問委員會委員，亦為VationX(前稱Proxy Inc.)及Peace, Inc.的顧問。彼為特許測量師、皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生曾於2018年11月至2019年12月擔任RICS全球主席。此外，彼為城市土地學會之會員及香港欖球總會之主席。

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擔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，60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。

陳耀昌先生早前曾任卜蜂蓮花有限公司(該公司曾於聯交所主板上市)之執行董事及副董事長、Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長、軟銀投資顧問之營運合夥人及百勝中國控股有限公司(該公司於紐約證券交易所及聯交所主板上市)之獨立非執行董事。此外，彼於2020年7月至2022年6月期間曾任高裕資本之合夥人，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。

顧佳琳女士

獨立非執行董事

顧佳琳女士，54歲，於2021年8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。

顧佳琳女士為特許公認會計師並於跨國業務、諮詢和投資領域擁有豐富經驗。彼現為奢侈品集團歷峰集團之中國首席執行官，為該集團引進線上及線下零售、策略和轉型方面的專業知識。在加入歷峰集團之前，顧佳琳女士曾於中國內地、香港、美國、新加坡和台灣發展其事業，並於琳琅管理顧問有限公司、TPG Capital, L.P.及Nike, Inc.擔任領導職位。

顧佳琳女士於1998年成為英國的特許公認會計師，及曾於2009年至2021年期間擔任特許公認會計師公會之全球理事會成員。彼為中國內地首位出任特許公認會計師公會會長的女性，任期為2019年至2020年。顧佳琳女士持有美國西北大學凱洛格管理學院-香港科技大學行政人員工商管理碩士學位以及復旦大學哲學學士與碩士學位。

梁國權先生

獨立非執行董事

梁國權先生，62歲，於2021年3月獲委任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

梁國權先生為特許會計師並於商業及投資銀行界擁有豐富經驗。彼為新意網集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。梁國權先生亦為置地控股有限公司(該公司於倫敦證券交易所、百慕達證券交易所及新加坡交易所上市)之非執行董事以及審核委員會之主席。彼亦為渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事以及審核委員會之主席。

梁國權先生曾擔任香港鐵路有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事及行政總裁、Jardine Strategic Holdings Limited(該公司於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市)及Mandarin Oriental International Limited(該公司於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市)之非執行董事。

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

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

裴布雷先生

獨立非執行董事

裴布雷先生，66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。彼亦擔任大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事與審核委員會成員。彼亦為大新銀行有限公司之風險管理及合規委員會之主席。此外，彼為第一太平有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事、財務委員會及企業管治委員會成員。

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

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

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

陳寶莉女士

獨立非執行董事

陳寶莉女士，64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與提名委員會之成員。

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。

謝伯榮先生

獨立非執行董事

謝伯榮先生，72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，70歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為財務總監及總監（財務及資訊科技服務）。謝秀玲女士為菲臘牙科醫院管理局成員、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客席教授，以及會計及財務匯報局（前稱財務匯報局）名譽顧問和政策、註冊及監督委員會（前稱監督、政策及管治委員會）成員。謝秀玲女士亦為國際會計師聯合會之商業專業會計師諮詢小組副主席及成員和公共政策及規例諮詢小組(Public Policy and Regulation Advisory Group)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。謝秀玲女士為九龍倉集團有限公司（該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼亦為星展銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事及主席。謝秀玲女士曾任會德豐有限公司（該公司於聯交所主板上市直至該公司於2020年7月27日撤銷其上市地位）之獨立非執行董事。

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

吳麗莎女士

獨立非執行董事

吳麗莎女士，56歲，於2023年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

吳麗莎女士為特許會計師並曾任畢馬威會計師事務所合夥人，曾於畢馬威會計師事務所工作超過30年，於2020年退休。彼於為香港和中國內地之跨國和上市公司提供核數服務方面具備豐富經驗，尤其是於房地產、消費及運輸等行業。此外，彼曾於畢馬威會計師事務所擔任多項管理職務，包括人力資源主管、審計主管以及消費及工業市場主管。

吳麗莎女士亦曾擔任多個公共服務職位，特別是於多個由香港特別行政區（「香港特別行政區」）政府機構設立的委員會任職，包括香港特別行政區法律改革委員會、香港特別行政區司法人員薪俸及服務條件常務委員會、香港特別行政區離職公務員就業申請諮詢委員會、香港特別行政區紀律人員薪俸及服務條件常務委員會以及地產代理監管局。

吳麗莎女士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。彼持有英國伯明翰大學商學士（會計）學位。

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裁

高層管理人員

黃泰倫先生

首席法務總裁兼公司秘書

黃泰倫先生，53歲，負責領導領展法律、公司秘書、風控和合規等職能。彼於2019年8月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過30年的律師及管理經驗，專注於企業融資、收購合併及企業發展。於加入管理人前，他曾出任海航集團內多個高級行政職位，包括海航集團(國際)有限公司之總法律顧問、香港國際建設投資管理集團有限公司之執行董事及Hilton Grand Vacations Inc.之董事。此前，彼為一間位於香港的律師事務所的聯席創辦人(該行其後與尼克松·皮博迪國際律師事務所合併成為尼克松·鄭黃林律師行)，並擔任該行的管理合夥人達14年。除律師工作外，黃泰倫先生在護老保健及房地產行業均擁有豐富的創業營商經驗。彼曾在香港擁有及經營名為「長青安老院」的連鎖私營安老院舍長達20年，直至2014年出售為止。另外，彼亦擁有超過15年為其家族生意於新界開發村屋的經驗。黃泰倫先生自於2015至2021年起曾獲香港特區政府委任為安老事務委員會委員。彼亦曾任明愛之友副主席、珠海學院校董會委員及新界鄉議局顧問。

黃泰倫先生持有倫敦大學倫敦政治經濟學院法學學士學位，以及香港理工大學國際酒店管理理學碩士學位。彼擁有香港執業律師資格。

卓格理先生

首席營運總裁(中國內地除外)

卓格理先生，54歲，負責領導及監督集團的資產管理、可持續發展、租賃和營運，並擔任香港、澳洲和新加坡區域中心的領導職務。彼於2022年4月加入管理人，在零售、商業房地產基金及房地產投資信託基金營運方面擁有豐富經驗。彼亦為領展若干附屬公司之董事。彼為重塑商業投資組合的專家，特別擅於透過積極的資產管理建立對客戶極具吸引力的卓越商業組合。於加入管理人前，卓格理先生曾於查特霍爾零售房地產投資信託基金(Charter Hall Retail REIT，於澳洲證券交易所上市)擔任執行董事，並於查特霍爾集團(Charter Hall Group)擔任零售行政總裁。此前，彼曾在澳洲出任高士超市(Coles Supermarkets)、Mirvac集團及聯實(Lend Lease)多個領導職務，並曾於2009至2010年任職仲量聯行期間駐紮香港。

卓格理先生持有西悉尼大學的土地經濟商業學士學位。彼為澳洲房地產協會會員，亦曾出任澳洲購物中心委員會的聯席副主席。

譚承蔭先生

首席企業發展總裁

譚承蔭先生，53歲，負責管理人的企業發展、併購、企業財務以及資本交易方面的工作。彼於2022年4月加入管理人。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，以及領展若干附屬公司之董事。

譚承蔭先生在房地產投資、管理及發展、企業財務、併購、企業及投資銀行，以及會計及金融方面擁有豐富的經驗。彼曾於多間跨國及環球金融機構擔任要職，負責在不同司法地域執行企業行動計劃，業務範圍遍及香港、中國內地、新加坡及國際市場。於加入管理人前，彼分別為麗新發展有限公司及麗豐控股有限公司(兩者均於聯交所主板上市)之執行董事。彼曾於三井住友銀行、太古集團、滙豐環球銀行和麥格理資本擔任要職。

彼於倫敦羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)接受培訓並取得特許會計師資格，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼現為香港會計師公會商界專業會計師委員會成員，以及曾擔任該公會註冊及執業核准委員會主席。彼亦是香港證券及投資學會會員以及香港科技大學財務委員會委員。

譚承蔭先生持有英國倫敦大學帝國學院(Imperial College)化學工程碩士學位。

陳淑嫻女士

首席投資總監(亞洲)

陳淑嫻女士，48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。陳淑嫻女士對於亞洲地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。

陳淑嫻女士持有香港大學測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理學士學位。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。

林定邦先生

首席投資總監(策略投資)

林定邦先生，45歲，負責集團的策略性投資、併購以及投資組合管理。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。林定邦先生於2022年6月加入管理人，擁有豐富房地產投資經驗。在加入管理人前，彼曾於宏利投資管理—房地產擔任高級董事總經理兼亞洲房地產首席投資總監，負責制訂和執行公司的房地產投資策略，以及推動其亞洲房地產投資業務發展。此前，彼於香港金融管理局擔任直接投資部首席經理，負責管理其全球房地產投資組合。在早期的職業生涯中，彼曾於平安不動產、摩根資產管理和花旗環球金融擔任房地產投資和投資銀行職務。

林定邦先生持有香港科技大學工學士榮譽學位，主修土木及結構工程，以及賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士，主修金融。

吳婉芬女士

人力資源董事總經理

吳婉芬女士，59歲，負責監督領展之人力資源管理、領導力及人才發展及行政管理工作。彼於2016年3月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。彼曾擔任多家國際知名的金融機構的人力資源高級管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。

吳婉芬女士持有香港大學文學士學位及北京大學光華管理學院行政人員工商管理碩士學位。

陳涓涓女士

企業事務董事總經理

陳涓涓女士，54歲，於2019年1月加入管理人，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，並管理領展的慈善及社區參與計劃—領展「愛•匯聚計劃」。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

香港租賃董事總經理

霍業生先生，56歲，負責監督領展香港地區組合之租務。彼於2014年7月加入管理人，並於中國內地及香港商業地產之資產管理方面擁有逾30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。彼亦曾於中國內地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，並為註冊中國房地產估價師、香港註冊專業測量師，以及香港測量師學會、皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

黎漢明先生

香港物業及停車場管理董事總經理

黎漢明先生，60歲，負責監督領展香港資產組合之物業管理工作(包括其停車場管理及營運)。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。

李安妮女士

商業董事總經理(新加坡)

李安妮女士，53歲，負責監督新加坡區域中心，並領導資產管理、租賃及營運團隊。彼於2023年4月加入管理人，負責新加坡物業組合之發展及表現。

李安妮女士於房地產行業擁有逾25年之豐富經驗，在資產管理、物業管理、租賃及零售規劃方面擁有深厚專業知識。於加入管理人之前，彼曾於貿惠合作社擔任商業董事總經理，負責零售及辦公室物業組合之組別資產策略。

李安妮女士亦曾擔任鵬瑞利置地集團有限公司(Perennial Real Estate Holdings Pte Ltd)的副行政總裁(新加坡)，負責監督鵬瑞利於新加坡的業務營運，其中包括政策、措施及營運制度之規劃及實施。彼亦參與收購、出售、策略發展以及於馬來西亞及緬甸之海外項目。此前，李安妮女士曾於新加坡政府投資公司(GIC)擔任資產管理副總裁，亦於嘉德商用產業有限公司(CapitaLand Retail Limited)擔任租賃主管(新加坡)，於此彼被調派至怡豐城擔任高級開發經理超過兩年半。

李安妮女士持有新加坡國立大學房地產專業之工商管理學碩士學位及房地產管理理學學士(榮譽)學位。

吳文強先生

財務董事總經理

吳文強先生，51歲，負責領展財務管控、稅務、商務分析、採購和工料測量的管理工作。同時彼亦領導併購項目及資本管理的財務工作。吳文強先生於2009年6月加入管理人為集團司庫，2020年4月開始出任財務現職。彼為領展多間附屬公司之董事。彼在金融、財務和資訊科技方面擁有逾30年的豐富經驗。在加入管理人之前，彼於多間著名的房地產集團和銀行集團擔任管理職位，包括和記黃埔地產集團、香港置地集團及渣打銀行。彼亦為香港會計師公會企業融資委員會副主席。

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。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員，亦為特許財務分析師。

黃漢強先生

香港項目及工程董事總經理

黃漢強先生，58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，彼擁有逾30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、王董建築師事務所有限公司及Kwan and Associates Limited擔任要職。

黃漢強先生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。

竺海群先生

中國內地董事總經理

竺海群先生，53歲，負責監察中國內地及資產管理、租賃、營運，以及其他與商業與企業職能相關的工作，並協助物色及執行併購與收購投資機會。

竺海群先生於2022年5月加入管理人，彼在房地產設立及擴張、商業及營運資產管理、資產提升及資本管理方面擁有廣泛的經驗。在加入管理人前，彼曾於萬科集團成員公司印力集團擔任合夥人兼副總裁，為該公司發展成為中國內地領先的商業地產企業作出重要貢獻。自2003年加入印力商置資本有限公司以來，彼亦曾擔任該公司副總經理、首席投資總監、首席運營官及執行董事。此前，彼於深圳國際信託投資有限責任公司從事金融和投資相關的工作。

竺海群先生於深圳大學取得國際金融貿易學士學位，並持有香港中文大學工商管理碩士學位，主修財務金融。彼亦曾任紐約市立大學柏魯克學院訪問學者。

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之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第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2023年3月31日於基金單位及/或相關基金單位擁有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)/淡倉(S)/ 可供借出(LP)之基金單位/ 相關基金單位數目		佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽³⁾ %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 229,387,058 ⁽¹⁾ (S) 139,040 ⁽¹⁾		8.98 0.00
Citigroup Inc. (「Citigroup」) ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 9,807,482 (S) 8,484,162	(L) 131,783,279 ⁽²⁾ (S) 8,484,162 ⁽²⁾	(L) 5.16 (S) 0.33
	核准借出代理人	(L & LP) 121,975,797	(LP) 121,975,797 ⁽²⁾	(LP) 4.77

附註：

- BlackRock透過其多間受控法團持有229,387,058個基金單位之好倉權益及139,040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(762,300個相關基金單位)及若干淡倉權益(139,040個相關基金單位)為以現金交收之非上市衍生工具以及若干好倉權益(144,648個相關基金單位)為可換股工具之上市衍生工具。
- Citigroup透過其多間受控法團或以核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括衍生權益467,450個相關基金單位，當中包括142,313個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、255,232個相關基金單位為可換股工具之上市衍生工具及69,905個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括衍生權益2,775,213個相關基金單位，當中包括949,602個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、1,707,743個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及117,868個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。
- 概約百分比乃根據於2023年3月31日已發行之2,553,845,091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2023年3月31日概無其他人士於基金單位及/或相關基金單位擁有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人所存置之登記冊，各董事於2023年3月31日於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 ⁽⁹⁾⁽⁷⁾	於2023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 ⁽⁴⁾ %	於2022年9月30日持有之權益總額
	個人權益 ⁽²⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
主席 (亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	209,639 ⁽⁵⁾	-	-	-	59,403	269,042	0.0105	234,103
執行董事								
王國龍	1,403,630	-	-	-	2,128,148	3,531,778	0.1382	3,297,841
黃國祥	194,454	-	-	-	507,782	702,236	0.0274	665,016
非執行董事								
紀達夫	111,031	-	-	-	18,654	129,685	0.0050	111,181
獨立非執行董事⁽¹⁾								
蒲敬思	19,232 ⁽⁶⁾	-	-	-	20,757	39,989	0.0015	36,784
陳耀昌	17,739	-	-	-	21,099	38,838	0.0015	35,882
顧佳琳	-	-	-	-	8,195	8,195	0.0003	8,195
梁國權	-	-	-	-	15,327	15,327	0.0006	15,327
裴布雷	18,583	-	-	-	21,107	39,690	0.0015	36,593
陳寶莉	39,816	-	16,569	-	20,278	76,663	0.0030	66,857
謝伯榮	60,798	-	-	-	21,103	81,901	0.0032	70,265
謝秀玲	50,371	-	-	-	19,480	69,851	0.0027	61,456

附註：

- (1) 吳麗莎女士於財政年度結束後於2023年4月3日獲委任為獨立非執行董事。
- (2) 上述董事之基金單位個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (3) 上述董事之相關基金單位權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬予董事之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第75頁至第79頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。
- (4) 概約百分比乃根據於2023年3月31日已發行之2,553,845,091個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。
- (5) 聶雅倫先生之123,000個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (6) 蒲敬思先生之1,080個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (7) 供股之後，董事會批准就相關基金單位數目作出+2.9%的調整，於2023年6月1日生效。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2023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2023年3月31日，下列人士(任何主要基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽²⁾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2023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 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之基金單位數目
受託人之聯繫人	1,467,211	0.06	1,194,697

附註：

(1) 概約百分比乃根據於2023年3月31日已發行之2,553,845,091個基金單位計算。

(2) 於2023年3月31日，領展並無任何主要基金單位持有人。各董事(包括行政總裁及首席財務總裁(彼等亦擔任領展若干附屬公司之董事))於2023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2023年3月31日，黃泰倫先生(領展若干附屬公司之董事)、譚承蔭先生(領展若干附屬公司之董事)、吳婉芬女士(領展若干附屬公司之董事)、黎漢明先生(領展一間附屬公司之董事)及黃漢強先生(領展一間附屬公司之董事)，連同彼等各自之聯繫人分別持有56,325個基金單位、27,323個基金單位、67,494個基金單位、14,917個基金單位及150,838個基金單位。

2. 於根據中期票據計劃發行之綠色債券及／或票據之權益

(a) **The Link Finance (Cayman) 2009 Limited** (領展之附屬公司) 於2012年6月28日發行一筆面值5億港元息率為3.55%並於2027年到期之港元票據

名稱	於2023年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	100,000,000	20.00	100,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

(b) **The Link Finance (Cayman) 2009 Limited**於2013年2月8日發行一筆面值5億港元息率為3.1%並於2028年到期之港元票據

名稱	於2023年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	50,000,000	10.00	50,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

(c) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2014年9月3日發行一筆面值5億美元息率為3.6%並於2024年到期之美元票據

名稱	於2023年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	32,478,000	6.50	34,804,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值5億美元計算。

(d) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2016年7月21日發行一筆面值5億美元息率為2.875%並於2026年到期之綠色債券(「綠色債券」)

名稱	於2023年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	25,177,000	5.04	723,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

(e) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2020年10月27日發行一筆面值4億港元息率為2.18%並於2038年到期之港元票據

名稱	於2023年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	—	—	300,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值4億港元計算。

(f) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2022年1月19日發行一筆面值6億美元息率為2.75%並於2032年到期之美元票據

名稱	於2023年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	32,700,000	5.45	10,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值6億美元計算。

3. 於可轉換債券之權益

- (a) Link CB Limited(領展之附屬公司)於2019年4月3日發行一筆面值40億港元息率為1.6%並於2024年到期之有擔保綠色可轉換港元債券(「2024年可轉換債券」)

名稱	於2023年3月31日 持有之總額 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	10,000,000	1.27	—

附註：

- (1) 於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額32.13億港元連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分2024年可轉換債券。概約百分比乃根據剩餘尚未償還2024年可轉換債券之本金總額7.87億港元計算。

- (b) Link CB Limited於2022年12月12日發行一筆面值33億港元息率為4.50%並於2027年到期之有擔保可轉換港元債券(「2027年可轉換債券」)

名稱	於2023年3月31日 持有之總額 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %	於2022年9月30日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	1,003,000,000	30.39	—

附註：

- (1) 概約百分比乃根據2027年可轉換債券之本金總額33億港元計算。

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納(其規則已於2020年6月1日及2022年6月1日修訂)。據此董事及獲揀選之管理人、管理人附屬公司及領展特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃(於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃)下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和員工的成功，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年長期獎勵計劃下獎勵之歸屬，於2022年7月6日經第三方中介人直接以承授人之名義從聯交所購買合共1,051,429個基金單位。

2017年長期獎勵計劃之主要條款

主要條款	2017年長期獎勵計劃
有效期	自採納日期起計為期10年
認購權	無提供
參與者	董事及管理人、管理人附屬公司與領展特別目的投資工具之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%
參與者(董事及行政總裁除外)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%
董事及行政總裁所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足獎勵之途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買
歸屬期	一般在三年內攤分，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、衡量每基金單位分派、資產總值及基金單位持有人之絕對總回報並參照合適比率以計量績效歸屬率可能為0%，且設有與各績效目標有關的歸屬上限。如任何歸屬超出歸屬上限，須待管理人薪酬委員會批准後，方可作實

2017年長期獎勵計劃之規則概要

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

目的

2017年長期獎勵計劃之目的為：

- (i) 使該等參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；
- (ii) 讓管理人得以吸納及挽留富才幹的管理人員及主要員工，而彼等作出的貢獻是領展達成策略性目標及長遠增長的關鍵因素；及
- (iii) 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供回報，從而激勵管理人、管理人附屬公司與領展特別目的投資工具(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)該等領展實體的主要員工，而根據薪酬委員會的意見，彼等對領展的成功曾作出貢獻，或具備作出貢獻的潛力。

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向管理人之董事、行政總裁或按於當時有效的房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義之任何彼等各自之聯繫人(僅因受僱於管理人而成為聯繫人之人士除外)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，或彼等各自之聯繫人。

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(或其聯繫人)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不時已發行基金單位數目之1%，則將不可向該名參與者(或其聯繫人)授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致董事及行政總裁(或其聯繫人)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不時已發行基金單位數目之0.1%，則將不可向該名董事及行政總裁(或其聯繫人)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

獎勵之歸屬期一般在三年內攤分，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2022/2023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44頁及第45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2023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^(a)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2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ^(b)	期內歸屬 ^(c)	期內註銷 ^(d)	期內失效 ^(e)	於2023年 3月31日 尚未歸屬 ^(f)	期內確認 之價值 ^(g) 千港元	截至2023年 3月31日確認 之總價值 ^(h) 千港元	於緊接授出 日期前 基金單位 之收市價 ⁽ⁱ⁾
董事^(a)											
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	8,072	-	(8,072)	-	-	-	116	590	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	25,112	-	(12,556)	-	-	12,556	225	1,528	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	21,799	-	-	-	-	21,799	374	844	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	25,048	-	-	-	25,048	407	407	64.85 港元
王國龍 (執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	591,693 ⁽¹²⁾	-	(124,079)	-	(467,614)	-	(3,359)	6,001	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	785,788	-	(392,894)	-	-	392,894	7,023	47,784	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	807,456 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	807,456	(1,307)	17,949	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	927,798 ⁽¹²⁾	-	-	-	927,798	9,369	9,369	64.85 港元
黃國祥 (執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	116,443 ⁽¹²⁾	-	(24,418)	-	(92,025)	-	(661)	1,181	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	127,758	-	(63,879)	-	-	63,879	1,142	7,769	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	206,559 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	206,559	(335)	4,591	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	237,344 ⁽¹²⁾	-	-	-	237,344	2,396	2,396	64.85 港元
紀達夫 (非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	177	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	68	462	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	6,912	-	-	-	-	6,912	119	268	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	7,943	-	-	-	7,943	129	129	64.85 港元
蒲敬思 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	177	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	68	462	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	7,891	-	-	-	-	7,891	135	305	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	9,067	-	-	-	9,067	147	147	64.85 港元
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	2,642	-	(2,642)	-	-	-	38	193	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	8,282	-	(4,141)	-	-	4,141	74	504	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	7,891	-	-	-	-	7,891	135	305	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	9,067	-	-	-	9,067	147	147	64.85 港元
顧佳琳 (獨立非執行董事)	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	8,195	-	-	-	8,195	133	133	64.85 港元
梁國權 (獨立非執行董事)	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	7,132	-	-	-	-	7,132	122	276	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	8,195	-	-	-	8,195	133	133	64.85 港元
裴布雷 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ^(a)	2,719	-	(2,719)	-	-	-	39	199	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ^(a)	8,534	-	(4,267)	-	-	4,267	76	519	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ^(a)	7,836	-	-	-	-	7,836	134	303	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ^(a)	-	9,004	-	-	-	9,004	147	147	64.85 港元

披露 | 長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2022年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽³⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2023年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁴⁾	期內確認 之價值 ⁽⁷⁾ 千港元	截至2023年 3月31日確認 之總價值 ⁽⁸⁾ 千港元	於緊接授出 日期前 基金單位 之收市價 ⁽⁹⁾
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ⁽⁹⁾	2,662	-	(2,662)	-	-	-	38	193	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ⁽⁹⁾	8,306	-	(4,153)	-	-	4,153	74	505	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ⁽⁹⁾	7,132	-	-	-	-	7,132	122	276	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ⁽⁹⁾	-	8,993	-	-	-	8,993	146	146	64.85 港元
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ⁽⁹⁾	2,877	-	(2,877)	-	-	-	41	210	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ⁽⁹⁾	8,998	-	(4,499)	-	-	4,499	81	548	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ⁽⁹⁾	7,726	-	-	-	-	7,726	132	299	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ⁽⁹⁾	-	8,878	-	-	-	8,878	145	145	64.85 港元
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ⁽⁹⁾	2,662	-	(2,662)	-	-	-	38	194	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ⁽⁹⁾	8,306	-	(4,153)	-	-	4,153	74	505	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ⁽⁹⁾	7,132	-	-	-	-	7,132	122	276	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ⁽⁹⁾	-	8,195	-	-	-	8,195	133	133	64.85 港元
年內五名最高薪酬 人士合計 ⁽¹³⁾	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ⁽⁹⁾	109,738 ⁽¹²⁾	-	(23,010)	-	(86,728)	-	(623)	1,113	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ⁽⁹⁾	193,156	-	(96,578)	-	(9,245)	87,333	1,635	11,407	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ⁽⁹⁾	271,156 ⁽¹²⁾	-	-	-	(63,287)	207,869	(305)	5,063	76.25 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ⁽⁹⁾	-	178,149 ⁽¹²⁾	-	-	-	178,149	1,872	1,872	64.85 港元
其他參與者合計	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日 ⁽⁹⁾	211,298 ⁽¹²⁾	-	(44,274)	-	(167,024)	-	(1,164)	2,178	98.00 港元
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ⁽⁹⁾	348,362	-	(174,181)	-	(18,634)	155,547	2,984	21,301	58.20 港元
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ⁽⁹⁾	635,591 ⁽¹²⁾	-	-	-	(70,984)	564,607	(910)	15,346	76.25 港元
	2022年6月2日	2022年6月2日至2024年6月1日 ⁽¹⁰⁾	-	79,862	-	-	-	79,862	2,400	2,400	71.20 港元
	2022年7月4日	2022年7月4日至2025年7月3日 ⁽¹¹⁾	-	27,663	-	-	-	27,663	450	450	64.00 港元
	2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ⁽⁹⁾	-	1,189,395 ⁽¹²⁾	-	-	(91,858)	1,097,537	11,311	11,311	64.85 港元
總計			4,595,645	2,742,796	(1,011,142)	-	(1,067,399)	5,259,900	36,100	181,266	

附註：

- (1) 於2023年4月3日，吳麗莎女士於財政年度結算後獲委任為獨立非執行董事。
- (2) 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。於期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3.4798港元。
- (3) 假設於期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2023年3月31日之公平估值約為1.38億港元。
- (4) 基金單位於緊接期內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價。
- (5) 基金單位於期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位64港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約700萬港元作為有條件現金獎勵。
- (6) 該等數字為於期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。
- (7) 期內確認之價值為截至2023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。該等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)估算，並於歸屬期內計入綜合收益表。
- (8) 截至2023年3月31日止確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2023年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- (9) 除下文附註10及11所述的獎勵外，受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。
- (10) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年及第二週年平分兩次歸屬。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (12) 該等數字為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。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鈎。
- (13) 年內最高薪酬人士包括兩名董事，彼等之受限制基金單位獎勵已於上表呈報。年內餘下三名人士之受限制基金單位獎勵變動合計於本節呈報。
- (14) 供股之後，董事會批准就尚未歸屬之基金單位數目作出+2.9%的調整，於2023年6月1日生效。

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22。

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，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2023年3月31日止年度內，領展一直就相關之關連人士交易遵守相關豁免所載條款及條件，包括(其中包括)(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

關連人士及關連人士交易

下表載列領展及/或其特別目的投資工具與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)於回顧年度內所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司 及其附屬公司	管理人及其代表	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(1,892.6)
滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(16.7)
香港上海滙豐銀行有限公司 (「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」)	受託人之聯繫人	租賃/准用證 ⁽³⁾	35.8 ⁽⁴⁾	不適用
		利息收入	24.0	不適用
		利息開支	不適用	(78.4)
		安排費用/銀行費用/ 交易費用 ⁽⁵⁾	不適用	(15.7)
		企業財務服務費用 ⁽⁶⁾	不適用	(170.8)
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	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務	不適用	(7.2)
香港房託基金協會有限公司 ⁽⁷⁾	管理人之聯繫人	公司會員入會費及年費	不適用	(0.2)

附註：

- (1) 管理人已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。管理人及其附屬公司按成本收回基準向領展收回其開支。
- (2) 受託人費用須不少於根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之香港境內之大多數權益物業及任何地方之少數權益物業之估值按年率0.006%以及領展之香港境外之大多數權益物業之估值按年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 此包括位於領展物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。
- (4) 不包括已收按金。
- (5) 包括於回顧年度內管理人回購基金單位之交易費用及其他行政費用。
- (6) 此包含為於回顧年度內就供股支付予滙豐之企業財務服務費用。有關詳情，請參閱下文「企業財務交易」一節。
- (7) 於2022年11月1日不再為關連人士。

於回顧年度內所進行不構成關連人士交易的重大關聯方交易摘要於綜合財務報表附註33中提供。

與關連人士之租賃交易

領展之特別目的投資工具與關連人士於回顧年度內存續下列年租超逾100萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾	截至2023年 3月31日止 年度內已收取 之租金按金
			百萬港元	百萬港元
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3年至2024年 7月2日屆滿	3.7 ⁽²⁾	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為3年至2022年 10月31日屆滿，及後續訂 另一個租期為1年至 2023年10月31日屆滿	3.8	1
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，及後續訂 另一個租期為2年至 2024年8月21日屆滿	5.2	1.4 ⁽³⁾
	黃大仙中心北館N119號商舖 之租約	租期為2年至2023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2023年 12月12日屆滿	1.1	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，年租(根據上述附註(1)計算)由350萬港元增加至370萬港元。
- (3) 以銀行擔保形式。

由關連人士提供之銀行及金融服務

領展及/或其特別目的投資工具於年內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生、滙豐、滙豐銀行(中國)有限公司、HSBC Bank Australia Limited、HSBC Bank plc以及HSBC Limited新加坡分行)提供一般銀行及金融服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註33。滙豐集團亦為領展之特別目的投資工具提供有關強制性公積金賬戶及收付款安排服務。領展同時於年內於滙豐集團設有銀行賬戶，作為存款及/或收租用途。

貸款

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

- (1) 由恒生於2021年9月提供之一筆12億港元雙邊貸款，於2023年3月31日應付恒生之未償還金額為4億港元；
- (2) 由恒生於2022年10月提供之一筆9.7億港元雙邊貸款，於2023年3月31日應付恒生之未償還金額為6.8億港元；
- (3) 於2019年9月獲提供之一筆120億港元四年期聯合貸款，其中，於2023年3月31日應付滙豐及恒生之未償還金額分別為2.4億港元及1.8億港元；及
- (4) 於2022年3月獲提供之一筆120億港元多批四年期及五年期銀團貸款，其中，於2023年3月31日應付滙豐之未償還金額為1.0億港元。

於回顧年度內，領展全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約。於2023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68億港元。

存款

於2023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61億港元。

企業財務交易

於回顧年度內，滙豐(領展之關連人士)與領展進行以下企業財務交易。

1. 發行可轉換債券

本報告第54頁「發行於2027年到期之有擔保可轉換債券」一節所述2027年可轉換債券由Link CB Limited於2022年12月12日發行。作為獨家全球協調人及獨家賬簿管理人，滙豐根據日期為2022年11月22日之認購協議所載條款及條件包銷發行2027年可轉換債券。就滙豐擔任獨家全球協調人及獨家賬簿管理人向其支付之費用總額為2,475萬港元。於2023年3月31日，並無2027年可轉換債券獲發行予滙豐。2027年可轉換債券之認購已於2022年12月12日結束。滙豐已確認概無可轉換債券獲配售人屬滙豐集團成員。有關發行2027年可轉換債券之詳情，請參閱由領展刊發日期為2022年11月22日、11月23日、12月12日及12月13日之公告以及日期為2022年12月7日之發售通函。

2. 供股

根據供股425,640,848個新基金單位已於2023年3月29日以認購價每個供股基金單位44.20港元，按於記錄日期(定義見日期為2023年3月7日之發售通函)每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準發行及配發。供股所得款項為約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)。供股由滙豐(擔任獨家全球協調人及牽頭包銷商之一)根據日期為2023年2月10日之包銷協議之條款及條件以及日期為2023年2月14日之包銷協議附屬協議包銷。就滙豐擔任獨家全球協調人及牽頭包銷商之一向其支付之費用總額為1.7047億港元。有關供股之詳情，請參閱由領展刊發日期為2023年2月10日及3月28日之公告以及日期為2023年3月7日之發售通函。

上述企業財務交易按正常商業條款公平進行，並構成關連人士交易，獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.18(b)條項下公告及基金單位持有人批准之規定。該等關連人士交易符合房地產投資信託基金守則第8.18條所載規定。

由關連人士提供顧問服務

於2022年11月25日，管理人與凱達環球有限公司就位於測量約份第3約地段第1078號(毗鄰香港九龍觀塘安達臣道)的用途上計劃發展的社區商場(「該項目」)將提供的發展顧問服務(「服務」)已訂立首席顧問服務合約(「首席顧問服務合約」)。合約年期自2022年11月25日開始，直至就該項目結算最終賬目或出具最終證書(以較後者為準)為止。

截至首席顧問服務合約日期，凱達環球有限公司由管理人非執行董事紀達夫先生(「紀達夫先生」)間接擁有33.7%權益。概無其他最終實益擁有人直接或間接控制凱達環球有限公司三分之一或以上股權。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條，凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人及領展之關連人士，而根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，首席顧問服務合約項下擬進行之交易構成領展之持續關連人士交易(「持續關連人士交易」)。

凱達環球有限公司經領展進行健全之招標程序後獲授首席顧問服務合約。根據領展之採購政策，五名人圍承辦商獲邀根據領展之書面規格提交其標書，其後根據預先設定之準則(包括價格及技術專長)進行評分。一個由領展高級員工組成的小組負責評估標書。整個過程嚴格保密，概無投標人獲提供其他投標人之資料或其各自的競價。根據領展有關潛在持續關連人士交易之政策，首席顧問服務合約之授予已提交審核及風險管理委員會及董事會，並已分別獲確認及批准。紀達夫先生並未就管理人授出首席顧問服務合約參與任何決策。

服務主要基於透過上述投標程序釐定之市場價格定價。合約總金額23,621,150港元根據首席顧問服務合約訂明之條款及條件分階段支付。領展日期為2022年11月25日之公告第III節載列之具體財政年度/期間之年度上限經參考下列各項釐定：(i)首席顧問服務合約項下之合約金額；及(ii)於2022年11月25日一份顧問服務合約項下未償還應付款項20萬港元及一份設計及項目諮詢服務合約400萬港元(「其他顧問服務合約」)。凱達環球有限公司於首席顧問服務合約日期起計十二個月內獲授其他顧問服務合約。於回顧年度內，根據首席顧問服務合約及其他顧問服務合約應付凱達環球有限公司約293萬港元；該金額並無超過相關年度上限。於回顧年度內應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之餘下費用約427萬港元為根據其他現有合約提供之其他建築及裝修諮詢服務之應付費用，該等合約於首席顧問服務合約日期前十二個月以上簽訂。由於該等交易合計佔少於本報告所披露領展之收益之0.1%，領展認為交易價值為微不足道。管理人已就此等事宜實施內部控制及合規程序，因此，該等關連人士交易(i)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；(ii)屬公平合理且符合基金單位持有人之利益；(iii)完全符合領展之採購政策；及(iv)由領展核數師以及由全體獨立非執行董事組成之審核及風險管理委員會審閱並向董事會匯報。

除上文所披露者外，於回顧年度內，領展及其特別目的投資工具與凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之間概無訂立其他交易。

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)已遵守房地產投資信託基金守則第8.18條項下之持續一般條件。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。核數師已就關連人士交易發出無保留意見函件(包含其發現及結論)，該等交易包括(i)根據房地產投資信託基金守則第8.18條項下相關條件及規定之租賃交易及企業財務交易，以及(ii)首席顧問服務合約及其他顧問服務合約項下持續關連人士交易(根據上市規則第14A.56條發出)。

全體獨立非執行董事以及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審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團提供之銀行及金融服務，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或房地產投資信託基金守則8.18條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及全體獨立非執行董事分別亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易(包括租賃、企業財務交易及首席顧問服務合約項下持續關連人士交易)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，支持家庭中首代大學生入讀香港其中一間大學
- 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
- 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大學⁽¹⁾，並由就讀的中學所提名，及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香港全日制大學生，並於同一年度升讀香港其中一間大學⁽¹⁾二年/三年/四年級全日制學位課程，及為家庭三代中第一代入讀大學的學生

附註：

- (1) 香港城市大學、香港浸會大學、香港都會大學、香港樹仁大學、嶺南大學、香港中文大學、香港教育大學、香港恒生大學、香港理工大學、香港科技大學、香港大學。

「愛•匯聚計劃」2022/2023 — 主要社會項目資助：

社會項目年度於2022年10月開展，下列提及項目的目標至項目年度的完結，即2023年9月底。

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
1. Arts' Options Limited	「長•智•戲」 金齡多元藝術 展航計劃	長者	1,950	2,623,300	<p>過去三年，項目為具潛質並對戲劇有濃厚興趣的長者提供專業訓練和演出機會，讓長者聯繫志同道合的友伴及社區，提升他們的精神生活品質，同時探索以專業戲劇訓練開創第二事業。來年將繼續開拓金齡市場，培訓長者成為專業戲劇導師並建立大型表演藝術平台，提升項目的公眾形象。Arts' Options又矢志培養全港首個以長者為主的專業劇團，該劇團新近成立，為本地藝術發展的里程碑。</p> <p>截至2023年3月31日，Arts' Options已為23位長者提供進階戲劇培訓。該非政府機構還計劃在6月舉行第二屆長者藝術論壇。該長者團體亦為5月初於英國的首次海外巡迴演出進行排練。其他即將舉行的活動包括夏季的公開表演及為長者提供的導師培訓計劃。</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. 小賣慈善基金	惜食堂 – 惜食 全方位食物回 收及社區關愛	長者及低收入 家庭	1,903,580	3,321,600	<p>惜食堂連續七年於領展39個鮮活街市和15個商場進行食物回收，協助製作飯餐及食物包予有需要人士和家庭，以每年回收逾600噸食物為目標，讓190萬人受惠。2022/23年度將繼續於不同地區的領展商場展示「流動惜食實體店」，增加與社區人士的交流，推廣「惜食」及剩食捐贈理念。</p> <p>截至2023年3月31日，組織已回收逾153,000公斤剩餘食材，用於生產逾441,000份熱飯餐及34,000份食物包。通過領展商場捐贈箱收集所得食材逾10,000公斤，達年內目標的200%。領展商場流動惜食實體店已營運七次，並獲得本地社區的積極響應。</p>
3. 心光盲人院暨學校	視•人生 – 視障 專業人生教練 培訓暨校園 協作計劃	視障青年學員	1,940	407,380	<p>項目為視障人士提供專業的教練學訓練，並安排他們進入校園實習，培訓其成為人生教練，擴闊就業出路。視障人士具備積極的態度面對困難，能以生命影響生命，鼓勵學生建立正向生活思維。</p> <p>截至2023年3月31日，心光學校通過網上平台組織關於人生教練的簡介及面試培訓，共招募了10名視障青年學員參加輔導培訓，先後進行七場培訓。受訓視障青年學員將到校與學生分享他們的人生歷程並鍛練技能。</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. 環保協進會	連繫自然2023	長者、青少年	140,294	999,000	<p>環保協進會在過去兩年於領展旗下商場的戶外空間建造共五個蝴蝶園，成功將環境保育帶進市區。為了繼續發展全港性生態跳島，本年度領展將繼續善用自身廣泛的商場網絡，透過三個增建的蝴蝶園，增加市區生物多樣性。項目將招募及培訓新的生態保育大使，同時成立義工隊維護已建成蝴蝶園，在香港延伸推廣可持續發展。除了繼續舉辦「我的蝴蝶園」設計比賽，亦新設社區營造工作坊，提升居民參與度，加強社區凝聚力。</p> <p>截至2023年3月31日，首屆「社區營造暨蝴蝶園設計公眾工作坊」吸引了900名參與者，分享他們對社區建設蝴蝶園的意見。「我的蝴蝶園」設計比賽共接獲238份申請，參加者年齡介乎2歲至90歲。項目共招募了60名大使，協助於彩園廣場、天澤商場及富善商場戶外空間建設三個蝴蝶園。大使經過訓練，將維護蝴蝶園及作蝴蝶生態統計。三個蝴蝶園的建造預計於2023年7月完成。作為2020/21年度項目的延續，於過去兩年間受訓後的大使仍自願維護五個已建成的蝴蝶園。</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
5. 香港拯救貓狗協會	「動物輔助介入」 可持續發展服 務計劃	青少年	12,236	381,000	<p>項目將培養新一代犬隻服務義工領袖，以動物輔助介入的形式，舉辦教育講座分享動物的真實生命故事，傳播正面思想。動物輔助介入活動犬隻經訓練後，會進入學校和社區進行動物輔助活動和教育，幫助居民與學生緩解壓力，增強他們的情緒健康。</p> <p>截至2023年3月31日，項目培訓了30位青年義工，在領展的商場舉辦了3場狗狗領養活動。兩隻動物輔助介入活動犬隻於3月接受訓練並開始訪問學校，並已進行8次學校訪問。</p>
6. 凝動香港體育基金	「愛•運動， 展•關懷」計劃	青少年	5,160	1,485,060	<p>項目踏入第二年，繼續開辦專業長跑訓練課程，並由五區擴展到八區，讓更多本港青年參與。課程涵蓋不同範疇，如公開比賽、生涯規劃、精神健康講座、社區路線設計等，以提升年青人的抗逆力去面對成長的挑戰，擴闊他們的視野。參加者積累的運動時數會轉化為運動關懷包，贈予區內基層家庭及長者，藉此加強青年持續受訓的動力及成就感，同時推動健康生活風氣。</p> <p>截至2023年3月31日，機構已招募139名青年加入長跑訓練課程，已開辦148節課程，累計運動時數5,282小時。</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
7. 循道衛理觀塘社會服務處	社區共融築奇「職」	青少年及長者	2,660	986,415	<p>項目踏入第三年，將繼續連繫學障青年和認知障礙症長者，建立長青共融的社會。除了提供生涯規劃、職業技能等訓練，本年度將進一步與不同僱主和機構建立網絡，發展與長者服務有關的工作培訓，同時為學障青年提供實習體驗，增加青年投身長者相關行業的機會。</p> <p>截至2023年3月31日，項目共招募62位有特殊教育需要的年青人，並為他們提供評估、溝通技巧培訓及其他職場技能訓練。受訓的青年人在期內為長者提供義工服務，例如上門探訪、福袋派發及專為體驗長者生活而設的工作坊。已有51名青年開展於老人中心、食物銀行等機構實習，實踐所學的溝通及職場技能培訓。</p>
8. 上海思麥公益基金會	中等職業教育助學項目 (物業管理班)	青少年	20	125,836	<p>獲資助的二十名四川省瀘州市貧困家庭學生已修畢第一個學年，並將繼續接受助學金，在上海完成為期三年的中等職業教育。透過為學生提供教育、職業培訓、實習等機會，幫助其獲得一技之長，靠自己的努力擺脫困境，改變命運，同時為城市提供技能型人才。</p> <p>截至2023年3月31日，20名四川青年繼續參加課程，並已完成首個學期。項目亦提供體育訓練及溝通工作坊，讓學生在各個方面全面發展。</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
9. 珍古德協會(香港)	ESG領袖 培訓計劃	青少年	67,740	974,850	<p>項目集中培養大專生的環境、社會和管治(ESG)知識和綠色技能，透過綠領課堂、高峰會、為商戶設計ESG方案、社區實習等活動，培訓青年成為可持續發展領袖。計劃亦設有社區參與活動，鼓勵公眾學習ESG，並奉行更加可持續的生活。</p> <p>截至2023年3月31日，已有91位學生完成了12小時的培訓課程，為他們提供了基本的ESG知識。其中，30位第一批學員運用他們學習所得知識集思廣益，為商戶和領展設計出ESG方案。</p>

「愛•匯聚計劃」2022/2023 — 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人讀香港大學的學生，推動香港青少年向上流動。領展於2022/23年度共捐出440萬港元，共有220名本港大學生獲發獎學金。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。本年度，獎學金第一次全部11所符合條件的大學均有學生得獎。自領展大學生獎學金成立以來，共頒發了1,380個獎學金名額，多達2,760萬港元。「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，開拓學生視野，增加個人體驗。

領展大學生獎學金2022/2023 — 130位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：3
- 香港浸會大學：3
- 香港都會大學：2
- 嶺南大學：2
- 香港中文大學：55
- 香港教育大學：4
- 香港理工大學：19
- 香港科技大學：9
- 香港大學：33

領展大學生獎學金2022/2023 — 90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：1
- 香港浸會大學：4
- 香港都會大學：2
- 香港樹仁大學：1
- 嶺南大學：3
- 香港中文大學：61
- 香港恒生大學：1
- 香港理工大學：3
- 香港科技大學：4
- 香港大學：10

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2023年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十四份補充契約與兩份修訂及重述契約修訂及補充）之條文管理領展房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為
領展房地產投資信託基金之受託人身份

香港 · 2023年5月31日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致領展房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第98至158頁的綜合財務報表，包括：

- 於2023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表；
- 截至該日止年度的綜合權益及基金單位持有人應佔淨資產變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重要會計政策及其他解釋信息。

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2023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交易及綜合現金流量。

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	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3(d)、5(a)及15。</p> <p>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。在2023年3月31日的綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為2,374.69億港元，而本年度綜合收益表錄得的投資物業公平值收益為93.67億港元，對綜合財務報表重大。於2023年3月31日，貴集團投資物業組合包括主要位於香港、中國內地、澳洲、英國及新加坡的零售和辦公室物業及停車場。</p> <p>估值由第三方估值師（「估值師」）執行。根據香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」），估值師須於連續三年為同一客戶進行估值後退任，並只能夠於三年後再次被委任。現時的估值師在截至2023年3月31日止年度獲領展受託人首次委任為估值師。</p> <p>貴集團投資物業的估值，本質上受（其中包括）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等因素所影響。</p>	<p>管理層控制和程序</p> <p>我們了解了管理層對評估投資物業估值的控制和程序，並通過考慮估計的不確定性程度、釐定假設涉及的判斷和管理層存有偏見或欺詐的敏感度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。</p> <p>估值師的資歷及相關工作經驗</p> <p>我們通過了解估值師的經驗、業界聲譽、專業認證評估了估值師的資格、能力及客觀性。</p> <p>我們閱讀了估值師報告，並理解了估值是根據英國皇家特許測量師學會的「英國皇家特許測量師學會評估—全球標準」，結合國際評估準則委員會的「國際評價準則」、香港測量師學會的「香港測量師學會評估準則2020」和「房地產投資信託基金守則」第6章編製。</p> <p>估值師採用的估值方法</p> <p>我們邀請了我們的物業估值專家參與，透過比對我們在估值和房地產行業的知識，協助評估和評價估值師採用的估值方法和模型的合理性。</p> <p>估值師採用的數據</p> <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估值(續)</p> <p>於2023年3月31日，在釐定某項物業的估值時，估值師考慮了物業的具體資訊，例如租約、租金收入和直接物業開支。估值師主要採用收入資本化法並在適用情況下以直接比較法作參考。估值師對資本化率和未來潛在收入應用假設以達致最終估值，此等假設受當時市場收益率以及市場交易所影響。</p> <p>該等判斷涉及資本化率和現時淨收入。</p> <p>我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的多項具體因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 透過 貴集團的資產提升計劃活化若干投資物業；及 • 貴集團投資物業組合的表現。 <p>基於在釐定估值時涉及重大判斷和估計，因此我們須特別將審計重點集中於投資物業的估值。</p>	<p>估值師使用的假設和估計</p> <p>我們連同我們的估值專家與估值師舉行會議，討論採用的估值方法和關鍵假設。所採用的假設在物業組合中各異，視乎每項物業的樓齡、性質和位置，但此等假設均包括估計資本化率和現時淨收入。我們按抽樣基準，在每一個範疇中將估值師使用的估計和假設，與行業標準和市場交易以及我們在相關領域的經驗進行對比。</p> <p>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。</p> <p>整體而言，我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及關鍵假設有可得和可比較的市場憑證作為支持。</p> <p>我們亦已評估了在香港財務報告準則的披露規定下，與投資物業相關的披露是否足夠，我們信納已作出適當披露。</p>

其他信息

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

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

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

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

管理人及審核及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

此外，經理人須確保綜合財務報表已根據日期為2021年7月30日的第二份修訂及重述契約的信託契約(「**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。

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。
- 評價經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。
- 對經理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃鴻嵐。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2023年5月31日

綜合收益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收益	6	12,234	11,602
物業經營開支	8	(3,036)	(2,826)
物業收入淨額		9,198	8,776
一般及行政開支		(653)	(512)
投資物業公平值變動及物業、器材及設備減值	15 & 17	9,317	426
利息收入		106	98
財務成本	9	(1,754)	(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		–	(11)
所佔合營企業溢利	16	85	364
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	10	16,299	8,136
稅項	12	(1,006)	(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		15,293	6,907
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2023年中期分派		(3,277)	–
– 2022年末期分派		(3,083)	–
– 2022年中期分派		–	(3,336)
– 2021年末期分派		–	(3,089)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	28	8,933 (1,638)	482 –
		7,295	482
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		5,201	2,030
儲備變動產生之金額	29	2,252	(1,561)
非控制性權益		(158)	13
		7,295	482
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
– 基金單位持有人(附註)	13	15,451	6,894
– 非控制性權益		(158)	13
		15,293	6,907

第104頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：每基金單位盈利(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註13。

綜合全面收益表

截至2023年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2023年3月31日止年度					
年內溢利	15,451	(13,199)	2,252	(158)	2,094
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
– 現金流量對沖儲備	146	–	146	–	146
– 外匯儲備	(2,398)	–	(2,398)	(24)	(2,422)
年內全面收益總額	13,199	(13,199)	–	(182)	(182)
截至2022年3月31日止年度					
年內溢利	6,894	(8,455)	(1,561)	13	(1,548)
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
– 現金流量對沖儲備	372	–	372	–	372
– 外匯儲備	1,189	–	1,189	4	1,193
年內全面收益總額	8,455	(8,455)	–	17	17

第104頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派63.60億港元(2022年：64.25億港元)、向基金單位持有人配發未繳股款供股權16.38億港元(2022年：無)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之上升52.01億港元(2022年：20.30億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展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2023年3月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利		15,451	6,894
調整：			
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及物業、器材及設備減值		(9,393)	(714)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		(60)	172
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		22	(32)
– 金融工具之公平值變動		51	(80)
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		60	51
– 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		–	11
– 其他非現金虧損/(收益)		180	(29)
酌情分派(附註(i))		–	146
可分派總額(附註(i))		6,311	6,419
中期分派(已派付)		3,277	3,336
末期分派(將向基金單位持有人派付)		3,034	3,083
年內分派總額		6,311	6,419
於3月31日已發行基金單位	28	2,553,845,091	2,110,193,850
向基金單位持有人每基金單位分派：			
– 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))		155.51 港仙	159.59 港仙
– 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))		118.80 港仙	146.08 港仙
年內每基金單位分派		274.31 港仙	305.67 港仙

第104頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展房地產投資信託基金須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2023年3月31日止年度，管理人已決定派發可分派收入總額之100%為分派金額。截至2022年3月31日止年度，管理人派發可分派收入總額之100%為分派金額以及以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本1.46億港元，可分派總額為本集團可分派收入總額之102%。
- (ii) 截至2022年9月30日止六個月，每基金單位中期分派155.51港仙乃根據期內中期分派32.77億港元及於簡明綜合中期財務資料獲批准之日已發行的2,107,497,039個基金單位計算，而其後之已發行基金單位數目之任何變動並未被計算在內。該中期分派已於2022年12月30日向基金單位持有人派付。截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙乃根據期內中期分派33.36億港元及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位計算。
- (iii) 截至2023年3月31日止年度，每基金單位末期分派118.80港仙(2022年：146.08港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派30.34億港元(2022年：30.83億港元)及於2023年3月31日已發行的2,553,845,091個基金單位(2022年：2,110,193,850個基金單位)計算，而於綜合財務報表獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該末期分派將於2023年8月1日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
資產			
商譽	14	387	400
投資物業	15	237,469	212,761
合營企業權益	16	6,769	3,756
物業、器材及設備	17	1,463	1,248
以攤銷成本列賬的金融資產	18	1,188	2,082
按金及預付款項		212	722
衍生金融工具	26	809	414
應收貿易賬款及其他應收款項	19	2,283	1,384
銀行存款	20	3,352	170
現金及現金等價物	20	13,987	2,779
資產總值		267,919	225,716
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債	21	3,330	3,348
長期獎勵計劃撥備	22	115	153
其他負債	23	4,164	3,948
帶息負債	24	60,750	45,714
可轉換債券	25	4,163	4,031
保證金		2,141	1,920
衍生金融工具	26	719	429
稅項撥備		453	483
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	27	3,024	2,700
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		78,859	62,726
非控制性權益		120	302
基金單位持有人應佔資產淨值		188,940	162,688
已發行基金單位	28	2,553,845,091	2,110,193,850
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		73.98 港元	77.10 港元

第104頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表領展資產管理有限公司

(作為領展房地產投資信託基金之管理人) 董事會

聶雅倫

主席

2023年5月31日

王國龍

行政總裁

2023年5月31日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2023年3月31日止年度

	附註	基金單位 持有人權益 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	非控制性權益 百萬港元
於2022年4月1日		–	162,688	302
根據供股計劃發行之基金單位	28	–	20,148	–
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	1,310	–
回購基金單位予以註銷	28	–	(407)	–
截至2023年3月31日止年度扣除與基金單位持有人 交易前之溢利		–	15,451	(158)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2023年中期分派		–	(3,277)	–
– 2022年末期分派		–	(3,083)	–
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	28	–	(1,638)	–
現金流量對沖之公平值變動	29	276	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	29	(130)	–	–
外幣匯兌	29	(2,398)	–	(24)
儲備變動產生之金額	29	2,252	(2,252)	–
截至2023年3月31日止年度基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行及 回購之基金單位)		–	5,201	(182)
於 2023 年 3 月 31 日		–	188,940	120
於2021年4月1日		–	158,720	(27)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	2,020	–
回購基金單位予以註銷	28	–	(82)	–
購入非控制性權益		–	–	312
截至2022年3月31日止年度扣除與基金單位持有人 交易前之溢利		–	6,894	13
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2022年中期分派		–	(3,336)	–
– 2021年末期分派		–	(3,089)	–
現金流量對沖之公平值變動	29	312	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	29	60	–	–
外幣匯兌	29	1,189	–	4
儲備變動產生之金額	29	(1,561)	1,561	–
截至2022年3月31日止年度基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行、 回購之基金單位及購入非控制性權益)		–	2,030	17
於2022年3月31日		–	162,688	302

第104頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	30(a)	7,641	6,698
投資活動			
收購資產	31	(17,371)	(9,010)
收購合營企業		(3,148)	(947)
添置投資物業		(758)	(858)
添置物業、器材及設備		(62)	(28)
已收利息收入		125	116
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		881	647
支付收購合營企業之按金		–	(332)
原有到期日超過三個月之銀行存款增加		(3,033)	(170)
用於收購資產之其他應收款增加		(1,200)	–
有限制銀行存款增加		(151)	–
已收合營企業股息		83	–
用於投資活動之現金淨額		(24,634)	(10,582)
融資活動			
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項		3,269	–
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		37,189	25,237
供股所得款項	28	18,813	–
贖回可轉換債券		(3,213)	–
償還帶息負債		(21,052)	(14,948)
償還來自收購資產之借款		–	(713)
應付合營企業增加		281	–
應付非控制性權益增加		23	29
已支付利息開支		(1,583)	(978)
支付租賃負債		(3)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派		(5,050)	(4,405)
回購基金單位予以註銷		(407)	(82)
來自融資活動之現金淨額		28,267	4,138
現金及現金等價物增加淨額		11,274	254
於4月1日之現金及現金等價物		2,779	2,530
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(66)	(5)
於3月31日之現金及現金等價物		13,987	2,779

第104頁至第158頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 企業資料

領展房地產投資信託基金(「領展」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展由2021年7月30日訂立之第二份修訂及重述契約(「信託契約」)規管。

領展及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種物業發展和相關活動。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

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

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2023年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則修訂本及會計指引修訂本。

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

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

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

下列之已頒布但仍未生效之新準則、準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2023年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類 ⁽²⁾
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債 ⁽²⁾
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策披露 ⁽¹⁾
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ⁽¹⁾
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 ⁽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)	投資者與其聯營公司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16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ⁽²⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號首次採用—比較資料 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號之修訂 ⁽¹⁾
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列—借款人對包含於要求時償還之 條款的定期貸款的分類 ⁽²⁾

⁽¹⁾ 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2024年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本及詮釋之影響作出評估。

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2023年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

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

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起作綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

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。

(b) 分部報告

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

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 外幣匯兌

(i) 功能和呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

(iii) 集團公司

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

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(d) 投資物業

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

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

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

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

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

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

(e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備(包括由租賃物業用於自用而產生的使用權資產)乃按歷史成本(或自投資物業轉撥至資產將於其用途改變日期的公平值視作成本)值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

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

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

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

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

3 重要會計政策摘要(續)

(f) 合營安排

合營安排權益被歸類為共同經營或合營企業。合營安排的歸類視乎各投資者的合約權利及責任而定，而非其法律結構。本集團擁有共同經營及合營企業。

(i) 共同經營

共同經營是不涉及成立獨立實體的合營安排。共同經營權益使用比例綜合法入賬。本集團將其共同經營中應佔的收入及支出、資產及負債及現金流與類似的項目於其綜合財務報表中逐項合併。

(ii) 合營企業

合營企業是本集團擁有共同控制權的一種安排，據此本集團對該安排的淨資產享有擁有權，而不是在該安排下擁有資產權及負債責任。共同控制權是指以合約協定共同分享控制權的安排，並僅會在相關活動之決策需要獲得分享控制權的各方一致同意的情況下方存在。

合營企業權益使用權益會計法入賬。合營企業權益按初始成本確認，其後進行調整以在綜合收益表確認收購後本集團所佔被投資方的損益，以及在綜合全面收益表中確認本集團所佔被投資方的其他綜合收益變動。從合營企業收到或應收的股息確認為投資的賬面值的減少。

倘本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其在合營企業的權益，包括任何其他無抵押應收款，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔責任或支付款項。

本集團與合營企業之間交易的未變現收益，按本集團在該合營企業的權益為限予以對銷。除非該交易提供所轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

合營企業的賬面值根據附註3(q)中描述的政策進行減值測試。

(g) 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。

(h) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(i) 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。

(j) 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。

(k) 基金單位持有人的資金作為金融負債

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，基金單位持有人的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。

(l) 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。

(m) 租賃

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

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(n) 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。

(o) 帶息負債

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

3 重要會計政策摘要(續)

(p) 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，可轉換債券的負債部分及衍生工具部分以公平值計量。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。

(q) 非金融資產之減值

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

(r) 收益確認

(i) 租金

根據香港財務報告準則第16號，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) 服務費及收費

根據香港財務報告準則第15號，提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(iii) 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)

(s) 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。

(t) 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。

(u) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

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

3 重要會計政策摘要(續)

(v) 衍生金融工具及對沖活動

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

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

(i) 現金流量對沖

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

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

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

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

(ii) 公平值對沖

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

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(v) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(iii) 投資淨額對沖

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

在權益累積的收益與虧損在海外業務售出時轉撥至綜合收益表中。

(iv) 不符合對沖會計的衍生工具

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

(v) 對沖無效性

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

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

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

(w) 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。

(x) 綜合財務狀況表的呈列

本集團於呈列綜合財務狀況表時已採納流動資金基準，此乃由於根據市況，基於資產及負債的變現或結算時間被視為對讀者更為相關及有意義。

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

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

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

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險

(A) 利率風險

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

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約及利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關貨幣掉期合約及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。

貨幣掉期合約及利率掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
賬面價值 — 資產	531	397
名義金額	17,356	10,448
到期日	2023年10月 – 2030年3月	2023年10月 – 2030年3月
對沖比率	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具內在價值變動	264	287
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	(264)	(287)
本年度加權平均執行利率	1.73%	0.73%

於2023年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升/下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少/增加2.16億港元(2022年：1.48億港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加/減少。於2023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4.89億/5.12億港元(2022年：3.10億/3.25億港元)，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。

於2023年3月31日，本集團於中國內地、澳洲、英國及新加坡(2022年：中國內地、澳洲及英國)持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。此等業務的資產淨值換算為港元(本集團的呈列貨幣)時所產生的合計未變現虧損約28.71億港元(2022年：13.26億港元收益)，並於外匯儲備中列為儲備變動。

本集團利用以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值的銀行借款(連同貨幣掉期合約及遠期外匯合約計算後)分別為於中國內地、澳洲、英國及新加坡的若干投資融資，從而對以當地貨幣計價的資產和負債產生的外匯風險建立自然對沖。

本集團將若干銀行借款、貨幣掉期合約及/或遠期外匯合約分別指定為用作對沖因港元/人民幣、港元/澳元及港元/英鎊即期匯率變動而導致中國內地、澳洲及英國淨投資價值變動的對沖工具。

由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的賬面價值，因此該對沖確定為完全有效。

於2023年3月31日，指定為對沖工具的銀行借款賬面金額分別為46.00億港元(2022年：40.80億港元)。於2023年3月31日，指定為對沖工具的貨幣掉期合約及遠期外匯合約之名義本金金額分別為41.48億港元(2022年：22.76億港元)及14.33億港元(2022年：無)。對沖工具的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於權益內。於年內計入外匯儲備之淨金額為4.73億港元(2022年：1.37億港元撥回)，詳情見附註29。

管理層認為不存在因澳元、英鎊及新加坡元而產生的重大的淨貨幣風險。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險(續)

本集團之若干中期票據及以攤銷成本列賬的金融資產以美元計值。對於中期票據，本集團以貨幣掉期合約對沖匯率變動之風險。

於2023年3月31日，相關美元中期票據之港元等值為118.50億港元(2022年：121.09億港元)。貨幣掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
賬面價值—負債	(505)	(406)
名義金額	12,431	16,579
到期日	2024年9月 – 2032年1月	2024年9月 – 2032年1月
對沖比率	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具折現後的即期價值變動	(274)	(445)
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	274	445
本年度加權平均執行利率	3.12%	2.50%

(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銀行存款、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2023年3月31日，所有銀行存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB」級之金融機構。

對於以攤銷成本列賬的金融資產的信貸管理，管理人密切監視金融資產發行人的財務表現及信貸評級，以確保就潛在不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。於2023年3月31日，所有持有的以攤銷成本列賬的金融資產外界信貸評級不低於「BBB-」。管理人認為集團的金融資產信貸風險甚低。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

就因商戶而面對之信貸風險而言(其中包括應收貿易賬款及若干租戶相關其他應收款項), 信貸風險管理乃透過與大量商戶交易及對準商戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保商戶於租賃開始前必須提供相等於二至三個月租金的租金保證金或銀行擔保, 本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。因此, 管理層認為預期信用損失整體而言極少。一般而言, 如果債務人逾期作出合同付款/應還款, 則假定信用風險顯著增加, 而金融資產違約是指交方逾期未能在90天內支付合同付款/應還款。此外, 管理層定期審閱各項長期逾期應收貿易賬款之可收回金額, 以確保就潛在不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。本集團在估算預期信用損失會同時考慮宏觀經濟因素相關之前瞻性資料。於2023年3月31日, 已就若干長期逾期的貿易應收款項作出減值撥備1.06億港元(2022年: 5,900萬港元)。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11.88億港元(2022年: 20.82億港元), 載於附註18。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為1.70億港元(2022年: 2.70億港元), 載於附註19。本集團來自現金及現金等價物和銀行存款之信貸風險為173.39億港元(2022年: 29.49億港元), 載於附註20。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為8.09億港元(2022年: 4.14億港元), 載於附註26。

(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2023年3月31日, 本集團的現金及現金等價物和扣除有限制銀行存款的銀行存款為171.88億港元(2022年: 29.49億港元)。除現金資源外, 於2023年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為756.30億港元(2022年: 728.61億港元), 其中656.62億港元(2022年: 502.36億港元)已提取。於2023年3月31日, 未提取已承諾融資之銀行貸款總額為99.68億港元(2022年: 226.25億港元)。

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。

	第一年內 百萬港元	第一年後至 第二年內 百萬港元	第二年後至 第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2023年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,563	4	11	—
衍生金融工具(淨額結算)	170	168	267	149
保證金	741	549	693	158
可轉換債券	161	942	3,709	—
帶息負債	6,370	10,151	45,975	7,396
應付非控制性權益	3,889	—	—	—
應付合營企業	11	277	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	188,940
於2022年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,695	5	—	—
衍生金融工具(淨額結算)	33	104	267	39
保證金	783	452	561	124
可轉換債券	3,251	13	793	—
帶息負債	6,466	9,079	25,264	9,707
應付非控制性權益	3,930	—	—	—
非控制性權益認沽權債項	86	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	162,688

4 金融風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。本集團有若干借貸受貸款契約約束，而於2023年和2022年，沒有違約的情況。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為50%(2022年：50%)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。

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
借貸總額	64,913	49,745
資產總值	267,919	225,716
負債比率	24.2%	22.0%

(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2023年3月31日				
資產				
投資物業	–	–	237,469	237,469
衍生金融工具	–	809	–	809
總資產	–	809	237,469	238,278
負債				
衍生金融工具	–	719	–	719
總負債	–	719	–	719

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(i) 公平值架構(續)

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年3月31日				
資產				
投資物業	–	–	212,761	212,761
衍生金融工具	–	414	–	414
總資產	–	414	212,761	213,175
負債				
衍生金融工具	–	429	–	429
非控制性權益認沽權債項	–	–	86	86
總負債	–	429	86	515

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2022年：無)。

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

(ii) 公平值披露

因預期於一年內收回或結算，應收貿易賬款之賬面值減去減值撥備以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款、應付非控制性權益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應付合營企業、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及剩餘法為主要估值方法，並以直接比較法及現金流量折現法(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。

6 收益

年內確認之收益包括：

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

附註：其他收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金1.31億港元(2022年：1.19億港元)已計入租金收入內。

7 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2023年3月31日止年度					
收益	7,640	2,401	1,545	648	12,234
分部業績	5,792	1,928	1,088	390	9,198
投資物業公平值變動及物業、器材及設備減值	5,011	6,658	(1,591)	(761)	9,317
所佔合營企業溢利	—	—	158	(73)	85
公司開支					(653)
利息收入					106
財務成本					(1,754)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					16,299
稅項					(1,006)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					15,293
收購投資物業	766	—	764	16,261	17,791
收購合營企業	—	—	—	3,480	3,480
其他資本添置	653	62	275	12	1,002
折舊	(54)	—	(3)	(5)	(62)
於2023年3月31日					
分部資產	138,724	46,859	31,466	22,940	239,989
合營企業權益	—	—	3,652	3,117	6,769
未分配公司資產					1,438
商譽					387
以攤銷成本列賬的金融資產					1,188
衍生金融工具					809
銀行存款					3,352
現金及現金等價物					13,987
資產總值					267,919
分部負債	2,954	225	799	447	4,425
未分配公司負債					740
遞延稅項負債					3,330
長期獎勵計劃撥備					115
其他負債					4,164
帶息負債					60,750
可轉換債券					4,163
衍生金融工具					719
稅項撥備					453
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					78,859
非控制性權益					120
基金單位持有人應佔資產淨值					188,940

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

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

7 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2022年3月31日止年度					
收益	7,341	2,138	1,641	482	11,602
分部業績	5,556	1,675	1,206	339	8,776
投資物業公平值變動	(2,217)	2,672	(119)	90	426
所佔合營企業溢利	—	—	364	—	364
公司開支					(512)
利息收入					98
財務成本					(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(11)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					8,136
稅項					(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					6,907
收購投資物業	—	5,872	5,476	—	11,348
收購合營企業	—	—	3,252	—	3,252
其他資本添置	365	45	453	—	863
折舊	(52)	—	(2)	—	(54)
於2022年3月31日					
分部資產	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
合營企業權益	—	—	3,756	—	3,756
未分配公司資產					356
商譽					400
以攤銷成本列賬的金融資產					2,082
衍生金融工具					414
銀行存款					170
現金及現金等價物					2,779
資產總值					225,716
分部負債	2,966	221	919	166	4,272
未分配公司負債					348
遞延稅項負債					3,348
長期獎勵計劃撥備					153
其他負債					3,948
帶息負債					45,714
可轉換債券					4,031
衍生金融工具					429
稅項撥備					483
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					62,726
非控制性權益					302
基金單位持有人應佔資產淨值					162,688

8 物業經營開支

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	767	705
員工成本	548	569
維修及保養	278	279
公用事業開支	343	320
地租及差餉	316	282
宣傳及市場推廣開支	218	198
屋邨公用地方開支	124	129
房產稅及土地使用稅	132	133
應收貿易賬款減值撥備	67	2
其他物業經營開支	243	209
	3,036	2,826

9 財務成本

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
帶息負債利息開支	1,560	812
可轉換債券利息開支(附註25)	70	125
其他借貸成本(附註(i))	209	223
	1,839	1,160
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(21)	(5)
	1,818	1,155
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註25)	22	(32)
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註23)	(86)	(118)
	1,754	1,005

附註：

- (i) 其他借貸成本包括1.04億港元(2022年：8,100萬港元)非控制性權益利息開支、900萬港元(2022年：無)合營企業利息開支、1.30億港元(2022年：6,000萬港元淨虧損)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨收益、5,000萬港元(2022年：8,200萬港元淨收益)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、其他衍生工具及各項銀行與融資費用。
- (ii) 直接應佔於若干在建物業及資產提升的利息開支以平均年利率3.0%(2022年：2.3%)撥歸投資物業下作資產化。

10 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

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

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

11 員工成本

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
工資及薪金	953	871
強制性公積金計劃供款(附註(i))	15	15
長期獎勵計劃之獎勵	36	118
	1,004	1,004
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(84)	(81)
員工成本(附註10)	920	923

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。
- (ii) 直接應佔於若干在建物業及資產提升的員工成本已撥歸投資物業下作資本化。

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2022年：16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地及海外之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
當期稅項		
– 香港	804	785
– 中國內地	138	170
– 海外	44	7
遞延稅項(附註21)	20	267
稅項	1,006	1,229

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

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

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

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

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

14 商譽

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
於4月1日	400	392
匯兌調整	(13)	8
於3月31日	387	400

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2022年4月1日	212,761	–	212,761
匯兌調整(附註(e))	(3,131)	–	(3,131)
收購資產(附註31)	17,025	766	17,791
添置	951	17	968
公平值變動	9,422	(55)	9,367
轉撥至物業、器材及設備(附註17)	(287)	–	(287)
於2023年3月31日	236,741	728	237,469
於2021年4月1日	199,074	–	199,074
匯兌調整	1,054	–	1,054
收購資產	11,348	–	11,348
添置	859	–	859
公平值變動	426	–	426
於2022年3月31日	212,761	–	212,761

(b) 估值過程

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

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

(c) 估值技術

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

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

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

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

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行周期性預測及按資本之風險調整機會成本進行折現，以達致物業的現時值。現金流量折現法考慮了扣減支出後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。

15 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法 已落成物業	i) 資本化率(綜合): 2.98% – 6.00% (2022年: 2.90% – 5.30%)	所採用之資本化率愈高, 則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入: 110萬港元 – 5.809億港元 (2022年: 90萬港元 – 3.134億港元)	所採用之現時淨收入愈高, 則公平值愈高。
剩餘法 發展中物業 (只適用於2023年3月31日)	i) 估計總發展價值: 19.41億港元	所採用之估計總發展價值愈高, 則公平值愈高。
	ii) 估計發展成本: 6.61億港元	所採用之估計發展成本愈高, 則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2022年: 第三層)公平值架構之內。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

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

(e) 匯兌調整

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

(f) 本集團貸款融資之抵押

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

16 合營企業權益

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

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

於2023年3月31日，領展持有以下合營企業權益：

名稱	成立地點及 法律實體性質/ 營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益
上海莘實企業管理 有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,318,010,000元	50.0%
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲·信託基金/ 澳洲	物業持有及租務	992,609,927澳元	49.9%

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

本集團所佔合營企業的財務信息如下：

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

17 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2022年4月1日	1,151	5	–	92	1,248
匯兌調整	(5)	–	–	–	(5)
添置	28	19	1	29	77
自投資物業轉入(附註15)	287	–	–	–	287
年內折舊開支	(60)	(4)	–	(30)	(94)
減值	(50)	–	–	–	(50)
於2023年3月31日	1,351	20	1	91	1,463
於2023年3月31日					
成本	1,622	24	7	222	1,875
累計折舊及減值	(271)	(4)	(6)	(131)	(412)
賬面淨值	1,351	20	1	91	1,463
於2021年4月1日	1,205	2	1	93	1,301
添置	–	5	–	28	33
撇銷	(2)	–	–	–	(2)
年內折舊開支	(52)	(2)	(1)	(29)	(84)
於2022年3月31日	1,151	5	–	92	1,248
於2022年3月31日					
成本	1,319	5	6	193	1,523
累計折舊	(168)	–	(6)	(101)	(275)
賬面淨值	1,151	5	–	92	1,248

18 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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
上市公司債券	1,158	2,052
非上市公司債券	30	30
	1,188	2,082

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5,300萬港元(2022年：8,000萬港元)。該等以攤銷成本列賬的金融資產賬面值的預期收回時間如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
一年內	547	890
一年後	641	1,192
	1,188	2,082

19 應收貿易賬款及其他應收款項

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

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款淨值大部分可透過相應租戶之租金按金/銀行擔保收回。應收貿易賬款之減值評估載於附註4(a)(ii)。

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

19 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
0至30日	120	216
31至90日	51	61
超過90日	105	52
	276	329

月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.70億港元(2022年：2.70億港元)應收貿易賬款淨值包括於2023年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,200萬港元(2022年：4,000萬港元)及應計按營業額分成租金3,200萬港元(2022年：2,000萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

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

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

由於其他應收款項之預期信用損失極少，計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款之公平值。

20 現金及現金等價物及銀行存款

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
銀行現金	2,485	1,584
原有到期日少於三個月之銀行存款	11,502	1,195
現金及現金等價物	13,987	2,779
原有到期日超過三個月之銀行存款	3,201	170
有限制的銀行存款	151	—
銀行存款	3,352	170
	17,339	2,949

有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

該等現金及現金等價物及銀行存款預期於一年內收回。

21 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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
遞延稅項資產	(244)	(188)
遞延稅項負債	3,574	3,536
	3,330	3,348

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2022年4月1日	3,382	(34)	3,348
匯兌調整	(28)	(10)	(38)
綜合收益表內確認(附註12)	64	(44)	20
於2023年3月31日	3,418	(88)	3,330
於2021年4月1日	3,087	(58)	3,029
匯兌調整	10	(1)	9
收購附屬公司	49	(6)	43
綜合收益表內確認(附註12)	236	31	267
於2022年3月31日	3,382	(34)	3,348

於2023年3月31日，本集團有可予抵消未來應課稅收入的未確認稅項虧損約為11.28億港元(2022年：8.73億港元)。除為數2.36億港元(2022年：1.90億港元)的稅務虧損將於該虧損產生年度起於五年後屆滿外，其餘稅務虧損並無期限。

22 長期獎勵計劃撥備

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備		
– 預期一年內結算	70	72
– 預期一年後結算	45	81
	115	153

領展於2017年7月10日採納新的長期獎勵計劃(「2017年長期獎勵計劃」)，根據2017年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

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

年內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共1,051,429個基金單位(2022年：264,634個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

22 長期獎勵計劃撥備(續)

年內受限制基金單位獎勵數目之變動及根據受限制基金單位獎勵而歸屬之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2022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2023年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 所歸屬之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2017年長期獎勵計劃								
2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	464,404	-	(242,243)	-	(222,161)	-	-
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,537,798	-	(768,899)	-	(27,879)	741,020	741,020
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,194,879	-	-	-	(77,832)	1,117,047	1,867,942 ⁽ⁱⁱ⁾
2022年6月2日	2022年6月2日至2024年6月1日 ⁽ⁱ⁾	-	79,862	-	-	-	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日至2025年7月3日 ⁽ⁱ⁾	-	27,663	-	-	-	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 ⁽ⁱ⁾	-	1,595,003	-	-	(57,030)	1,537,973	2,543,413 ⁽ⁱⁱ⁾
2022/2023總計		3,197,081	1,702,528	(1,011,142)	-	(384,902)	3,503,565	5,259,900
2021/2022總計		2,951,310	1,227,248	(304,921)	(11,861)	(664,695)	3,197,081	4,595,645

附註：

- (i) 該受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。
- (ii) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年及第二週年平分兩次歸屬。
- (iii) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (iv) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%至100%。
- (v) 如能符合若干歸屬條件。
- (vi) 超出此數目的額外基金單位須經管理人之薪酬委員會批准。

23 其他負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
應付非控制性權益	3,889	3,862
應付合營企業	275	—
非控制性權益認沽權債項	—	86
	4,164	3,948

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3.0%(2022年：2.3%)帶息及無固定還款期。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) 應付合營企業之賬項以人民幣計值、無抵押、以實際年利率3.8%帶息及預期於一年後償還。
- (iii) 於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二週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，按當時公平市價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採用現金流量折現估值方法以金融負債入賬，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。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2022年：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。

年內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
於4月1日	86	204
綜合收益表內確認：		
— 公平值收益(附註9)	(86)	(118)
於3月31日	—	86

24 帶息負債

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

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	4,014	4,297
抵押銀行貸款	119	209
中期票據	–	1,229
	4,133	5,735
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	1,513	8,205
抵押銀行貸款	119	215
中期票據	6,877	–
	8,509	8,420
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	5,886	1,635
抵押銀行貸款	2,479	174
中期票據	2,208	6,624
	10,573	8,433
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	6,507	3,005
抵押銀行貸款	129	2,755
中期票據	5,956	1,877
	12,592	7,637
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	10,647	1,491
抵押銀行貸款	284	157
中期票據	998	6,014
	11,929	7,662
第五年後到期		
抵押銀行貸款	6,762	410
中期票據	6,252	7,417
	13,014	7,827
	60,750	45,714

24 帶息負債(續)

附註：

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

25 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.60%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位103.70港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。

於2022年12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2025年12月12日要求領展贖回全部或部分債券。

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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	4,031	3,970
已發行之可轉換債券	3,120	-
利息開支(附註9)	70	125
已支付利息開支	(81)	(64)
贖回	(3,213)	-
於3月31日	3,927	4,031
衍生工具部分		
於4月1日	-	32
已發行之可轉換債券	214	-
公平值變動(附註9)	22	(32)
於3月31日	236	-
	4,163	4,031

26 衍生金融工具

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
– 貨幣掉期合約	278	–
– 利率掉期合約	318	404
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	7	9
被指定為投資淨額對沖		
– 貨幣掉期合約	176	–
– 遠期外匯合約	4	–
未指定為對沖工具		
– 遠期外匯合約	26	1
	809	414
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
– 利率掉期合約	(46)	–
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	(512)	(241)
– 利率掉期合約	(19)	(7)
被指定為投資淨額對沖		
– 貨幣掉期合約	–	(93)
未指定為對沖工具		
– 貨幣掉期合約	(142)	(81)
– 遠期外匯合約	–	(7)
	(719)	(429)
衍生工具淨資產/(負債)	90	(15)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。遠期外匯合約的公平值按各報告日期的遠期外匯市場匯率釐定。貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約被歸類於第二層(2022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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
一年內	102	–
一年後	(12)	(15)
	90	(15)

26 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1.46億港元(2022年:3.72億港元),詳情見附註29。

於2023年3月31日,合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具,實際上為本集團就169.56億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.34年(2022年:100.48億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3.53年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算貨幣掉期合約及利率掉期合約於2023年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為169.56億港元(2022年:100.48億港元)及1.93%(2022年:0.73%)。

於2023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2023年3月31日之名義本金金額分別為124.31億港元(2022年:124.31億港元)及4.00億港元(2022年:4.00億港元)。

於2023年3月31日對沖儲備(附註29)內已確認之利率掉期合約之盈虧將於結算時撥入綜合收益表。

本集團採用貨幣掉期合約(通過將港元轉為外幣)及遠期外匯合約,盡量減低因外幣匯率變動而對本集團於海外業務的投資淨額產生之風險。對沖工具與對沖有效部分相關的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於權益內。於年內計入外匯儲備之淨金額為2.54億港元(2022年:9,300萬港元撥回)。

於2023年3月31日,合資格作為投資淨額對沖之衍生金融工具,實際上對沖部分本集團於海外投資淨額因外幣即期匯率變動而導致其價值之變動。合資格作為投資淨額對沖而未結算之貨幣掉期合約及遠期外匯合約於2023年3月31日之名義本金金額分別為41.48億港元(2022年:22.76億港元)及14.33億港元(2022年:無)。

於2023年3月31日,本集團持有未結算之貨幣掉期合約及遠期外匯合約而未指定為對沖會計入賬,該等名義本金金額為55.81億港元(2022年:41.48億港元)。

於本年間,本集團持有遠期外匯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、於澳洲以澳元計價的淨收入及於英國以英鎊計價的淨收入兌換為港元之匯率,並未指定以對沖會計入賬。於2023年3月31日,本集團並未持有未結算遠期外匯合約以鎖定以外幣計價的淨收入(2022年:出售人民幣8.03億元、3,300萬澳元及1,000萬英鎊以兌換港元之未結算遠期外匯合約)。

附註29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 對沖之對沖工具 百萬港元	對沖儲備 百萬港元
於2022年4月1日	404	404
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	276	276
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(130)	(130)
於2023年3月31日	550	550
於2021年4月1日	32	32
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	312	312
從其他全面收益重分類至綜合收益表	60	60
於2022年3月31日	404	404

27 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

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

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

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

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

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

每月租金及管理費由租戶按租賃協議以預繳方式支付並確認為預收款項。本集團通常提供服務以履行履約責任，並在一年內或更短時間將預收款項於綜合收益表中確認為收入。年初為數5.22億港元(2022年：4.01億港元)的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

28 已發行基金單位

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

根據基金單位持有人授予管理人的一般授權，管理人(代表領展)合共回購6,706,400個基金單位(2022年：1,264,000個基金單位)，總價值為4.07億港元(2022年：8,200萬港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

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

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

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

29 基金單位持有人權益

	對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 百萬港元	總額 百萬港元
於2022年4月1日	404	1,167	(1,571)	–
現金流量對沖：				
– 公平值變動	276	–	–	276
– 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	(130)	–	–	(130)
	146	–	–	146
外幣匯兌：				
– 換算財務報表的匯兌虧損	–	(2,871)	–	(2,871)
– 投資淨額對沖之公平值變動	–	473	–	473
	–	(2,398)	–	(2,398)
基金單位持有人應佔資產淨值：				
– 儲備變動產生之金額(附註(ii))	–	–	2,252	2,252
於2023年3月31日	550	(1,231)	681	–
於2021年4月1日	32	(22)	(10)	–
現金流量對沖：				
– 公平值變動	312	–	–	312
– 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	60	–	–	60
	372	–	–	372
外幣匯兌：				
– 換算財務報表的匯兌收益	–	1,326	–	1,326
– 投資淨額對沖之公平值變動	–	(137)	–	(137)
	–	1,189	–	1,189
基金單位持有人應佔資產淨值：				
– 儲備變動產生之金額(附註(ii))	–	–	(1,561)	(1,561)
於2022年3月31日	404	1,167	(1,571)	–

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儲備變動的金額。

30 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	16,299	8,136
長期獎勵計劃之獎勵	36	118
折舊開支	94	84
撇銷物業、器材及設備之虧損	-	2
利息收入	(106)	(98)
財務成本	1,754	1,005
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	11
所佔合營企業溢利	(85)	(364)
匯兌差異	41	(31)
投資物業公平值變動及物業、器材及設備減值	(9,317)	(426)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少/(增加)	457	(411)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目(減少)/增加	(476)	73
保證金增加	13	114
長期獎勵計劃結算	(74)	(47)
已付所得稅	(995)	(1,468)
營運活動所得之現金淨額	7,641	6,698

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為13.10億港元(2022年：20.20億港元)。

30 綜合現金流量表附註(續)

(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	其他負債 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年4月1日	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之可轉換債券 所得款項	-	3,269	-	-	-	3,269
扣除交易成本後之帶息負債 所得款項	37,189	-	-	-	-	37,189
贖回可轉換債券	-	(3,213)	-	-	-	(3,213)
償還帶息負債	(21,052)	-	-	-	-	(21,052)
應付非控制性權益增加	-	-	-	-	23	23
應付合營企業增加	-	-	-	-	281	281
已(支付)/收取利息	-	(81)	(1,524)	130	(108)	(1,583)
支付租賃負債	-	-	(3)	-	-	(3)
融資現金流量變動總計	16,137	(25)	(1,527)	130	196	14,911
非現金變動						
收購附屬公司	191	-	-	-	-	191
添置物業、器材及設備	-	-	19	-	-	19
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	(276)	-	(276)
公平值對沖之公平值變動	(286)	-	-	286	-	-
財務成本	86	157	1,560	(245)	113	1,671
匯兌調整及其他	(1,092)	-	-	-	(7)	(1,099)
非現金變動總計	(1,101)	157	1,579	(235)	106	506
於2023年3月31日	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174

30 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動的負債對賬 (續)

	帶息負債 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生金融工具 百萬港元	其他負債 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年4月1日	34,634	4,002	72	(89)	3,844	42,463
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之帶息負債						
所得款項	25,237	—	—	—	—	25,237
償還帶息負債	(14,948)	—	—	—	—	(14,948)
應付非控制性權益增加	—	—	—	—	29	29
已支付利息	—	(64)	(802)	(20)	(92)	(978)
支付租賃負債	—	—	(2)	—	—	(2)
融資現金流量變動總計	10,289	(64)	(804)	(20)	(63)	9,338
非現金變動						
收購附屬公司	1,164	—	—	—	—	1,164
現金流量對沖之公平值變動	—	—	—	(312)	—	(312)
公平值對沖之公平值變動	(400)	—	—	400	—	—
財務成本	51	93	866	36	81	1,127
匯兌調整及其他	(24)	—	1	—	—	(23)
非現金變動總計	791	93	867	124	81	1,956
於2022年3月31日	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757

31 收購資產

於2021年11月5日，領展透過其全資擁有附屬公司訂立了銷售合約，以約5.38億澳元(約相等於28.77億港元)之總現金代價收購位於悉尼三個零售物業(分別為Queen Victoria Building(「QVB」)、The Galleries及The Strand Arcade)的永久業權及租賃業權之50%權益。領展於此收購產生之相關交易費用為1.77億港元。該項交易已於2022年7月1日完成，領展成為擁有QVB、The Galleries及The Strand Arcade 50%權益之分權共有人。QVB、The Galleries及The Strand Arcade分別位於429-481、500及412-414A George Street, Sydney New South Wales 2000。

於2022年5月12日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣4.97億元(約相等於5.82億港元)之最終代價訂立股權轉讓協議收購嘉興大恩供應鏈管理有限公司之全部註冊資本。領展於此收購產生之相關交易費用為400萬港元。交易已於2022年6月29日完成。嘉興大恩供應鏈管理有限公司擁有位於嘉慶市秀洲區盛安路669號的物流物業。

於2022年8月31日，領展透過一間全資擁有附屬公司，以7.66億港元的地價成功投競得一幅地皮。該地塊位於香港九龍觀塘安達臣道對出第三測量區地段第1078號。領展擬將該地塊發展為設有停車場的非寫字樓商業發展項目。

於2022年12月28日，領展透過全資擁有附屬公司，以合共約21.22億新加坡元(約相等於125.55億港元)之總現金代價(經最終調整前)：1)訂立買賣協議分別收購Jurong Point 1及Jurong Point 2(統稱「裕廊坊」)之225個分層地段(佔94.88%股份價值)以及342個分層地段(佔100%股份價值)，以及Thomson Plaza之9個分層地段(佔55.741%股份價值)(「Swing By @ Thomson Plaza」)；2)訂立股權轉讓協議收購SMCP Pte. Ltd.之全部已發行股本；以及3)訂立獨家協議收購Thomson Plaza (Private) Limited之全部已發行股本。領展於此收購產生之相關交易費用為4.20億港元。交易已於2023年3月31日完成。Jurong Point 1、Jurong Point 2及Thomson Plaza分別位於1 Jurong West Central 2, Singapore 648886、63 Jurong West Central 3, Singapore 648331及301 Upper Thomson Road, Thomson Plaza, Singapore 574408。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上收購列作收購資產入賬。

31 收購資產(續)

收購的資產及負債如下：

	悉尼三個 零售物業 50%權益 百萬港元	一個 物流物業 百萬港元	一幅位於 安達臣道 對出的 商業用地 百萬港元	裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業(附註15)	3,054	764	766	13,207	17,791
現金及現金等價物	–	10	–	1	11
其他資產/(負債)淨額	–	3	–	(232)	(229)
銀行借款	–	(191)	–	–	(191)
購買代價	3,054	586	766	12,976	17,382
已收購之現金及現金等價物	–	(10)	–	(1)	(11)
用於收購之現金支出淨額	3,054	576	766	12,975	17,371

32 資本承擔

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
年末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	872	3,568
收購附屬公司	523	–
	1,395	3,568

33 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2023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」)	受託人之聯繫人#
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	董事之聯繫人#

「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則。

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(17)	(16)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
就帶息負債、可轉換債券、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	(94)	(52)
支付滙豐集團之供股交易成本	(171)	-
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	36	36
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	24	12
已付及應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京) 有限公司之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii)及(v))	(7)	(4)
支付合營企業之利息開支(附註(iii))	(9)	-

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%(2022年：年利率介乎0.006%至0.015%)計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行及符合領展之採購政策。
- (iv) 滙豐集團與受託人為同一集團成員及滙豐集團被視作本集團之關聯方。
- (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聯繫人。

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(1,600)	(1,359)
(應付)／應收滙豐集團之利息淨額	(10)	2
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
應付滙豐集團之供股交易成本	(171)	-
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	73	(2)
於滙豐集團之銀行存款	6,086	1,117
應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之 建築／裝修諮詢服務費用	(1)	(1)
應付合營企業	(275)	-

33 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

於2023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12名高層管理人員(2022年：兩名執行董事、10名非執行董事及9名高層管理人員)。各董事酬金的詳情以具名形式載列於第28頁至第30頁的企業管治報告附有「已審計」標註的部分。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。

年內本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
袍金	10	11
基本薪金、津貼及其他福利	157	123
長期獎勵計劃之獎勵	29	97
	196	231

下列酬金範圍內的金額，為執行董事及高層管理人員於2022/2023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2022/2023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))	2023年 人數	2022年 人數
3,000,001港元 – 5,000,000港元	2	–
5,000,001港元 – 7,000,000港元	5	3
7,000,001港元 – 9,000,000港元	2	2
9,000,001港元 – 10,000,000港元	–	1
10,500,001港元 – 11,000,000港元	2	1
16,000,001港元 – 16,500,000港元	–	1
16,500,001港元 – 17,000,000港元	1	1
18,000,001港元 – 18,500,000港元	1	–
20,000,001港元 – 20,500,000港元	1 ^(b)	–
27,500,001港元 – 28,000,000港元	–	1 ^(b)
52,000,001港元 – 52,500,000港元	1 ^(a)	–
97,000,001港元 – 97,500,000港元	–	1 ^(a)
執行董事及各高層管理人員之總人數(附註(iii))	15	11

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)。詳情載於第28頁至第29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77頁至第79頁的「長期獎勵計劃」一節)。餘下部分為短期酬金。
- (iii) 包括一名已離職高層管理人員(2022年：無)。

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬(續)

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2022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(2022年：三名)個人如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	14	11
酌情花紅	29	19
長期獎勵計劃之獎勵	3	14
	46	44

34 日後應收之最低租金

於2023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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
第一年內	7,716	6,704
第一年後至第五年內	10,729	9,871
第五年後	1,589	1,878
	20,034	18,453

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2022年：三年)。

35 主要附屬公司

於2023年3月31日，領展持有下列主要附屬公司：

名稱	成立地點及法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島·有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%
領展資產管理有限公司	香港·有限責任公司/香港	資產管理	52,000,000港元	100%
間接持有：				
A Leader Developments Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	物業持有及租務	1美元	100%
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%
Alpertron Global (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%
Apollo Luck Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	物業持有及租務	1美元	100%
民邦有限公司	香港·有限責任公司/香港	投資控股	2港元	100%
保怡物業管理(深圳)有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	39,500,000美元	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	162,500,000美元	100%
Cabot (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%
Cabot Square Retail S.à r.l.	盧森堡·有限責任公司/英國	物業持有及租務	13,000英鎊	100%
Caribbean Hero (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%
順立投資有限公司	香港·有限責任公司/香港	物業持有及租務	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%
Diamond Stream Developments Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	物業持有及租務	1美元	100%
Diamond Run Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	投資控股	1美元	100%
東莞嘉田倉儲有限公司	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 317,000,000元	75%
Eagle Castle Ventures Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	物業持有及租務	1美元	100%
益颯美置業(天津)有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 1,242,300,418元	100%
首億置業有限公司	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%
佛山正聯倉儲有限公司	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 138,000,000元	75%
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%

35 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
<i>間接持有(續):</i>				
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%
廣州弦夢管理諮詢有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	投資控股	205,200,000美元	100%
廣州陸鹿物業管理有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 1,000,000元	100%
HK PD20 Holding Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1,002,261港元	100%
Instant Success Ventures (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	物業持有及租務	10,000港元	100%
Jia Hua United Warehouse Investment Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	50,000,000港元	75%
嘉興大恩供應鏈管理有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 199,250,000元	100%
Link Asset Management (Singapore) Private Limited	新加坡·有限責任公司/新加坡	資產管理	1美元	100%
Link Asset Management (Redwood) Private Limited	新加坡·有限責任公司/新加坡	資產管理	1美元	100%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	澳洲·有限責任公司/澳洲	企業管理服務	450,001澳元	100%
Link Australia Holdings Trust	澳洲·基金/澳洲	投資控股	763,480,100澳元	100%
Link CB Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	融資	1美元	100%
Link F (Singapore) Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	融資	1美元	100%
Link Galleries Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	158,700,100澳元	100%
領展房地產(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%
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%
Link Property Management (Redwood) Private Limited	新加坡·有限責任公司/新加坡	物業管理	1美元	100%
Link QVB Car Park Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有	100澳元	100%
Link QVB Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	293,300,100澳元	100%
Link Strand Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	117,700,100澳元	100%

35 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
<i>間接持有(續):</i>				
Magical Leap Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	物業持有及租務	1美元	100%
Market Mid Trust	澳洲·基金/澳洲	投資控股	252,000,100澳元	100%
Market Sub Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	615,014,654澳元	100%
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%
Redwood F (Singapore) Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/ 新加坡	融資	1美元	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%
Sonic Might Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%
The Link Finance (Australia) Pty Ltd	澳洲·有限責任公司/澳洲	融資	6,500,001澳元	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%
The Link Logistic Finance Limited	香港·有限責任公司/香港	融資	1港元	100%
Thriving Land Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%
Wider Success Enterprises (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1,000港元	75%
25 Cabot Square S.à r.l.	盧森堡·有限責任公司/英國	物業持有及租務	13,000英鎊	100%

對本集團而言，管理人認為非全資擁有附屬公司之非控制性權益並非個別重大。

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。

36 合資格少數權益物業

於2023年3月31日，領展持有下列合資格少數權益物業：

物業	營運地點	用途	合營安排類型	年內已收股息	所持權益
七寶萬科廣場	中國上海	零售物業作租金收入	合營企業	無	50%
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	無	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	無	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	無	50%

附註：根據共同持有人協議，本集團作為分權共有人與外部第三方共同擁有在澳洲悉尼的零售物業50%的權益。

37 批准綜合財務報表

於2023年5月31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

戴德梁行有限公司
香港鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊港島東中心27樓



2023年5月24日

領展資產管理有限公司
(其本身為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人，並代表領展)
董事會
香港九龍觀塘海濱道77號
海濱匯1座20樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(其本身為領展之受託人)
香港九龍深旺道1號
滙豐中心1座6樓

敬啟者：

關於領展 — 於2023年3月31日之年度估值

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照領展資產管理有限公司(「領展資產管理」或「管理人」)(作為領展之管理人)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(「房地產投資信託基金守則」)、領展日期為2005年9月6日之信託契約(經補充契約不時補充)以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)的相關規定對領展所擁有之以下物業(「物業組合」)進行估值，以呈列於2022/2023年度報告內：

- 130項香港物業(「香港物業」，詳述於估值附表)；
- 10項中國內地物業(「中國內地物業」，詳述於估值附表)；
- 2項新加坡物業(「新加坡物業」，詳述於估值附表)；
- 9項澳洲物業(「澳洲物業」，詳述於估值附表)；及
- 1項英國物業(「英國物業」，詳述於估值附表)。

吾等確認已對物業組合進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業組合於2023年3月31日的市值向閣下提供意見，以作年度報告用途。

估值基準

吾等對各物業之估值乃各物業之市場價值，有關市場價值根據香港測量師學會頒布之「香港測量師學會評估準則2020」以及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2022」得出，而該兩項準則均遵從國際評估準則委員會頒布之「國際評估準則」。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。」

吾等確認，吾等已遵守證監會在2020年12月所頒布之《房地產投資信託基金守則》第六章所載之規定。

除另有說明者外，吾等之各項估值代表在物業中的100%權益。

估值假設

除另有說明者外，吾等對各物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買方給予的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

對該等物業進行估值時，吾等假設該等物業之可轉讓土地使用權已根據其特定條款按名義年度土地使用費授出，且所有應付地價已悉數支付。吾等依賴領展資產管理就該等物業之業權及於該等物業之權益給予之意見。

吾等假設已就該等發展項目取得相關政府機構的所有同意、批文及牌照，且並無繁苛之條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃及其他有關規定並已獲相關機構批准。

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。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及支出。

估值方法

於評估已落成物業時，吾等主要採用收入資本化法，將現有租約(如有)所產生的租金收入資本化，並按適當的資本化率就該等物業各組成部分的潛在復歸收入作出適當撥備。吾等已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

吾等主要採用收入資本化法評估物業組合的市場價值，並以市場可資比較物業組合作參照。此外，就海外物業而言，吾等採用當地估值準則所規定的現金流量折現估值方法。

吾等對發展中物業的估值乃基於該物業將根據管理人向吾等提供之最新發展計劃發展及落成。吾等假設有關於計劃已經或將獲批准。在釐定有關物業的最終價值時，吾等採納餘值法，亦考慮已產生的發展成本及完成發展項目將產生的成本。在評估猶如有關物業已竣工的發展價值時，吾等已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

有關估值方法與相應市場慣例一致。

主要估值參數假設

吾等在估值過程中採納的主要參數數據為：

	資本化率
香港物業	
零售	: 3.25% – 4.50%
停車場	: 3.50% – 4.80%
汽車服務中心	: 3.00% – 3.13%
辦公室	: 2.98% (綜合)
綜合	: 2.98% – 4.80%

中國內地物業

辦公室	: 4.25%
零售	: 4.50% – 5.00%
停車場	: 4.25% – 5.00%
倉儲	: 5.00%

新加坡物業

零售	: 3.80% – 4.50%
----	-----------------

澳洲物業*

辦公室	: 4.63%
零售	: 4.88% – 5.25%

英國物業

辦公室	: 6.00%
-----	---------

* 不包括由持有該等物業的合營公司（「合營公司」）委聘的獨立外部估值師提供市場價值的IGO投資組合。領展資產管理作為管理人可以採用該合營公司估值師發布的估值，前提是領展經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。

資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上依賴管理人所提供有關物業組合的資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、基金單位數目、佔用詳情、用地及樓面面積、泊車位數目、領展基金應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

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：

香港物業

1. 於2023年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2022年3月至2023年2月之實際收入；
3. 2022年3月至2023年2月之營運開支；
4. 於2023年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
5. 資產提升計劃及佈局圖（如有）；及
6. 毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）的發展計劃、估計建築成本及落成日期。

中國內地物業

1. 於2023年2月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2022年3月至2023年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2022年3月至2023年2月之零售實際收入；
4. 2022年3月至2023年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2022年3月至2023年2月之物流物業實際收入；
6. 2022年3月至2023年2月之營運開支；
7. 樓面圖；
8. 資產提升計劃及佈局圖(如有)；及
9. 相關之業權文件。

新加坡物業

1. 於2023年2月1日之租賃附表及於2023年3月13日之後續租賃更新附錄；
2. 2020財政年度及2021財政年度之歷史損益附表；及
3. 2023/2024財政年度及2025/2026財政年度之預期損益附表。

澳洲物業

1. 於2022年12月31日之租賃附表；
2. 所有租約、准用證及獎勵契約之副本；
3. 於2022年12月31日之資本開支附表；
4. 2022財政年度之營運開支；
5. 2023財政年度之預算支出回收及支出；及
6. 於2022年12月31日之租戶年度流失率。

英國物業

1. 於2023年1月之租賃附表；
2. 截至2023年3月及2024年3月止年度之服務費預算；
3. Plowman Craven於2019年11月編製之測量調查；
4. Watts於2020年2月編製之樓宇視察報告；
5. 2022年第四季IWG房屋所有權證；
6. EPC及BREEAM評級；及
7. 已規劃的資本開支項目之詳情。

業權調查

除中國內地物業外，吾等已在土地註冊處或當地的相關機構查閱業權。吾等已獲領展資產管理提供有關該等中國內地物業業權文件之摘要，惟並無進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦無法確定該等中國內地物業之業權，因此吾等依賴領展基金就其於中國內地物業之權益所給予之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲得之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑領展資產管理向吾等提供就估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲領展資產管理告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等就中國內地物業獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

實地視察

吾等已視察各物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試其任何設施。此外，吾等未就任何開發進行任何土壤調查，以釐定土壤狀況及設施等之適用性。吾等之估值基於該等方面令人滿意且於建造期間不會產生大幅開支或重大延誤之假設而編製。除另有說明者外，吾等無法進行詳盡的實地測量以核實該等物業之佔地及樓面面積，而吾等假設所獲文件載列的面積屬準確。

貨幣

除另有說明者外，吾等所作估值內所列全部貨幣金額均以港元（「港元」）（就香港物業而言）、人民幣（「人民幣」）（就中國內地物業而言）、新加坡元（「新加坡元」）（就新加坡物業而言）、澳元（「澳元」）（就澳洲物業而言）及英鎊（「英鎊」）（就英國物業而言）呈列。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與物業組合進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。根據證監會頒布之房地產投資信託基金守則第六章，吾等獨立於領展、受託人、管理公司及基金之各主要持有人。

報告之擬定用途及使用者

出具本估值報告僅供領展資產管理作財務報告用途。

警告

最後，根據吾等之一貫做法，吾等必須申明，本函件、估值概要及估值附表僅供委託方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三者承擔責任。

估值概要

以下資料概要會在估值附表中提及：

- i) 各香港物業有關零售內部樓面面積、泊車位數目、每年現時淨收入、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、紅磡停車場/汽車服務中心及柴灣停車場/汽車服務中心各自有關總樓面面積及估計市場價值；
- iii) 毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）有關建議總樓面面積及估計市場價值；
- iv) 各中國內地物業有關零售及/或辦公室或倉儲及/或宿舍之總樓面面積（如有）、泊車位數目、每年現時淨收入、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；
- v) 各新加坡物業有關零售之計租面積（如有）、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率；
- vi) 各澳洲物業有關零售及/或辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率；及
- vii) 英國物業有關辦公室之內部面積、泊車位數目、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率。

換算系數

本估值報告所採用之換算系數為：

$$1\text{平方米} = 10.764\text{平方呎}$$

估值概要

1. 香港物業

吾等認為香港物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2023年3月31日為

HKD184,896,900,000 (一千八百四十八億九千六百九十萬港元)

初始回報率為4.35%

零售設施、停車場設施、海濱匯、彌敦道700號、汽車服務中心及毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)之名義分配情況如下：

香港零售設施

市場價值為

HKD124,845,200,000 (一千二百四十八億四千五百二十萬港元)

初始回報率為4.55%

香港停車場設施

市場價值為

HKD40,434,600,000 (四百零四億三千四百六十萬港元)

初始回報率為4.42%

海濱匯

市場價值為

HKD9,290,000,000 (九十二億九千萬港元)

初始回報率為2.95%

旺角彌敦道700號

市場價值為

HKD3,779,100,000 (三十七億七千九百一十萬港元)

初始回報率為2.56%

紅磡停車場/汽車服務中心及柴灣停車場/汽車服務中心

市場價值為

HKD5,820,000,000 (五十八億二千萬港元)

初始回報率為3.48%

毗鄰安達臣道發展項目地塊 (測量約份第3約地段第1078號)

市場價值為

HKD728,000,000(七億二千八百萬港元)

2. 中國內地物業

吾等認為歸屬於領展之中國內地物業根據本估值報告內列示的假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2023年3月31日為

RMB30,725,000,000(人民幣三百零七億二千五百萬元)

初始回報率為3.55%

領展企業廣場

市場價值為

RMB6,700,000,000(人民幣六十七億元)

初始回報率為4.08%

領展購物廣場·中關村

市場價值為

RMB3,170,000,000(人民幣三十一億七千萬元)

初始回報率為3.61%

領展購物廣場·廣州

市場價值為

RMB4,210,000,000(人民幣四十二億一千萬元)

初始回報率為3.65%

領展購物廣場·京通

市場價值為

RMB2,550,000,000(人民幣二十五億五千萬元)

初始回報率為3.62%

領展中心城

市場價值為

RMB5,370,000,000(人民幣五十三億七千萬元)

初始回報率為1.59%

七寶萬科廣場
(50%權益)

市場價值為

RMB3,475,000,000(人民幣三十四億七千五百萬元)

初始回報率為4.50%

廣州天河領展廣場

市場價值為

RMB3,070,000,000(人民幣三十億七千萬)

初始回報率為2.72%

東莞物流倉儲設施

市場價值為

RMB982,000,000(人民幣九億八千二百萬元)

初始回報率為4.35%

佛山物流倉儲設施

市場價值為

RMB531,000,000(人民幣五億三千一百萬元)

初始回報率為4.77%

嘉興物流倉儲設施

市場價值為

RMB667,000,000(人民幣六億六千七百萬元)

初始回報率為4.20%

3. 新加坡物業

吾等認為新加坡物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2023年3月31日為

SGD2,304,000,000

(二十三億零四百萬新加坡元)

裕廊坊

市場價值為

SGD2,110,000,000

(二十一億一千萬新加坡元)

Swing By@Thomson Plaza

市場價值為

SGD194,000,000

(一億九千四百萬新加坡元)

4. 澳洲物業

吾等認為歸屬於領展之澳洲物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2023年3月31日為

AUD2,321,800,000

(二十三億二千一百八十萬澳元)

100 Market Street

市場價值為

AUD660,000,000

(六億六千萬澳元)

The Strand Arcade

(50%權益)

市場價值為

AUD112,000,000

(一億一千二百萬澳元)

Queen Victoria Building

(50%權益)

市場價值為

AUD280,000,000

(二億八千萬澳元)

The Galleries

(50%權益)

市場價值為

AUD156,500,000

(一億五千六百五十萬澳元)

IGO投資組合

(49.9%權益)

市場價值為

AUD1,113,300,000[#]

(十一億一千三百三十萬澳元)

5. 英國物業

市場價值為

GBP285,600,000*
(二億八千五百六十萬英鎊)

備註：

IGO投資組合由持有該等物業的合營公司委聘的獨立外部估值師進行。領展資產管理作為管理人可以採用該合營公司估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。

* 市值285,600,000英鎊是基於假設以公司名義持有資產作有關交易，而反映直接銷售資產所得之市值，請參照估值報告。

代表

戴德梁行有限公司

陳家輝

理學碩士、皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會資深會員、

註冊專業測量師(產業測量組)、

中國註冊房地產估價師

大中華區估價及顧問服務部董事總經理

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	16	彩園廣場
15	蝴蝶廣場	22	竹園廣場
109	青宏苑之停車場	26	頌安商場
124	竹園北邨之停車場	45	南昌薈
116	鳳禮苑之停車場	54	富亨商場
119	康強苑之停車場	32	富善商場
83	嘉田苑之停車場	48	富泰商場
108	錦鞍苑之停車場	24	富東廣場
74	健明邨之停車場	46	鳳德商場
115	瓊麗苑之停車場	35	恆安商場
121	葵康苑之停車場	40	顯徑商場
101	麗安邨之停車場	67	興東商場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	53	興華廣場
96	明雅苑之停車場	63	曉麗商場
93	寧峰苑之停車場	64	海富商場
122	鵬程苑之停車場	34	何文田廣場
95	寶珮苑之停車場	128	紅磡停車場/汽車服務中心
112	新圍苑之停車場	6	啟田商場
107	秀茂坪邨第一期之停車場	68	建生商場
86	田景邨之停車場	57	廣福商場
113	天祐苑之停車場	39	廣源商場
78	天悅邨之停車場	41	瀝源廣場
100	翠屏(南)邨之停車場	11	良景廣場
87	慈民邨之停車場	1	樂富廣場
105	牛頭角上邨之停車場	59	樂華商場
90	華荔邨之停車場	49	朗屏商場
94	宏福苑之停車場	56	隆亨商場
110	怡閣苑之停車場	60	海悅豪園
114	怡雅苑之停車場	52	美林商場
97	英明苑之停車場	31	南豐廣場
99	漁安苑之停車場	30	愛民廣場
129	柴灣停車場/汽車服務中心	50	愛東商場
10	長發廣場	70	平田商場
62	祥華商場	80	寶熙苑商場
14	彩明商場	51	寶林商場
28	彩雲商場	36	寶達商場
75	長安邨之商舖與停車場	43	赤柱廣場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
77	長宏邨之商舖與停車場	44	新翠商場
84	青華苑之商舖與停車場	2	T Town
76	康柏苑之商舖與停車場	47	大興商場
120	康瑞苑之商舖與停車場	18	太和廣場
88	康逸苑之商舖與停車場	38	大元商場
117	紅磡邨之商舖與停車場	29	德田廣場
82	高俊苑之商舖與停車場	8	黃大仙中心北館
125	高怡邨之商舖與停車場	5	黃大仙中心南館
106	樂雅苑之商舖與停車場	126	海濱匯
79	樂華南邨之商舖與停車場	17	天澤商場
102	南昌邨之商舖與停車場	20	天盛商場
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	25	天瑞商場
91	天華邨之商舖與停車場	65	天慈商場
118	天宏苑之商舖與停車場	21	天耀廣場
85	天逸邨之商舖與停車場	4	TKO Gateway
89	唐明苑之商舖與停車場	7	TKO Spot
92	翠灣邨之商舖與停車場	42	翠屏(北)商場
103	慈愛苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
71	東頭邨之商舖與停車場	55	元洲商場
81	和明苑之商舖與停車場	58	環翠商場
98	欣明苑之商舖與停車場	12	禾輦廣場
111	盈福苑之商舖與停車場	13	逸東商場
66	三聖商場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
9	秀茂坪商場	73	賢麗苑購物中心
27	沙角商場	61	耀安商場
33	順利商場	69	耀東商場
72	順安商場	37	愉翠商場
23	小西灣廣場	130	毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)

中國內地物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	領展企業廣場	2	領展購物廣場·中關村
3	領展購物廣場·廣州	4	領展購物廣場·京通
5	領展中心城	6	七寶萬科廣場
7	廣州天河領展廣場	8	東莞物流倉儲設施
9	佛山物流倉儲設施	10	嘉興物流倉儲設施

新加坡物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	裕廊坊	2	Swing By @Thomson Plaza

澳洲物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	100 Market Street·悉尼	2	The Strand Arcade
3	Queen Victoria Building	4	The Galleries
5	IGO投資組合		

英國物業

序號	物業名稱
1	The Cabot·倫敦

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入 資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
1	樂富廣場	366,097	793	308.1	3.73%	7,755.7	3.97%
	簡介：	樂富廣場(前稱樂富中心)·於1984年及1991年落成·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 • 樂富邨內之相關地方 					
		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	206,934	1,177	274.8	3.97%	5,954.9	4.61%
	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 • 天頌苑附屬設施大樓 — 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31,611份中之一部分 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年及自2010年6月8日起計為期50年					
3	慈雲山中心	196,744	940	209.1	4.27%	4,575.8	4.57%
	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					
	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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
4	TKO Gateway	165,935	623	201.1	3.97%	4,433.4	4.54%
	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					
5	黃大仙中心南館	146,528	688	187.6	4.05%	4,058.4	4.62%
	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 — 353,235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					
6	啟田商場	153,618	461	160.1	3.92%	4,041.1	3.96%
	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：153,618平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：179,084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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
7	TKO Spot	129,796	1,280	173.2	4.12%	3,962.1	4.37%
	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 • 尚美樓地下之商業/停車場大廈 • 尚德邨內之露天泊車位以及相關地方 					
		泊車位數目：1,280					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第98號 — 467,545份均等且不可分割份數中之95,092份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					
8	黃大仙中心北館	137,622	473	139.0	3.89%	3,433.8	4.05%
	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	155,554	611	186.9	3.90%	4,254.1	4.39%
	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 • 秀茂坪邨內之相關地方 • 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：155,554平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：153,748平方呎					
		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份中之一部分 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	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入 資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
10	長發廣場	165,572	590	155.4	4.27%	3,351.8	4.64%
	簡介：	長發廣場，於1989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12月22日起計為期50年					
11	良景廣場	184,012	616	161.1	4.36%	3,212.3	5.01%
	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					
12	禾輦廣場	170,799	828	143.7	4.06%	3,085.5	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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
13	逸東商場	193,035	1,900	162.0	4.33%	3,362.5	4.82%
	簡介：	逸東商場，於2001年及2003年落成，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					
14	彩明商場	92,804	765	142.4	4.25%	3,003.4	4.74%
	簡介：	彩明商場，於2001年及2003年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 彩明苑之商業/停車場大廈 • 彩明苑之停車場大廈 • 彩明苑之有蓋泊車位 • 健明邨新翼之地下 					
		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35,839份中之一部分 政府租契：自2001年5月4日(將軍澳市地段第82號)及2010年3月15日(將軍澳市地段第109號)起計為期50年					
15	蝴蝶廣場	174,157	313	157.4	4.03%	3,535.1	4.45%
	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 — 熟食檔 • 綜合商業/停車場大廈 — 位於蝶翎樓及蝶心樓內之商舖 • 蝴蝶邨內之露天泊車位、上貨區及相關地方 • 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：174,157平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：175,331平方呎					
		泊車位數目：313					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第473號 — 248,783份均等且不可分割份數中之38,316份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
16	彩園廣場	125,394	536	135.6	4.35%	2,827.0	4.80%
	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 — 位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位、露天泊車位及相關地方 泊車位數目：536					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第230號 — 286,392份均等且不可分割份數中之34,746份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
17	天澤商場	130,692	302	131.7	4.27%	2,926.9	4.50%
	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					
18	太和廣場	125,178	454	129.1	4.35%	2,692.1	4.80%
	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，以及喜和樓地下通往第1期商業大廈之入口 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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
19	油美及高翔(鯉魚門廣場)	102,836	-	142.4	4.30%	2,861.8	4.98%
	簡介：	鯉魚門廣場 — 油美及高翔 · 於2001年落成 · 包括 • 油美苑J、K及L座之商業相關地方					
	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	130.7	4.16%	2,812.3	4.65%
	簡介：	天盛商場 · 於2000年落成 · 包括 • 商場 — 商業/停車場大廈 • 附屬設施大樓 — 天盛苑內之幼稚園、遊樂場地以及日間托兒所 泊車位數目：1,458					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第17號 · A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					
21	天耀廣場	93,297	480	119.2	4.27%	2,485.5	4.80%
	簡介：	天耀廣場 · 於1992年落成 · 包括 • 商業/停車場大廈 • 天耀邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：480					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第38號 — 574,611份均等且不可分割份數中之31,581份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
22	竹園廣場	138,459	1,103	119.9	4.33%	2,526.7	4.75%
	簡介：	竹園廣場 · 於1984年落成 · 包括 • 商業/停車場大廈 • 趣園樓之多層停車場大廈 • 熟食檔 • 秀園樓之商舖 • 竹園(南)邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：1,103					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6452號 — 餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份 政府租契：自2007年8月16日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
23	小西灣廣場	99,942	558	115.7	4.40%	2,294.9	5.04%
	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	117.2	4.36%	2,371.0	4.94%
	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	天瑞商場	74,948	577	108.4	4.30%	2,250.9	4.82%
	簡介：	天瑞商場，於1993年落成，包括 <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 泊車位數目：577					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第39號 — 599,404份均等且不可分割份數中之34,646份 政府租契：自2007年9月5日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
26	頌安商場	82,430	995	105.1	4.29%	2,188.5	4.80%
	簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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及相關地方 					
		泊車位數目：995					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第544號 — 223,886份均等且不可分割份數中之41,385份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
27	沙角商場	96,488	662	102.3	4.26%	2,155.8	4.75%
	簡介：	沙角商場，於1980年落成，包括					
		<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 					
		泊車位數目：662					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第552號 — 340,309份均等且不可分割份數中之32,438份 政府租契：自2008年7月3日起計為期50年					
28	彩雲商場	167,367	859	101.4	4.33%	2,141.0	4.74%
	簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括					
		<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、相關設施及綜合相關地方 					
		泊車位數目：859					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6461號 — 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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
29	德田廣場	97,642	754	102.7	4.20%	2,292.4	4.48%
簡介：	德田廣場·於1991年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> • 商業大廈 • 停車場大廈及露天泊車位 • 德康樓之地下部分 • 德敬樓第二層之房委會綜合設施部分 泊車位數目：754						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6326號 — 308,756份均等且不可分割份數中之25,782份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年						
30	愛民廣場	180,959	808	95.8	4.35%	2,098.1	4.56%
簡介：	愛民廣場·於1975年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> • 多層商業/停車場相關地方·包括停車場大廈A至D • 1號商場 — 熟食檔 • 2號商場 — 街市 • 位於昭民樓、康民樓及頌民樓之商舖單位 • 愛民邨內之露天停車場以及相關地方 泊車位數目：808						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第9826號 — 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						
31	南豐廣場	81,072	—	65.5	4.00%	1,614.6	4.06%
簡介：	南豐廣場·於1999年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> • 商業單位 • 幼稚園 • 外牆商業廣告位 						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第23號 — 1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份 政府租契：新批土地契約第8648號·年期自1995年11月21日起計至2047年6月30日止						
32	富善商場	106,361	525	86.7	4.25%	1,960.9	4.42%
簡介：	富善商場·於1986年落成·包括 <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 泊車位數目：525						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第189號 — 330,620份均等且不可分割份數中之33,761份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年						

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
33	順利商場	198,697	731	88.1	4.38%	1,902.2	4.63%
	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 • 位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓的商舖單位 • 順利邨內之露天泊車位 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 — 餘段中295,872份均等且不可分割份數中之56,354份 政府租契：2010年3月31日起計為期50年					
34.	何文田廣場	101,102	299	81.0	4.36%	1,781.7	4.55%
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 商業/停車場大廈 • 何文田邨內之停車場大廈 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：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20,317份 政府租契：自1998年11月20日起計為期50年					
35	恆安商場	116,022	585	84.4	4.20%	1,887.1	4.47%
	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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
36	寶達商場	82,269	1,083	84.9	3.98%	1,973.6	4.30%
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 商場 1號停車場大廈 2號停車場大廈 位於達祥樓之綜合商業/停車場相關地方 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 — 餘段中546,029份均等且不可分割份數中之75,195份 政府租契：自2009年4月9日起計為期50年					
37	愉翠商場	112,769	1,175	84.3	4.01%	1,851.8	4.55%
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 商場 停車場及附屬設施大樓 愉翠苑之上落貨區 					
		泊車位數目：1,175					
	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462號 — 361,200份均等且不可分割份數中之48,967份 政府租契：2001年5月18日起計為期50年					
38	大元商場	136,497	594	83.9	4.32%	1,846.8	4.54%
	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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
39	廣源商場	81,542	736	80.1	4.20%	1,716.6	4.67%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括					
		<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 廣源邨內之露天泊車位 					
		泊車位數目：736					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第506號 — 279,026份均等且不可分割份數中之29,929份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
40	顯徑商場	94,277	636	86.3	4.22%	1,828.9	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 房委會道路 					
		泊車位數目：636					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第503號 — 396,392份均等且不可分割份數中之37,320份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
41	瀝源廣場	106,156	438	76.8	4.16%	1,704.0	4.51%
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括					
		<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 瀝源邨內之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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
42	翠屏(北)商場	113,729	421	73.4	4.11%	1,862.4	3.94%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括					
		<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 翠屏(北)邨內之露天泊車位 					
		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					
43	赤柱廣場	98,382	411	68.8	4.10%	1,517.9	4.53%
	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					
44	新翠商場	75,506	620	69.4	4.15%	1,527.6	4.55%
	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 位於新義樓的綜合商業/停車場大廈 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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
45	南昌薈	56,519	547	72.1	4.16%	1,595.0	4.52%
	簡介：	南昌薈(前稱富昌商場)·於2002年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 多層商業樓及綜合商業/停車場大廈 • 富潤樓(附屬設施大樓) • 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					
46	鳳德商場	68,490	487	61.0	4.15%	1,467.8	4.15%
	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 • 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：68,317平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：68,490平方呎					
		泊車位數目：487					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6318號 — A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份					
		政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
47	大興商場	102,114	672	64.4	4.31%	1,395.9	4.61%
	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號餘段 — 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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
48	富泰商場	61,288	635	63.6	4.05%	1,407.7	4.52%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 商業/停車場大廈 • 富泰邨內的露天泊車位及相關地方 					
		泊車位數目：635					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：屯門市地段第418號 — 382,833份均等且不可分割份數中之38,769份					
		政府租契：自2001年3月12日起計為期50年					
49	朗屏商場	92,061	564	71.9	4.36%	1,525.0	4.71%
	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 • 位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的商舖 • 朗屏邨內的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					
50	愛東商場	81,029	634	64.1	4.19%	1,370.0	4.68%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 商場 • 多層商業/停車場大廈以及綜合商業/停車場大廈及 • 愛東邨內的相關地方 					
		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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
51	寶林商場	86,730	398	60.9	4.36%	1,304.7	4.67%
	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 — 位於寶寧樓及寶勤樓內的商舖 露天泊車位 寶林邨變電站 					
		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 — 341,494份均等且不可分割份數中之25,495份 政府租契：自2004年10月19日起計為期50年					
52	美林商場	75,926	375	61.7	4.16%	1,388.5	4.44%
	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 綜合商業/停車場大廈部分 — 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					
53	興華廣場	82,011	268	63.8	4.30%	1,317.2	4.85%
	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 					
		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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
54	富亨商場	55,030	517	61.3	4.23%	1,293.7	4.74%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 多用途綜合大廈，不包括室內康樂中心 • 停車場大廈 • 富亨邨內的露天泊車位 泊車位數目：517					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第178號 — 358,013份均等且不可分割份數中之22,900份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
55	元州商場	50,868	213	56.5	3.83%	1,317.2	4.29%
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 商業/停車場大廈 • 多層商業/停車場大廈、商場 • 位於元康樓的綜合商業/停車場大廈 • 相關地方 泊車位數目：213					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6478號 — 355,830份均等且不可分割份數中之17,388份 政府租契：自2010年3月11日起計為期50年					
56	隆亨商場	64,037	440	54.1	4.14%	1,194.3	4.53%
	簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 商場/停車場大廈 • 停車場大廈 • 熟食檔 • 露天泊車位及相關地方 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					
57	廣福商場	69,230	461	54.8	4.34%	1,251.5	4.38%
	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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
58	環翠商場	82,296	359	56.1	4.30%	1,227.5	4.57%
	簡介：	環翠商場，於1979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 位於怡翠樓及盛翠樓的商舖 位於利翠樓的政府診所 環翠邨內的露天停車場及相關地方 					
		泊車位數目：359					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第180號 — 餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					
59	樂華商場	98,078	650	52.8	4.20%	1,180.0	4.47%
	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 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 樂華(北)邨內的露天泊車位及相關地方 					
		泊車位數目：650					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號 — 513,788份均等且不可分割份數中之38,134份 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					
60	海悅豪園	41,017	—	39.5	4.00%	896.7	4.41%
	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：匡倫(香港)有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第49號 — 5,411份均等且不可分割份數中之573份 政府租契：新批土地契約第SK8530號，年期自1995年3月27日起至2047年6月30日止					
61	耀安商場	50,765	547	47.5	4.09%	1,021.7	4.65%
	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 — 店舖、街市及泊車位 耀安邨內的露天泊車位 					
		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：沙田市地段第505號 — 306,501份均等且不可分割份數中之12,616份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
62	祥華商場	77,181	353	47.1	4.21%	1,037.7	4.54%
	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 位於祥禮樓及祥頌樓的商舖 祥華邨內的露天泊車位 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	曉麗商場	34,560	637	43.4	4.07%	972.4	4.47%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 商業/停車場大廈 A座(曉天閣)的幼稚園 E座(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 — 分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份 政府租契：年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止					
64	海富商場	40,335	225	40.0	4.10%	880.9	4.54%
	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：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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
65	天慈商場	36,865	289	40.1	4.14%	851.1	4.71%
	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					
66	三聖商場	68,901	176	43.3	4.32%	967.8	4.47%
	簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 商業/停車場大廈 • 商業大廈A、B及C座 • 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					
67	興東商場	53,034	420	29.9	4.13%	685.8	4.36%
	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：筲箕灣內地段第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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化法 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
68	建生商場	36,558	273	26.0	4.09%	608.1	4.28%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 商場 停車場大廈 建生邨內的相關地方 					
		泊車位數目：273					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：屯門市地段第441號 — A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份					
		政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
69	耀東商場	61,512	685	26.9	4.22%	619.3	4.35%
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 商場 1號停車場 2號停車場 耀東邨內的單位 					
		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	24,400	406	26.7	4.28%	591.8	4.51%
	簡介：	平田商場，於1997年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 商場 停車場大廈 附屬設施大樓 平田邨內的露天泊車位 					
		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	34,941	493	20.3	4.12%	580.8	3.50%
	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 祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓的商舖 東頭邨內露天泊車位 東頭(二)邨內部分房委會綜合設施 					
		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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
72	順安商場	80,508	459	24.9	4.25%	596.2	4.18%
	簡介：	順安商場，於1978年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 商場1號 商場2號 商業停車場大廈 位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業/停車場大廈 順安邨內的商業設施、新地點相關地方及新地點露天泊車位 					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6472號 — 餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份 政府租契：自2008年7月28日起計為期50年					
73	賢麗苑購物中心	10,584	150	19.3	4.13%	384.8	5.02%
	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					
74	健明邨之停車場	—	763	23.4	4.50%	478.3	4.88%
	簡介：	健明邨之停車場，於2003年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 多層商業/停車場大廈的其中一部分 有蓋泊車位 露天泊車位 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份中的一部分 政府租契：自2010年3月15日起計為期50年					
75	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	18.9	4.12%	426.4	4.42%
	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 安瀾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 資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
76	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	19.3	3.91%	464.6	4.16%
	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：年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止					
77	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	19.7	4.39%	406.1	4.84%
	簡介：	長宏邨之商舖與停車場，於2001年及2003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					
78	天悅邨之停車場	—	560	15.9	3.90%	378.3	4.20%
	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19,191份中的一部分 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	12.6	4.46%	282.2	4.45%
	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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
80	寶熙苑商場	13,686	—	10.7	3.30%	288.3	3.71%
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						
81	和明苑之商舖與停車場	7,342	379	13.1	3.82%	326.4	4.01%
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 • 和明苑A座的幼稚園 泊車位數目：379						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第52號 — A分段及餘段中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	13.2	4.03%	306.5	4.29%
簡介：	高俊苑之商舖與停車場，於1995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 泊車位數目：323						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6189號 — A分段及餘段中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	—	348	11.0	3.90%	262.0	4.19%
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 泊車位數目：348						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第290號 — A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日						

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
84	青華苑之商舖與停車場	9,118	348	11.7	3.94%	280.3	4.16%
	簡介：	青華苑之商舖與停車場，於1986年及1987年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈(連同一間幼稚園及一間商舖) 					
		泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：青衣市地段第100號 — 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					
85	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	11.4	4.10%	271.7	4.21%
	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 — 226,221份均等且不可分割份數中之15,485份					
		政府租契：自2008年10月28日起計為期50年					
86	田景邨之停車場	—	380	11.5	3.80%	276.6	4.15%
	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 — 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					
87	慈民邨之停車場	—	364	12.0	4.40%	255.7	4.71%
	簡介：	慈民邨之停車場，於1994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：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 — 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					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
88	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	11.1	3.91%	274.2	4.05%
	簡介：	康逸苑之商舖與停車場，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) 					
		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 — 99,200份均等且不可分割份數中之4,582份					
		政府租契：自2001年2月5日起計為期50年					
89	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	9.5	3.86%	251.9	3.76%
	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A分段及將軍澳市地段第54號餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份					
		政府租契：年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止					
90	華荔邨之停車場	—	411	10.6	4.10%	239.1	4.44%
	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 					
		泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：葵涌市地段第445號 — 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					
91	天華邨之商舖與停車場	1,476	287	10.5	3.97%	244.2	4.31%
	簡介：	天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
92	翠灣邨之商舖與停車場	13,631	182	9.8	4.10%	231.6	4.22%
	簡介：	翠灣邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 獨立零售單位 商業樓 停車場大廈 露天停車場 					
		泊車位數目：182					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第166號 — 123,068份均等且不可分割份數中之3,254份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
93	寧峰苑之停車場	—	299	10.0	3.70%	248.5	4.03%
	簡介：	寧峰苑之停車場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 停車場大廈 					
		泊車位數目：299					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第477號 — 78,707份均等且不可分割份數中之3,072份 政府租契：自1999年10月15日起計為期50年					
94	宏福苑之停車場	—	408	7.6	3.60%	196.4	3.88%
	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 — 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					
95	寶珮苑之停車場	—	277	9.0	3.80%	216.1	4.16%
	簡介：	寶珮苑之停車場，於1995年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> 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 — A分段 政府租契：年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
96	明雅苑之停車場	—	345	7.3	3.50%	192.8	3.80%
	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 — A分段					
		政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
97	英明苑之停車場	—	274	8.3	3.80%	204.6	4.03%
	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 — A分段					
		政府租契：自1898年7月1日起計為期99年，已按法律續期至2047年6月30日					
98	欣明苑之商舖與停車場	7,019	262	6.4	3.94%	179.0	3.59%
	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 — A分段					
		政府租契：年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止					
99	漁安苑之停車場	—	296	7.3	3.81%	184.2	3.97%
	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 — 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 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
100	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	9.2	4.58%	188.0	4.88%
	簡介：	翠屏(南)邨之停車場，於1990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：229					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第755號 — 餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份 政府租契：自2009年11月27日起計為期50年					
101	麗安邨之停車場	—	181	9.7	4.30%	205.8	4.71%
	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 — 餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份 政府租契：自2009年3月6日起計為期50年					
102	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	6.9	3.95%	169.9	4.04%
	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 — 109,764份均等且不可分割份數中之3,670份 政府租契：自2005年8月17日起計為期50年					
103	慈愛苑之商舖與停車場	13,306	199	6.3	4.29%	166.6	3.75%
	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 — 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 — 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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	6.7	4.12%	151.3	4.46%
簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈(連同一個地下零售單位) 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 — 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						
105	牛頭角上邨之停車場	—	228	7.4	4.30%	157.5	4.72%
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 — 126,664份均等且不可分割份數中之9,334份 政府租契：自2008年5月6日起計為期50年						
106	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	5.4	3.69%	147.6	3.63%
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 — 整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日						
107	秀茂坪邨第一期之停車場	—	395	5.9	3.50%	162.6	3.65%
簡介：	秀茂坪邨第一期之停車場，於1984年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 多層停車場B • 秀明樓之綜合商業/停車場設施 • 相關地方 泊車位數目：395						
業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號 — 餘段中833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年						

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
108	錦鞍苑之停車場	—	238	5.7	3.80%	139.9	4.08%
	簡介：	錦鞍苑之停車場，於1987年落成，包括					
		• 停車場大廈					
		泊車位數目：238					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：沙田市地段第283號 — 整個A分段					
		政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
109	青宏苑之停車場	—	179	6.3	3.80%	156.8	4.04%
	簡介：	青宏苑之停車場，於2001年落成，包括					
		• 停車場大廈					
		泊車位數目：179					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：青衣市地段第137號 — 36,665份均等且不可分割份數中之2,516份					
		政府租契：自1999年4月20日起計為期50年					
110	怡閣苑之停車場	—	240	6.3	3.60%	161.9	3.88%
	簡介：	怡閣苑之停車場，於1981年落成，包括					
		• 停車場大廈					
		泊車位數目：240					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第5911號 — 整個A分段					
		政府租契：自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
111	盈福苑之商舖與停車場	786	163	6.1	4.11%	140.9	4.30%
	簡介：	盈福苑之商舖與停車場，於2001年落成，包括					
		• 停車場大廈(連同一個商舖單位)					
		泊車位數目：163					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6266號 — 整個餘段					
		政府租契：自1999年5月7日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
112	新圍苑之停車場	—	185	5.6	3.80%	132.5	4.22%
	簡介：	新圍苑之停車場，於1990年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 多層停車場 泊車位數目：185					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第326號 — 整個A分段 政府租契：年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止					
113	天祐苑之停車場	—	192	5.2	3.80%	130.2	4.00%
	簡介：	天祐苑之停車場，於1992年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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					
114	怡雅苑之停車場	—	159	4.5	3.60%	118.8	3.76%
	簡介：	怡雅苑之停車場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場 泊車位數目：159					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第120號 — 整個A分段 政府租契：年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止					
115	瓊麗苑之停車場	—	158	4.2	3.70%	110.7	3.76%
	簡介：	瓊麗苑之停車場，於1989年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈 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					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收入資本化 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
116	鳳禮苑之停車場	—	134	3.6	3.60%	97.3	3.72%
	簡介：	鳳禮苑之停車場，於1997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：134					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6240號 — 33,911份均等且不可分割份數中之1,512份					
		政府租契：年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止					
117	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	3.1	3.94%	83.4	3.68%
	簡介：	紅磡邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈 • 位於紅暉樓的商舖 • 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	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	2.3	3.96%	66.7	3.52%
	簡介：	天宏苑之商舖與停車場，於1992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：79					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6131號 — 整個餘段					
		政府租契：年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止					
119	康強苑之停車場	—	93	4.0	4.20%	91.9	4.33%
	簡介：	康強苑之停車場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
120	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	2.6	3.81%	68.0	3.88%
	簡介：	康瑞苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 停車場大廈(連同一個商業單位) 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	—	88	2.9	4.00%	73.0	3.94%
	簡介：	葵康苑之停車場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 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	—	67	1.8	4.20%	44.3	4.17%
	簡介：	鵬程苑之停車場，於1991年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 露天泊車位 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	—	70	1.6	3.60%	41.7	3.90%
	簡介：	黃大仙下邨(一)之停車場，於1982年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> • 露天泊車位 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 法資本化率	2023年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析初始 回報率
124	竹園北邨之停車場	—	61	1.3	4.60%	28.7	4.58%
	簡介：	竹園北邨之停車場，於1987年落成，包括					
		• 露天停車區					
		泊車位數目：61					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6327號 — 364,071份均等且不可分割份數中之687份					
		政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
125	高怡邨之商舖與停車場	—	38	1.1	3.55%	25.8	4.24%
	簡介：	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括					
		• 停車場大廈					
		• 商業大廈					
		• 露天泊車位					
		泊車位數目：38					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6480號 — 80,343份均等且不可分割份數中之1,518份					
		政府租契：自2010年1月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	2023年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯	883,127	9,290.0
簡介：	海濱匯，於2019年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 辦公室大樓1 • 辦公室大樓2 • 零售基座 • 地庫停車場 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：新九龍內地段第6512號 賣地條件第20240號：自2015年2月23日起計為期50年		
* 兩層作自用辦公室之估值為十一億八千零九十萬港元。			

序號	物業名稱	內部樓面面積(平方呎)	2023年3月31日之估值 (百萬港元)
127	旺角彌敦道700號	174,084	3,779.1
簡介：	彌敦道700號(前稱工業貿易處大樓)，於1983年落成並於2017年翻新，包括 <ul style="list-style-type: none"> • 零售基座 • 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		

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	2023年3月31日之估值 (百萬港元)
128	紅磡停車場/汽車服務中心	421,401	3,120.0
簡介：	紅磡停車場/汽車服務中心，於1980年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 一座十三層高混合用途停車場，地下為汽車展銷中心，一樓至四樓為工作間，而五樓至十二樓為公眾停車場及天台為露天泊車位 泊車位數目：932 從地下到天台可經車道直達		
業權詳情：	持有人：Zung Fu Land Investment Limited 地段詳情：九龍海旁地段第27號A分段餘段及其增批部分餘段 政府租契：自1884年11月16日起計為期999年		
129	柴灣停車場/汽車服務中心	438,351	2,700.0
簡介：	柴灣停車場/汽車服務中心，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 一座九層高工業大廈，在地下設有汽車展銷中心，高層為汽車維修工作室、附屬辦公室、食堂、顧客接待區及倉庫，並於天台設有太陽能發電板 泊車位數目：45(在地下及一樓設有20個貨車車位及25個私家車位) 從地下到四樓可經車道直達		
業權詳情：	持有人：Apollo Luck Limited 地段詳情：柴灣內地段第114號 政府賣地條款第11525號：自1981年7月24日起計為期75年，並可續期75年		
序號	物業名稱	建議總樓面面積 (平方呎)	2023年3月31日之估值 (百萬港元)
130	毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)	139,243	728.0
簡介：	毗鄰安達臣道發展項目地塊建議包括 <ul style="list-style-type: none"> 商業/停車場大廈 		
業權詳情：	持有人：福珍發展有限公司 地段詳情：測量約份第3約地段第1078號 新批土地契約第22989號：自2022年9月28日起計50年		

中國內地物業

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬元人民幣)	收入資本化法 資本化率	2023年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析初始 回報率
1	領展企業廣場	7,375	75,780	226	273.4	4.29%	6,700	4.08%
	簡介：	領展企業廣場·上海·於2003年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 一幢21層的辦公室大樓 • 一幢10層的辦公室大樓 • 一幢雙層的零售平台 • 一座雙層的地下停車場 						
		泊車位數目：226						
	業權詳情：	該物業是以一份房地產權證登記為上海興邦房地產有限公司名下之業權。						
		獲授之土地使用權自2001年5月16日起至2051年5月15日止為期50年·可作商辦綜合用途。						
2	領展購物廣場·中關村	55,423	-	367	114.4	4.50%	3,170	3.61%
	簡介：	領展購物廣場·中關村·北京·於2008年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 一座7層的購物中心(B1至L6) • 一座雙層的地下停車場(B2至B3) 						
		泊車位數目：367						
	業權詳情：	該物業是以9份房地產權證登記為益颯美置業(天津)有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權自2011年5月13日起至2051年5月12日止為期40年·可作商業用途。						
3	領展購物廣場·廣州	88,726	-	1,043	153.8	5.00%	4,210	3.65%
	簡介：	領展購物廣場·廣州·廣州·於2011年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> • 逸翠灣一幢5層的購物中心(B1至L3)部份·一個綜合住宅複大廈項目 • 一座3層的地下停車場(B2至B4) 						
		泊車位數目：1,043						
	業權詳情：	該物業是以272份房地產權證登記為廣州牽晴匯房地產有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權自2002年10月21日起至2042年10月20日止為期40年·可作商業用途。						

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬元人民幣)	收入資本化法 資本化率	2023年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析初始 回報率
4	領展購物廣場·京通	67,546	—	576	92.4	4.75%	2,550	3.62%
	簡介：	領展購物廣場·京通·北京·於2014年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> 一幢七層高的購物中心(B1至L6) 一幢三層高的地下停車場(B2至B4) 						
		泊車位數目：576						
	業權詳情：	該物業是以477份房地產權證登記為北京亞騰房地產經營管理有限公司名下之分散業權。						
		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、地下商業用途·及至2060年12月8日止為期50年·可作地下停車場用途。						
5	領展中心城	83,900	—	741	85.5	4.50%	5,370	1.59%
	簡介：	領展中心城·深圳·於2006年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> 一幢五層高的購物中心(B1至M) 一幢一層高的地下停車場(B2) 						
		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。						
6	七寶萬科廣場*	148,853	—	1,471	312.8	4.50%	3,475*	4.50%
	簡介：	上海七寶萬科廣場·於2016年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> 一幢六層高的購物中心(B1至L5) 一幢兩層高的地下停車場(B2至B3) 						
		泊車位數目：1,471						
	業權詳情：	該物業是以2份房地產權證登記為上海新寶置業有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權自2012年11月12日起至2052年11月11日止為期40年·可作商業用途。						
		* 50%權益						
7	廣州天河領展廣場	90,113	—	998	83.5	5.00%	3,070	2.72%
	簡介：	廣州天河領展廣場·於2012年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> 一幢十層高的購物中心(B1至L9) 一幢三層高的地下停車場(B2至B4) 						
		泊車位數目：998						
	業權詳情：	該物業是以1,011份房地產權證登記為廣州陞鹿物業管理有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權自1999年7月12日起至2039年7月11日止為期40年·可作商業用途。						

序號	物業名稱	倉儲 總樓面面積 (平方米)	宿舍 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬元人民幣)	收入資本化法 資本化率	2023年3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析初始 回報率
8	東莞物流倉儲設施	100,597	9,418	-	42.8	5.00%	982	4.35%
簡介：	廣東東莞的物流倉儲設施，倉儲部份於2019年落成，辦公室部份則於2020年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 兩幢兩層高附旋轉車道的倉儲設施 兩幢一層高附旋轉車道的倉儲設施 一幢十一層高的員工宿舍大樓 							
業權詳情：	該物業是以9份房地產權證登記為東莞嘉田倉儲有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2067年11月21日為止，可作倉儲用途。							
9	佛山物流倉儲設施	86,796	-	-	25.3	5.00%	531	4.77%
簡介：	廣東佛山的物流倉儲設施，於2020年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> 兩幢兩層高附旋轉車道的倉儲設施 一幢六層高的員工宿舍 一幢附屬大樓 							
業權詳情：	該物業是以5份房地產權證登記為佛山正聯倉儲有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2067年9月28日止為期50年，可作倉儲用途。							
10	嘉興物流倉儲設施	101,375	-	-	28.0	5.00%	667	4.20%
簡介：	嘉興的物流倉儲設施，於2019年落成，主要包括 <ul style="list-style-type: none"> 三幢兩層高的倉庫 一幢兩層高的附屬大樓 							
業權詳情：	該物業是以1份房地產權證登記為嘉興大恩供應鏈管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2067年8月29日止，可作倉儲用途。							

新加坡物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬新加坡元)	於2023年3月31日	
					收入資本化 法資本化率	之估值 (百萬新加坡元)
1	裕廊坊	67,040	—	98.2	4.50%	2,110
	簡介：	裕廊坊為郊區購物中心，包括地下一至六層之間的七層零售空間及社區空間。裕廊坊屬綜合發展項目之一部分，該發展項目亦包括一個巴士轉乘站，而平台層上為住宅公寓The Centris。				
		該物業於1995年至1997年前後落成，於2020年進行大規模翻新。				
	業權詳情：	該物業乃根據合共567份附屬分散業權地段持有。JP1內的附屬分層單位(地段3822V Mukim 6)所在土地擁有兩份國有土地主約，共同到期日為2092年11月30日。				
		JP2內的附屬分層單位(地段3993A Mukim 6)的國有土地主約於2105年6月20日到期。				
2	Swing By @Thomson Plaza	10,206	—	8.9	3.80%	194
	簡介：	新加坡的Swing By @Thomson Plaza於1980年落成，於2019年進行大規模翻新，包括10個分層單位，分佈於多用途發展項目Thomson Plaza的三層零售平台上。九(9)個單位位於Thomson Plaza的內區，餘下單位則位於地下一層。				
	業權詳情：	該物業根據位於Mukim 15內的10份附屬分散業權地段持有，具體如下：				
		地段U1879K、U1880T、U1881A、U1882K、U1883N、U1884X、U1885L、U1886C及U648P擁有私人租賃業權，自1976年10月15日起計為期99年。地段U713N為私人租賃業權，自1976年10月15日起為期99年(不包括到期前最後1天)。				
		此外，地段1827V Mukim 15擁有土地面積約884平方米，租期自1976年10月15日起計為期99年。				
		除地段U648P Mukim 15登記於Thomson Plaza (Private) Limited名下外，所有分層地段均登記於Mercatus Beta Co-operative Limited名下。於估值日期，地段1827V Mukim 15登記於Thomson Plaza (Private) Limited名下。				

澳洲物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬澳元)	於2023年3月31日	
					收入資本化 法資本化率	之估值 (百萬澳元)
1	100 Market Street · 悉尼	28,339	—	29.3	4.63%	660
	簡介：	悉尼的100 Market Street，為建造於1978年的一幢十層高之辦公樓，並於2010年進行大規模裝修／翻新。				
		該物業包括十層商業大廈，位於悉尼中央商務區Mid-Town Precinct內的Westfield Sydney零售購物中心綜合大樓內部及上層。				
	業權詳情：	該物業以租賃權益方式持有，Westfield Management Ltd及Re Nominee Company Pty Ltd的註冊擁有人作為租戶，共同持有同等份額。該租期自2019年6月27日起至2318年6月26日止為期299年。				
2	The Strand Arcade · 悉尼*	5,580	—	12.1	4.88%	112*
	簡介：	悉尼的The Strand Arcade，始建於1891年，包括一個封閉式維多利亞風格的零售商場，涵蓋地庫樓層、地面層及五層上層。第三至五層一般為辦公室套間及儲存區。				
		該物業有約18.5米面向優質零售地帶Pitt Street Mall，21.5米面向George Street。				
	業權詳情：	該物業以永久業權形式持有，註冊業主為Strand TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。				
		* 50%權益				
3	Queen Victoria Building · 悉尼*	14,140	669	37.3	5.25%	280*
	簡介：	悉尼的Queen Victoria Building，為澳洲最大的Victorian Arcade，佔據整個街區，面向George、York、Druitt及Market Streets。				
		該物業始建於1898年，包含封閉式維多利亞風格的零售商場，涵蓋地庫樓層、地面層及三層上層。地下停車庫可停放669輛車輛，直通York Street。				
	業權詳情：	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主為QVB TC Pty Ltd (佔1/2份額)及Vicinity Custodian Pty Ltd (佔1/2份額)，作為由Leases V688504及BK.3621第984號所創建租約業權中的共同租戶，於2083年2月27日到期。				
		* 50%權益				

於2023年3月31日
之估值

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬澳元)	收入資本化 法資本化率	於2023年3月31日 之估值 (百萬澳元)
4	The Galleries · 悉尼*	14,986	—	17.8	5.13%	156.5*
	簡介：	悉尼的The Galleries，始建於2000年，包括一幢四層高的零售層，位於Park Street 2號(74,000平方米的高級辦公樓)之下的單獨獨立地層。				
		該物業處於顯眼位置，面向George、Pitt及Park Streets，且地下直通Town Hall Train Station及Queen Victoria Building。車輛可從Pitt Street進入地下裝卸區。				
	業權詳情：	該物業以永久業權方式持有，註冊業主為Galleries TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。				
		* 50%權益				
5	IGO投資組合*	186,776	426	187.5	4.5% – 5.25%	1,113.3*
	簡介：	悉尼及墨爾本的優質辦公大廈物業組合概述如下：				
		<ul style="list-style-type: none"> • 347 Kent Street · 悉尼 — 甲級大廈20層(50%權益) • 126 Phillip Street · 悉尼 — 高級大廈37層(25%權益) • 388 George Street · 悉尼 — 甲級大廈30層(50%權益) • 151 Clarence Street · 悉尼 — 甲級大廈20層(100%權益) • 567 Collins Street · 墨爾本 — 高級大廈27層(50%權益) 				
	業權詳情：	各資產均包括多個地塊的永久業權權益。				
		IGO投資組合由持有該等物業的合營公司委聘的獨立外部估值師進行。領展資產管理作為管理人可以採用該合營公司估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。				
		* 49.9%權益				

英國物業

序號	物業名稱	內部面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬英鎊)	於2023年3月31日	
					收入資本化 法資本化率	之估值 (百萬英鎊)
1	The Cabot · 倫敦*					
		44,743	65	15.1	6.00%	285.6*

簡介： 25 Cabot Square提供約44,336平方米(477,224平方英尺)的辦公室及零售場所，以及407平方米(4,381平方英尺)的接待區，涵蓋地下室、地面層、夾層及十三層上層。

吾等瞭解到其始建於1991年左右，並於2018年大規模翻新。其包括甲級辦公大廈，面積介乎17,659平方英尺至45,526平方英尺。

業權詳情： 該物業以永久業權權益持有。

* 市值285,600,000英鎊是基於假設以公司名義持有資產作有關交易，包括兩層作自用辦公室之估值23,300,000英鎊。而反映直接銷售資產所得之市值，請參照估值報告。

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。

安永核實聲明



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

有關領展房地產投資信託基金於2022/2023 ESG資料披露的 獨立有限保證鑒證報告

致領展房地產投資信託基金的董事會：

範圍

我們受領展房地產投資信託基金(「貴公司」)委任，以根據《國際鑒證業務準則》進行有限保證的鑒證服務(下稱「鑒證」)，以報告 貴公司於其2022/2023策略報告及2022/2023可持續發展彙編(「該報告」)所載截至2023年3月31日止年度的(1)碳排放強度減量、(2)用電強度減量、(3)一般廢物回收/循環利用、(4)員工敬業度調查回覆率、(5)員工敬業度分數、(6)遺憾流失率、(7)正面品牌觀感評價、(8)顧客滿意度評分及(9)商戶滿意度總計九項選定的ESG關鍵績效指標(「主體事項」)。該主體事項同時載列於本鑒證報告的附錄中。

除上文所說明我們的鑒證範圍外，我們並無對該報告所載的其餘資料進行鑒證，因此我們亦不會對該資料作出任何結論。

領展房地產投資信託基金採用的標準

於編製主體事項時，貴公司應用該報告附錄：重要環境、社會及管治關鍵績效指標—報告基準(以下統稱為「適用標準」)。有關適用標準專為編製該報告中的主體事項而設，因此，主體事項的資料未必適用於其他用途。

領展房地產投資信託基金的責任

領展房地產投資信託基金的管理層有責任選用適用標準，並在所有重大方面按照適用標準報告主體事項。該責任包括設立並維護內部控制，恰當地保存紀錄，並編製主體事項作出相關估算，從而確保不存在任何欺詐或錯誤而導致的重大失實的陳述。

安永的責任

我們的責任是根據我們獲得的證據而對主體事項的報告作出有限保證的鑒證結論。

我們按照《國際鑒證業務準則第3000號—歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務》以及與領展房地產投資信託基金所協定的鑒證範圍進行鑒證。該等標準規定，我們需要規劃並進行鑒證，並就主體事項所有重大方面是否按照適用標準進行編製而進行有限鑒證並出具報告。所選程序的性質、時間及範圍均依據我們作出的判斷，包括對欺詐或錯誤導致的重大失實陳述作出的風險評估。

我們相信已獲取充足有效的證據，以作為達致有限保證的鑒證結論的依據。



我們的獨立性及質量控制

我們已保持獨立性並確認已符合由香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的規定，並具有所需的能力及經驗來進行該鑒證。

安永亦採用《香港質量控制標準第1號—會計師事務所進行財務報表審核及審閱，以及其他鑒證及相關業務實施的質量控制》，並因此設有一套完整的質量控制系統，包括有明文規定的政策及程序以遵守道德要求、專業標準及適用法律法規。

鑒證程序說明

我們進行的有限保證鑒證程序因性質及所需時間而異，而鑒證程度亦較合理保證為低。因此，有限保證達致的鑒證水平會大幅低於進行合理保證所達致的鑒證水平。我們的程序是專為有限保證而設，我們亦據此作出結論，當中並無取得全部所需可達致合理保證水平的證據。

雖然我們在確定鑒證程序的性質和範圍時已考慮管理層內部控制的有效性，但我們的鑒證並非為鑒證內部控制而設，因此我們的程序並不包括內部控制測試或與信息技術系統中數據集群或計算相關的檢測程序。

有限保證鑒證包括對負責編製主體事項及相關資料的主要人員進行訪談、實施分析性程序及其他合適的程序。

我們的鑒證程序包括：

- 與選定管理層及人員進行訪談以了解有關業務及報告流程；
- 與選定人員進行訪談以了解在報告期內收集、梳理及匯報所選ESG關鍵績效指標的過程；
- 對主體事項進行分析審查並向管理層查詢重大同比差異的原因；
- 檢查所採用的計算標準是否已正確地按照適用標準所載的方法作運算；
- 檢查進行計算的運算準確性；及
- 抽樣測試相關資料來源，以檢查數據準確性。

固有局限性

鑒證存在固有的局限。由於鑒證是基於選擇性測試檢查資料，因此有可能出現欺詐、錯誤或不合規的情況，並未能被發現。



我們的鑒證只限於截至2023年3月31日止年度該報告所載的主體事項。我們僅取得用以支持與主體事項相關的關鍵資料及數據的證據，因此我們的責任不包括：

- 有關在 貴公司年報、網站及其他出版物另行刊登的ESG資料的任何工作；及
- 管理層作出的前瞻性陳述。

結論

根據我們的程序以及所取得的證據，我們並無發現任何應就截至2023年3月31日止年度主體事項而作出的重大修改，以使其可根據適用標準而進行報告。

有限使用

本報告僅供 貴公司參考及使用，以評估 貴公司是否根據適用標準而編製主體事項。本報告並不擬供給及不應供給指定人士以外的任何人士使用。

The signature of Ernst & Young, written in a cursive, handwritten style in black ink.

安永會計師事務所
香港
2023年6月8日



附錄一

下文所列ESG關鍵績效指標構成鑒證程序及報告範圍內的主體事項。

環境	氣候變化之抵禦及減碳
截至2023年3月31日止年度	碳排放強度減量 ^{1,2}
	能源效益
	用電強度減量 ¹
	廢物管理
	一般廢物回收/循環利用
社會	人才發展及留聘
截至2023年3月31日止年度	員工敬業度調查回覆率
	員工敬業度分數
	遺憾流失率 ³
	品牌知名度及聲譽
	正面品牌觀感評價
	持份者參與及管理
	顧客滿意度評分
	商戶滿意度

附註：

- ¹ 與2018/2019年度基線相比
- ² 包括範疇一及二排放
- ³ 於香港區域中心及中國內地區域中心

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2022/2023策略報告及2022/2023可持續發展彙編(以下簡稱「報告及彙編」)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2022年4月1日至2023年3月31日,於報告及彙編內發表有關可持續發展表現的數據和資料。報告及彙編涵蓋了領展擁有的130個香港、10個中國內地、9個澳洲和1個英國物業在企業社會責任方面的承諾、工作和整體表現。

核實的目的是對報告及彙編所記載之內容提供合理保證,以及確認報告及彙編參照國際綜合報告委員會的國際框架(「IR框架」)的綜合報告要求編撰,報告及彙編同時根據全球報告倡議組織(GRI)的《可持續發展報告標準》(「GRI標準2021」)及香港聯合交易所有限公司的上市規例附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的要求編製,並且參考國際可持續準則理事會(ISSB)《國際財務報告可持續披露準則第2號 – 氣候相關披露徵求意見稿》(「ISSB氣候相關披露徵求意見稿」)披露有關公司面臨重大氣候相關風險和機遇的信息。

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標準2021》及《環境、社會及管治報告指引》以及《ISSB氣候相關披露徵求意見稿》的框架而釐訂。

核實過程包括驗證領展的可持續發展數據列表收集、計算和匯報的系統和程序,檢閱有關文件資料,與負責編製報告及彙編內容的代表面談,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彙編內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算報告及彙編內的數據或參與編撰此報告及彙編。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及彙編作出合理保證並總結:

- 報告及彙編是按照《GRI標準2021》和《環境、社會及管治報告指引》的要求編製,並參照國際《IR框架》以及參考《ISSB氣候相關披露徵求意見稿》;
- 報告及彙編平衡、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
- 報告及彙編內的數據和資料可靠完整。

總括而言,報告及彙編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。

香港品質保證局代表簽署

沈小茵
審核主管
2023年6月

全球報告倡議組織內容索引

揭露項目名稱		參考資料
一般揭露		
GRI 2：一般揭露2021		
2-1	組織詳細資訊	管治、披露及財務報表2022/2023：監管及合規事宜； 策略報告2022/2023：領展一覽； 可持續發展彙編2022/2023：關於本報告；公司資料； 公司網站2022/2023：關於領展；業務概覽
2-2	組織永續報導中包含的實體	管治、披露及財務報表2022/2023：綜合財務報表附註； 可持續發展彙編2022/2023：引言
2-3	報導期間、頻率及聯絡人	管治、披露及財務報表2022/2023：公司資料； 策略報告2022/2023：關於本報告；公司資料； 可持續發展彙編2022/2023：引言；公司資料
2-4	資訊重編	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
2-5	外部保證/確信	管治、披露及財務報表2022/2023：安永核實聲明；香港品質保證局核實聲明； 可持續發展彙編2022/2023：安永核實聲明；香港品質保證局核實聲明
2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	管治、披露及財務報表2022/2023：監管及合規事宜；綜合財務狀況表； 策略報告2022/2023：領展一覽； 可持續發展彙編2022/2023：關於本報告；供應鏈；環境、社會及管治表現數據列表； 公司網站2022/2023：關於領展；業務概覽
2-7	員工	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
2-8	非員工的工作者	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
2-9	治理結構及組成	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構
2-10	最高治理單位的提名與遴選	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
2-11	最高治理單位的主席	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 策略報告2022/2023：宏觀趨勢；企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構；重要性及風險評估； 氣候變化之抵禦及適應；持份者參與
2-13	衝擊管理的負責人	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構；重要性及風險評估
2-15	利益衝突	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
2-16	溝通關鍵重大事件	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業

	揭露項目名稱	參考資料
2-17	最高治理單位的群體智識	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
2-18	最高治理單位的績效評估	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構
2-19	薪酬政策	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
2-20	薪酬決定流程	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
2-21	年度總薪酬比率	計算平均薪酬和薪酬比率的數據可於管治披露及財務報表2022/2023獲取。
2-22	永續發展策略的聲明	策略報告2022/2023：主席報告書；行政總裁報告書
2-23	政策承諾	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 策略報告2022/2023：領展一覽；我們的價值創造模式；企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2022/2023：重要性及風險評估
2-24	納入政策承諾	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 策略報告2022/2023：領展一覽；我們的價值創造模式；企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構；重要性及風險評估； 人才管理； 人權政策*； 供應商行為守則
2-25	補救負面衝擊的程序	請參閱可持續發展彙編2022/2023中每個重點範疇下的「方針」部分。
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 可持續發展彙編2022/2023：人才管理； 舉報政策*
2-27	法規遵循	可持續發展彙編2022/2023：政策
2-28	公協會的會員資格	可持續發展彙編2021/2022：最佳實務；簽署機構及倡議
2-29	利害關係人議合方針	可持續發展彙編2022/2023：「商業互融」；持份者參與
2-30	團體協約	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
重大主題		
GRI 3：重大主題2021		
3-1	決定重大主題的流程	策略報告2022/2023：關於本報告； 可持續發展彙編2022/2023：引言；重要性及風險評估
3-2	重大主題列表	策略報告2022/2023：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2022/2023：重要性及風險評估
經濟績效		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	管治、披露及財務報表2022/2023：綜合財務報表附註

* 只提供英文版本

	揭露項目名稱	參考資料
GRI 201 : 經濟績效2016		
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	管治、披露及財務報表2022/2023 : 綜合財務報表附註
201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	策略報告2022/2023 : 企業風險管理及主要風險 ; 可持續發展彙編2022/2023 : 溫室氣體排放 ; 氣候變化之抵禦及適應
201-3	確定給付制義務與其他退休計畫	管治、披露及財務報表2022/2023 : 長期獎勵計劃
反貪腐		
GRI 3 : 重大主題2021		
3-3	重大主題管理	管治、披露及財務報表2022/2023 : 管治良好的企業
GRI 205 : 反貪腐2016		
205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	管治、披露及財務報表2022/2023 : 管治良好的企業
205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	於2022/2023年度, 我們沒有已審結的法律案件是與貪污行為相關。
能源		
GRI 3 : 重大主題2021		
3-3	重大主題管理	策略報告2022/2023 : 自然 ; 可持續發展彙編2022/2023 : 能源效益
GRI 302 : 能源2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	可持續發展彙編2022/2023 : 環境、社會及管治表現數據列表
302-3	能源密集度	可持續發展彙編2022/2023 : 環境、社會及管治表現數據列表
302-4	減少能源消耗	可持續發展彙編2022/2023 : 能源效益 ; 環境、社會及管治表現數據列表
水與放流水		
GRI 3 : 重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023 : 用水管理
GRI 303 : 水與放流水2018		
303-1	共享水資源之相互影響	可持續發展彙編2022/2023 : 用水管理
303-2	與排水相關衝擊的管理	可持續發展彙編2022/2023 : 用水管理
303-5	耗水量	可持續發展彙編2022/2023 : 環境、社會及管治表現數據列表
排放		
GRI 3 : 重大主題2021		
3-3	重大主題管理	策略報告2022/2023 : 自然 ; 可持續發展彙編2022/2023 : 溫室氣體排放
GRI 305 : 排放2016		
305-1	直接 (範疇一) 溫室氣體排放	可持續發展彙編2022/2023 : 環境、社會及管治表現數據列表
305-2	能源間接 (範疇二) 溫室氣體排放	可持續發展彙編2022/2023 : 環境、社會及管治表現數據列表

	揭露項目名稱	參考資料
305-3	其它間接(範疇三)溫室氣體排放	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
305-4	溫室氣體排放強度	策略報告2022/2023：自然； 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
305-5	溫室氣體排放減量	可持續發展彙編2022/2023：溫室氣體排放；環境、社會及管治表現數據列表
廢棄物		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	策略報告2022/2023：自然； 可持續發展彙編2022/2023：廢物管理
GRI 306：廢棄物2020		
306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	可持續發展彙編2022/2023：廢物管理
306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	可持續發展彙編2022/2023：廢物管理；環境、社會及管治表現數據列表
306-3	廢棄物的產生	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
306-4	廢棄物的處置移轉	策略報告2022/2023：自然； 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
306-5	廢棄物的直接處置	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
供應商環境評估		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
GRI 308：供應商環境評估2016		
308-2	供應鏈中負面的環境衝擊以及所採取的行動	可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
勞僱關係		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
GRI 401：勞僱關係2016		
401-1	新進員工和離職員工	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
401-2	提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
401-3	育嬰假	可持續發展彙編2022/2023：人才管理；環境、社會及管治表現數據列表
勞/資關係		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
GRI 402：勞/資關係2016		
402-1	關於營運變化的最短預告期	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
職業安全衛生		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉

揭露項目名稱		參考資料
GRI 403：職業安全衛生2018		
403-1	職業安全衛生管理系統	職業健康及安全政策*； 可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-2	危害辨識、風險評估及事故調查	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-3	職業健康服務	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-6	工作者健康促進	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
403-9	職業傷害	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
403-10	職業病	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
訓練與教育		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
GRI 404：訓練與教育2016		
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
404-2	提升員工職能及過渡協助方案	可持續發展彙編2022/2023：人才管理
404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視。
員工多元化與平等機會		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：多元化與包容
GRI 405：員工多元化與平等機會2016		
405-1	治理單位與員工的多元化	管治、披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 可持續發展彙編2022/2023：多元化與包容；環境、社會及管治表現數據列表
不歧視		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：多元化與包容
GRI 406：不歧視2016		
406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	可持續發展彙編2022/2023：多元化與包容

* 只提供英文版本

揭露項目名稱	參考資料
童工	
GRI 3：重大主題2021	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
GRI 408：童工2016	
408-1 營運據點和供應商使用童工之重大風險	供應商行為守則； 可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
強迫或強制勞動	
GRI 3：重大主題2021	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：人才管理；供應鏈
GRI 409：強迫或強制勞動2016	
409-1 具強迫或強制勞動事件重大風險的營運據點和供應商	供應商行為守則； 舉報政策*； 可持續發展彙編2022/2023：人才管理；供應鏈；簽署機構及倡議
當地社區	
GRI 3：重大主題2021	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：社區
GRI 413：當地社區2016	
413-1 經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動	策略報告2022/2023：社會與關係； 可持續發展彙編2022/2023：社區
413-2 對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動	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。
供應商社會評估	
GRI 3：重大主題2021	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
GRI 414：供應商社會評估2016	
414-1 使用社會標準篩選新供應商	供應商行為守則； 可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
414-2 供應鏈中負面的社會衝擊以及所採取的行動	可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
公共政策	
GRI 3：重大主題2021	
3-3 重大主題管理	我們的業務中沒有按國家和接受者/受益者分類的政治獻金。
GRI 415：公共政策2016	
415-1 政治捐獻	我們的業務中沒有按國家和接受者/受益者分類的政治獻金。
顧客健康與安全	
GRI 3：重大主題2021	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
GRI 416：顧客健康與安全2016	
416-1 評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊	可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉

* 只提供英文版本

揭露項目名稱		參考資料
行銷與標示		
GRI 3 : 重大主題2021		
3-3	重大主題管理	有關我們業務對環境和社會影響的詳情，請參閱可持續發展彙編2022/2023。
GRI 417 : 行銷與標示2016		
417-1	產品和服務資訊與標示的要求	有關我們業務對環境和社會影響的詳情，請參閱可持續發展彙編2022/2023。
客戶隱私		
GRI 3 : 重大主題2021		
3-3	重大主題管理	公司網站2022/2023 : 收集個人資料聲明
GRI 418 : 客戶隱私2016		
418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	於報告期內沒有發現經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的重大投訴。 公司網站2022/2023 : 收集個人資料聲明

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

強制披露規定		參考及備註
管治架構		可持續發展彙編2022/2023：可持續發展管治架構； 可持續發展策略及重點範疇；主要可持續發展目標
匯報原則		可持續發展彙編2022/2023：重要性及風險評估； 持份者參與；環境、社會及管治表現數據列表
匯報範圍		可持續發展彙編2022/2023：引言
「不遵守就解釋」條文		參考及備註
A. 環境		
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、氫氟碳化合物、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>	<p>✓ 可持續發展政策*； 氣候變化及能源政策*； 廢物管理政策*； 水資源政策*；</p> <p>可持續發展彙編2022/2023：溫室氣體排放；氣候變化之抵禦及適應；廢物管理；用水管理</p>
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：廢物管理

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文		參考及備註
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。	✓ 可持續發展政策* ； 氣候變化及能源政策* ； 水資源政策* ； 採購政策*
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)。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：能源效益
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：用水管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用 我們沒有生產任何產品。
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	✓ 可持續發展政策* ； 氣候變化及能源政策* ； 廢物管理政策* ； 水資源政策* ； 生物多樣性政策*
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：溫室氣體排放； 氣候變化之抵禦及適應；能源效益；廢物管理；用水管理； 生物多樣性
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	✓ 氣候變化及能源政策*
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：氣候變化之抵禦及適應

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

B. 社會		
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。	✓ 董事會成員多元化政策； 職業健康及安全政策* 可持續發展彙編2022/2023：人才管理； 職業健康、安全和福祉；多元化與包容
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
層面B2：健康與安全		
一般披露	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。	✓ 職業健康及安全政策*； 可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
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。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：職業健康、安全和福祉
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)劃分的受訓僱員百分比。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文		參考及備註
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。	✓ 人權政策*； 供應商行為守則； 可持續發展彙編2022/2023：人才管理；供應鏈；簽署機構及倡議
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。	✓ 人權政策*； 供應商行為守則； 舉報政策*； 可持續發展彙編2022/2023：人才管理；供應鏈
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。	✓ 人權政策*； 供應商行為守則； 舉報政策*； 可持續發展彙編2022/2023：人才管理；供應鏈
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。	✓ 供應商行為守則； 可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	✓ 可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓ 公司網站2022/2023： 收集個人資料聲明 ； 舉報政策*； 我們沒有生產任何產品。我們的焦點是在收集持份者的個人資料時保護他們的私隱。

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文		參考及備註	
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	我們沒有生產任何產品。
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。	✓	可持續發展彙編2022/2023：持份者參與
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。	✓	可持續發展彙編2022/2023：政策
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	✓	可持續發展彙編2022/2023：供應鏈
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。	✓	公司網站2022/2023： 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。	✓	舉報政策* ； 管治披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業； 可持續發展彙編2022/2023：政策
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2022/2023年度，我們沒有已審結的法律案件是與貪污行為相關。
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。	✓	舉報政策* ； 管治披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	✓	管治披露及財務報表2022/2023：管治良好的企業
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	✓	《領展慈善及社區參與計劃規則》* ； 職業健康及安全政策* ； 可持續發展彙編2022/2023：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)。	✓	可持續發展彙編2022/2023：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)。	✓	可持續發展彙編2022/2023：社區

* 只提供英文版本

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。

* 只提供英文版本

五年表現概要

財務數據

	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日止年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	截至2020年 3月31日止年度 百萬港元	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	12,234	11,602	10,744	10,718	10,037
物業經營開支	(3,036)	(2,826)	(2,506)	(2,498)	(2,348)
物業收入淨額	9,198	8,776	8,238	8,220	7,689
一般及行政開支	(653)	(512)	(428)	(416)	(405)
投資物業公平值變動·商譽及物業、 器材及設備減值	9,317	426	(5,322)	(23,948)	12,269
利息收入	106	98	126	183	85
財務成本	(1,754)	(1,005)	(770)	(630)	(598)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	(11)	–	–	–
所佔合營企業溢利	85	364	–	–	–
出售投資物業之收益	–	–	–	–	2,761
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)	16,299	8,136	1,844	(16,591)	21,801
稅項	(1,006)	(1,229)	(1,092)	(712)	(1,359)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利/(虧損)	15,293	6,907	752	(17,303)	20,442
已向基金單位持有人派付之分派	(6,360)	(6,425)	(5,920)	(5,930)	(5,517)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	(1,638)	–	–	–	–
	7,295	482	(5,168)	(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)	5,201	2,030	(2,566)	(24,835)	13,260
儲備變動產生之金額	2,252	(1,561)	(2,169)	1,783	1,552
非控制性權益	(158)	13	(433)	(181)	113
	7,295	482	(5,168)	(23,233)	14,925

財務數據(續)

	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日止年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	截至2020年 3月31日止年度 百萬港元	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利/(虧損)	15,451	6,894	1,185	(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·商譽及物業、器材及設備減值	(9,393)	(714)	4,910	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	(60)	172	(12)	(454)	250
- 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	22	(32)	32	(157)	-
- 金融工具之公平值變動	51	(80)	(320)	(276)	90
- 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	60	51	54	41	-
- 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	11	-	-	-
- 其他非現金虧損/(收益)	180	(29)	(129)	(189)	(87)
- 扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	-	-	-	(2,761)
酌情分派	-	146	290	291	53
可分派總額	6,311	6,419	6,010	5,965	5,723
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	155.51	159.59	141.65	141.47	130.62
末期每基金單位分派	118.80	146.08	148.34	145.72	140.55
每基金單位分派總額	274.31	305.67	289.99	287.19	271.17

財務數據(續)

		於2023年 3月31日	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日	於2020年 3月31日	於2019年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	237,469	212,761	199,074	193,224	218,496
其他資產	百萬港元	30,450	12,955	10,811	14,395	8,441
資產總值	百萬港元	267,919	225,716	209,885	207,619	226,937
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	78,859	62,726	51,192	47,502	37,611
非控制性權益	百萬港元	120	302	(27)	406	587
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	188,940	162,688	158,720	159,711	188,739
借貸總額佔資產總值比例	%	24.2	22.0	18.4	16.7	10.7
負債總額佔資產總值比例	%	29.4	27.8	24.4	22.9	16.6
投資物業估值	百萬港元	237,469	212,761	199,074	193,224	218,496
估值資本化率						
– 香港						
– 零售	%	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20
– 停車場及相關業務	%	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80
– 辦公室	%	3.00	3.00	3.00	3.00	不適用
– 中國內地						
– 零售(附註(i))	%	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
– 辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
– 物流	%	5.00	5.00	不適用	不適用	不適用
– 澳洲						
– 零售	%	4.88 – 5.25	不適用	不適用	不適用	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	4.50 – 5.25	4.40	4.50	不適用	不適用
– 英國						
– 辦公室	%	6.00	5.19	5.24	不適用	不適用
– 新加坡						
– 零售	%	3.80 – 4.50	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	73.98	77.10	76.24	77.61	89.48
每基金單位收市價	港元	50.50	67.00	70.80	65.70	91.80
市值	百萬港元	128,969	141,383	147,396	135,204	193,636
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	%	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)	2.6
已發行基金單位		2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業。

物業組合數據

		截至2023年 3月31日止年度	截至2022年 3月31日止年度	截至2021年 3月31日止年度	截至2020年 3月31日止年度	截至2019年 3月31日止年度
香港之物業組合						
年末平均每月租金 — 零售	每平方米呎港元	63.8	62.7	62.4	64.6	62.9
續租租金調整率 — 零售	%	7.1	4.8	(1.8)	13.5	22.8
年末租用率						
— 零售	%	98.0	97.7	96.8	96.5	97.1
— 停車場相關業務	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	98.2	94.0	76.3	73.7	不適用
每個泊車位每月收入	港元	3,226	3,064	2,776	2,827	2,719
物業收入淨額比率	%	76.9	76.3	76.8	76.6	76.4
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售(附註(i))	%	(3.0)	14.0	11.1	31.6	32.2
— 辦公室	%	(14.5)	(8.1)	(8.0)	7.9	27.0
年末租用率						
— 零售(附註(i))	%	95.2	90.9	96.3	97.8	98.5
— 辦公室	%	95.5	97.0	95.8	97.4	95.5
— 物流	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	70.4	73.5	76.7	77.2	78.7
澳洲之物業組合						
年末租用率						
— 零售	%	96.9	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室(附註(i))	%	89.2	100.0	100.0	不適用	不適用
英國之物業組合						
年末租用率 — 辦公室	%	93.1	100.0	100.0	不適用	不適用
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(ii))	港元	不適用	1.60	不適用	22.19	2.77
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	(28.99)	(17.35)	(19.99)	(14.21)	(23.68)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	5.4	4.6	4.1	4.4	3.0
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	%	26.6	29.7	28.2	27.9	26.3

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業。比較數字已重列。
- (ii) 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69.97港元(已調整供股的影響)(2022年：78.70港元)及最低成交價44.99港元(已調整供股的影響)(2022年：59.75港元)計算。比較數字並未就供股的影響進行重列或調整。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2023年3月31日止年度之每基金單位持有人分派274.31港仙(2022年：305.67港仙)·除以2023年3月31日之收市價50.50港元(2022年：67.00港元)計算。比較數字並未就供股的影響進行重列或調整。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展之基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)·買賣單位為每手100個基金單位。

於2023年3月31日·已發行2,553,845,091個基金單位。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之綜合財務報表附註28。

財務日誌

截至2023年3月31日止財政年度之末期業績公告	2023年5月31日
末期分派之除權日期	2023年6月15日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ⁽¹⁾	2023年6月19日至6月23日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2023年6月23日
分派再投資計劃公告	2023年6月23日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2023年6月30日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2023年7月7日
收取選擇表格及撤銷通知書之最後限期 ⁽²⁾	2023年7月17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2023年基金單位持有人週年大會而言) ⁽³⁾	2023年7月14日至7月19日 (包括首尾兩天)
2023年基金單位持有人週年大會	2023年7月19日
末期分派之派付日期	2023年8月1日
截至2023年9月30日止六個月之中期業績公告	2023年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2023年3月31日止年度每基金單位118.80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·須最遲於2023年6月16日(星期五)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司·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) 合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃·據此彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2023年3月31日止年度之末期分派。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2023年7月17日(星期一)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香港中央證券登記有限公司(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2023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·須最遲於2023年7月13日(星期四)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我們的公司網站(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。

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

GPR⁽¹⁾ 250環球指數

GPR⁽¹⁾ 250亞洲指數

GPR⁽¹⁾ 250亞太指數

GPR⁽¹⁾ 250香港指數

GPR⁽¹⁾ 250全球房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ 250亞洲房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ 250亞太房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ 250香港房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾ (世界) 綜合指數

GPR⁽¹⁾ 亞洲綜合指數

GPR⁽¹⁾ 香港綜合指數

GPR⁽¹⁾ (世界) 綜合引用指數

GPR⁽¹⁾ 亞洲綜合引用指數

GPR⁽¹⁾ 香港綜合引用指數

GPR⁽¹⁾ 環球100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

恒生內地及香港可持續發展企業指數

恒生可持續發展企業基準指數

MSCI所有國家世界指數

MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數

MSCI世界指數

MSCI香港指數

MSCI所有亞太國家房地產指數

MSCI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⁽¹⁾/APREA⁽²⁾綜合指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾綜合香港指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾綜合房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾可投資100指數

GPR⁽¹⁾ /APREA⁽²⁾可投資100香港指數

GPR⁽¹⁾/APREA⁽²⁾可投資100房地產投資信託指數

MSCI指數納入領展，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展。MSCI擁有MSCI指數的所有權。MSCI、MSCI指數名稱及標誌是MSCI或其附屬公司的商標或服務標誌。

附註：

(1) 全球地產研究院

(2) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日及2022年6月1日作出修訂)
2022年基金單位持有人週年大會	於2022年7月20日舉行之基金單位持有人週年大會
2023年基金單位持有人週年大會	將於2023年7月19日舉行之基金單位持有人週年大會
章程細則	管理人之組織章程細則
資產管理規模	資產管理規模
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵·或有條件現金獎勵·或結合兩者
基本租金	就租約而言·根據租約之應付標準租金·不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會·負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責;於本報告日期·彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會;而「董事委員會」指其任何之一
首席企業發展總裁	管理人之首席企業發展總裁
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總裁	管理人之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	管理人之首席法務總裁
公司秘書	管理人之公司秘書
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
首席營運總裁(中國內地除外)	管理人之首席營運總裁(中國內地除外)
冠狀病毒病	冠狀病毒病

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
設施管理資訊科技	設施管理資訊科技
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25%
大灣區	大灣區
政府	香港特別行政區政府
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
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)
物聯網	物聯網
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租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
廣州天河領展廣場	位於中國內地廣州的商業物業，前稱為「太陽新天地購物中心」
領展證券交易守則	領展基金管理人及高層管理人員證券交易管理守則

上市規則	《聯交所證券上市規則》
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》
低遺憾	分析和計劃／適應可能發生的最壞情境，以減低將來的遺憾
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	(i)所有相關投資；(ii)非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展資產總值之25%
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及／或綠色債券
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
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)，現為戴德梁行有限公司，自2022年11月17日起生效(高力國際物業顧問(香港)有限公司於2022年11月16日退任)
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則，領展之物業發展及相關活動上限為領展資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
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

供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶/租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度/期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經14份補充契約以及兩份修訂及重列契約修訂及補充)
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
加權平均租約	加權平均租約
按年	按年
長江三角洲	長江三角洲

公司資料

管理人之董事會

主席

聶雅倫
(亦為獨立非執行董事)

執行董事

王國龍
(行政總裁)

黃國祥
(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思
陳耀昌
顧佳琳
梁國權
裴布雷
陳寶莉
謝伯榮
謝秀玲
吳麗莎

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

管理人之負責人員⁽²⁾

王國龍
黃國祥
譚承蔭⁽³⁾
陳淑嫻
林定邦⁽⁴⁾

授權代表⁽⁵⁾

王國龍
黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

戴德梁行有限公司⁽⁶⁾
高力國際物業顧問(香港)有限公司⁽⁷⁾

附註：

- (1) 電郵：cosec@linkreit.com
- (2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者
- (3) 於2023年5月22日獲委任
- (4) 於2023年5月15日獲委任
- (5) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者
- (6) 於2022年11月17日獲委任
- (7) 於2022年11月16日退任

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
中環遮打道3A號
香港會所大廈9樓901室

管理人之上海辦事處

中國內地
上海黃浦區湖濱路222號
領展企業廣場1座918-921室

管理人之新加坡辦事處

No 1 Marina Boulevard,
#15-01/04 One Marina Boulevard,
Singapore 018989

管理人之悉尼辦事處

Suite 28.02, Level 28, Australia Square Tower,
264 George Street, Sydney, NSW 2000, Australia

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

聯絡資料

電話：	香港	(852) 2175 1800
	中國內地	(86) 21 5368 9333
	新加坡	(65) 6950 8000
傳真：		(852) 2175 1938
媒體查詢：		mediarelations@linkreit.com
投資者關係：		ir@linkreit.com
客戶服務：		(852) 2122 9000
租賃：	香港	hkretailenquiries@linkreit.com
	中國內地	mlcleasing@linkreit.com
	新加坡	sgleasing@linkreit.com

網址

Linkreit.com (公司網址)
Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式

立即下載



Link UP

