

實力成就現在  
**遠見**  
**塑造未來**



# 連繫好生活





# 目錄

## 01 概況

- 2 關於本報告
- 4 領展一覽
- 6 我們的主要持份者
- 8 我們的價值創造模式
- 10 主席報告書
- 12 行政總裁報告書
- 16 董事會

## 02 我們的策略

- 18 宏觀趨勢
- 20 企業風險管理及主要風險
- 25 重要性
- 27 管治

## 03 我們的資本表現及展望

- 28 財務
- 29 物業組合
- 30 人才
- 31 自然
- 32 社會與關係
- 33 創新

- 
- 34 與首席營運總裁（中國內地除外）訪談

## 04 營運摘要

- 37 中國香港
- 42 中國內地
- 44 國際
- 46 企業策略
- 47 估值回顧
- 48 資本管理

- 
- 50 釋義及詞彙
- 封底內頁 公司資料

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房託的財務和可持續發展表現。



## 2023/2024年度策略報告

- 綜合報告
- 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



## 2023/2024年度管治、披露及財務報表

- 企業管治報告
- 財務報表
- 估值報告
- 環境、社會及管治合規性



## 2023/2024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)的《國際財務報告可持續披露準則(IFRS)第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》
- 氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議



瀏覽可持續發展彙編

# 關於本報告

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

領展房地產投資信託基金(領展房託)於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號: 823)，為證監會認可之集體投資計劃。領展房託採用內部管理模式，持有領展資產管理有限公司(為領展房託之管理人)及The Link Holdings Limited(為領展房託之投資控股實體)的權益。

領展資產管理有限公司(領展)獲證監會發牌，可進行受規管的資產管理活動，並為基金單位持有人之利益管理領展房託。在本報告中，「我們」和「我們的」均指領展(作為領展房託管理人的身分)，根據上下文含義亦可指領展房託本身。

2023/2024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框架。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述集團2023/2024年度的業績，包含截至批核日期2024年5月29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

2023/2024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2023/2024年度，我們已審閱重要性矩陣圖並確定無需作出重大更新。

## 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2023/2024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。2023/2024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。

A large, faint sunburst graphic is centered on the page, with its rays extending towards the corners. The sunburst is composed of many thin, light-colored lines radiating from a central point.

實力成就現在  
遠見塑造未來

建立更強根基  
開展增長新里程

# 領展一覽

領展是亞太區領先的房地產投資管理人，充分發揮專業知識以創造價值，力求為基金單位持有人提供穩定回報，推動可持續的長遠增長。

## 抱負

成為世界級的房地產投資者和管理人，服務社群並提升其生活質素

## 宗旨

連繫好生活

# 您的亞太區 房地產市場的 可靠夥伴

## 第一

亞洲市值最大的房地產投資信託基金的管理人

## 100%

自由流通量，股份由機構和私人投資者持有

## 18年

收益、物業收入淨額及可分派總額增長記錄

## 1,300+

員工遍布亞太區

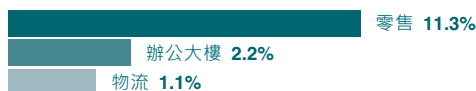
## 物業組合價值



### 香港 74.7%



### 中國內地 14.6%



### 澳洲、新加坡及英國 10.7%



附註：

- (1) 於2024年3月31日的投資物業總估值，包括悉尼和墨爾本優質辦公大樓的49.9%權益。
- (2) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

## 財務摘要

收益  
(百萬港元)

13,578

物業收入淨額  
(百萬港元)

10,070

每基金單位分派  
(港仙)

262.65

每基金單位資產淨值  
(港元)

70.02

## 租用率

零售

98.0%

香港

辦公大樓

98.2%

香港

物流

96.2%

中國內地

96.6%

中國內地

92.3%

中國內地

99.7%

澳洲

89.2%<sup>(1)</sup>

澳洲和英國

97.8%

新加坡

## 強韌的財政狀況

淨負債比率

19.5%

稅息折舊及攤銷前  
利潤利息覆蓋率

4.3x

可動用資金  
(億港元)

185

香港

130

零售(包括發展中物業<sup>(2)</sup>)  
停車場及相關業務  
辦公大樓

中國內地

12

零售  
辦公大樓  
物流

澳洲、新加坡和英國

12

零售  
辦公大樓

附註：

(1) 若撇除在我們其中一項辦公大樓資產裡，已完成基本裝修配置工程，但仍正值穩定期的面積，租用率為94.0%。

(2) 一幅位於觀塘安達臣道的非辦公室商業用地。

# 我們的主要持份者

持份者的參與在價值創造的策略中至關重要。確保我們的抱負與持份者的利益保持一致，直接有助制定業務策略並影響重要決策，以確保業務的長期及可持續發展。我們藉以相關策略識別及應對重大風險，此方針有助深入聆聽持份者的聲音，充分掌握潛在業務影響，以及改善持份者關係。我們集合來自基金單位持有人、資本合

夥人、營運夥伴、員工、商戶、顧客及社區團體的意見，集思廣益制定方案，務求在本地及企業層面提升表現。

2023/2024年度，我們與持份者展開更深入的互動，由商戶和營運夥伴為起步點，以更適切維護持份者的利益。此進階手法參照《AA1000持份者參與標準》的指引，包括深入訪談和問卷調查。我們將建立測量方法和風險指標，以跟進本項目的進展。

## 基金單位持有人

### 為何推動參與

作為沒有控權基金單位持有人及全屬公眾持股，我們的業務要達致可持續發展，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
- 投資者問卷調查

### 創造價值

- 自首次公開發售以來的總回報
- 通過勁強的投資組合帶來持續且具吸引力的回報
- 透過投資組合多元化，務求更有效緩解風險並提高潛在回報

### 相關利益

- 穩定回報，可持續的長遠增長
- 領展房託的財務健康狀況
- 策略性舉措、投資及資產輪轉機遇
- 有效的風險管理策略

### 量度反饋

- 投資者問卷調查所收集的意見

## 資本夥伴

### 為何推動參與

確保與資本合夥人保持協調一致，方能滿足其回報要求，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
- 有系統地討論相關策略及表現
- 提供有關風險管理及投資策略的詳細文件資料

### 創造價值

- 開拓更廣泛的投資機會
- 透過物業組合多元化，務求更有效緩解風險並提高潛在回報

### 相關利益

- 實現目標風險調整後回報
- 就基金表現及策略作出具透明度的溝通
- 策略投資利益一致性
- 有效的風險管理策略

### 量度反饋

- 配售代理意見

## 營運夥伴

### 為何推動參與

與營運夥伴緊密合作相當重要，以確保提供優質服務、簡化流程，並在預期回報方面保持一致性。

### 如何推動參與

- 舉行策略會議以檢討表現
- 合約內容清晰易懂，闡明期望及成果
- 合辦培訓及知識分享活動
- 進行神秘顧客調查和具針對性的訪談，評估服務質素

### 創造價值

- 改善商戶滿意度及續租率
- 高效率的物業營運及保養

### 相關利益

- 公平按時執行合約
- 溝通清晰，期望明確
- 增長及策略性合作的機會

### 量度反饋

- 神秘顧客調查評分



## 員工

### 為何推動參與

有策略地推動員工參與，可提升動力，加強技能，並令員工更投入工作。

### 如何推動參與

- 恆常分享最新策略及舉行團隊會議
- 全面的員工發展計劃
- 提升員工工作投入度的舉措
- 定期進行員工滿意度調查
- 持續評估企業文化

### 創造價值

- 提高員工留聘率
- 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

### 量度反饋

- 員工敬業調查評分

## 商戶

### 為何推動參與

商戶參與有助提供穩定收入，亦能營造理想的營商環境，角色至關重要。

### 如何推動參與

- 就物業事宜持續進行溝通
- 商戶滿意度調查
- 進行具針對性的訪談，確保期望保持協調一致
- 定期保養及升級物業

### 創造價值

- 商戶感滿意並實現長期業務關係
- 評價正面，引入新商戶

### 相關利益

- 保養良好及安全的物業
- 具競爭力的租賃條件

### 量度反饋

- 商戶滿意度調查評分

## 社區與顧客

### 為何推動參與

需求主要由社區及顧客帶動，提升物業的吸引力並為社區增值。

### 如何推動參與

- 顧客滿意度調查
- 品牌認知度審核
- 社交媒體積極參與及公關活動
- 社區活動及推廣

### 創造價值

- 購物環境活力十足，帶動客流量及商戶銷售額並取得成功
- 正面的體驗吸引顧客再次到訪，並向其他人推薦
- 當地社區樂於合作及支持，便可更有效執行項目

### 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，暢通易達
- 可持續發展及肩負社會責任的商場實務守則
- 積極履行企業社會責任及社區參與

### 量度反饋

- 品牌認知度審核評分

# 我們的價值創造模式

領展是亞太區領先的房地產投資和管理人，以持份者為中心創造價值。我們的方針與綜合報告框架一致。

## 我們的投入



### 財務資本

我們審慎管理資本，為投資者創造價值，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。

**19.5%**

淨負債比率



### 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。

**154**

項物業



### 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。

**1,300+**

員工



### 社會與關係資本

我們深明與基金單位持有人、資本夥伴、商戶、營運夥伴、員工及社區建立深厚關係的重要性，尤其是在滿意度、參與度及公平交易方面等範疇。

**1.4億港元**

投放於  
「愛·匯聚計劃」



### 自然資本

我們著重環境友善的物業管理，以構建可持續發展的宜居樂土，確保業務得以蓬勃發展。

**97.7%**

物業組合已獲  
綠色建築認證



### 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。憑藉穩健的管理模式，領展在亞太區房地產領域處於領先地位。」

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均為其創造價值。我們致力於為基金單位持有人提供穩定回報及可持續的長遠增長。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。種種成果反映領展策略達致平衡，有效驅動價值。



## 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。

## 量度我們所創造的價值

於衡量領展商業模式為持份者的價值創造時，我們綜合利用財務指標和非財務指標（包括商戶滿意度評分、員工敬業度、可持續發展指標及社區影響）來進行評估。

## 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抱負，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。

更多詳細資料，請參閱第6頁我們的主要持份者及第20頁企業風險管理及主要風險。

# 主席報告書

各位基金單位持有人：

步入疫後新時代，戰火未歇，地緣政治不穩，貿易爭端持續，經濟金融波動，多國政治局勢亦相繼出現變化，種種因素為全球企業帶來不少考驗。上一財政年度期間，聯邦儲備局有見美國通脹居高不下，將聯邦基金利率進一步上調至5.25至5.50厘，在稍稍超過兩年間累加500個基點，創下23年新高。市場普遍預期加息周期即將結束，但放寬貨幣政策的幅度不會太大，步伐亦可能較慢。我們預計高息環境會持續一段時間。

縱觀全球房地產市場，較高的融資成本不但有損盈利及分派，更拉高了回報要求，以及對資產估值帶來下行壓力。同時，工作和生活出現新模式，消費行為不斷轉變，加上生成式人工智能的冒起，均對房地產行業構成影響。各個市場和資產類別的物業估值均出現調整，尤其是辦公室方面。

過去一年，由於「分母效應」、更高的回報要求，以及地緣政治局勢緊張，導致投資氣氛疲弱，流入亞太區房地產市場的資金減少，香港和中國內地受最大影響。其他亞太國家受惠於資本重新分配，特別是日本，因日圓疲弱及低息政策而迎來大量資金流入。

儘管香港因港元與美元掛鈎而受高息環境影響，2023年仍錄得3.2%的經濟增長，2024年料增長為2.5%至3.5%。數據反映香港展現強韌的抗逆力，但將繼續受非可控因素影響。北上消費的趨勢備受關注，對香港的零售業造成影響。我們以必需品為主的零售資產雖則未能倖免，但由於位置便利，整體而言仍具相當韌力。

中國內地經濟2024年預計增長5%左右，與2023年的5.2%升幅相若。中國內地要持續應對不少內外因素，包括貿易爭端不斷、房地產市場過熱、經濟推動力轉向內需，同時放寬貨幣政策以帶動經濟增長。

澳洲受到通脹壓力和利率上升影響，但因人口增加及消費開支上升，有助支撐經濟。受惠於資金流入，新加坡經濟持續強勁發展。

## 以穩健根基應對外在挑戰

我們經營的不同市場和行業範疇存在各種挑戰和機遇。我們積極管理具韌力及多元化的物業組合，儘管受多種因素夾擊，領展仍能為基金單位持有人提供穩定的回報和長遠可持續的增長。在領展行政總裁王國龍及管理團隊的帶領下，我們衝破種種障礙，過去一年再度實現收益及物業收入淨額增長，同時通過嚴守投資紀律，繼續採取審慎的資本管理策略，財務狀況維持穩健。我們擁有雄厚的財政實力，有助把握因市場錯配而造就的合適機遇，並迅速作出反應，

例子之一是收購上海七寶萬科廣場餘下五成權益，足證我們的交易執行能力和投資實力。

## 發揮投資管理實力

領展推動高績效的企業文化，致力追求卓越，從而有效管理旗下物業組合，亦令領展與眾不同，發揮獨特優勢。

穩健的管治是領展營運的關鍵核心。我們屢獲殊榮的企業管治和堪稱典範的信託往績，是我們長期成功的基石。一如既往，我們矢志達至管治的最高標準。

我們充分發揮管理實力，無論在物業表現或基金單位持有人的回報方面，均成功創造可持續價值。我們將繼續拓展物業組合多元化，並加強涵蓋不同地區和資產類別的管理能力。

我們一方面用心管理領展物業組合，同時為下一階段的發展鋪路。年內，我們已為推進領展3.0戰略進行規劃，為踏入新征程作好準備。

## 矢志推動環境、社會及管治和可持續發展

我們作為負責任的資產管理公司，將落實環境、社會及管治的責任和可持續發展因素納入所有決策之中，確保我們的投資穩妥及可持續發展。我們秉持國際公認的最佳實務典範，並矢志在亞太區推動環境、社會及管治和可持續發展，例如抵禦氣候變化及加快綠色轉型。

與持份者建立穩固及高透明度的關係，乃是互利共贏的關鍵，我們亦十分看重持份者的利益。隨着我們推進領展3.0戰略，要確保雙方利益連成一線更為重要。

## 領展人才

高級管理層及至每一位領展同事，是我們成功的關鍵。

我們的經營環境瞬息萬變，因此招聘、培育及留住一流人才是首要任務。有賴一眾盡心竭力和能力超卓的員工，我們得以取得目前的佳績，更為未來的成功奠定穩固基礎。我們歡迎集團首席投資總裁宋俊彥與首席人事及組織總裁莊諾倫加入，進一步壯大領展的管理團隊。

## 有利發展的政策措施

我們的利益與本港房地產投資信託基金市場的健康發展相輔相成，因此對於政府推出多項有利房託市場發展的政策措施，深感鼓舞。

2024年2月，香港特區政府發表2024-25年度《財政預算案》，宣布房託基金單位的轉讓交易將獲豁免繳付印花稅，現時為鼓勵房託基金

「我們很高興可再次取得穩健的業績。我們壯大投資組合及執行多元化戰略時嚴守投資紀律，在現時充滿挑戰的市場環境下鞏固了我們的有利地位。」

在香港上市所提供的資助計劃亦會延長至2027年。以上措施有助促進房託市場的交易，提升香港房託市場的競爭力。

此外，中國證券監督管理委員會和香港市場監管機構於2024年4月宣布，將房託基金納入「滬深港通」，進一步擴大內地與香港市場的互聯互通機制。我們對此政策深表歡迎，冀與業界持份者緊密合作，加強市場推廣及教育，鼓勵更多投資者參與計劃。

## 致謝

時光荏苒，我於2016年2月加入領展董事會，至今已超過八年。我的任期即將屆滿，衷心感謝董事會成員多年來堅定不移的付出和支持。

我們歡迎歐敦勤今年初加入出任候任主席，以他的經驗、知識及投資專業技能，為董事會注入新動力。這次聘任由遴選委員會負責，並由國際獨立獵頭顧問公司提供協助以展開全球招聘。隨着我的任期踏入尾聲，我們現正緊密合作，作出適切交接。

最近，我們迎來包貝利加入我們的團隊，出任獨立非執行董事。包貝利是知名的房地產投資者，在不同地域及資產類別擁有深厚的投資經驗。歐敦勤和包貝利的加盟令我們如虎添翼；董事會將繼續注入新動力，配合領展3.0戰略的實施。

梁國權於今年較早時間退任獨立非執行董事，我謹代表董事會對他任內的貢獻致以衷心謝意。

## 結語

本人謹此感謝行政總裁王國龍、管理團隊及每一位領展同事在過去一年的貢獻。有賴他們努力不懈、盡心付出，我們無懼風雨，財務表現保持強韌。

未來一年，國際局勢和亞太區房地產市場預計仍充滿挑戰，前景複雜多變。儘管我們無法控制相關宏觀變數，領展定必竭盡所能，積極邁向成功，同時減低風險及負面影響。

我藉此向基金單位持有人和持份者表達謝意。有賴閣下的信任和支持，我們已準備就緒，充滿信心把握新機遇及應對新挑戰。

聶雅倫  
主席

領展資產管理有限公司  
領展房地產投資信託基金的管理人  
2024年5月29日



# 行政總裁報告書

各位基金單位持有人：

本人欣然回顧我們於上一財政年度的表現，當中包括業績摘要、挑戰與應對措施，以及領展戰略計劃的最新進展。

## 財務摘要

過去一年，儘管面對宏觀經濟阻力，我們的業績表現依然展現強韌抗逆力，財務狀況維持穩健之餘，更提升了營運能力及拓展地域版圖，為下一發展階段奠下根基。

回顧年內表現，我們的收益及物業收入淨額分別按年增長11.0%及9.5%，達到135.78億港元及100.7億港元，增幅主要由於2023年3月完成收購新加坡資產，加上較早前在澳洲及中國內地收購的項目開始提供全年收入貢獻。2023/2024年度可分派收入總額按年增長6.4%至67.18億港元。於2024年3月31日，領展物業組合的估值為2,359.79億港元。



樂富廣場，中國香港

## 香港：表現穩健

儘管經濟環境充滿挑戰，消費行為模式持續演變，但有賴地理位置優越的社區商業資產組合，香港的業績仍然表現穩定。香港零售物業組合近乎全數租出，租用率達98.0%，零售續租租金調整率回升，錄得正數的7.9%。香港停車場及相關業務的收益按年增長3.4%。

本港自去年初逐步放寬防疫措施，被壓抑的北上需求釋放，這趨勢備受關注。事實上，香港市民北上深圳或大灣區其他城市消費或度周末並非新鮮事，只因新冠疫情而暫時停頓。北上消費趨勢的確對某些領展旗下管理的物業有所影響，但尚未對整體物業組合構成衝擊。有市場人士預計，相關趨勢將在未來數個月達致平衡。我們現正密切留意市場發展，並仔細作出評估。針對這一現象，我們亦迅速採取行動，重新調整商戶組合，以確保商場對顧客具吸引力，繼續滿足不斷改變的需求。領展大部分香港零售資產位處民生地區，不僅支援附近居民的日常生活需要，更是重要的社區凝聚點，而跨境消費實在難以配合居民頻繁而即時的每日所需，更遑論取代強韌的社區服務網絡。

領展香港物業組合近乎全數租出，應對突發情況的能力亦游刃有餘，就如去年黃大仙中心因極端天氣引發嚴重水浸，領展迅速應變並在短時間內恢復商場正常運作。我們致力提高營運效率，迅速調整商戶組合，進一步鞏固了我們為本地消費者提供便利的零售中心的地位。

我們持續通過資產提升創造價值。年內，我們完成總投資2.30億港元的香港資產提升項目，並取得雙位數的投資回報率，另預留6.40億港元作為正在規劃和法定審批的項目的資本開支。領展安達臣道發展項目正穩步推進，而香港特區政府宣布推出的基建改善計劃，將加強項目一帶與周邊秀茂坪地區的連通性，我們深感鼓舞。

此外，我們歡迎並支持香港特區政府有序作出土地契約續期安排。相關過程將有助穩定本港的房地產市場，並釋除對地契年期完結的憂慮。

「為開展增長新里程，我們致力增強實力，以管理來源多元化的資金及把握更廣泛的投資機會，為基金單位持有人帶來穩定的回報及長期可持續的增長。」



### 中國內地：抓緊策略性市場機遇

我們收購上海七寶萬科廣場的餘下權益，貫徹領展的投資策略方針，致力把握市場機遇，加強資產管理實力，並鞏固在區內的版圖。

廣州天河領展廣場的資產提升已經完成，客流量及銷售額均有可觀增長，為我們於2024/2025財政年度積極進行資產管理力求創造價值的舉措注入強心針，有關項目包括廣州天河領展廣場的額外提升工程及北京通州領展廣場的資產提升。

深圳領展中心城盡享優越地利，將繼續受惠於跨境消費的趨勢。自疫情爆發以來，領展中心城一直蛻變發展，增加餐飲、休閒和娛樂選擇，以迎合消費者喜好的演變。

總體而言，我們在中國內地的零售物業組合的平均續租租金調整率為正2.8%。以人民幣計算的總收益和物業收入淨額分別增長6.3%和10.6%。

### 澳洲：市場表現增強

我們在澳洲一直與當地頂尖物業管理公司緊密合作，取得豐碩成果，反映策略成效顯著，加上澳洲經濟表現強勁，訪澳旅客有增無減，這促使銷售額和客流量均大幅增長，零售資產的租用率更達99.7%的高水平。

### 新加坡：整合資產展實力

我們於2023年3月完成收購新加坡項目並成功整合後，設立了全新的區域辦事處。新加坡團隊持續表現出色，提升了物業組合的業績表現，銷售額增長強勁，續租租金調整率均為正數。

我們於宏茂橋坊首次為第三方持有的資產提供物業管理服務。自領展接手管理後，團隊一直與資產擁有人緊密合作，開展首個資產提升項目。



## 策略

領展3.0戰略是長遠發展方略，務求提升實力，開闢增長新征程，更有效地將資本投放於合適的投資項目，從而創造價值。去年，我們在制訂發展路向方面取得重大進展，並為實踐這重要的戰略原則作好準備。在領展的增長新征程上，我們仍處於起步階段，預計該策略會隨着時間不斷演變及完善，並通過原有資產組合的增長及新加入的增長動力互補優勢，以達成我們的目標。隨着戰略逐步推展，我們將分享更多相關細節。

## 應對萬變市況

有效應對波動市況，方能提供穩定的回報，推動長遠可持續的增長。我們繼續採取審慎積極的態度物色投資契機。我們的財務狀況穩健，這有別於許多採用較高槓桿的同業。我們為自己設定了很高的門檻，以確保在調配我們所管理的資本時審慎行事。我們預期房

地產市場重新定價的情況將持續，而手頭上亦有足夠的可動用資本，能夠抓緊如收購七寶萬科廣場的良機。資產循環仍然是我們優化投資組合策略的重要一環，鑒於我們財務穩健，將繼續耐心穩步而行。

## 卓越營運與創新

我們矢志推動卓越營運，這一直是我們增長策略的基石。今年，我們簡化管理模式，專注於統一不同業務及區域辦事處的服務標準。我們主力於三大範疇推動卓越營運，包括改善效率、提高生產力及增加商戶滿意度。無論是領展全資擁有的資產，還是如宏茂橋坊僅以營辦商身份擔當資產管理服務的角色，由我們管理的物業全都從以上三方面入手加以改進。我們採用「以數據管理」的手法，配合創新科技，例如升級停車場系統以加強分析並將系統連繫「Link Up」應用程式，力求提升客戶體驗及營運績效。



## 可持續發展舉措

今年我們在可持續發展方面取得重大進展，重點包括擴展太陽能發電計劃，邁步發展全港最大型的私營再生能源項目，將相關系統覆蓋到57項物業，在2024/2025年度完工時將合共達到4.5兆瓦的裝置容量。此外，我們繼續於旗下香港物業組合安裝電動車充電站，總數已超過1,700個，為全城減排出一分力。這些舉措足以反映領展保護環境的決心。我們正在積極探討有關進一步提升能源效益和節能減排的措施，用於旗下管理的物業組合。

除了落實能源措施，我們亦善用龐大的物業組合，以具影響力的方式為社會帶來正面影響，涵蓋價值鏈的每一環。措施包括減少使用即棄塑膠、回收有機廢物，以及構建老幼共融的環境，進一步發揮在環境及社會管治方面的影響力。2023年4月，我們開設領展可持續未來館；未來館是開創性的教育和協作平台，其使命是讓可持續發展的理念達至易於接觸、措施可以實踐以及目標可以實現。領展可持續未來館位於樂富廣場，免費向公眾開放，除了可體驗寓教於樂的可持續發展學習之旅，更可促進眾多企業和社區持份者之間的合作。我誠邀閣下細閱我們的可持續發展彙編，了解領展如何秉持環境、社會及管治原則，以達到可持續發展。

## 建立機構實力

要建立具備抗逆力的機構，便要為員工裝備合適技能，以有效應對未來挑戰，並為下一階段的發展做好準備。

我們已經開展組織及文化檢討項目，以確保有能力克服重重障礙，讓我們在推進領展3.0戰略時可以順利過渡。隨着我們邁步向前，我深信領展上下同心同德，定必取得更驕人佳績。我們將繼續致力提供理想的工作環境，讓每位同事發揮所長，攜手實現我們的共同願景。

我們現正加強管治框架以作出更明智決策，包括修訂風險偏好聲明，以符合發展方針及投資者期望。

## 衷心致謝

本人謹此感謝董事會的指引，就策略方針提供寶貴意見，大大有助我們跨越去年的挑戰，並為未來發展帶來啟迪。

我要特別感謝主席聶雅倫在過去八年的領導及支持，無論是帶領我們推進領展2.0發展，還是為領展3.0奠定基礎，他均擔當重要角色。

我們歡迎莊諾倫及宋俊彥加入領展管理團隊。憑藉他們的專業知識及嶄新觀點，將有助推動我們的下一階段發展。

此外，我衷心感謝領展上上下下的付出和拼搏，你們努力不懈追求卓越，不僅加快我們實現目標的步伐，更將挑戰轉化為增長及創新的莫大機遇。2023/24年度員工敬業度調查的回覆率達破紀錄的95%，我們研究調查結果後，已着手根據相關意見推行改善措施，令領展成為一個更理想的工作場所。

## 總結

放眼未來，預計我們仍要抵禦經濟逆風，應對意想不到的挑戰，但我對領展團隊充滿信心，必能駕馭萬變形勢。我們的根基穩健，致力創新求變，讓我們站穩有利位置，繼續為基金單位持有人和業務合作夥伴創造龐大價值。衷心感謝閣下一直的信任和支持。

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

2024年5月29日

# 董事會

董事會負責制定策略，監察管理層的績效及實現領展策略目標的進展。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



聶雅倫  
(兼獨立非執行董事)

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

獨立非執行董事



紀達夫



蒲敬思



陳耀昌



顧佳琳



歐敦勤



裴布雷



陳寶莉



吳麗莎

有關董事之簡介，請參閱管治、披露及財務報表第62頁：董事及管理團隊之簡介。

# 宏觀趨勢



## 我們的經營環境

2024年，全球地緣政治形勢存在不少暗湧，美國總統大選揭開戰幔，許多國家之間的緊張局勢未見平息。環境變化和社會轉型繼續為經濟和產業營運帶來風險和機遇。我們辨識到這些因素並部署風險管理流程，以助識別關鍵和長期發展趨勢。通過深入了解各種動態，我們旨在將這些趨勢轉化為可持續發展的契機。

### 外圍風險

- A 地區經濟關係和地緣政治挑戰
- B 宏觀營運環境
- C 市場波動和宏觀變數
- D 零售和辦公大樓資產的市場需求轉變

### 策略風險

- E 人才招聘、發展和留聘的挑戰
- F 基金單位持有人/合作夥伴對企業策略演變和增長的期望
- G 第三方風險增加

### 營運風險

- H 我們的投資組合內對項目規劃及合約監控需求不斷增加
- I 監管標準和合規操作的複雜性

### 環境、社會及管治風險

- J 日益增長的減碳期望

## 主要資本



## 房地產行業中的人工智能化：重大宏觀趨勢

作為一家房地產公司，我們深明人工智能的影響力越來越大，有助提高營運效率之餘，亦為優化物業組合提供更多可能性。我們正在深入探究其於改善投資及出售規劃、物業估值、設施管理及其他營運範疇的潛力，以及其支持新型產業類別，例如數據中心的可能性。採納人工智能可能會影響投資者和業務夥伴評估我們作為企業的角色和責任，我們明瞭相關風險，並保持警惕。我們會審慎探索人工智能的影響，同時竭力保障資料私隱和安全。

### 與主要風險的聯繫

營運 **I**

### 與主要資本的聯繫



## 抵禦氣候變化

我們的物業，尤其是大灣區等沿海地區的資產，越來越容易受到極端天氣事件的威脅。例如2023年9月世紀黑雨襲港，影響了我們位於香港黃大仙和環翠邨的物業。為此，我們進行全面的氣候風險評估，以識別資產脆弱性並優先加強基礎設施和預警系統。我們的承諾並不止於緩解風險，更包括採取減碳及提升抵禦氣候變化能力的策略措施，確保以社區的長遠持續發展和市民福祉為依歸。

### 與主要風險的聯繫

策略 **F**

營運 **H**

環境、社會及管治 **J**

### 與主要資本的聯繫



## 零售格局的轉型

生活成本的上升和通貨膨脹加劇了消費者對價格的敏感性，影響零售市場格局。此外，中國內地與香港的往來交通網絡越來越發達，使用支付工具更加方便，而港人北上深圳消費的趨向，會對我們部分資產的零售業務構成風險。領展會善用與本地社區的緊密連繫，透過調整零售策略、推出創新店舖，以及推廣實體店與網購結合的混合零售模式，以保持競爭力並吸引更多不同層面的消費者。

### 與主要風險的聯繫

外圍 **B D**

策略 **F**

營運 **H**

### 與主要資本的聯繫



## 利率上升

面對高息環境，房地產行業需想方設法駕馭當中複雜形勢。由於借貸成本和資本化率上升，盈利能力、分紅和物業估值皆承受莫大壓力。高息環境會否延長仍是未知之數，導致進行投資假設評估及對沖風險敞口的難度增加。儘管面對重重挑戰，我們依然秉持審慎的資本管理方針，積極應對變局，以維持穩健的財務狀況。憑藉穩定的現金流及優良的融資能力，我們已整裝待發把握市場錯配帶來的契機。

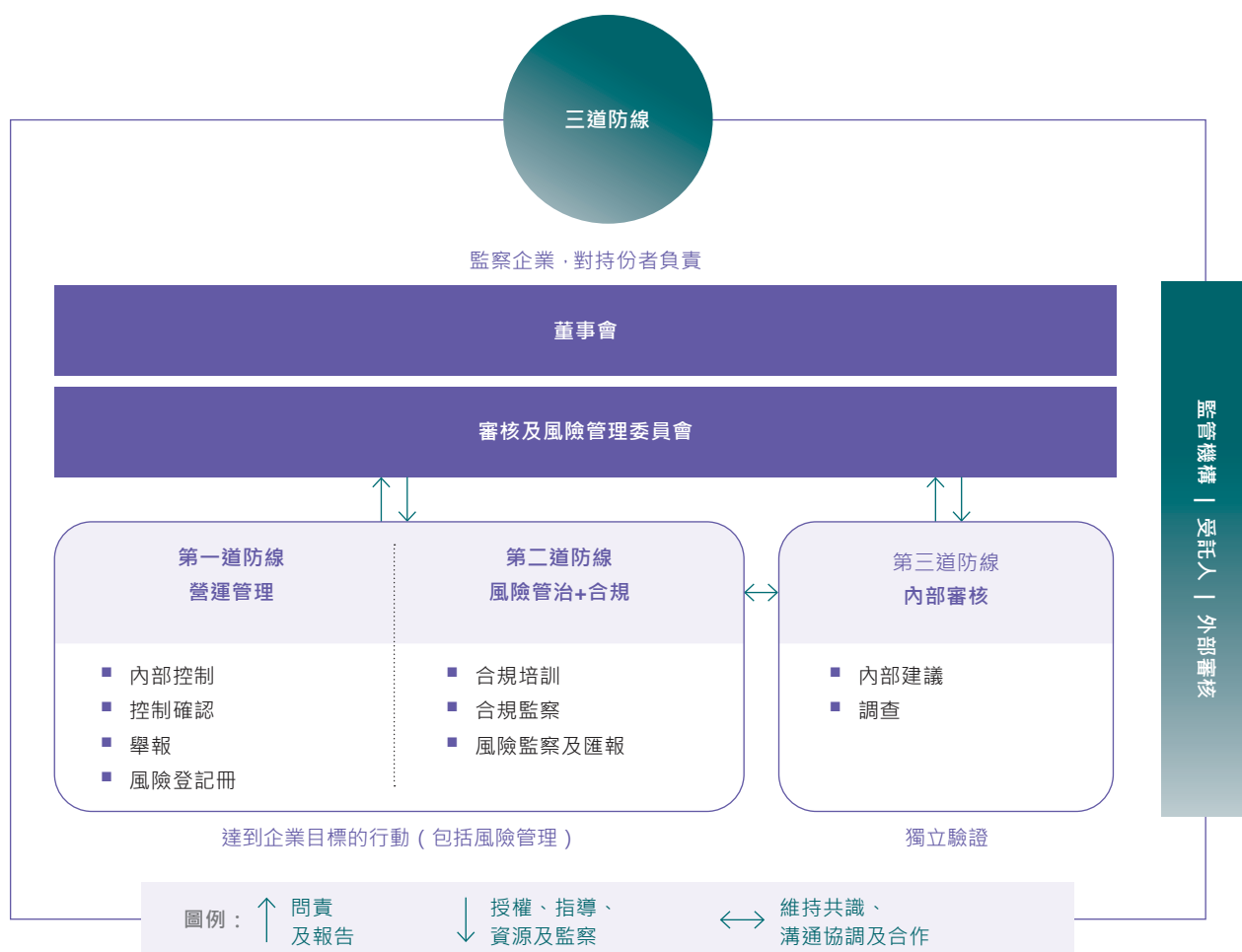
### 與主要風險的聯繫

策略 **B C**

### 與主要資本的聯繫



# 企業風險管理及主要風險



## 於適度風險與價值創造之間取得平衡

領展採用的企業風險管理框架旨在有效識別、評估和管理旗下多元化業務領域的固有風險。我們的主要目標是透過採用適切的風險管理策略，力求在既定的風險承受能力範圍內抓緊機遇，取得企業的可持續發展。

## 我們的風險管治架構

董事會負責監督風險管理及內部監控體系。我們的風險管治架構具有三道防線，共同管理和減輕與領展營運相關的風險。我們已制定嚴謹程序及實行監控措施，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

風險及其變化，並由相應部門擔任風險負責人，而內部審核部門則評估風險管理及內部監控程序是否足夠及奏效。

## 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。此框架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，從而推動各部門主動承擔風險管理及環境、社會及管治事宜。此框架還賦予部門和個人監察風險，執行風險緩解策略，洞悉新商機，並與持份者建立互利互助的夥伴關係。

按年風險排名變動

- ▲ 增加
▼ 減少
◁ 不變
● 新 新風險

主要風險

主要風險		風險類別	變動
A	地區經濟關係和地緣政治挑戰	外圍	▲
B	宏觀營運環境	外圍	◁
C	市場波動和宏觀變數	外圍	▲
D	零售和辦公大樓資產的市場需求轉變	外圍	◁
E	人才招聘、發展和留聘的挑戰	策略	▼
F	基金單位持有人/合作夥伴對企業策略演變和增長的期望	策略	▼
G	第三方風險增加	策略	● 新
H	我們的投資組合內對項目規劃及合約監控需求不斷增加	營運	◁
I	監管標準和合規操作的複雜性	營運	▲
J	日益增長的減碳期望	環境、社會及管治	◁

主要風險及互繫關係

這份顯示我們主要風險的圖表，幫助我們有效緩解潛在風險，從而加強整套系統的可靠性。透過分析主要風險之間的聯繫，我們可以識別可能影響或加劇其他風險的風險，確保作出適當的管理。

風險狀況及偏好

了解並釐定風險偏好是企業管治的重要組成部分，明確界定董事會願意承擔的風險水平對於實現集團策略目標至關重要。

我們的風險偏好聲明涵蓋集團層面以及每個主要風險類別，並通過監察多項指標幫助我們準確評估風險狀況。我們優先考慮緩解風險，力求維持穩健的財務表現並維護品牌聲譽。我們採取審慎的態度，確保有能力駕馭市場波動，並透過尋求突破及轉型抓緊機遇，以滿足持份者的期望及保持競爭優勢。

我們通過完善風險偏好聲明，務求為審核及風險管理委員會和董事會提供更清晰的信息，採用以風險為本的原則進行決策及策略規劃。

主要資本



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

外圍風險

風險偏好

低

中

高

### A. 地區經濟關係和地緣政治挑戰

中美局勢緊張，以巴衝突不止，加上曠日持久的俄烏戰爭，對亞太區穩定局勢的威脅有增無減，令供應鏈、能源安全及技術進步蒙上更大陰影。各種時局形勢可能會導致我們的投資組合和資產估值浮動。

互繫關係：



與主要資本的聯繫：



#### 行動

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

### B. 宏觀營運環境

通脹加劇，物價上升及消費者價格敏感性增高，為經營環境添上挑戰。此外，港人北上深圳消費，可能會導致消費模式轉變。我們必須保持更高的流動性緩衝，並調整營運策略以達致可持續增長。

互繫關係：



與主要資本的聯繫：



#### 行動

- 定期與持份者交流互動
- 在領展3.0戰略的引領下，進一步打造多元化物業組合及拓展輕資產模式

### C. 市場波動和宏觀變數

全球經濟下滑，備受高通脹、高利率和匯率波動的困擾，這些問題都可能對我們的投資和融資決策產生負面影響，並同時導致融資成本增加以及資產估值浮動。

互繫關係：



與主要資本的聯繫：



#### 行動

- 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限制風險
- 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

### D. 零售和辦公資產的市場需求轉變

零售格局正在不斷演變，提升了消費者期望融合線上線下的無縫購物體驗的需求，這既帶來了挑戰也帶來了機遇。辦公大樓的租賃業務也需要重新調整來應對混合作模式的日漸普及。同時，宏觀不確定因素會影響租賃需求、商戶續租率及收入增長。

互繫關係：



與主要資本的聯繫：



#### 行動

- 監控消費模式變化及行業趨勢
- 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
- 在領展3.0戰略的引領下，進一步打造多元化物業組合及拓展輕資產模式
- 採用前瞻性評估



主要資本



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

策略風險

風險偏好

低

中

高

### E. 人才招聘、發展和留聘的挑戰

營商環境變幻莫測，經濟挑戰日益劇增，導致就業市場反覆波動及勞動人口老齡化。香港人才外流尋找機會，對安排接班人和傳承知識造成阻礙。僱員越來越追求工作與生活之間的平衡，傾向於混合作業模式，期望與勞動市場出現錯配，令人才招聘難上加難。

互繫關係：

A

與主要資本的聯繫：



#### 行動

- 推動與組織目標掛鉤並以結果為導向的發展計劃
- 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
- 重視員工的福祉，讓他們於工作與生活之間取得平衡

### F. 基金單位持有人/合作夥伴對企業策略演變和增長的期望

無論是推動領展3.0戰略，抑或是洞悉與第三方資本展開合作的商機，均有可能出現與持份者期望有落差的情況，我們需要應對在期望管理和溝通中的出現的挑戰。

互繫關係：

A B C D J

與主要資本的聯繫：



#### 行動

- 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
- 建立通報渠道及時上報

### G. 第三方風險增加

在我們尋求與第三方資本夥伴商討合作機會時，我們遇到多重挑戰，包括管理大幅增加的投資交易量、與願景及策略目標相近的合作夥伴溝通協調、處理大量的投資者敏感資料，以及應對新的監察及管控要求。這些挑戰可能會影響我們有效執行策略的能力。

互繫關係：

I

與主要資本的聯繫：



#### 行動

- 完善的投資、法律及財務團隊以提供豐富管理專業知識
- 獨立的衝突審查流程，配合嚴謹的利益衝突政策
- 保持穩健的管治、風險和合規框架，制定適切的風險控制措施
- 董事會負責整體風險狀況，財務及投資委員會批注投資組合分配策略，而審核及風險管理委員會監督風險活動

主要資本



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

營運風險

風險偏好

低

中

高

### H. 我們的投資組合內對項目規劃及合約監控需求不斷增加

隨著體驗式消費的需求增加，商業物業需要轉型成更優質的資產，以滿足社區日新月異的生活需求及可持續發展標準。我們必須警惕因改造項目未符標準而導致不必要的業務中斷或產生額外成本等風險，以致對商戶滿意度及購物者體驗造成負面影響。

互繫關係：

B D I J

與主要資本的聯繫：



行動

- 與供應商定期會面及監控進度
- 推行健全的供應商管理及績效評估
- 持續審視並更新項目時間表及資產提升計劃進度

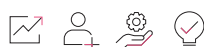
### I. 監管標準和合規操作的複雜性

我們進軍新市場時，需要符合不同地區的法例及監管要求，令合規操作更為複雜。這種複雜性增加了欺詐、違規和非法活動的風險，或有礙我們有效運作並令聲譽受損。

互繫關係：

G H

與主要資本的聯繫：



行動

- 提供有關新訂或已更新監管規定的培訓
- 定期檢討並更新政策及程序，確保其有效及適用
- 確保舉報政策及程序有效性
- 因應需求招聘具備相關專業知識的人才

環境、社會及管治風險

風險偏好

低

中

高

### J. 日益增長的減碳期望

目前經濟狀況欠佳，地區局勢不穩，加上能源價格高企，促使我們加快減碳的步伐。我們堅守減碳的承諾，緊貼監管及環保相關發展的資訊，力求與時並進，確保策略有效應對瞬息萬變的格局。

互繫關係：

F H

與主要資本的聯繫：



行動

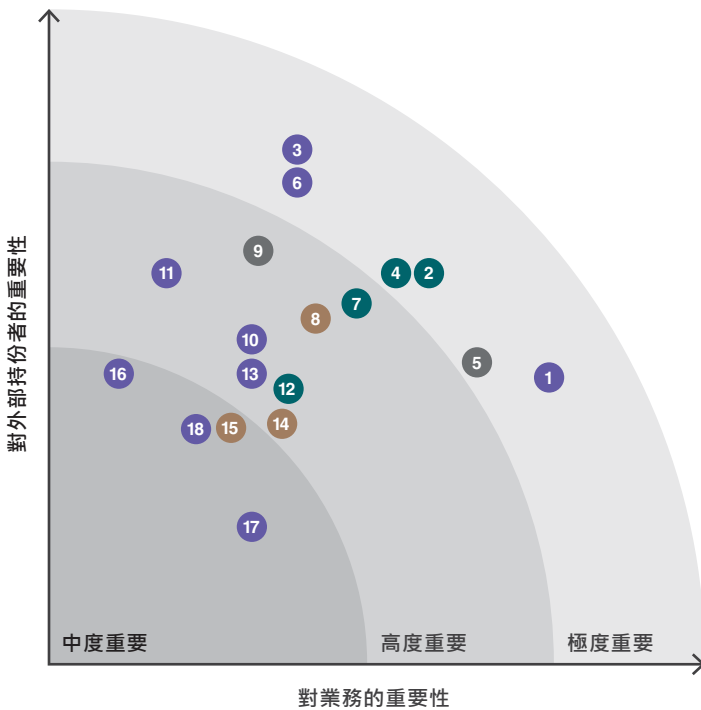
- 在可持續發展諮詢委員會監督下維持突出的環境、社會及管治風險表現
- 定期審查和監控我們的減碳進度
- 就我們在可持續發展的工作與持份者保持良好溝通和參與度

# 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。

重要性矩陣圖

● 環境 ● 社會 ● 管治 ● 其他



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、平等及包容

我們每三年就重要性矩陣圖作出重大更新，並進行中期年度審閱，以評估可能出現的任何變更、挑戰或優次調整。我們力求在重要性管理方面與時俱進，確保與業界標準保持一致，同時回應不斷變化的持份者期望。

最近一次的重要性矩陣圖重大更新於2022/2023年度進行，過程包括為內外部持份者進行全面的問卷調查及工作坊。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。我們的重要性優先順序也考慮了我們的緩解措施和近期活動的影響。於2023/2024年度，我們已審閱重要性矩陣圖並確定無需作出重大更新。

## 方針

我們仔細制定重要性評估流程，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。這個過程不但有助我們作出現時的策略決策，更成為制定長遠可持續發展路線圖的引路明燈。相關路線圖概述我們計劃採取的措施和策略，以應對未來重大的環境、社會及管治挑戰，從而確保我們在萬變環境中保持韌力，達致可持續發展。



業主租戶合作減碳



安達臣道項目的社區參與

## 策略整合

我們的可持續發展及風險管治團隊主力負責共同編製、維護及監察企業重要性矩陣圖及風險登記冊。風險管治團隊監控風險勢頭變化及主要風險，相關業務或職能部門則為風險負責人。我們持續保持警覺，有助及早識別潛在阻礙並積極調整策略。

## 持份者參與

為加強內部流程，我們定期進行正式的內外部持份者聯繫，以更深了解持份者關注的市場趨勢近況及新興風險。我們藉以從不同持份者的觀點見解，掌握不同議題對他們的相對重要性，大大有助我們編製重要性矩陣圖。這種全面手法確保我們的可持續發展措施不但符合國際標準，同時切合本地的需求和期望。

## 文件資料及行動

相關交流有助我們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。重大風險(包括環境、社會及管治與氣候風險)及相應緩解措施的詳情已載入我們的風險登記冊。該文件有助我們制定具針對性的行動和策略以應對主要風險，從而將可持續發展納入業務營運和決策流程的核心。

我們力求重要性矩陣圖及長遠可持續發展目標保持接軌，從而構建穩健框架以引領行動方針和策略，確保能夠因時制宜，充分發揮影響力並推動持續發展。相關策略性調整令我們能夠有效向持份者闡明我們對可持續發展的承諾，提高營運透明度，並促進彼此之間的互信與合作。

# 管治

## 我們的企業管治架構

我們相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入我們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，藉以確保董事會及領展管理層為基金單位持有人之長遠利益營運領展房託的業務，並滿足其他持份者的期望。

### 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
- 有效管治和監督環境、社會及管治以及可持續發展事宜

## 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

更多詳細資料，請參閱管治、披露及財務報表第4頁：管治良好的企業。



## 財務

縱然面對不利市況，我們2023/2024年度的財務表現依然錄得按年增長。憑藉多元化的物業組合、積極的資產管理及嚴謹的資本管理方針，我們展現了成功抵禦逆境的能力。

# 9.5%

物業收入淨額按年增幅

# 19.5%

淨負債比率

我們的收益按年增長11.0%至135.78億港元，物業收入淨額及可分派收入總額分別按年增長9.5%及6.4%，達到100.70億港元及67.18億港元。由於已發行基金單位數量增加，年內每基金單位分派按年減少4.3%至262.65港仙。

我們追求卓越的堅定承諾帶來強健的營運指標，我們在香港、中國內地、澳洲及新加坡的物業組合均錄得高租用率。由於停車場收費上調及總泊車時數增加，停車場及相關業務之收益亦錄得增長。

此外，收購項目為2023/2024年度財務表現帶來正面的貢獻。我們已完成整合於2023年3月收購的新加坡資產，而2022/2023年度於澳洲及中國內地的收購項目亦開始提供全年收入貢獻。

在利率上升及匯率波動下，我們堅持以審慎的資本管理方針維持穩健的財務狀況，保持盈利能力，並確保穩定的可分派收入總額。

我們的淨負債比率維持於20%以下之健康水平，加上信貸指標強健，有利駕馭目前的市場格局。平均借貸成本維持具競爭力的3.78%，反映利息管理策略行之有效。我們的借貸組合適度多元，以對沖市場波動。定息債務佔總負債的比例由56.8%增加至69.8%，以盡量減少利率浮動的風險。

投資物業組合之估值按年減少0.6%至2,359.79億港元。跌幅主要歸因於若干物業的資本化率攀升，加上外幣兌港元貶值，但隨著完成於年內收購七寶萬科廣場之餘下50%權益，其價值之100%已全數納入投資物業組合，從而部分抵銷了上述影響。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值按年下調5.4%至1,788.23億港元。每基金單位資產淨值為70.02港元。

更多詳細資料，請參閱第36頁營運摘要。

**+7.9%**

香港零售續租租金調整率

**+2.8%**

中國內地零售續租租金調整率

**+9.6%**

新加坡零售續租租金調整率



## 物業組合

領展房託的投資組合涵蓋多元化的資產類別和地域，以管理風險、提升回報及保持韌性。

在本財政年度，我們於2024年2月以人民幣23.838億元（或待調整）向業務合作夥伴收購了七寶萬科廣場餘下50%的股權。這座具規模且優質的上海區域性商場在這次交易的議定物業價值，較對上一次物業估值折讓達26.3%。由成交日起計六個月的過渡期後，我們會接掌商場的營運管理並重塑品牌。該物業將納入我們管理的中國內地零售資產組合之中，讓我們進一步拓展規模並提升營運效率。

儘管宏觀環境挑戰重重，領展房託零售物業組合的租用率依然維持高位，香港、中國內地和新加坡的零售物業組合續租租金調整率分別為正7.9%、正2.8%及正9.6%。相關數字體現我們超卓的資產管理能力，得以在逆風中持續展現韌性並實現增長目標。我們的辦公大樓及物流物業組合亦錄得高租用率。

2023年9月，香港經歷一場140年來最嚴重的暴雨，對我們的物業組合造成不利影響。黃大仙中心北館出現嚴重水浸，我們迅速展開應急措施，並在24小時內完成復修工作，充分反映我們卓越的營運能力。

在我們的物業組合當中，我們策略性投資，進行資產提升工程。在2023/2024年度，用於四項香港物業的資本開支約為2.30億港元，而廣州天河領展廣場的資本支出約為人民幣3.00億元，有關項目錄得的投資回報率介乎10%至16%。

我們一直重視物業組合多元化、加強抗逆力及生產力，使我們能應對不明朗的市況，同時盡量降低風險，為基金單位持有人創造可持續的價值。

更多詳細資料，請參閱第36頁營運摘要，及可持續發展彙編第26頁：責任投資。



## 人才

我們的人才資本策略是建立在栽培員工以及支持他們的成長與發展的基礎之上。同時，我們正在建立更強大、更配合企業策略的團隊，以實現業務目標。

# 95%

員工敬業度調查回覆率

# 3.80

員工敬業度分數(滿分為5)

# 14.2%

集團遺憾流失率

我們於2023/2024年度在拓展營運能力的同時，亦持續提升員工體驗。

2023年4月，我們完成整合新加坡團隊，並於新加坡增設第四個區域中心。基於這發展里程，我們完善所有區域中心的組織架構，包括調整部分業務職能部門的角色和職責，以提高營運效率。此外，我們歡迎集團首席投資總裁宋俊彥先生及首席人事及組織總裁莊諾倫先生的加入，他們的加盟進一步壯大領展管理團隊的實力。

為迎接下一個增長階段，我們開展了企業組織文化審視的相關工作，以確保員工於過渡到領展3.0戰略的過程中，作好準備應對各種轉變。為強化我們對栽培年輕人才的承諾，於2023/2024年度，我們迎來兩名資深管理培訓生加入財務部及投資部，以及一名管理培訓生加入資本交易部。此外，我們在資產管理、租賃以及物業及停車場管理部門推行職能培訓生計劃，共有三名年輕人才加入了該計劃，從而進一步擴大需要專業行業知識職位的人才儲備。

我們致力令領展成為一個更理想的工作場所，並相當重視員工的意見。我們於2023年10月進行了員工敬業度調查，參與率達創紀錄的95%。根據調查意見，我們推出了靈活工作安排，允許員工選擇遙距工作及調整工作時間。我們會繼續根據所收集的意見，制定相關行動計劃。

為展示集團對實踐多元、平等與共融的承諾，我們於2023/2024年度推出《多元、平等與共融政策》。此外，人力資源和資訊科技部門於2023年聘用兩位殘疾暑期實習生，從而推進有關工作，並讓員工有機會加深他們與殘疾人士共事的理解及經驗。此外，我們舉行了一些學習課節，以加強員工對多元、平等與共融的意識。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第71及92頁：  
人才管理以及多元、平等與共融。



**1.3%**

用電強度減量<sup>(1)</sup>

**14.6%**

碳排放強度減量<sup>(1, 2)</sup>

**21.8%**

一般廢物回收/循環利用



## 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，我們從氣候變化之抵禦、再生能源及廢物管理等方面着手，積極應對自然資本的相關事宜。

我們分別於2032年及2050年的近期及長期減碳目標，已獲科學基礎目標倡議(SBTi)驗證。此外，我們已進行碳排放(範疇一、二及三)的清單審核，竭力減少溫室氣體排放。

我們利用保險承保的氣候模型，對領展資產組合中的高收入物業進行全面實際氣候風險評估。當中涉及計算潛在的財務影響，並確定詳細物業分析和應對策略的主要範疇。因應2023年9月香港暴雨所引發的水浸，我們於高風險物業實施升級的應對措施，包括加裝防洪閘和屏障，並設置備用抽水泵。此外，我們推出短訊提示系統，於8號預警/紅色暴雨訊號發出時向商戶發送短訊，提醒他們採取預防措施。

我們擴展物業組合內的可太陽能發電網絡，在八項香港物業安裝太陽能板，加強在可再生能源方面的工作，令實現項目內可再生能源發電的香港物業總數增至43項。今年產生約2,276兆瓦時的可再生能源，升幅近乎三倍。我們位於悉尼的126 Phillip Street及388 George Street，以及墨爾本567 Collins Street的澳洲物業，亦於今年起開始使用可再生電力，令我們使用可再生能源的物業組合增至六項。

我們旗下物業組合產生的一般廢物超過80%來自香港，廢物回收/循環利用率亦為最低。因此我們加強廢物流方面的工作主要集中在香港。透過積極與商戶交流及增設分流設施，廢物回收/循環利用率由去年的11.3%提高至19.8%，減少運往堆填區的廢物超過9,000噸，有助集團層面的一般廢物回收/循環利用率由去年的15.5%提高至21.8%。

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。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第30、40及60頁：氣候變化之抵禦及適應、溫室氣體排放及廢物管理。

附註：

- (1) 與2018/2019年度重設基線相比。
- (2) 包括範疇一及二排放。



## 社會與關係

要鞏固我們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。

**85%**

正面品牌觀感評價

**88.0**

顧客滿意度評分(滿分為100)

**86.7**

商戶滿意度評分(滿分為100)

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、營辦商及廣泛社區團體。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。

商戶滿意度評分由去年度的82.0分，升至今年度的86.7分(滿分為100分)。顧客滿意度評分仍然高企，獲得88.0分(滿分100分)，而正面品牌觀感評價亦顯著提高，85%的公眾對領展的品牌持正面觀感(2022/2023年度：76%)。

年內，我們繼續加強與香港商戶在可持續發展方面的合作。為配合廢物管理政策，我們進行廢物分流設施升級並提供培訓。香港及中國內地物業組合採用綠色租約的比率升至42%，並逐步向2026/2027年度的50%目標邁進。

2023年4月，「領展可持續未來館」正式向公眾開放。此為香港首個走進社區的可持續發展公眾教育及協作平台，旨在達致可持續發展的三個A，即平台易於接觸(Accessible)、措施可以實踐(Actionable)、以及目標可以實現(Achievable)。該6,800平方呎的空間亦是領展推動可持續發展的協作平台，藉此普及知識、啟發行動，期望長遠帶來正面的行為改變。透過這個平台，領展連繫其業務生態系統內的各方持份者，探索切實可行的可持續發展路徑。年內，「領展可持續未來館」參觀人數達207,200人次，舉辦超過370節導賞講解及近200場工作坊，供社區持份者及公眾參與。

地方營造繼續是重要的社會議題。年內，我們與本地設計系學生聯手，將大元商場一樓平台營造為人寵共融的社區休憩空間，讓一家大小與寵物樂在其中。我們亦與社區成員和非政府組織合作，改善彩雲商場及蝴蝶廣場的戶外區域，透過添加植物、座椅和藝術品來活化未被充分利用的空間，有助帶動人流並為鄰近的商戶、顧客和居民創造價值。

我們力求持續改進。2023/24年底，我們與持份者展開更深入的交流，冀能進一步了解領展主要持份者的期望，涵蓋投資者、資本夥伴、商戶、營運夥伴、員工和社區。是次項目的結果料有助我們對重要性相關事宜的理解。

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。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第14、76、80、82及92頁；持份者參與、商戶聯繫、供應鏈、社區，以及多元、平等與包容。

## 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。



創新科技不但是技術突破及規模擴充的基礎，也是推動我們應對市場新格局所帶來的挑戰之關鍵。

我們積極探索有助實現業務創新的嶄新工具，並在不同業務範疇試用人工智能技術，以加強和簡化營運，並改善決策流程。

2021年，我們在香港數個零售物業試點安裝能源管理系統。能源管理系統建基於樓宇管理系統，收集即時數據並利用人工智能機器學習演算法，以預測需求和管理輸出，力求優化能源效益而不減舒適。我們藉此項目贏得機電工程署的全民節能減碳2022 - 重新校驗•智析慳電金獎，並榮獲英國特許屋宇裝備工程師學會香港分會頒授2023年度最佳數碼創新大獎。截至2023/24年底，我們的能源管理系統項目已擴展至香港49項物業，試點期間平均節能情況效果為4.65%。

我們的資訊科技部門設置人工智能網路安全監控系統，以加強資訊保安和威脅偵測能力，確保公司獲得全天候保障。此外，我們正在探究人工智能助理的潛力，冀能提高內部員工的營運效率，讓他們集中處理更有價值的工作。

自2022年起，領展財務部業務分析團隊致力建立跨系統、跨部門的數據倉庫及分析系統，以得出精闢的營商見解。該系統目前結合領展不同業務領域和職能的數據，包括財務、採購、租務、資產管理和設施管理。用戶可以透過報告和數據可視化功能獲取資料分析，從而作出改進業務流程的建議。展望未來，我們期望透過增加資料涵蓋範圍及開發用戶自助服務自訂功能，進一步推動平台發展。隨着人工智能技術和工具越趨成熟，我們將考慮將人工智能納入預測分析，務求作出更明智的決策。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編  
第95頁：創新。

# 與首席營運總裁 (中國內地除外) 訪談



卓格理  
首席營運總裁(中國內地除外)

## 問題1：領展的綜合營運平台和卓越營運方針如何有助實現策略目標，特別是在內部增長和併購方面？

領展的綜合營運平台涵蓋收購、資產提升、租務及行銷各個範疇，由超過1,300名員工進行全面管理，讓我們能夠在整個亞太市場上保持高水平 and 貫徹如一的服務。該平台對於併購帶來的增長特別奏效，令我們更快速、更有效將新物業加入資產組合之中。而卓越營運方針則簡化內部流程、減少低效情況，以及利用先進科技來提高生產力和靈活性，令我們能夠抓緊新機遇，並迅速回應市場需求。

這種雙管齊下的手法確保我們保持競爭力，有助拓展並提升我們管理的物業組合，為基金單位持有人創造更大價值。

## 問題2：領展致力追求卓越的營運表現，對商戶滿意度及續租率有何幫助？

卓越營運方針改變了我們管理商戶周期的方式。我們將服務要求和維修的相關系統自動化，大幅縮減作出回應的時間，從而提升商戶滿意度並加強聯繫。更高的服務質素不但提高商戶的忠誠度，更令領展物業成為開展業務的首選地點，直接帶動內部增長。我們採用一站式的商戶管理方法，包括提供個人化服務及拓展業務的策略支援，令更多商戶承諾租用領展物業。

# 86.7

商戶滿意度評分(以100分為滿分)

# 80.8%

商戶續租率

# 115

名商戶在香港零售物業組合中擴展  
(2023/2024)

# 270+

個新品牌加入香港零售物業組合  
(2023/2024)

# 採取更主動的 維護和商戶服務方式

## 31

項物業在2023/2024年度內安裝  
能源管理系統

## 4.65%

能源管理系統中減少的平均能源消耗

## 1,796

電動車充電站

### 問題3：展望未來，領展將如何深化卓越營運之道？

我們會進一步追求卓越營運，包括整合物聯網技術，以即時監控並積極管理樓宇系統。這項措施有助我們防患未然，減少業務中斷時間並提高整體效率。此外，我們會持續完善流程和標準作業程序，更有效運用資源，並在所有部門和資產類別應用最佳實務指引。凡此種種旨在讓我們於營運效率和商戶滿意度方面繼續傲視同儕，以滿足變化萬千的市場狀況和商戶需求。

# 遠見卓識



## 整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增加11.0%及9.5%至135.78億港元(2023年:122.34億港元)及100.70億港元(2023年:91.98億港元),主要來自2023年3月收購的新加坡資產,以及於上一個財政年度完成收購澳洲及中國內地物業之全年貢獻。2023/2024年度可分派總額按年增長6.4%至67.18億港元(2023年:63.11億港元),而由於已發行基金單位數目增加,本年度每基金單位分派按年減少4.3%至262.65港仙(2023年:274.31港仙)。於2024年3月31日的淨負債比率為19.5%(2023年3月31日:17.8%)。

投資物業組合的估值按年減少0.6%至2,359.79億港元(2023年3月31日:2,374.69億港元),主要由於若干物業的資本化率攀升導致公平值下降,以及外幣兌港元貶值。隨著於年內完成收購七寶萬科廣場之餘下50%權益,其價值之100%已全數納入領展房託投資物業組合,從而部分抵銷了上述影響。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值按年減少5.4%至1,788.23億港元(2023年3月31日:1,889.40億港元)。每基金單位資產淨值減少5.4%至70.02港元(2023年3月31日:73.98港元)。



## 中國香港

領展房託之香港物業組合包括遍佈本港的130個社區商業資產，涵蓋必需品零售空間、鮮活街市及辦公大樓資產，以及約57,000個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位。該等物業是本地零售基礎設施中不可或缺的一部分，在不同的經濟周期中均能帶來具抗逆力的收益。其處於策略位置，確保鄰近屋邨的居民及普羅大眾均可隨時購買日常商品、享用服務及使用泊車位。該物業組合亦包括位於九龍東的辦公大樓資產海濱匯的60%權益，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。

於整個回顧年度內，儘管經濟活動在疫情後復甦以及旅遊復常，但香港經濟增長未及預期。此發展態勢對必需品零售形成審慎樂觀的前景。零售業市況仍然不明朗，尤其是出入境旅遊復甦步伐不一致。此外，隨著港人在中國內地的跨境消費增加，香港市場亦出現轉變，使2023/2024年度下半年的零售表現放緩。在市場環境充滿挑戰的背景下，香港之物業組合仍表現穩健，收益總額及物業收入淨額分別按年增長2.2%及0.1%，主要由於香港停車場業務表現改善，惟部分被辦公大樓表現疲弱所抵銷。於2024年1月至3月，經季節性調整的失業率仍處於3.0%的低水平，為消費帶來支撐。

# 660+

簽訂新租約

# 7.9%

正零售續租租金調整率

# 98.0%

租用率

### 零售

- 於2024年3月31日，領展房託之香港零售物業組合維持98.0%的高租用率，全賴其社區商業物業處於策略性地理位置以及我們卓越的資產管理能力。於2024年3月31日，平均每月每平方呎租金上升至64.4港元，而去年則為63.8港元。此外，整體平均續租租金調整率維持按年增長的勢頭，上升至7.9%，整體租金對銷售額比例則穩定於12.6%的健康和可持續水平。
- 儘管香港零售市場氣氛疲軟，但整體物業組合的商戶每平方呎銷售額仍按年溫和增長0.4%。與疫情前水平相比，領展房託資產組合的商戶零售銷售表現優於香港零售業的整體趨勢。具體而言，領展房託資產組合的商戶每平方呎銷售額達到疫情前的101.3%，與香港零售業整體僅恢復至疫情前的85.3%表現形成鮮明對比。
- 面對瞬息萬變的市場，我們繼續致力提升資產價值。於2023/2024年度，我們完成東頭街市、啟田商場、蝴蝶街市及建生商場的資產提升項目，開支總額分別為2,760萬港元、1.182億港元、2,650萬港元及5,800萬港元。該等項目之預計投資回報率分別為15.9%、12.7%、11.4%及10.0%。
- 我們已為正在規劃及待法定審批的項目預留計劃資本開支約6.40億港元。我們的資產提升計劃包括位於富善、秀茂坪及鯉魚門的資產，預期於2024年中至2025年中完工。
- 我們將密切留意市場趨勢及消費模式，適時調整策略以減輕市場轉變帶來的風險，並把握新機遇。我們的目標是利用資產管理能力，善用空間及優化我們的商戶組合，著重兼顧便利性及高質素，以於競爭中保持領先地位。我們持續進行市場研究，積極審時度勢並作出應對，包括於適當時機進行資產流轉及空間優化。

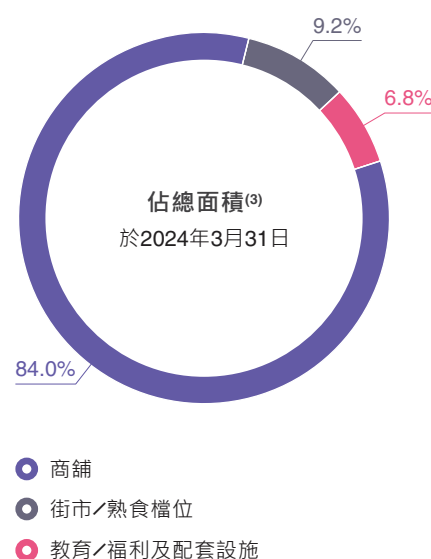
## 收益分類

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 <sup>(1)</sup>	5,050	4,965	1.7
街市/熟食檔位	1,061	1,025	3.5
教育/福利及配套設施	148	146	1.4
商場營銷	181	184	(1.6)
開支收回及其他雜項收益 <sup>(2)</sup>	1,065	1,021	4.3
零售收益總額	7,505	7,341	2.2

## 營運數據

	租用率	
	於2024年 3月31日 %	於2023年 3月31日 %
商舖	98.4	98.3
街市/熟食檔位	95.8	96.1
教育/福利及配套設施	95.8	97.1
總計	98.0	98.0

	續租租金調整率	
	截至2024年 3月31日止年度 %	截至2023年 3月31日止年度 %
商舖	7.8	5.7
街市/熟食檔位	8.6	15.1
教育/福利及配套設施	2.4	1.2
總計	7.9	7.1



## 商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2024年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長 %	租金對銷售額比例 <sup>(4)</sup> %
飲食	4.6	12.8
超級市場及食品	(5.1)	11.9
一般零售 <sup>(5)</sup>	1.3	13.1
整體	0.4	12.6

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金49.45億港元(2023年：48.61億港元)及按營業額分成租金1.05億港元(2023年：1.04億港元)。

(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。

(3) 總計不包括自用辦公室。

(4) 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。

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

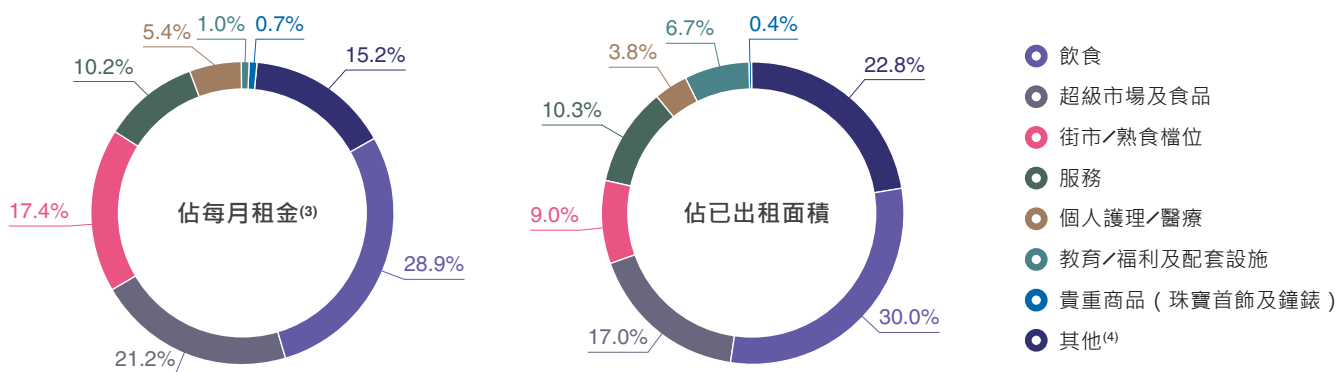


## 物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 <sup>(2)</sup>	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
	於2024年3月31日	於2024年3月31日 百萬港元	截至2024年3月31日止年度 百萬港元	於2024年3月31日 每平方呎 港元	於2023年3月31日 每平方呎 港元	於2024年3月31日 %	於2023年3月31日 %
都會	6	26,127	1,248	78.5	78.1	97.1	97.2
匯坊	35	69,470	3,660	71.8	71.0	98.5	98.4
鄰里	57	30,041	1,532	46.8	46.1	97.7	97.8
總計	98	125,638	6,440	64.4	63.8	98.0	98.0

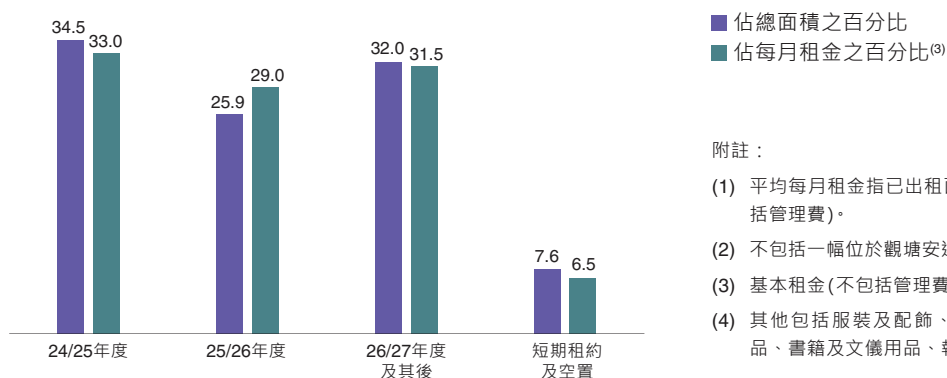
## 行業組合

(於2024年3月31日)



## 租約到期情況

(於2024年3月31日)



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(8.04億港元)。
- (3) 基本租金(不包括管理費)。
- (4) 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。

## 物業發展

- 於2022年8月，我們宣布收購一幅位於觀塘毗鄰安達臣道指定作非辦公室商業用途的土地。憑藉專注必需品零售業務之核心優勢，我們將該用地改造成社區商業資產，配以零售設施、鮮活街市及停車場，以服務區內不斷擴大的人口。該項可建樓面面積為12,936平方米的社區商業新資產已展開地基工程，並正如期推進於2027年的竣工目標。

## 停車場及相關業務

- 停車場及相關業務繼續受惠於泊車位供求失衡。停車場收費上調彌補了泊車票銷售額的下降，收益按年增長3.4%。
- 停車場月租及時租收入分別按年增長2.6%及5.5%，主要由於報告年度內停車場收費上調。此外，總泊車時數上升亦推動停車場時租收入增長。
- 停車場每個泊車位每月收入按年增加3.4%至3,337港元。
- 於2024年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為744,000港元，增加2.6%（2023年3月31日：725,000港元）。



## 收益分類

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
<b>租金收入：</b>			
停車場月租	1,629	1,587	2.6
停車場時租	634	601	5.5
停車場相關業務 <sup>(1)</sup>	207	207	—
<b>開支收回及其他雜項收益</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>100.0</b>
<b>停車場及相關業務收益總計</b>	<b>2,482</b>	<b>2,401</b>	<b>3.4</b>

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

- 於2024年3月31日，透過合營企業持有的辦公大樓海濱匯錄得98.2%的高租用率，儘管九龍東辦公大樓市場不景氣。
- 在兩名租戶於本財政年度上半年約滿後，領展迅速租出有關位置，顯示租戶在選址時更著重品質及成本效益。這體現了租務團隊的應變能力、努力不懈及辦事高效。

## 物業經營開支

- 物業經營開支總額按年增加9.2%，主要是由於各方面開支增加，尤其是物業管理人費用、保安及清潔、維修及保養以及宣傳及市場推廣開支。物業收入淨額比率為75.3%（2023年：76.9%）。
- 物業管理人費用、保安及清潔增加8.8%，主要是由於最低工資上調及合約續訂。
- 維修及保養費用按年增加19.7%，主要是保養合約費用上升，及由於年內的極端天氣事件導致維修費用增加所致。
- 隨著零售市場在冠狀病毒病疫情過後持續復甦，我們積極通過推出一系列創新的市場推廣活動以推動整體銷售及客流量，使宣傳及市場推廣開支按年增加12.8%。

## 物業經營開支分類

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	截至2023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	665	611	8.8
員工成本	463	436	6.2
維修及保養	261	218	19.7
公用事業開支	305	285	7.0
地租及差餉	301	281	7.1
宣傳及市場推廣開支	220	195	12.8
屋邨公用地方開支	103	98	5.1
應收貿易賬款減值撥備	29	16	81.3
其他物業經營開支	187	181	3.3
<b>物業經營開支總計</b>	<b>2,534</b>	<b>2,321</b>	<b>9.2</b>



## 中國內地

領展房託的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六項零售資產、一項辦公大樓資產及五項物流資產。該等資產位於策略性地點，受惠於當地的密集人口及經濟活力。該等資產能夠受益於該等地區良好的長期發展前景、穩定的消費需求及活躍的商業活動。

於本財政年度，在地緣政治局勢緊張、房地產市場動盪、全球需求疲軟及消費者信心減弱等各種內外因素交織下，中國內地經濟亦受到影響。農曆新年後，經濟呈現回穩跡象，2024年第一季度國內生產總值增至5.3%，較上季的5.2%有所上升。在此宏觀背景下，我們繼續專注於提升領展房託中國內地資產組合的表現，同時密切留意消費趨勢，防範未來風險。

中國內地以人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別按年增加6.3%及10.6%。此增長主要得益於零售資產的表現出現好轉、加上新收購的兩項物流資產以及七寶萬科廣場餘下50%權益的貢獻，惟部分上升因辦公大樓表現較遜色而抵銷。由於人民幣表現疲弱，以港元計算的收益及物業收入淨額分別按年增加1.7%及5.9%。



## 零售

- 於2024年3月31日，中國內地零售物業組合租用率達96.6%。於2023/2024年度，領展中心城通過策略性地租出前主力店撤離的地庫空間使租金上升，並帶動平均零售續租租金調整率至正2.8%。
- 雖然中國內地消費者情緒謹慎，但明顯可見他們較傾向休閒活動及聚餐體驗的消費。以獨特的餐飲概念及體驗式產品為特色的商場則從中受惠。物業組合的商戶銷售額升勢持續，按年增加31.6%。此外，客流量亦按年激增49.0%。
- 於本年度，我們宣佈收購上海七寶萬科廣場餘下50%權益，使領展房託成為其唯一擁有人。該商場是我們自2021年起共同擁有的資產，是一個具規模、高品質且位於策略位置的商場，其商戶組合亦具吸引力。其作為旗艦商場充分展現了領展在零售領域的超卓實力。該收購已於2024年2月完成。
- 我們繼續致力於推行資產提升項目以創造價值。我們按照資本開支計劃，為廣州天河領展廣場第二期的資產提升計劃預留約人民幣1.20億元，向北京通州領展廣場預留約人民幣6,000萬元。有關項目預期於2024年年中至年末動工，其中包括翻新廣州天河領展廣場的便利設施，以及重新設計西翼，以營造溫馨宜人的氛圍，提升顧客的整體體驗。此外，我們亦已制定北京通州領展廣場的室內升級及商戶組合優化計劃。

# 560+

簽訂新租約

# 96.6%

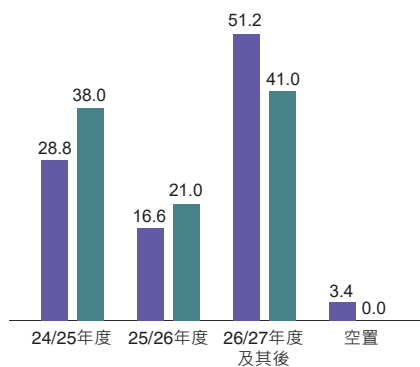
租用率

## 租約到期情況

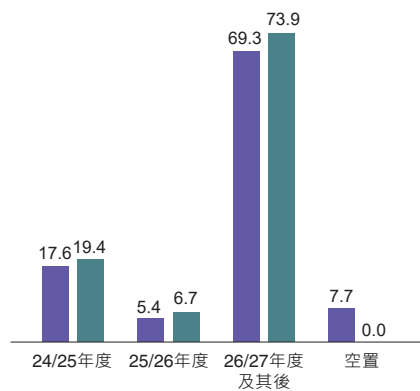
(於2024年3月31日)

- 佔總面積之百分比
- 佔每月租金之百分比<sup>(1)</sup>

### 零售



### 辦公大樓



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

## 辦公大樓

- 上海辦公大樓供應急升引發市場的激烈競爭，並推高全市空置率。領展企業廣場由兩幢優質甲級辦公大樓組成，於2024年3月31日，其租用率仍保持在92.3%的強勁水平。儘管實現如此佳績，於2023/2024年度的續租租金調整率為負10.2%。

## 物流

- 我們於中國內地的物流組合包括五項優質物流資產，策略性地位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐的位置。常熟南物流倉儲設施及常熟北物流倉儲設施的收購已分別於2023年4月及5月完成。於回顧年度內，在電子商務、汽車零件、採購及供應鏈產業的帶動下，大灣區租務需求穩定。
- 儘管市場上湧現新供應，我們的物流組合於2024年3月31日仍錄得96.2%的高平均租用率。這主要得益於新收購的常熟北物流倉儲設施的租務活動持續表現暢旺，同時反映中國內地租務團隊的不懈努力。





裕廊坊·新加坡

## 國際

領展房託旗下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。收益及物業收入淨額分別增長168.8%及204.6%至17.42億港元及11.88億港元，主要來自新加坡資產的全年收入貢獻。

海外資產組合繼續進行租賃及空間優化。總體而言，該等舉措改善了營運，商戶銷售額及客流量均持續增加。

## 零售 澳洲

- 2023/2024年度的零售銷售額接近疫情前水平，而客流量正逐步恢復。商場受惠於餐飲需求及新店開業，而部分商舖更為悉尼/澳洲獨有，例如QVB的Penhaligons及The Galeries的P.E. Nation。於2024年3月31日，資產組合的租用率上升至99.7%，表明租賃勢頭良好。
- 悉尼地鐵城市及西南線(Sydney Metro City and Southwest lines)將於2024年中竣工，加強鐵路交通與三個商場（即QVB、The Strand Arcade及The Galeries）的連接，把地鐵外圍的客流量帶入中央商務區，通勤時間縮短多達35分鐘。
- 主要舉措包括George Street活化項目，涉及升級商舖門面以吸引人流。該項目仍在進行中，我們正與合營企業夥伴攜手與當地機構及顧問開展工作。

## 新加坡

- 市郊零售資產表現為反映經濟健康發展的其中一個指標。裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza資產於2024年3月31日錄得97.8%的高租用率及2023/2024年度錄得9.6%的正續租租金調整率，表現穩健。
- 年內，裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza舉辦多場精彩的營銷活動，該等商場的客流量出現強勁反彈。我們繼續加強零售及餐飲選項，提供的新概念深受顧客歡迎。商場的銷售表現受我們資產組合裡的兩大行業—餐飲及美容與保健所帶動。

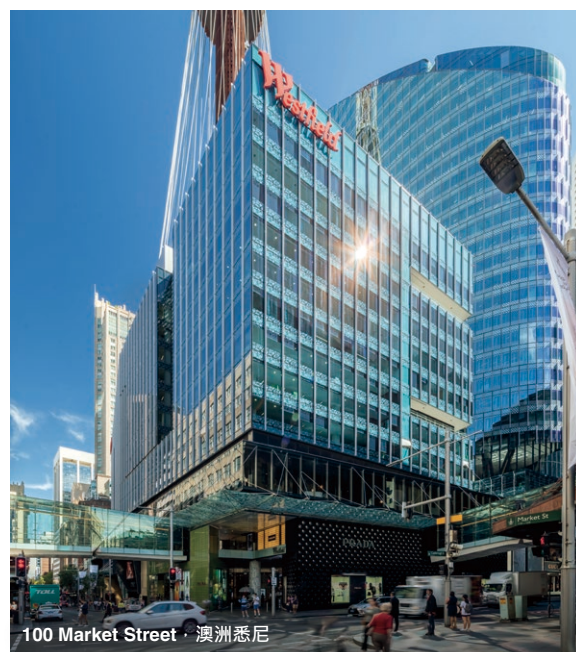


The Strand Arcade · 澳洲悉尼



## 辦公大樓

- 國際辦公大樓資產組合的收入獲相對較長的加權平均租約到期年期支撐，該年期約為5.1年。位於悉尼的347 Kent Street的基本裝修配置工程竣工後，正值後續穩定期，整體租用率下降至89.2%。若撇除正值穩定期的面積，整體租用率應為94.0%。
- 自冠狀病毒病疫情以來，混合工作模式越來越普及，全球辦公大樓行業未如預期般復甦。我們努力應對挑戰，減輕了相應的影響並漸見成果。保持良好的資產質素使我們在擇優而租的趨勢中持續受益，特別是位於中心商業區的資產。347 Kent Street及位於倫敦的The Cabot的基本裝修配置工程將為租戶提供更靈活的解決方案，而The Cabot的大堂翻新工程將提升租戶體驗。
- 悉尼未來將兩年缺乏新的辦公大樓供應，有利該行業的租務前景。



# 企業策略

領展致力為基金單位持有人提供穩定的回報及可持續的長期增長，並透過積極管理物業組合、投資項目、資本和資產以創造價值。我們集中投資於亞太區，因其擁有高增長空間及龐大多元的機遇。

在領展3.0戰略的引領下，我們將提升投資管理能力，旨在管理更多元化的資本來源，並涉獵範疇更廣的投資組合，從而推動下一階段的發展。

## 管理領展房託資產組合

透過多元發展及優化措施，我們致力加強領展房託資產組合，使其可於不同業務及經濟周期皆站穩陣腳，並持續分散風險。我們將積極考慮在不同地域及資產類別下具增值潛力的投資機遇，並將繼續評估潛在的資產輪轉計劃。我們正密切關注現時亞太區物業市場重新定價的趨勢，憑藉我們雄厚的財政實力，探索因市場錯配而造就的機遇。

我們積極管理領展房託資產組合下的各項物業，致力爭取優秀的業績表現，從而創造價值並推動增長。我們將繼續善用綜合營運平台，以提高生產力和效率，為商戶和顧客提供高質素和令人滿意的體驗。一如既往，追求卓越營運是我們的重中之重。

## 拓展投資管理業務

領展是發展成熟的投資管理平台，旗下資產組合於過去18年間的業績表現穩健，足證在信託、管治和價值創造方面水平出眾。除了管理領展房託資產組合外，我們亦計劃利用自身深厚的業務基礎及通過進一步提升集團實力，為資本合作夥伴管理投資項目。此外，我們將提升投資及營運能力，與目前的業務焦點優勢互補，以便更有效為提供資本的不同持份者創造價值。透過擴展我們的專業能力，我們將能夠加速領展房託多元化發展的步伐。

拓展投資管理業務令我們能夠以收取費用來擴大收入來源，從而注入新的增長動力，並發揮規模優勢以達致成本效益。為實現此目標，我們旨在增加資產管理規模，加以利用現有的企業管理職能，並發揮我們的營運能力。

## 發揮優勢：雄厚實力、資本管理能力，以及環境、社會及管治盡職治理

領展堅韌的發展歷程說明了我們應對挑戰及長期持續穩步發展的雄厚實力。在領展3.0戰略下，我們不斷蛻變，積極拓展投資管理業



務，致力增強涵蓋不同地區和資產類別的實力，鞏固我們在市場領先的地位和競爭優勢，同時繼續堅守及加強環境、社會及管治原則。

降低資金成本是我們整體策略的重要部分，特別是債務融資和貨幣匯兌等其他金融風險。面對利息預計將居高不下的環境，我們將繼續積極管理財務狀況，同時尋求維持穩健的信用評級。

於回顧年度內，我們悉心規劃推動領展3.0戰略，為未來發展打好根基。我們持續完善增長策略，並探索內部增長及外部併購的多種發展路徑。我們持續構建投資管理業務的管治框架，並透過策略性的招聘來提升管理團隊的總體實力。

我們的抱負是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。



# 估值回顧

- 領展房託的主要估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）於2024年3月31日使用收益資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展房託的物業組合（發展中物業除外）進行估值，而對於須使用國際估值標準的若干國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。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。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及管理人之合規手冊。
- 於2024年3月31日，投資物業總值按年減少0.6%至2,359.79億港元，主要由於若干物業的資本化率攀升導致公平值下降，以及外幣兌港元貶值所致，惟有關減幅被增購七寶萬科廣場50%權益後全數計入該物業的估值所抵銷。
- 香港零售物業估值按年減少2.6%至1,264.42億港元，原因為資本化率攀升。停車場及相關業務估值增加1.6%至475.59億港元，主要受停車場資產物業收入淨額增長所推動。香港辦公大樓物業估值下降15.7%至69.57億港元，原因為市場租金調整、資本化率攀升及較保守的估值假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- 中國內地物業估值為352.33億港元（2023年3月31日：351.68億

港元，包括七寶萬科廣場50%的估值）。估值增加6,500萬港元主要歸因於計入2023/2024年度新收購的七寶萬科廣場50%的估值。撇除匯兌差額及按相同基準（撇除於2023/2024年度新收購的七寶萬科廣場50%的估值、常熟南物流倉儲設施及常熟北物流倉儲設施），按人民幣計算，我們中國內地物業的估值錄得6.7%的減幅。

- 位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27.17億港元（2023年3月31日：28.95億港元）及77.29億港元（2023年3月31日：93.61億港元）。撇除匯兌差額，按澳元計算，估值將分別錄得3.1%及14.8%的減幅，主要由於資本化率攀升所致。
- 於2024年3月31日，英國的辦公大樓估值為19.95億港元（2023年3月31日：27.80億港元）。撇除英鎊升值產生的匯兌收益，該8.14億港元估值下降主要由於資本化率攀升所致。
- 新加坡的組合物業估值為134.66億港元（2023年3月31日：136.30億港元），估值輕微下跌是由於新加坡元兌港元貶值所致。
- 海外投資主要以當地貨幣計價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2024年3月31日 百萬港元	於2023年3月31日 百萬港元	於2024年3月31日	於2023年3月31日
<b>香港</b>				
零售物業	126,442	129,819	3.25% – 4.60%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	47,559	46,823	2.70% – 4.90%	2.60% – 4.80%
辦公大樓物業	6,957 <sup>(1)</sup>	8,255 <sup>(1)</sup>	3.30%	3.00%
	<b>180,958</b>	<b>184,897</b>		
<b>中國內地</b>				
零售物業	27,294 <sup>(2)</sup>	26,309 <sup>(2)</sup>	4.65% – 5.15%	4.50% – 5.00%
辦公大樓物業	5,223	6,364	4.75%	4.25%
物流物業	2,716	2,495	5.20% – 5.30%	5.00%
	<b>35,233</b>	<b>35,168</b>		
<b>澳洲</b>				
零售物業	2,717	2,895	5.25% – 5.50%	4.88% – 5.25%
辦公大樓物業	7,729 <sup>(3)</sup>	9,361 <sup>(3)</sup>	5.00% – 6.25%	4.50% – 5.25%
	<b>10,446</b>	<b>12,256</b>		
<b>英國</b>				
辦公大樓物業	1,995 <sup>(4)</sup>	2,780 <sup>(4)</sup>	8.50%	6.00%
<b>新加坡</b>				
零售物業	13,466	13,630	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
<b>總估值</b>	<b>242,098</b>	<b>248,731</b>		
<b>投資物業總估值</b>	<b>235,979<sup>(5)</sup></b>	<b>237,469<sup>(5)</sup></b>		

附註：

- 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2023年3月31日及2024年3月31日領展房託於海濱匯佔用的兩層。
- 於2023年3月31日的估值包括七寶萬科廣場50%的估值及於2024年3月31日的估值包括七寶萬科廣場100%的估值。
- 於2023年3月31日及2024年3月31日的估值均包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
- 於2023年3月31日及2024年3月31日的估值均包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- 撇除了於2024年3月31日領展房託分別於海濱匯及The Cabo佔用的各兩層辦公室（分類為物業、器材及設備），以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。除以上物業外，並於2023年3月31日進一步撇除了七寶萬科廣場50%的估值。

# 資本管理

於回顧年度內，利率走勢的差異仍為主要議題。在就業市場緊張及工資強勁增長的推動下，美國經濟面臨持續的通脹壓力。大部分國家正透過緊縮政策對抗通脹。相對而言，在憂慮物業市場疲弱、產能過剩及人口結構改變的情況下，中國正推行多種措施刺激經濟增長，包括下調借貸利率。

聯邦儲備局已推遲先前預期的減息，瑞士國家銀行則於2024年3月減息25個點子，成為首家減息的西方央行。另一方面，中國人民銀行於2024年2月，將作為關鍵按揭基準利率的五年期貸款市場報價利率下調25個點子，旨在支持萎靡不振的物業市場。預期有關差異亦將導致外匯市場出現更大幅度波動。

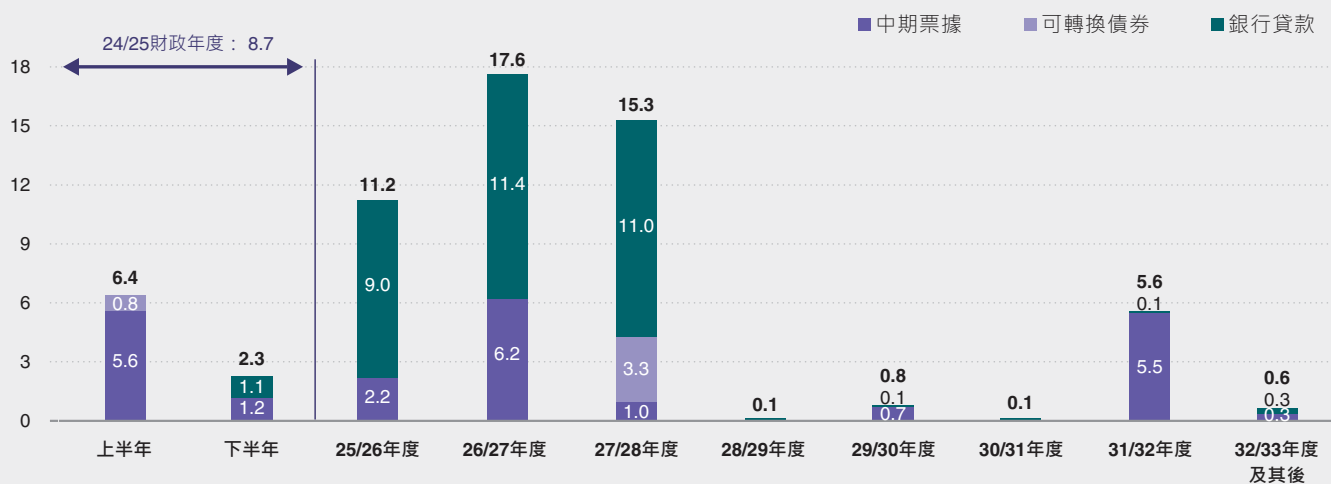
領展在多個市場投資及營運，其保持警惕並積極對沖利率及外幣波動風險，並預留充足流動資金以把握具增長潛力之發展機會。在高息環境及匯率波動性之下，領展堅持採取審慎管理資本之策略。

## 嚴謹的債務和利率管理

於回顧年度內，負債比率由24.2%下降至23.5%。為應對長期高息環境，我們已對債務組合進行策略調整，將定息債務比率由56.8%提升至69.8%，以盡量降低利率波動的風險。事實證明，我們的利率策略取得了有效的成果，儘管市場利率於年內飆升，但平均借貸成本仍維持於3.78%之具競爭力水平。

- 於2024年3月31日，負債總額（面值）減少57億港元至600億港元。
- 於2024年3月31日，負債比率由24.2%微跌至23.5%。
- 於2024年3月31日，淨負債比率維持於19.5%之低水平。
- 於2024年3月31日，流動資金總額減少至185億港元，包括未提取的已承諾融資額度85億港元及現金及銀行結餘100億港元。
- 截至2024年3月31日止年度，平均借貸成本為3.78%。
- 債務到期期限平均為3.0年，債務到期日分攤於未來14年間。
- 於2024年3月31日，定息債務佔總負債的比例由2023年3月31日的56.8%大幅上升至69.8%。

負債到期情況（十億港元）  
（於2024年3月31日的面值）



## 審慎管理外匯風險

年內，利率走勢的差異繼續導致外匯匯率波動加劇。美元兌大部分其他貨幣維持強勢，主要受美元利率上升及美國經濟表現穩健所帶動。港元與美元掛鈎，意味著該等外幣兌港元同樣貶值。

儘管如此，我們已採取審慎的外幣策略，以盡量減少領展房託的外幣風險，及使可分配收入避免出現波動。

- 所有海外投資（即澳洲、新加坡及英國的物業組合）基本上已通過以當地貨幣計價的借貸及外幣遠期合約悉數對沖。
- 年內，我們利用人民幣與港元之間的有利息差提高了人民幣貨幣資產對沖比率。於2024年3月31日，我們有超過70%的人民幣資產風險已通過以人民幣計價的借貸及貨幣掉期合約進行對沖。
- 來自非香港物業的可分派收入大致上每年通過以港元計值的外幣遠期合約進行對沖，以減少可分派收入的波動。

## 為基金單位持有人持續創造價值

- 分派再投資計劃：領展繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至2023年9月30日止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位38.57港元之價格發行約1,590萬個新基金單位，現金分派中有6.14億港元作再投資。
- 基金單位回購：於回顧年度內動用9.368億港元（包括交易成本）以平均價格每基金單位38.9港元回購合共2,400萬個基金單位。倘市況及其他監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- 相關投資：於2024年3月31日，持有市值5.89億港元的債券組合。截至2024年3月31日止12個月，3,900萬港元債券已出售以及合共5.60億港元債券到期並已全數贖回。

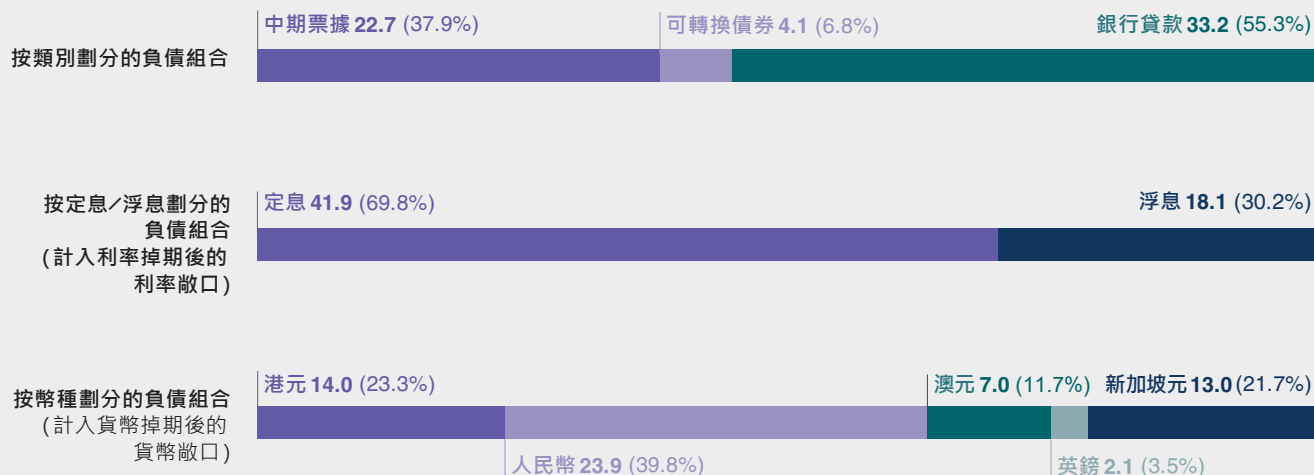
## 具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- 領展房託的信貸評級與上一報告期相比保持不變，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房託具抗逆力的財務根基、多元化策略及審慎管理的資本架構，並就負債率降低及增加財政緩衝給予信貸評級認可。



## 負債分類情況（十億港元）

（於2024年3月31日的面值）



# 釋義及詞彙

人工智能	人工智能
亞太區	亞太區
澳元	澳元
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
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	領展之董事會
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	領展之首席企業發展總裁
行政總裁	領展之行政總裁
首席財務總裁	領展之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	領展之首席法務總裁
公司秘書	領展之公司秘書
合規手冊	領展之合規手冊，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
首席營運總裁(中國內地除外)	領展之首席營運總裁(中國內地除外)
冠狀病毒病	冠狀病毒病
多元化、平等與包容	多元化、平等與包容
董事	領展之董事
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
稅息折舊及攤銷前利潤	扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤
能源管理系統	能源管理系統
環境、社會及管治	環境、社會及管治
飲食	飲食

英鎊	英鎊
負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)除以綜合財務狀況表所示的資產總值
本集團	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
港仙	港仙
港元	港元(百萬港元以百萬列示·十億港元以十億列示)
香港特別行政區政府	香港特別行政區政府
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
物聯網	物聯網
日圓	日圓
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
領展或管理人	領展資產管理有限公司·為領展房託之管理人
領展房託	領展房地產投資信託基金
上市規則	《聯交所證券上市規則》
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
淨負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)減現金總額(包括銀行存款以及現金及現金等價物)·再除以綜合財務狀況表所示的資產總值
非政府機構	非政府機構
物業收入淨額	物業收入淨額·指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師或戴德梁行	戴德梁行有限公司·領展房託目前之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)·自2022年11月17日生效

每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣
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
SBTi	科學基礎目標倡議組織
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
新加坡元	新加坡元
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領展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日就設立領展房託而訂立之信託契約(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
美元	美元
加權平均租約	加權平均租約

# 公司資料

## 領展之董事會

### 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  
歐敦勤  
裴布雷  
陳寶莉  
吳麗莎

## 領展之公司秘書

黃泰倫<sup>(1)</sup>

## 領展之負責人員<sup>(2)</sup>

王國龍  
黃國祥  
譚承蔭  
陳淑嫻

## 授權代表<sup>(3)</sup>

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

附註：

(1) 電郵：cosec@linkreit.com

(2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者

(3) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者

## 領展之註冊辦事處

香港  
九龍觀塘  
海濱道77號  
海濱匯1座20樓

## 領展之中區辦事處

香港  
中環遮打道3A號  
香港會所大廈9樓901室

## 領展之上海辦事處

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

## 領展之新加坡辦事處

50 Raffles Place,  
#15-01/02 Singapore Land Tower,  
Singapore 048623

## 領展之悉尼辦事處

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 9394  
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

## 網站

Linkreit.com (公司網站)

Linkhk.com (顧客網站)

## 手機應用程式

掃描下載



Link UP





實力成就現在  
遠見  
塑造未來



# 連繫好生活



# 目錄

2 關於本報告

---

## 管治

4 管治良好的企業  
39 董事委員會報告  
48 監管及合規事宜

## 披露

62 董事及管理團隊之簡介  
73 權益披露  
78 長期獎勵計劃  
83 關連人士交易  
87 領展「愛•匯聚計劃」  
96 受託人報告書

## 財務報表

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

## 估值報告

163 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

---

235 五年表現概要  
239 投資者資料  
240 納入指數  
241 釋義及詞彙

封底內頁 公司資料

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房託的財務和可持續發展表現。



## 2023/2024年度策略報告

- 綜合報告
- 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



## 2023/2024年度管治、披露及財務報表

- 企業管治報告
- 財務報表
- 估值報告
- 環境、社會及管治合規性



## 2023/2024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)的《國際財務報告可持續披露準則(IFRS)第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》
- 氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議



瀏覽可持續發展彙編

# 關於本報告

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

領展房地產投資信託基金(領展房託)於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號: 823)，為證監會認可之集體投資計劃。領展房託採用內部管理模式，持有領展資產管理有限公司(為領展房託之管理人)及The Link Holdings Limited(為領展房託之投資控股實體)的權益。

領展資產管理有限公司(領展)獲證監會發牌，可進行受規管的資產管理活動，並為基金單位持有人之利益管理領展房託。在本報告中，「我們」和「我們的」均指領展(作為領展房託管理人的身分)，根據上下文含義亦可指領展房託本身。

2023/2024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框架。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述集團2023/2024年度的業績，包含截至批核日期2024年5月29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

2023/2024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2023/2024年度，我們已審閱重要性矩陣圖並確定無需作出重大更新。

## 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2023/2024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。2023/2024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。

A decorative sunburst graphic consisting of numerous thin, light-colored lines radiating from a central circular area on the left side of the page.

實力成就現在  
遠見塑造未來

建立更強根基  
開展增長新里程

# 管治良好的企業

## 我們的企業管治架構

我們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，藉以確保董事會及領展管理層為基金單位持有人之長遠利益營運領展房託的業務，並滿足其他持份者的期望。

### 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
- 有效管治和監督環境、社會及管治以及可持續發展事宜

## 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

領展作為領展房託的管理人，致力為基金單位持有人提供穩定回報及可持續的長期增長，並透過積極管理物業組合、投資項目、資本及資產以創造價值。在領展3.0戰略的引領下，我們將提升投資管理能力，旨在管理更多元化的資本來源，並涉獵範圍更廣的投資組合，從而推動下一階段的發展。我們集中投資於亞太區，原因為區內擁有高增長空間及龐大多元化且快速增長的資產及投資機遇。我們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房託網站([linkreit.com](http://linkreit.com))及香港聯交所網站([hkexnews.hk](http://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，旨在促進領展房託的長遠成功，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，最多則為十四名。於本報告日期，董事會共有11名成員，包括兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總裁）、一名非執行董事及八名獨立非執行董事。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62頁至第67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領展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領展確認彼等可持續給予董事會事務充足的時間和關注。

非執行董事及獨立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各自由2014年7月24日起獲委任董事，已屆九年最長服務任期，並於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。梁國權先生並無尋求重續任期，並於2024年2月29日不再擔任獨立非執行董事。

於2023/2024財政年度，根據領展企業管治政策及董事會成員多元化政策，董事會及董事委員會的組成作出以下變動。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之成員，並自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。聶雅倫先生自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。歐敦勤先生自2024年2月1日起獲委任為獨立非執行董事（並指定為董事會的候任主席），以及財務及投資委員會與提名委員會成員。待聶雅倫先生自董事會退任後，歐敦勤先生將接任為董事會主席。

根據章程細則，吳麗莎女士已於其獲委任後的下一屆基金單位持有人週年大會（即2023年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為董事。歐敦勤先生作為新委任之董事須於其獲委任後的首個基金單位持有人週年大會（即2024年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為董事。

根據章程細則及合規手冊，紀達夫先生、陳耀昌先生、顧佳琳女士及裴布雷先生將於2024年基金單位持有人週年大會上退任並膺選連任。紀達夫先生為董事會唯一的非執行董事。作為凱達環球（全球規模最大的建築設計事務所之一）的創辦人，彼為董事會提供獨特的業務見解及寶貴的房地產行業相關專業知識。彼亦熟悉領展房託歷史及香港社會。鑒於多位董事之預期退任，紀達夫先生之連任將對董事會之穩定性發揮重要作用。

執行董事均為領展之全職僱員。彼等與領展訂有僱員合約，惟並無指定任期並可由領展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2023/2024年度之中期報告後之董事資料更新載於本報告第50頁。

## 高度獨立性

我們的非執行董事及獨立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
- 11名董事當中，八名為獨立非執行董事及一名為非執行董事

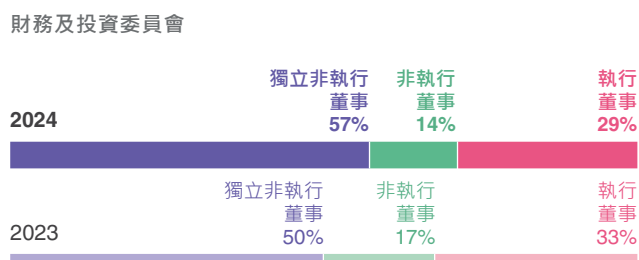
### 領展企業管治政策對獨立性的額外要求，其較上市規則的要求更為嚴謹

- 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<sup>(1)</sup>



附註：

(1) 於2024年5月29日共11名成員；於2023年5月31日共13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。



作為持續獨立性評估程序的一部分，董事已向領展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，執行董事概無於任何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(不包括領展房託)擔任董事職位。

領展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，獨立非執行董事繼續保持在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門會議的做法。

### 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，惟對領展及領展房託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。

董事會可不時因應領展業務和營運需求設立工作委員會或特設委員會。例如，候任主席遴選委員會為提名委員會於年內設立之專責委員會，負責物色董事會主席一職之潛在繼任人。候任主席的遴選及委任程序載於本報告第22頁。

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](http://linkreit.com))。該等董事委員會之報告載於本報告第39頁至第47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
- 審閱核數師的表現以及其獨立性、費用及委聘條款

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

80%  
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

71%  
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、董事會成員多元化政策、基金單位持有人通訊政策、為支持獨立意見所設立之機制，以及氣候相關事宜
- 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一致
- 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房託之財務狀況、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，並負責管理領展房託的業務及日常營運。兩個角色明確劃分且由不同人士擔任。

### 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

#### 聶雅倫(獨立非執行董事)<sup>(1)</sup>

- 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<sup>(2)</sup>

#### 1. 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

#### 2. 蒲敬思(獨立非執行董事)

- 處理潛在利益衝突

#### 3. 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

#### 4. 顧佳琳(獨立非執行董事)

- 監察合規和財務匯報事宜

#### 5. 歐敦勤(獨立非執行董事)<sup>(3)</sup>

- 協助制定策略

#### 6. 裴布雷(獨立非執行董事)

- 監督風險管理及內部監控

#### 7. 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

#### 8. 吳麗莎(獨立非執行董事)<sup>(4)</sup>

- 評議管理層提交的方案及措施，並提出質詢
- 檢討薪酬政策及批准董事酬金
- 審閱高層管理人員之培訓及發展

#### 集團督導委員會成員

#### 行政總裁兼執行董事

---

##### 王國龍

- 根據經董事會議定的業務計劃，發展、推動並達成業務表現
- 與董事會共同制定領展的策略
- 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

---

##### 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
- 領展房託中國內地業務的領導

#### 首席法務總裁<sup>(5)</sup>

---

##### 黃泰倫

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

#### 首席營運總裁（中國內地除外）<sup>(5)(6)</sup>

---

##### 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
-

### 首席人事及組織總裁<sup>(5)(7)</sup>

#### 莊諾倫

- 協助行政總裁制訂和執行人力資本和組織變革策略，以提升至領展3.0之發展
- 領導力及人才發展以及獎勵
- 領導人力資源部推動人力資源策略和計劃，並會宣導領展文化塑造之工作

### 集團首席投資總裁<sup>(5)(8)</sup>

#### 宋俊彥

- 協助行政總裁推動領展之長期業務及增長策略
- 制定領展之整體投資及投資組合多元化策略，特別是建立領展之輕資產業務及拓展領展之國際資本合作關係
- 領導領展之投資(亞洲)及策略投資職能

### 首席企業發展總裁<sup>(5)</sup>

#### 譚承蔭

- 就本集團之企業及策略發展計劃協助行政總裁
- 領導企業財務及併購計劃
- 領導資本交易之執行

### 首席投資總監 (亞洲)<sup>(5)</sup>

#### 陳淑嫻

- 協助行政總裁及集團首席投資總監監督領展房託之物業組合策略
- 負責資產投資過程，包括收購及出售活動、新市場發展、評估及審閱
- 監督及管理領展房託之物業組合估值

#### 附註：

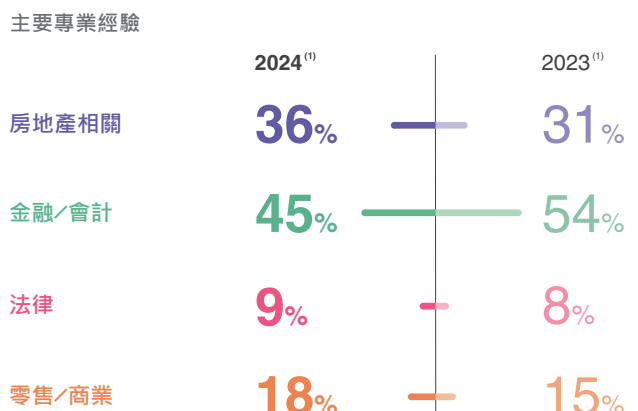
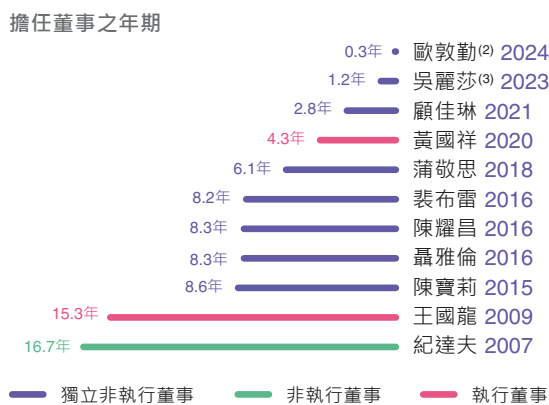
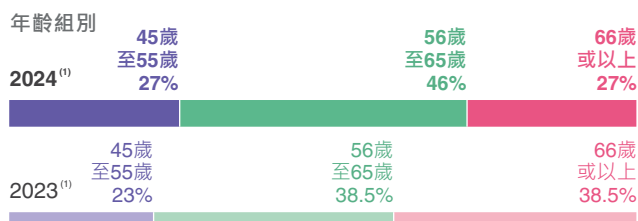
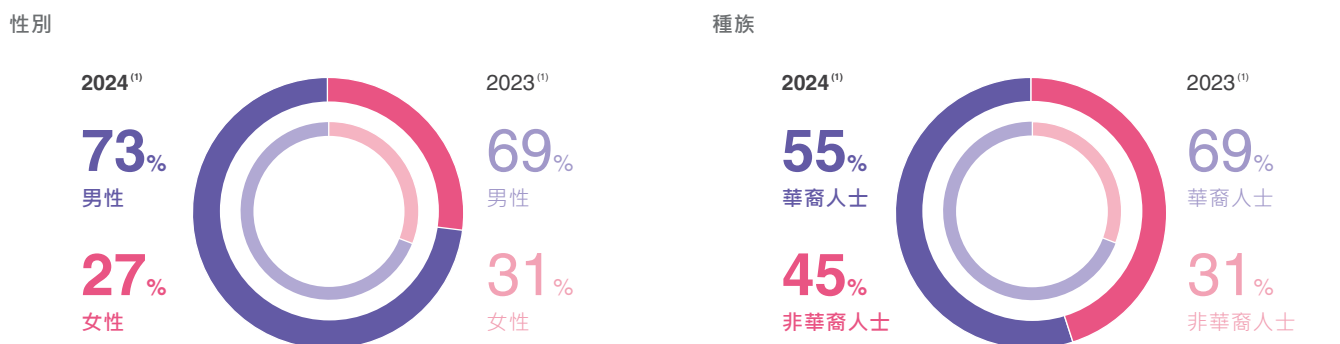
- (1) 聶雅倫先生自2023年基金單位持有人週年大會結束時起獲委任為審核及風險管理委員會成員
- (2) 謝伯榮先生及謝秀玲女士於2023年基金單位持有人週年大會結束時退任獨立非執行董事，而梁國權先生於2024年2月29日不再擔任獨立非執行董事
- (3) 歐敦勤先生自2024年2月1日起獲委任為獨立非執行董事(並指定為董事會的候任主席)，以及財務及投資委員會與提名委員會成員。待聶雅倫先生自董事會退任後，歐敦勤先生將接任為董事會主席
- (4) 吳麗莎女士自2023年4月3日起獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。吳麗莎女士自2023年基金單位持有人週年大會結束時起接替謝伯榮先生擔任審核及風險管理委員會主席
- (5) 高層管理人員，並非董事會成員
- (6) 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
- (7) 莊諾倫先生獲委任為首席人事及組織總裁，自2024年2月5日起生效
- (8) 宋俊彥先生獲委任為集團首席投資總裁，自2024年3月4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房託取得長遠成功之因素。領展的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領展的業務目標，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)。董事會成員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的董事會成員多元化政策。

根據其每年度的慣例，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，亦進行規劃，以確保其持續及未來的多元化水平。



附註：

- (1) 於2024年5月29日共11名成員；於2023年5月31日共13名成員
- (2) 自2024年2月1日起獲委任
- (3) 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。領展保持高度多元化的員工團隊，就員工性別多元化而言，於2024年3月31日，女性員工佔56%，男性員工佔44%。

## 嚴謹的董事會程序

截至2024年3月31日止年度董事會的主要決策



## 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

法律及管治／風險及合規／  
創業營商經驗

#### 吳文強

(財務董事總經理)

#### 關凱臨

(可持續發展及風險管治董事總經理)

#### 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

#### 吳麗莎(主席)<sup>(1)</sup>

金融及會計

#### 聶雅倫<sup>(2)</sup>

金融及會計

#### 顧佳琳

商業／會計

#### 陳寶莉

法律／合規

### 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

#### 歐敦勤<sup>(3)</sup>

跨國公司經驗／  
房地產投資及發展

### 列席者

#### 首席法務總裁

法律及管治／風險及合規／  
創業營商經驗

#### 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

#### 集團首席投資總裁

房地產投資／管理

附註：

(1) 吳麗莎女士自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) 聶雅倫先生自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

(3) 歐敦勤先生自2024年2月1日起獲委任為財務及投資委員會成員

### 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

法律及管治／風險及合規／創業營商經驗

## 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

#### 歐敦勤<sup>(4)</sup>

跨國公司經驗／房地產投資及發展

### 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

法律及管治／風險及合規／創業營商經驗

#### 首席人事及組織總裁

就領導力發展、人才管理、薪酬、組織設計及文化、人力資源科技及變革管理方面提供意見

## 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

附註：

(4) 歐敦勤先生自2024年2月1日起獲委任為提名委員會成員

董事會及董事委員會會議、資料及支援

<p><b>年度策略會議</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 為籌備2023年董事會策略會議，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，就此作討論和決策。董事會於董事會策略會議上已給予對領展3.0戰略的支持</li> </ul>
<p><b>提醒及管理內幕消息</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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所守則進行證券交易</li> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>通告</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>議程、會議及補充資料</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 董事會議程項目均由主席及/或行政總裁審閱</li> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>電子及無紙化會議</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>會議程序</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 公司秘書保存會議出席記錄</li> <li>• 主要估值師及領展房託之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</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul>

董事會/董事委員會之會議記錄	<ul style="list-style-type: none"> <li>除放棄出席一次薪酬委員會會議以避免潛在利益衝突外，公司秘書出席所有董事會/董事委員會會議</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
行動跟進	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>公司秘書即時向董事會傳閱所有已登載於香港聯交所及領展房託網站的公告</li> </ul>
定期報告及更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
專業意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>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，費用由領展承擔。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</li> </ul>
獨立觀點和意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>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，合理費用由領展承擔。董事會每年均對獨立意見機制的實施及成效進行審閱</li> </ul>
董事及高級職員責任保險	<ul style="list-style-type: none"> <li>領展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)在為領展房託、其特別目的投資工具以及領展及其附屬公司提供服務時所面臨的潛在法律行動，獲得合適的保障</li> <li>董事及高級職員責任保險已於2023年12月續期並於回顧年度內繼續有效</li> </ul>
為新任董事制定的就任培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>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領展房託之整體業務</li> </ul>
三年期的會議日程表	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

### 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，並提供有關企業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。

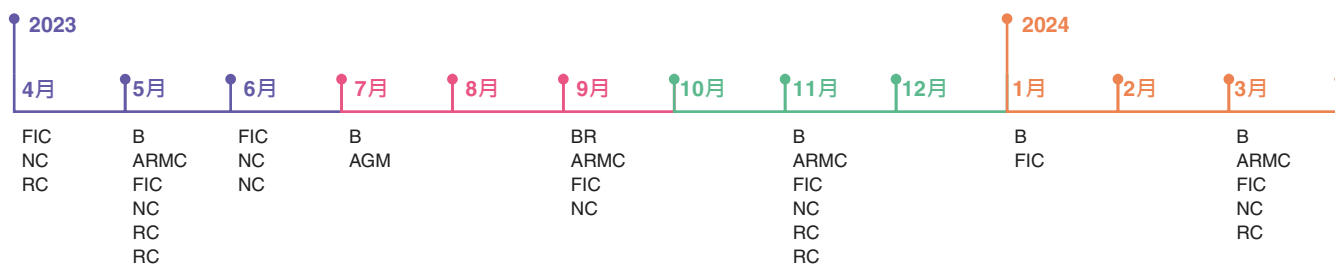
公司秘書協助董事會與管理層保持良好的信息交流及負責新董事就任和董事的專業培訓。於回顧年度內，公司秘書已完成相關之專業培訓要求。

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。彼領導領展之法律及管治、風險及合規職能。公司秘書的簡介載於本報告第68頁。

### 董事會及董事委員會會議

共五次董事會會議、一次為期多天之董事會策略會議及24次董事委員會會議於回顧年度內舉行。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2023年9月舉行。



- 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<sup>(1)</sup>)

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	2023年基金 單位持有人 週年大會
<b>董事會<sup>(2)</sup></b>						
聶雅倫 <sup>(3)</sup>	6/6(C)	3/3	7/7(C)	7/7(C)	–	1/1
王國龍	6/6	–	7/7	7/7	–	1/1
黃國祥	6/6	–	7/7	–	–	1/1
紀達夫	6/6	–	7/7	–	–	0/1
蒲敬思	6/6	–	7/7	–	6/6	1/1
陳耀昌	6/6	–	7/7	–	6/6	1/1
顧佳琳	6/6	3/4	–	–	–	1/1
歐敦勤 <sup>(4)</sup>	1/1	–	1/1	1/1	–	–
裴布雷	6/6	–	–	7/7	6/6(C)	1/1
陳寶莉	6/6	4/4	–	7/7	–	1/1
吳麗莎 <sup>(5)</sup>	6/6	4/4(C)	–	–	–	1/1
<b>前董事</b>						
梁國權 <sup>(6)</sup>	5/5	3/3	–	–	–	1/1
謝伯榮 <sup>(7)</sup>	1/1	1/1	–	–	–	1/1
謝秀玲 <sup>(8)</sup>	1/1	1/1	–	–	–	1/1
<b>列席者</b>						
公司秘書	6/6	4/4	7/7	7/7	5/5 <sup>(9)</sup>	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	–	–	–	–
<b>舉行會議總數</b>	<b>6<sup>(10)</sup></b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>最少須舉行之會議次數<sup>(11)</sup></b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>各會議概約平均舉行時間 (小時)</b>	<b>2.6<sup>(12)</sup></b>	<b>2.4</b>	<b>1.8</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>0.4</b>

C：主席/董事委員會主席

附註：

(1) 董事及管理層可應邀出席董事委員會會議

(2) 於2024年3月31日

(3) 自於2023年7月19日舉行的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

(4) 自2024年2月1日起獲委任為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與提名委員會成員

(5) 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，並自於2023年7月19日舉行的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

(6) 於2024年2月29日不再擔任獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會成員

(7) 自於2023年7月19日舉行的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

(8) 自於2023年7月19日舉行的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

(9) 放棄出席一次薪酬委員會會議以避免潛在利益衝突

(10) 於年內共舉行五次董事會會議及一次為期多天的董事會策略會議

(11) 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

(12) 不包括為期多天的董事會策略會議

主席、董事委員會主席、行政總裁及上文所載其他董事均有出席2023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2023年基金單位持有人週年大會上，行政總裁回顧截至2023年3月31日止財政年度的成就，並講述對未來財政年度的展望。

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。

董事亦已透過多種方式發展及更新其技能及對領展房託業務之了解。有關進一步詳情載於本報告第24頁。

## 提名程序及向董事提供支援

### 領展之繼任規劃安排及活動

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責任管治的濃厚文化。

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

於回顧年度內，提名委員會就董事會之績效評估結果、董事會及董事委員會之最佳規模、組成及合適的多元化程度審閱領展董事會之繼任規劃。董事會亦考慮預期退任之董事，特別是聶雅倫先生，作為獨立非執行董事及董事會主席，其最長九年服務任期將於2025年1月31日屆滿。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。

提名委員會已委聘光輝國際保密地進行及定期更新行政總裁國際人才圖譜的工作，旨在提供一份潛在外部領袖名單，作為領展長遠的行政總裁繼任規劃。

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具多元化，符合領展之相關政策及法規要求，董事會之組成亦具備適當的技能、能力及專業知識。

### 提名候任主席及其他董事候選人

領展聘任了獨立外聘顧問以協助董事會更新程序。經過競標，海德思哲(Heidrick & Struggles)獲甄選協助提名委員會進行董事會主席及獨立非執行董事繼任事宜。提名委員會已制定並持續更新其現時及目標董事會技能，當中考慮到本集團的策略方針及董事會之預期退任，為領展之董事會繼任規劃相應提供資訊。所有任命均考慮到各方面的多元化，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。

於回顧年度內，提名委員會啟動一項程序，然後由候任主席遴選委員會(「候任主席遴選委員會」)負責物色專業知識、敏銳市場觸角及聲望兼備之候選人接替聶雅倫先生擔任董事會主席。候任主席遴選委員會由提名委員會成員及另外兩名獨立非執行董事蒲敬思先生及陳耀昌先生組成。海德思哲按提名委員會之指示，為將來之董事會主席職責制定了詳細的搜索準則，且根據以上準則，識別了120多名來自多個司法管轄區、不同種族、性別及多個領域的候選人。領導公司執行領展3.0之能力及專業知識是候任主席遴選委員會之核心考量。該等經篩選之入圍者完成心理測試，並接受了每名候任主席遴選委員會成員之面試。

候任主席遴選委員會循以上程序，通過委任歐敦勤先生為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與提名委員會成員，董事會同意該委任自2024年2月1日起生效，並指定為候任主席。待聶雅倫先生自董事會退任後，歐敦勤先生將接任為董事會主席。



### 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、營運以及主要風險和機遇。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。

為了提供最佳的支援予歐敦勤先生及吳麗莎女士，領展為其度身訂制全面且正規的就任計劃，當中已考慮其背景及經驗。彼等各自的就任計劃亦著重於領展之策略、資產組合以及監管與合規。

歐敦勤先生及吳麗莎女士各自於2024年2月1日及2023年3月30日出席培訓課程，外聘法律顧問為彼等之任命就香港法律提供法律意見，內容有關房地產投資信託基金守則及上市規則中所有適用於其作為上市公司董事的規定、其作為董事的責任，以及向證監會及香港聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果。彼等各自己確認了解法律顧問所提供的資料。

根據章程細則，所有新任董事均須於彼等獲委任後的下一屆基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人選舉為董事。因此，歐敦勤先生須於領展房託應屆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為董事。吳麗莎女士已於2023年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為董事。

有關歐敦勤先生及吳麗莎女士之進一步資料可參閱載於本報告第65頁及第67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44頁至第45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香港特別行政區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房託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，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 <sup>(1)</sup>	閱讀法規和合規性 更新/董事會 會議上提供的更新
<b>董事會<sup>(2)</sup></b>		
聶雅倫	✓	✓
王國龍	✓	✓
黃國祥	✓	✓
紀達夫	✓	✓
蒲敬思	✓	✓
陳耀昌	✓	✓
顧佳琳	✓	✓
歐敦勤	✓	✓
裴布雷	✓	✓
陳寶莉	✓	✓
吳麗莎	✓	✓
<b>前董事</b>		
梁國權 (於2024年2月29日不再擔任董事)	✓	✓
謝秀玲 (自2023年基金單位持有人週年大會結束時起退任)	✓	✓
謝伯榮 (自2023年基金單位持有人週年大會結束時起退任)	✓	✓

附註：

(1) 其他專業發展包括出席論壇或於論壇擔任講者、到訪領展房託物業，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

(2) 於2024年3月31日

## 董事會之績效評估

董事會採用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

外部董事會績效評估已於上一年度進行，因此董事會於今年進行內部評估。董事會內部績效評估過程包括一連串由主席與每名董事會成員之間進行一對一對話，以及由董事會成員和高層管理人員完成之董事會績效評估問卷。董事會內部績效評估問卷包含一組核心問題，以作多年比較分析，另新設問題以便處理去年與新興主題等事項。就董事會績效評估所作出的跟進及發展，向董事會和提名委員會作出匯報。

2023/2024財政年度董事會績效評估（「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。

在眾多範疇中，績效評估就董事會運作框架內下列方面進行審查：

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

績效評估的結果及建議已於2024年5月提交予董事會。基於獲提供的資料以及問卷答覆和訪談，結論為董事會繼續有效運作，並已遵守上市規則企業管治守則和適用法規。董事會和管理層亦已根據過往評估作出改進，尤其針對領展3.0以及持續更新董事會之組成，以配合領展之策略目標。董事會和管理層通過董事會策略會議等平台積極參與落實領展3.0。

董事會繼續致力依照國際最佳慣例提高其運作的成效，並將持續追求卓越的企業管治，把今年評估的建議納入其中。

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。

## 薪酬框架

### 我們的薪酬理念

我們的薪酬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。

薪酬框架乃為支持領展的抱負而設，即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。能否執行該策略，為基金單位持有人創造長期可持續回報高度取決於領展的文化、管理及員工團隊質素。

### 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超過20間相若市值、營運及地理複雜程度以及資產規模的本地及海外同業公眾上市企業的水平為標準。
- 同業公司用於設定薪酬水平、固定薪酬及風險薪酬組合以及長期獎勵之績效目標。

#### 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及長期獎勵計劃之獎勵，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舉行閉門討論會議，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
- 董事會從未批准先前遭薪酬委員會拒絕的任何薪酬安排

### 薪酬委員會（全部均為獨立非執行董事）

薪酬委員會通過履行以下職能向董事會建議行政總裁、首席財務總裁及其直屬下屬的薪酬：

- 就行政總裁、首席財務總裁、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬結構、慣例、政策及數額向董事會作出建議
- 釐定短期獎勵及長期獎勵的資格、授出及歸屬
- 與審核及風險管理委員會緊密合作，確保財務措施以及風險及合規結果適當反映相關短期獎勵及長期獎勵結果
- 評估以績效為基礎的薪酬結果並向董事會作出建議

### 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鈎，且在適當情況下亦會參考遞延因素

## 高層管理人員的薪酬框架

	固定薪酬		風險薪酬	
	基本薪金、津貼及其他福利	短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>吸引及挽留高質素行政人才</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>獎勵於一年內實現平衡計分卡中的關鍵財務及非財務績效指標的傑出表現行政人員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>讓行政團隊於三年內專注於基金單位持有人價值的驅動因素</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>推動實現長期留聘人才之目標，同時與基金單位持有人的利益保持一致</li> </ul>
資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>全體僱員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全體僱員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>助理總經理及以上</li> <li>部分擔任主要前線職位的高級經理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>助理總經理及以上</li> <li>部分擔任主要前線職位的高級經理</li> </ul>
發放方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金及非貨幣福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基金單位</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基金單位</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定薪酬以相關可資比較公司為基準，以評估市場競爭力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>短期獎勵與實施領展策略的策略目標掛鉤</li> <li>就高層管理人員而言，短期獎勵會被遞延並於兩年期間內以現金形式授出，惟須受持續服務規限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每年授出股權，以獎勵實施領展策略，並與長期基金單位持有人回報保持一致</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每年授出股權，使參與者的權益與長期基金單位持有人回報保持一致</li> </ul>
與績效掛鉤	<ul style="list-style-type: none"> <li>就日常工作職責及責任範圍的獎勵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相關年份的財務（60% 權重）及非財務（40% 權重）關鍵績效指標的組合</li> <li>財務關鍵績效指標為30%的物業收入淨額及30%的每基金單位分派</li> <li>非財務關鍵績效指標包括持份者滿意度、可持續發展、人員與領導、卓越營運與創新等範疇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>符合基金單位持有人利益的措施</li> <li>關鍵績效指標為40%的絕對基金單位持有人總回報及60%的每基金單位分派</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鉤的目標</li> </ul>

	固定薪酬		風險薪酬	
	基本薪金、津貼及其他福利	短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
績效期	• 不適用	• 1年	• 2及3年	• 2及3年
歸屬	• 不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>按遞延基準發放，70%於績效期結束後支付，剩餘30%於一年後支付</li> <li>付款視繼續受僱情況而定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>獎勵根據績效指標結果歸屬，2年後歸屬50%及3年後歸屬剩餘50%</li> <li>歸屬視繼續受僱情況而定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>獎勵2年後歸屬50%及3年後歸屬剩餘50%</li> <li>歸屬視繼續受僱情況而定</li> </ul>
薪酬索回條款	• 不適用	• 不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>倘發生以下情況，則過去12個月內授出的任何獎勵均可取消：(a)因嚴重不當行為而被解僱或(b)財務報表存在重大錯誤陳述</li> </ul>	

於2024/2025年度，本公司將在獨立外聘顧問協助下檢討高層管理人員的薪酬框架。檢討結果及相應計劃變更將於下一份年報中披露。

### 授予執行董事酬金 (已審計)

根據載於本報告第26頁至第29頁的薪酬框架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2023/2024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2023/2024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 <sup>(1)</sup> 千港元	退休金計劃供款 千港元	與表現相關之非固定酬金 <sup>(2)</sup> 千港元	長期獎勵計劃之獎勵 <sup>(3)</sup> 千港元		
王國龍	10,343	18	29,398	38,333	78,092	
黃國祥	5,166	18	12,612	10,467	28,263	

#### 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 <sup>(1)</sup> 千港元	退休金計劃供款 千港元	與表現相關之非固定酬金 <sup>(2)</sup> 千港元	長期獎勵計劃之獎勵 <sup>(3)</sup> 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	

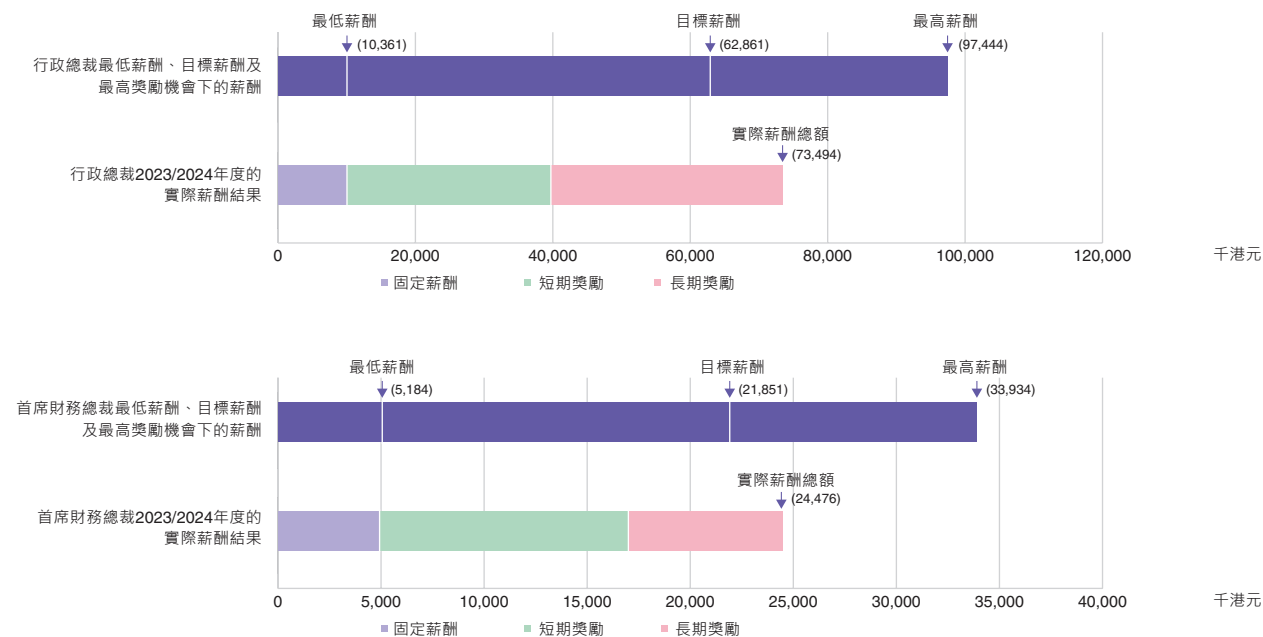
附註：

- (1) 其他福利包括有薪假期、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2023/2024業績年度授出之非固定酬金包括分別將於2024/2025年度及2025/2026年度向王國龍先生支付的20,578,580港元及8,819,391港元，以及分別將於2024/2025年度及2025/2026年度向黃國祥先生支付的8,828,548港元及3,783,664港元。付款視繼續受僱情況而定。
- (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。2023/2024年度的獎勵按50%的績效基金單位及50%的受限制基金單位的方式授出。日後的獎勵將按75%的績效基金單位及25%的受限制基金單位的方式授出。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78頁至第82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(2)，而年內確認之長期獎勵計劃價值的詳情載於本報告第78頁至第82頁。

## 執行董事的薪酬結構及結果

2023/2024業績年度執行董事的薪酬結構及薪酬結果如下：

### 2023/2024業績年度總薪酬結構及實際薪酬結果



附註：

- (1) 固定薪酬包括基本薪金、津貼、有薪假期、保險及會所會籍費用。
- (2) 如上表所載，王國龍先生的短期獎勵結果為29,397,971港元，而黃國祥先生的短期獎勵結果為12,612,212港元。
- (3) 長期獎勵結果指王國龍先生404,292個受限制基金單位及262,287個績效基金單位的價值，以及黃國祥先生65,731個受限制基金單位及67,095個績效基金單位的價值，該等基金單位於2024年7月歸屬。薪酬委員會評估了2020年及2021年根據長期獎勵計劃授出股權的績效結果，績效基金單位的歸屬結果為最高限額的63%。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第78頁至第82頁。



### 基金單位持有權益總額

於2024年3月31日，執行董事持有的基金單位權益總額包括王國龍先生持有的3,743,410個基金單位及黃國祥先生持有的1,044,917個基金單位。詳情見第74頁。

### 薪酬評估

於評估領展的行政人員薪酬框架時，薪酬委員會已考慮本集團的風險政策及其長期策略。薪酬委員會信納，領展的行政人員薪酬框架有充足的風險降低功能，例如在短期獎勵及長期獎勵計劃中設有遞延及索回條款。薪酬委員會將繼續定期審查與薪酬有關的風險。

薪酬委員會亦就領展的行政人員薪酬計劃進行績效薪酬評估，以檢討其與財務表現是否相符。薪酬委員會信納，執行董事的薪酬與本公司的長期財務表現及其同業掛鉤。

在確定執行董事就2023/2024業績年度的短期獎勵及長期獎勵結果時，薪酬委員會未就薪酬框架行使任何酌情決定權，並信納短期獎勵及長期獎勵結果反映了本公司及行政人員的業績。

### 授予非執行董事及獨立非執行董事酬金

於2023/2024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2023/2024財政年度及2024/2025財政年度的年度袍金如下：

	2023/2024財政年度		2024/2025財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	2,198,000	662,000	2,306,000	697,000
審核及風險管理委員會	225,000	159,000	225,000	159,000
財務及投資委員會	225,000	159,000	225,000	159,000
提名委員會	126,000	79,000	126,000	79,000
薪酬委員會	159,000	113,000	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%的受限制基金單位。該等單位按任期授出且無設定與績效掛鉤的目標。

## 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，其中袍金以現金支付，而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2023/2024年度確認如下：

	2024年			2023年		
	袍金 千港元	非執行董事 基金單位 計劃 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	非執行董事 基金單位 計劃 千港元	總計 千港元
<b>現任董事</b>						
聶雅倫	2,660	698	3,358	2,384	1,122	3,506
紀達夫	821	215	1,036	756	351	1,107
蒲敬思	934	246	1,180	863	385	1,248
陳耀昌	934	246	1,180	863	394	1,257
顧佳琳	821	203	1,024	780	133	913
裴布雷	900	239	1,139	857	396	1,253
陳寶莉	900	237	1,137	856	380	1,236
吳麗莎	863	137	1,000	—	—	—
歐敦勤	148	—	148	—	—	—
<b>前任董事</b>						
梁國權	751	807	1,558	780	255	1,035
謝伯榮*	593	490	1,083	845	399	1,244
謝秀玲*	501	452	953	780	367	1,147
<b>總計</b>	<b>10,826</b>	<b>3,970</b>	<b>14,796</b>	<b>9,764</b>	<b>4,182</b>	<b>13,946</b>

\* 2024年之袍金包括向謝伯榮先生及謝秀玲女士分別支付之現金324,925港元及252,719港元，作為對彼等的非執行董事基金單位獎勵之調整。

## 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
- 批准風險管理部門的工作計劃及資源
- 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房託業務有關的風險及機遇。

風險登記冊於進行企業風險管理評估後更新,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、營運、財務以及環境、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2023/2024年度之年報的策略報告第20頁至第24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、資料私隱、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39頁至第41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。領展已制定舉報政策，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，坦誠地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。

領展認為其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，領展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（包括兼職員工及營辦商）均會定期接受培訓，並須每年重新確認遵守領展有關事宜之操守守則。內部審核會根據風險評估定期審核所有主要業務流程，確保符合內部政策及程序。

## 外聘核數師

領展房託之外聘核數師會就中期審閱及年度審核工作中所發現有關本集團財務及業績方面的任何監控問題作出報告。

## 利益衝突

領展已制定嚴謹的程序（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) 董事須向領展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。領展就該等董事在外擔任之董事職位及持有之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檢測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) 領展並無管理領展房託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、領展房託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房託溝通的方式。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](http://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。我們與投資界的互動包括視頻會議、網絡廣播及混合會議等多種渠道，於2023/2024財政年度，為進一步擴大與投資界溝通的渠道，更增設親身出席會議及其他活動。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房託基金單位價格表現。

我們積極與媒體及社區關注組織保持溝通，以闡述領展房託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查詢，有關查詢可以書面方式送交領展的註冊辦事處(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](mailto: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，亦可向領展發出書面要求(註明送交公司秘書收)。有關基金單位持有人的權利和提呈建議的程序載於本報告第51頁至第52頁。

於回顧年度內，領展：

- 於2022/2023末期業績及2023/2024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、首席財務總裁及首席營運總裁(中國內地除外)出席新聞發布會及/或分析員簡報會；
- 2023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，行政總裁向基金單位持有人簡述截至2023年3月31日止財政年度的成就及下一個財政年度的展望；
- 透過小組電話會議、一對一會面、非交易路演以及投資者於香港、中國內地及海外考察，積極與投資者溝通，而行政總裁、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員會面，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，旨在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(包括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事宜；
- 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，適時刊發領展房託之中期及末期業績、中期報告及年報，以及其他公司通訊；
- 持續更新領展房託的公司網站([linkreit.com](http://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

領展的分派政策是每半年待董事會批准領展房託中期及末期業績後為基金單位持有人提供定期分派。

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房託可分派收入總額之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房託綜合除稅項後溢利，並作出調整以撇除領展房託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。

領展一貫行使其於信託契約下的酌情權，將領展房託可分派收入總額的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2024年5月29日，董事會就截至2024年3月31日止財政年度宣派末期分派每基金單位132.57港仙(「末期分派」)，並將於2024年8月13日(星期二)向於2024年7月5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數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2024年7月5日(星期五)或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2024年7月12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年至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2024年3月31日止財政年度每基金單位之中期分派及末期分派之詳情載於本報告第103頁。2023/2024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

領展一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者充分了解營運情況，並就此收集彼等對領展之業務目標、活動及未來發展方向之意見。視頻會議、網絡廣播及混合會議已取代部分會議及實體活動作為與投資界溝通的渠道。目前共有17名股票分析員就領展房託積極撰寫報告。自2023年4月以來，領展參與下列活動：

**1,552** 名人士

會議及電話會議

**18** 個

投資者會議/企業日

**16** 場

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領展房託之中期報告及年報；
- 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；
- 在其公司網站刊登領展房託之中期報告及年報；
- 在其公司網站刊登領展房託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
- 於領展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

信託契約規定領展房託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。

### • 2023年基金單位持有人週年大會

於2023年7月19日舉行的2023年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選聶雅倫先生、蒲敬思先生及陳寶莉女士為獨立非執行董事，以及選舉吳麗莎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2023年7月19日之投票結果公告可於領展房託及香港聯交所之網站查閱。

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房託的外聘核數師均有出席2023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。

### • 2024年基金單位持有人週年大會

2024年基金單位持有人週年大會將於2024年7月31日舉行。大會通告及議程載於本報告隨附之致基金單位持有人通函內。

### • 於2024年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2024年基金單位持有人週年大會上，紀達夫先生、陳耀昌先生、顧佳琳女士及裴布雷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2024年基金單位持有人週年大會上，歐敦勤先生(於2024年2月1日獲委任之董事)將根據章程細則第121條退任及願意由基金單位持有人選舉為董事。

所有退任董事均符合資格並將於2024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。

## 合規手冊之修訂

自2023年4月1日起，合規手冊已更新，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)反映領展之最新業務常規及營運狀況。

自2023年11月9日起，合規手冊已更新，以反映領展之最新組織架構。

## 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48頁至第61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。我們的披露遵守全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》、香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》以及國際綜合報告框架。彼等參考氣候相關財務披露工作組(TCFD)、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1號 - 可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第2號 - 氣候相關披露》。有關遵守詳情載列於本報告「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。我們的持份者參與思維引領實現可持續發展的方法，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房託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，我們的減排目標已獲SBTi批准，目標符合SBTi淨零排放標準。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2024年3月31日財政年度結束後直至本報告獲董事會於2024年5月29日批准止期間內所發生的變動。

承董事會命  
公司秘書  
黃泰倫

香港，2024年5月29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、內部及外聘核數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2024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
吳麗莎(主席) <sup>(1)</sup>	✓	4/4	行政總裁
聶雅倫 <sup>(2)</sup>	✓	3/3	首席財務總裁
顧佳琳	✓	3/4	首席法務總裁兼公司秘書 首席投資總監(亞洲)
梁國權 <sup>(3)</sup>	✓	3/3	羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)(外聘核數師)及 戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(估值師)之高級代表 <sup>(5)</sup>
陳寶莉	✓	4/4	德勤之高級代表
謝伯榮 <sup>(4)</sup>	✓	1/1	財務董事總經理
謝秀玲 <sup>(4)</sup>	✓	1/1	可持續發展及風險管治董事總經理 企業管治秘書總監 財務總監 資訊科技總監 內部審核總監

附註：

- (1) 吳麗莎女士自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) 聶雅倫先生自2023年基金單位持有人週年大會結束時起加入為審核及風險管理委員會成員。
- (3) 梁國權先生自2024年2月29日起不再擔任審核及風險管理委員會成員。
- (4) 謝伯榮先生及謝秀玲女士自2023年基金單位持有人週年大會結束時起分別退任審核及風險管理委員會主席及成員。
- (5) 羅兵咸永道及戴德梁行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房託中期及年度財務報表。

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房託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、確認領展房託的財務報表及領展房託中期報告及年報之披露</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審閱2023/2024年度財務報表、全年業績公告、董事會報告以及年報及可持續發展彙編內之其他披露</li> <li>• 審閱2023/2024年度中期報告及中期業績公告</li> <li>• 審閱領展房託刊發之公告、通函及其他公司通訊</li> <li>• 與外聘核數師就其年度審核及財務報表中中期審閱進行討論，以及在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議</li> <li>• 審閱中期及年度財務報表所載之中期及年末資產組合估值報告，並與主要估值師進行討論</li> <li>• 審閱董事會環境、社會及管治最新資料</li> <li>• 審閱資本管理報告</li> </ul>
<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核數與非核數服務之費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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核數及非核數服務</li> <li>• 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房託外聘核數師之推薦意見</li> <li>• 審閱及建議董事會批准非核證服務審批政策</li> </ul>
<p>內部審核計劃及審核活動</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 批准2024/2025年度內部審核計劃以及2024/2025年度至2027/2028年度四年期之按年檢討內部審核計劃</li> <li>• 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效及資源充足</li> <li>• 每季度與內部審核主管審閱內部審核工作報告，以及其他內部審核相關事項，並跟進各項建議措施之執行情況</li> </ul>
<p>內部監控及風險管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 定期審閱領展房託之主題關鍵風險</li> <li>• 審閱領展的公司風險登記冊所指明的風險。審議風險變動及獲取管理層就此作出的聲明</li> <li>• 建議董事會批准公司風險登記冊</li> <li>• 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</li> <li>• 考量領展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</li> <li>• 審閱相關投資之內部監控指引及風險管理框架</li> <li>• 審閱舉報個案並適當跟進</li> <li>• 審閱管理層就領展房託於2023年3月31日完成之新加坡物業組合收購事項的整合工作報告</li> </ul>

## 主要審閱範圍

## 履行之職務

遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及其他合規要求

- 獲取並考量管理層每季度有關法規及營運之合規報告
- 審閱房地產投資信託基金守則、證監會房地產投資信託基金守則豁免條款、上市規則、合規手冊(其載有領展企業管治政策、領展證券交易守則及領展操守守則)之遵守情況，包括以下事項：
  - 關連人士交易(由內部審核部門進行年度審閱)
  - 企業管治報告披露(包括確認遵守上市規則企業管治守則之聲明已載入年報)
  - 相關投資活動及監控以及年報內之相應披露
- 審閱及建議董事會批准領展之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委聘審核及風險管理委員會新主席及成員
- 審閱管理層之網絡最新資料，並獲取德勤的系統滲透報告

謝伯榮先生、謝秀玲女士及梁國權先生於回顧年度內退任審核及風險管理委員會。本人謹此代表委員會成員感謝謝伯榮先生、謝秀玲女士及梁國權先生於過往多年的貢獻。本人謹此向於本年度內盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

審核及風險管理委員會主席  
吳麗莎

香港，2024年5月29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2024年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行七次會議。

成員	獨立	出席/具資格		就相關議程項目獲邀出席之人士
		出席之	會議次數	
聶雅倫(主席)	✓	7/7	7/7	首席法務總裁兼公司秘書
王國龍(執行董事)		7/7	7/7	首席營運總裁(中國內地除外)
黃國祥(執行董事)		7/7	7/7	首席企業發展總裁
紀達夫(非執行董事)		7/7	7/7	集團首席投資總裁
蒲敬思	✓	7/7	7/7	首席投資總監(亞洲)
陳耀昌	✓	7/7	7/7	財務董事總經理
歐敦勤 <sup>(1)</sup>	✓	1/1	1/1	集團資產管理董事總經理
				中國內地董事總經理
				香港項目及工程董事總經理
				可持續發展及風險管治董事總經理
				資本交易總監
				企業管治秘書總監
				財務總監
				投資總監(中國內地)
				法務總監(企業及投資)
				策略投資總監

附註：

(1) 於2024年2月1日加入為成員

## 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"> <li>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</li> <li>商討及建議董事會批准收購位於中國內地上海之七寶萬科廣場之餘下50%權益，以及就該收購之融資計劃提出推薦意見</li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱及商討供股所得款項用途(詳情披露於本報告第54頁)</li> <li>商討並建議董事會批准再融資安排及更新備用授權以回購基金單位及發行中期票據，為管理層提供可有效率地執行資本管理之靈活性</li> <li>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</li> </ul>
財政預算及預測	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱及建議董事會批准2024/2025財政年度之年度預算</li> <li>商討及批准位於中國內地北京之通州領展廣場之資產提升預算</li> </ul>
財務及投資策略	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>商討及批准經修訂定期存款與掉期交易額度</li> <li>審閱及商討投資策略及領展3.0藍圖</li> <li>商討及批准人民幣貨幣對沖額度</li> <li>審閱及商討未來財務成本與對沖及財務壓力測試</li> </ul>
資產提升及地方營造	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>商討及批准位於中國內地北京之通州領展廣場之資產提升項目</li> <li>商討及評估地方營造機遇</li> </ul>
相關投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期審閱領展房託之相關投資組合的表現</li> </ul>
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>商討及審閱有關應對環境、社會及管治標準演變以及環境變化的負責任投資政策</li> <li>商討執行領展3.0對領展房託信用評級的影響</li> </ul>

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。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2024年5月29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領展的企業管治常規。

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2024年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行七次會議。

成員	獨立	出席/具資格	就相關議程項目獲邀出席之人士
		出席之 會議次數	
聶雅倫(主席)	✓	7/7	首席法務總裁兼公司秘書
王國龍(執行董事)		7/7	人力資源董事總經理
歐敦勤 <sup>(1)</sup>	✓	1/1	企業管治秘書總監
裴布雷	✓	7/7	人力資源總監
陳寶莉	✓	7/7	獨立外聘顧問之代表

附註：

(1) 於2024年2月1日加入為成員

## 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"> <li>為委任聶雅倫先生的指定繼任人，提名委員會：(i)設立候任主席遴選委員會，以在獨立外聘顧問的協助及諮詢下物色及評估該職位的候選人；(ii)審閱並建議董事會批准委任歐敦勤先生自2024年2月1日起為獨立非執行董事（並指定為董事會的候任主席），以及財務及投資委員會與提名委員會成員；及(iii)建議於2024年基金單位持有人週年大會上推選歐敦勤先生為董事</li> <li>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</li> <li>審閱並建議董事會批准委任包貝利先生為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員</li> <li>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(如適用)，建議董事會批准提名紀達夫先生、陳耀昌先生、顧佳琳女士及裴布雷先生於2024年基金單位持有人週年大會上重選連任為董事</li> <li>審閱並建議董事會批准蒲敬思先生及顧佳琳女士（均為獨立非執行董事）的任期續期三年</li> <li>提名委員會成員就其選舉或重選連任酌情放棄投票</li> </ul>
董事會與董事委員會的組成及繼任規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>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每年作出檢討</li> <li>審閱董事會及董事委員會的目前組成；根據領展3.0制定並持續更新現時及目標董事會技能矩陣。據此制定重組董事會的相關計劃</li> <li>經考慮董事會所需的專業技能和人才、董事會與董事委員會之最佳規模、組成及合適的多元化程度、預期退任之董事、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</li> <li>委聘獨立外聘顧問物色候任主席/獨立非執行董事</li> <li>經獨立外聘顧問協助及諮詢下物色獨立非執行董事人選</li> <li>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</li> <li>考慮組織內高層職位的繼任規劃安排</li> </ul>
董事會成員多元化	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱領展董事會成員多元化政策</li> <li>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</li> </ul>
董事會績效評估	<ul style="list-style-type: none"> <li>進行內部的董事會績效評估（詳情請參閱本報告第25頁「董事會之績效評估」一節）</li> <li>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</li> <li>審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展</li> </ul>
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"> <li>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</li> <li>審閱並建議董事會批准每年檢討獨立意見機制</li> </ul>
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱領展基金單位持有人通訊政策</li> <li>審閱並建議董事會批准領展基金單位持有人通訊政策的實施及成效</li> </ul>

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，2024年5月29日

## 薪酬委員會報告

董事會對行政人員及非行政人員薪酬全面負責。董事會已成立薪酬委員會，協助其履行有關薪酬事宜之職責。

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就此向董事會提出建議，以及釐定高層管理人員之薪酬待遇。其全由獨立非執行董事組成。

### 組成及出席率

於整個2023/2024財政年度，薪酬委員會定期召開會議，並在有需要時邀請高層管理人員及外聘顧問提供意見。於截至2024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
裴布雷 (主席)	✓	6/6	主席
蒲敬思	✓	6/6	行政總裁
陳耀昌	✓	6/6	首席法務總裁兼公司秘書 人力資源董事總經理* 首席人事及組織總裁* 怡安翰威特 (獨立外聘顧問) 之高級代表

附註：

\* 於2024年2月，人力資源董事總經理退任，而首席人事及組織總裁加入

### 薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

於2023/2024年度期間，薪酬委員會聘用獨立外聘顧問就行政人員及非行政人員薪酬趨勢、監管及治理資料更新以及市場數據提供見解。

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或首席人事及組織總裁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、首席人事及組織總裁、首席營運總裁 (中國內地除外)、集團首席投資總裁及首席企業發展總裁) 授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之獎勵的績效條件及歸屬。

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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>審閱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</li> </ul>
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"> <li>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以供審批</li> <li>在怡安翰威特之協助下，審閱行政總裁之薪酬待遇（對此會聽取主席的意見）及首席財務總裁之薪酬待遇（對此會聽取行政總裁的意見），並向董事會提呈有關建議以供審批</li> <li>審閱及釐定高層管理人員團隊（包括首席法務總裁、首席人事及組織總裁、首席營運總裁（中國內地除外）、集團首席投資總裁及首席企業發展總裁）之薪酬待遇（對此會聽取行政總裁的意見）</li> </ul>
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"> <li>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</li> <li>在怡安翰威特之協助下，制定長期獎勵計劃之獎勵的績效條件及目標設定方針</li> </ul>
根據長期獎勵計劃以董事及高層管理人員為受益人授出長期獎勵計劃之獎勵並進行歸屬	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱根據2017年長期獎勵計劃對行政總裁、首席財務總裁及其他高層管理人員的建議獎勵授予，並向董事會提呈有關建議以供審批</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>在怡安翰威特之協助下，審閱及批准供股對長期獎勵計劃之獎勵的影響</li> </ul>
績效薪酬分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
高層管理人員之聘用及離職	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱及釐定年內聘用之高層管理人員（包括首席人事及組織總裁及集團首席投資總裁）之薪酬待遇</li> <li>審閱及釐定高層管理人員之終止條文（倘適用）</li> </ul>
高層管理人員之培訓及持續專業發展	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱人力資源董事總經理提交之領袖培訓及發展計劃</li> <li>討論高層管理人員之培訓及持續專業發展</li> </ul>

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，2024年5月29日

# 監管及合規事宜

## 監管框架

領展房託為合訂證券，由管理人(即領展)及投資控股實體(即The Link Holdings Limited)的權益組成。其乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之受規管集體投資計劃。領展房託被納入恒生指數成份股，其基金單位於香港聯交所上市。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為受託人。

### • 管理人

領展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房託。領展由受託人全資擁有。就領展房託而言，領展按成本收回基準收取管理費，且不會就收購/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為求與基金單位持有人之利益維持一致。領展及其或其附屬公司可按市場價格向其他資本提供者、合營企業夥伴或其他所管理基金收取管理或服務費。

### • 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房託的全部資產。受託人及領展各自獨立營運。

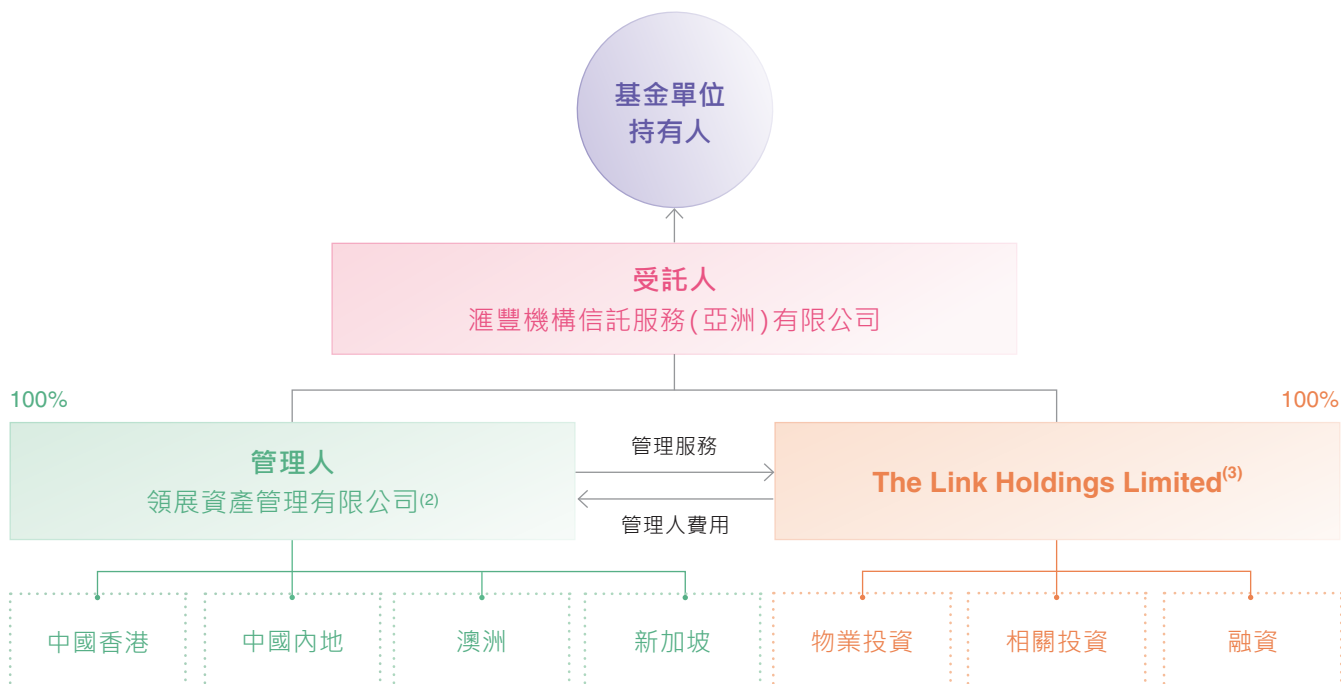
領展及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對領展作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第96頁。

領展和領展房託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。領展的業務及活動均須不時接受證監會審查。

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

於截至2024年3月31日止年度內，領展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房託。

## 企業架構



附註：

- (1) 領展房託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為領展房託所有特別目的投資工具之控股公司，而領展房託於2024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領展及The Link Holdings Limited(持有領展房託的所有資產)。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2024年3月31日止年度內：

- (i) 領展房託及領展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) 領展房託及領展一直應用上市規則企業管治守則第二部分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。領展認為，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之最佳利益。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房託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C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款。

經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認於截至2024年3月31日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

根據領展證券交易守則，有意進行領展房託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房託。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，彼等不可進行領展房託證券交易。

參與編製領展房託中期及末期業績公告及相關報告的僱員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房託基金單位之交易(或稱禁售)。領展亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文及合規手冊所規定之方式，對參與編製領展房託中期及末期業績公告及相關報告或參與企業交易或知悉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房託之基金單位。

## 遵守內幕消息規定

領展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。其亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。領展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房託。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本集團截至2024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。

有關核數師就本集團綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第97頁至第100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就其對領展房託的獨立性作出書面確認。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。

審核及風險管理委員會已審閱及批准外聘核數師於年內所提供的服務並對委聘外聘核數師提供非核數服務設立規管指引及預先核准的金額與門檻。領展認為，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房託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房託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稅務諮詢服務。有關截至2024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9。

## 自2023/2024年度之中期報告後之董事資料更新

- 歐敦勤先生自2024年2月1日起獲委任為獨立非執行董事(並指定為董事會的候任主席)，以及領展之財務及投資委員會與提名委員會成員。隨着聶雅倫先生的任期踏入尾聲，委任歐敦勤先生符合領展就董事會主席一職的繼任規劃安排，可作適切交接。
- 梁國權先生於2024年2月29日不再擔任獨立非執行董事以及領展之審核及風險管理委員會成員。

董事履歷載於本報告第62頁至第67頁及可於我們的公司網站([linkreit.com](http://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領展發出書面要求，而領展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，受託人及領展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一屆基金單位持有人週年大會上退任，惟合資格可選舉為董事(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
- 領展；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，彼等可向領展發出書面要求，要求領展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：

- 從領展房託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；
- 受託人出售領展全部或任何已發行股本；
- 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的百分比率上限或變更受託人費用的架構；
- 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- 領展房託終止業務或進行合併；及
- 於若干情況下罷免受託人。

## 董事之服務合約

於2024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領展不作賠償（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83頁至第86頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註33所披露者外，領展房託概無於年末或年內任何時間訂立與領展房託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。

於回顧年度內，由於進行供股，領展已對根據2017年長期獎勵計劃授予董事之尚未歸屬受限制基金單位獎勵數目進行+2.9%之調整。領展與董事就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。董事根據截至2023年3月31日止財政年度末期分派及截至2023年9月30日止六個月之中期分派之分派再投資計劃收取基金單位。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房託之基金單位或任何領展房託的其他法人團體之股份或債券而獲利。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情分別披露於本報告第78頁至第82頁及綜合財務報表附註21。除已披露者外，領展於回顧年度內概無與董事訂立股票掛鈎協議。

## 獲准許之彌償條文

領展的章程細則及領展房託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，為領展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。

領展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)在為領展房託、其特別目的投資工具以及領展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2023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87頁至95頁。領展「愛•匯聚計劃」也支持社福機構開展短期項目，包括小寶慈善基金會有限公司建立首個嶄新服務形式的「米仔站」及新生精神康復會「心澄好物店」概念店。這兩個項目均在領展可持續未來館開展，作為試點服務模式及社區推廣的平台。

根據信託契約，領展房託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。

## 企業員工購股計劃

企業員工購股計劃於2022年7月20日獲採納(其規則已於2023年6月1日作出修訂)。領展及其附屬公司合資格的高級經理及以下職級之員工可參與企業員工購股計劃，並透過獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)於香港聯交所購買基金單位。於參與年度結束後，領展將參考員工的服務年期，根據企業員工購股計劃規則授予各合資格員工獎勵。於企業員工購股計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經獨立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)。

於回顧年度內，196名領展及其附屬公司合資格員工參與企業員工購股計劃，彼等透過獨立第三方中介人合共於香港聯交所購買156,968個基金單位，總代價為630萬港元。於截至2024年3月31日止年度內，於企業員工購股計劃下受限制基金單位獎勵之變動以及於期初及期末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日		於2024年 3月31日		截至2024年 3月31日		於緊接 授出日期前		
		尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效	期內尚未 歸屬	期內確認 之價值 千港元	確認之 總價值 千港元	基金單位 之收市價 港元
參與者合計										
2023年9月4日	2023年9月4日至 2024年9月1日	-	54,488 <sup>(1)</sup>	-	-	(1,401)	53,087	1,228	1,228	38.9

附註：

(1) 為計算本年度授予的受限制基金單位獎勵，從2022年9月至11月的員工供款作出+2.9%的調整。

## 領展房託證券之資料

### 發行新基金單位

於回顧年度內，領展房託曾發行24,014,522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2023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2023年8月1日按發行價每基金單位43.435港元發行8,085,484個新基金單位；及(ii)根據截至2023年9月30日止六個月有關中期分派之分派再投資計劃於2023年12月29日按發行價每基金單位38.570港元發行15,929,038個新基金單位。按於2024年3月31日已發行之2,553,845,113個基金單位計算，於年內發行之新基金單位數目相等於領展房託已發行基金單位之約0.94%。

### 供股所得款項用途

於2023年3月29日，領展房託完成供股，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)(「所得款項淨額」)。有關供股之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為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」)。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2024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 之未動用所得 款項淨額 十億港元	截至2024年3月31日 止年度之所得款項淨額 實際用途 十億港元	截至2024年3月31日 之未動用所得 款項淨額 十億港元
償還2023年到期的現有銀行貸款	7 – 8	4.0	4.0	–
償還2024年1月1日之後到期的 循環貸款	1 – 2	–	–	–
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，或按與領展 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	9.3	約30億港元用於收購 位於上海之 七寶萬科廣場之50% 權益以及位於 江蘇省常熟市南部及 常熟市北部兩項物流 資產	於2024年5月20日， 約4,300萬港元用於 進一步支付收購位於 江蘇省常熟市北部之 物流資產。剩餘 約63億港元已存入 銀行。在等待未來投 資或收購機遇之際， 我們擬動用所得 款項償還額外債務， 以減低財務成本
總計	18.5	13.3	7.0	6.3



## 購買、出售或贖回領展房託之上市證券

於回顧年度，領展代表領展房託於香港聯交所回購合共24,014,500個基金單位，總代價(不包括開支)約9.3488億港元。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	
<b>2024年</b>				
1月	5,296,000	43.00	40.15	222.55
2月	12,097,200	39.25	37.65	465.19
3月	6,621,300	38.80	36.25	247.14

回購之基金單位已於回顧年度結束前全數註銷。領展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，並符合領展房託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38.93港元。

此外，第三方中介人根據長期獎勵計劃規則之條款就該計劃以總代價約6,300萬港元(不包括開支)於香港聯交所購買合共1,463,632個基金單位。

## 於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，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日在香港聯交所上市，股份代號為5936。

2024年可轉換債券將會補充領展房託的到期融資、分散領展房託資金來源、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房託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房託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房託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。

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。

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，請參閱由領展房託刊發日期為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。

於財政年度結束後，2024年可轉換債券於2024年4月3日到期。於本財政年度及截至到期日期，並無任何持有人轉換2024年可轉換債券。Link CB Limited根據認購協議項下2024年可轉換債券之條款及條件，按尚未償還本金總額787,000,000港元連同應計但未償付之利息(佔2024年可轉換債券初始本金總額約19.67%)悉數贖回剩餘尚未償還2024年可轉換債券。

## 於2027年到期之有擔保可轉換債券

於2022年12月12日，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日在香港聯交所上市，股份代號為5662。

2027年可轉換債券將會補充領展房託的到期融資、分散領展房託資金來源、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房託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。因此，所得款項淨額已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。

於本報告日期，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，請參閱由領展房託刊發日期為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，領展或領展房託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房託之上市證券。

## 基金單位持有人統計數據

根據領展房託之基金單位持有人登記冊，於2024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	5,979	3,750,634	0.15
1,001 – 5,000	11,768	28,126,869	1.10
5,001 – 10,000	1,446	10,038,930	0.39
10,001 – 100,000	846	21,955,890	0.86
100,001或以上	83	2,489,972,790	97.50
<b>總計</b>	<b>20,122</b>	<b>2,553,845,113</b>	<b>100.00</b>

香港中央結算(代理人)有限公司於2024年3月31日持有2,469,069,643個基金單位(約96.68%)，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33.65港元及當時已發行之2,553,845,113個基金單位計算，領展房託於2024年3月31日之市值約為859億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

## 公眾持有基金單位數量

根據領展獲得之公開資料，領展房託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%。

於本報告日期，領展房託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，即有權於領展房託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

### 領展之董事

於本報告日期，領展之董事姓名載於本報告「公司資料」一節內。於回顧年度內，歐敦勤先生及吳麗莎女士獲委任為董事。謝伯榮先生及謝秀玲女士退任董事，梁國權先生則不再擔任董事。

### 領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事

於回顧年度內及/或截至本報告日期止，以下人士為領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事：

姓名	董事	替任董事
王國龍	✓	
黃國祥	✓	✓
黃泰倫	✓	✓
卓格理	✓	
譚承蔭	✓	
吳文強	✓	
吳婉芬 <sup>(1)</sup>	✓	
黃漢強 <sup>(1)</sup>	✓	
黎漢明	✓	
范世牧	✓	
竺海群	✓	
李安妮	✓	
Christine Louise KELLY	✓	
Warren Andrew THOMSON	✓	✓
葉穎思	✓	
羅欣琪	✓	
繆國相		✓
周靜	✓	
司徒嫺蝶	✓	
梁傑榮		✓
雷永業		✓
邱重賢		✓
黃湧 <sup>(1)</sup>	✓	

附註：

(1) 於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展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房託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日領展房託同意收購位於中國內地浙江省嘉興之一項物流資產及江蘇省常熟之兩項物流資產。於該等物流資產中，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。位於江蘇省常熟的兩項物流資產已分別於2023年4月11日及2023年5月12日完成收購，經調整代價為人民幣4.55億元。由於該三項物流資產之總代價低於領展房託資產總值之1%，因此，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房託2023/2024年度之年報之策略報告第43頁；及
- 領展房託於2024年2月20日完成收購位於中國內地上海之七寶萬科廣場之餘下50%權益，代價為人民幣23.838億元(有待完成交易後作調整)，有關詳情載於領展房託刊發日期為2024年2月9日及2月20日之公告。

除上文所披露者外，領展房託於回顧年度內並無重大收購或出售其物業。

於2024年3月31日，領展房託物業組合內共有154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12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2022年8月，領展房託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」)。該土地將用作發展為非辦公室商業項目及停車場(「該發展項目」)。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2023/2024年度之中期報告以來之更新如下：

- 屋宇署已於2023年9月審批建築圖則。地基、挖掘與側向承托工程於2023年10月中旬展開。該發展項目正如期進行。
- 估計發展成本總額約為15.9億港元。(a)佔領展房託於2024年3月31日就將派付截至2024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。
- 截至2024年3月31日，該發展項目所產生之成本為8.91億港元，佔估計發展成本約56%。

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2024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 <sup>(1)</sup> %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港聯交所	美元	BBB+	Baa2	A-	17,426	15,641	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港聯交所	美元	A	-	A	156,630	156,034	0.06
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	-	-	A-	94,279	93,600	0.03
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	-	Ba2	-	30,000	29,873	0.01
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	-	Baa2	A	39,863	38,919	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	香港聯交所	美元	BBB-	-	-	53,159	51,190	0.02
WB 3.5 07/05/24	香港聯交所	美元	BBB	Baa2	-	39,923	38,913	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	香港聯交所	美元	BBB	-	A-	127,189	124,249	0.05
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港聯交所	美元	BBB	Baa1	-	41,682	40,235	0.02
<b>總計</b>						<b>600,151</b>	<b>588,654</b>	<b>0.24</b>

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房託截至2024年3月31日資產總值(經已宣派之末期分派調整)約0.24%。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房託截至2024年3月31日資產總值(經已宣派之末期分派調整)約5.32%，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](http://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，領展房託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 %
星展銀行有限公司	一項收購之財務顧問	5.7	35.1
Investa Asset Management Pty Limited	租賃代理	2.6	16.2
壠駿投資諮詢有限公司	兩項收購之房地產顧問	1.5	9.4
戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司	租賃代理	1.3	8.1
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	1.1	6.7

### 主要承建商

於回顧年度內，領展房託委聘之五大承建商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付服務之價值 百萬港元	佔有關成本之百分比 %
Jetline Company Limited	項目及維修	131.6	5.0
深圳市卓藝建設裝飾工程股份有限公司	項目及維修	114.3	4.4
惠康環境服務有限公司	清潔服務	92.7	3.5
利興環境服務有限公司	清潔服務	89.7	3.4
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理代理	89.0	3.4

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計及最大客戶分別佔領展房託總收益為約13.7%及約5.1%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展房託總有關成本為約19.7%及約5.0%。

# 董事及管理團隊之簡介

## 領展之董事

### 聶雅倫先生

#### 主席 (亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，69歲，於2016年2月起出任為領展之獨立非執行董事，並於2016年4月起成為董事會主席。彼亦為領展之財務及投資委員會與提名委員會之主席，以及審核及風險管理委員會之成員。

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（兩者均於香港聯交所主板上市）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（兩者均於香港聯交所主板上市）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，62歲，分別於2009年2月及2010年5月出任為領展之執行董事及行政總裁，以及為領展之財務及投資委員會與提名委員會之成員。彼亦為領展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香港聯交所主板上市）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，52歲，於2020年2月起出任為領展之執行董事。彼於2018年5月起出任為領展之首席財務總監並為財務及投資委員會之成員。彼亦為領展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，69歲，於2007年9月起出任為領展之非執行董事。彼亦為領展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，55歲，於2018年5月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

蒲敬思先生為IBI Group Holdings Limited(該公司於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼為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。彼亦為特許測量師、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中國香港欖球協會之主席。

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及顯盛保柏國際擔任多個職位。

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，61歲，於2016年2月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展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(該公司曾於香港聯交所主板上市)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香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。此外，彼於2020年7月至2022年6月期間曾任高榕資本之合夥人，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，55歲，於2021年8月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展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。

## 歐敦勤先生

### 獨立非執行董事

歐敦勤先生，56歲，於2024年2月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之財務及投資委員會與提名委員會之成員。

歐敦勤先生為Workspace Group PLC(於倫敦證券交易所上市)之獨立非執行董事兼董事會主席。彼亦為Workspace Group PLC之提名委員會主席，以及其薪酬及環境、社會及管治委員會成員。此外，歐敦勤先生亦為Sellar Property Group之主席兼其投資委員會主席。

歐敦勤先生於房地產投資及發展行業擁有超過30年之經驗。彼曾出任Immobel Capital Partners之行政總裁，直至2023年止。彼於2012年至2020年期間為施羅德之房地產業務之環球主管，於2006年至2011年期間曾任Invista Real Estate Investment Management Holdings PLC之行政總裁。此前，彼為Insight Investment Management Limited之董事總經理及Gatehouse Investment Management Limited之共同創辦人。於1990年至2001年期間，彼於仲量聯行及領盛投資管理曾任多個職位。

歐敦勤先生熱衷於公共服務，彼曾於2016年至2022年期間擔任Church Commissioners理事會成員及其不動產投資委員會(Real Assets Investment Committee)主席，並曾擔任British Property Federation政策委員會成員達14年。

歐敦勤先生擁有雪菲爾哈倫大學(Sheffield Hallam University)城市土地經濟學榮譽理學士學位。彼為特許測量師及皇家特許測量師學會會員，亦為英國金融行為監管局投資及客戶關係之核准人士。

## 裴布雷先生

### 獨立非執行董事

裴布雷先生，67歲，於2016年4月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展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(該公司於香港聯交所主板上市)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(該公司於香港聯交所主板上市)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香港聯交所主板上市)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(該公司於香港聯交所主板上市)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，65歲，於2015年11月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展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。

## 吳麗莎女士

### 獨立非執行董事

吳麗莎女士，57歲，於2023年4月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之主席。

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業學士（會計）學位。彼亦為滙豐前海證券有限責任公司之獨立非執行董事。

## 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，54歲，負責領導領展法律、風控和合規職能。彼於2019年8月加入領展，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過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。於加入領展前，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。彼現為香港房託基金協會秘書長。

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。彼於Asian Legal Business (ALB)香港大獎2023榮獲「年度內部律師大獎」之殊榮。同時彼亦帶領團隊獲得了「年度香港內部律師團隊」和「年度內部合規及風險管理團隊」兩大獎項。

### 卓格理先生

首席營運總裁 (中國內地除外)

卓格理先生，55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月加入領展，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。於加入領展前，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(Lendlease)多個領導職務，並曾於2009至2010年任職仲量聯行期間常駐香港。

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。

### 莊諾倫先生

首席人事及組織總裁

莊諾倫先生，58歲，負責制訂和執行集團之人力資本和組織變革策略，以支援我們繼續從領展2.0提升到領展3.0之發展，特別專注於人才及領導力發展。此外，彼亦領導人力資源部推動人力資源策略和計劃，並會宣導領展文化塑造之工作。彼於2024年2月加入領展。

莊諾倫先生在人力資源領域擁有超過30年豐富之全球經驗，覆蓋亞洲、歐洲、中東和美國。彼在領導組織轉型方面擁有卓越往績，並在領導力發展、人才管理、薪酬管理、組織構建和企業文化、人力資源技術和變革管理方面擁有廣泛的專業知識。

此前，彼在杜哈擔任卡達航空公司集團首席執行官之顧問。在香港期間，彼擔任怡和集團的人力資源總監，負責監督集團的人力資源策略和運營。在加入怡和集團以前，彼在聯合利華任職頗長時間，擔任多個全球和運營之高管職位，任內最後擔任之職位是於新加坡出任Senior Vice President of Human Resources for Global Markets，負責監督聯合利華全球人力資源工作。

莊諾倫先生持有倫敦政治經濟學院的政府和歷史學士學位。

## 宋俊彥先生

### 集團首席投資總裁

宋俊彥先生，58歲，負責領導及管理集團整體投資策略、投資組合管理，以及投資業務的未來發展。彼於2024年3月加入領展。

宋俊彥先生於房地產行業擁有超過30年的豐富經驗及卓越的投資往績。於加入領展前，彼為全球規模最大的資產管理公司貝萊德的亞太區房地產主管及房地產客戶業務全球主管；彼亦為該公司房地產全球執行委員會成員，以及房地產全球投資委員會內具投票權的成員。此外，宋俊彥先生曾出任貝萊德亞洲增值基金系列（現時為該系列的基金五）唯一的投資組合經理，此前亦為貝萊德亞洲核心基金一（亞洲特別基金）的投資組合經理。

宋俊彥先生於2013年隨貝萊德併購MGPA而加入貝萊德，當時彼為MGPA亞洲區行政總裁及其亞洲房地產基金系列的投資組合經理。在加盟MGPA前，彼於1999年至2007年任職里昂證券，負責區內的房地產研究及推動成立亞洲房地產基金，並出任該基金的投資委員會成員。此前，彼於1994年至1998年任職置地公司，曾參與多個位於新加坡及其他亞洲國家地標性項目的業務拓展與租務工作。

宋俊彥先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。彼持有英國產業管理學院的測量文憑。

## 譚承蔭先生

### 首席企業發展總裁

譚承蔭先生，54歲，負責領展的企業發展工作，包括戰略規劃、併購、企業財務、資本交易的執行，以及其他業務戰略舉措方面的工作。彼於2022年4月加入領展。彼為領展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。

譚承蔭先生在企業財務、戰略和發展、併購、資本市場、房地產投資及管理，以及企業及投資銀行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。於加入領展前，彼曾於跨國企業集團如太古集團及麗新集團擔任高級管理職位。此外，彼也曾於環球金融機構如滙豐環球銀行、三井住友銀行和麥格理資本擔任要職。

譚承蔭先生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，以及香港證券及投資學會會員。彼現為香港科技大學校董會成員，亦為其屬下之財務委員會及知識轉移委員會委員，以及該院校之創新創業基金（Redbird Innovation Fund）的非執行董事。在過去多年來，彼曾擔任香港會計師公會轄下委員會的工作，包括於2020年至2022年期間擔任該公會註冊及執業核准委員會（後稱註冊核准委員會）主席。

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，49歲，負責監督領展於亞洲市場及拓展新市場的之資產投資。彼為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員。陳淑嫻女士於直接房地產和基金管理方面擁有豐富經驗。於2013年加入領展前，陳淑嫻女士為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於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司擔任管理職位。陳淑嫻女士對於亞洲地區的直接資產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募基金之籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。

陳淑嫻女士持有香港大學測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理科碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與皇家特許測量師學會之成員。彼亦為皇家特許測量師學會之香港諮詢委員會成員。

## 陳涓涓女士

### 企業事務董事總經理

陳涓涓女士，55歲，於2019年1月加入領展，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、企業社會責任、品牌管理、企業活動策劃及新媒體傳訊具備豐富經驗。於加盟領展之前，她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。

陳涓涓女士為香港房託基金協會對外事務總監，以及香港社會服務聯會共創策略委員會、香港總商會零售及旅遊委員會及UNICEF HK傳訊及媒體關係委員會成員。

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，她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。

## 范世牧先生

### 集團資產管理董事總經理

范世牧先生，52歲，負責監管集團在香港、澳洲、英國和新加坡等地的資產管理事務。彼亦協助有關資本循環利用和併購活動的執行工作。

范世牧先生於2008年9月加入領展，在資產管理、資產規劃和資產增值各個範疇都擁有豐富的經驗。過去20年彼一直以香港為家，亦偶爾在內地、台灣和英國居住。此前，范世牧先生在亞洲國際博覽館擔任高級經理，負責亞洲國際博覽館展覽中心的整體開發和營運；也曾任Dragages Hong Kong負責大中華區的各種零售和商業開發項目。

范世牧先生擁有法國南錫大學商業學士學位和英國劍橋大學工商管理碩士學位。現時，他是香港法國商會理事以及法國商會慈善委員會成員。

## 霍業生先生

### 香港租賃董事總經理

霍業生先生，57歲，負責監督領展房託香港資產組合之租務。彼於2014年7月加入領展，並於中國內地及香港資產管理方面擁有逾30年之實質及全面經驗。在加入領展前，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。



## 關凱臨博士

### 可持續發展及風險管治董事總經理

關凱臨博士，43歲，負責監督領展管治以及可持續發展和風險管理策略，確保與集團的長期戰略目標保持一致。在可持續發展方面，關博士倡導採用提升氣候變化抵禦力的措施和減碳策略，使集團的運營對標全球可持續發展標準。他積極與投資者和業務夥伴就環境、社會及管治問題進行合作，增加透明度，鞏固夥伴關係，以支持集團可持續發展的目標。在風險管治方面，關博士把全面的風險管治實踐與集團的戰略目標相結合，確保運營策略建立在穩健的風險管理框架基礎上，遵循既定的風險偏好，並促進有效的風險緩解措施。這種戰略整合對於保持公司的穩定性和促進增長至關重要。關博士在石油和天然氣、汽車、學術界和房地產等多個行業擁有豐富的經驗，使他在其雙重職能領域為集團帶來獨特而有價值的觀點。

關凱臨博士現為香港總商會環境及可持續發展委員會副主席，亦曾擔任聯合國責任投資原則轄下房地產諮詢委員會主席及聯合國環境規劃署金融倡議房地產工作組主席。

關博士擁有加州大學洛杉磯分校環境科學與工程博士學位、美國西北大學凱洛格管理學院和香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程，並獲得香港中文大學法律博士學位。

## 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，61歲，負責監督領展房託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月加入領展，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，54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月加入領展，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。於加入領展之前，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，52歲，負責領展財務管控、稅務、資本管理、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月加入領展為集團司庫，除了企業財務管理職責外，彼還領導了資產提升、保險、企業資源規劃平台以及各個運營項目，也參與了投資者關係的工作。彼從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。

吳文強先生在金融、財務、房地產和資訊科技方面擁有逾30年的豐富經驗。在加入領展之前，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，59歲，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督工程職能，以發揮領展房託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月加入領展，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。於加入領展前，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，54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、物流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月加入領展，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。在加入領展前，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之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，下列人士於2024年3月31日於基金單位及/或相關基金單位持有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 <sup>(3)</sup> %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) <sup>(1)</sup>	受控法團權益	(L) 233,067,558 <sup>(1)</sup>		9.12
		(S) 5,061,310 <sup>(1)</sup>		0.19
Citigroup Inc. (「Citigroup」) <sup>(2)</sup>	受控法團權益	(L) 2,648,905	(L) 130,959,505 <sup>(2)</sup>	(L) 5.12
		(S) 2,783,223	(S) 2,783,223 <sup>(2)</sup>	(S) 0.10
	核准借出代理人	(L & LP) 128,310,600	(LP) 128,310,600 <sup>(2)</sup>	(LP) 5.02

附註：

- BlackRock透過其多間受控法團持有233,067,558個基金單位之好倉權益及5,061,310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(128,100個相關基金單位)及若干淡倉權益(4,991,310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(937,562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1,167,046個相關基金單位，當中包括786,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、212,500個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及168,546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2,724,910個相關基金單位，當中包括1,408,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、1,042,137個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及274,773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2024年3月31日已發行之2,553,845,113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部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，於2024年3月31日概無其他人士於基金單位及/或相關基金單位持有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部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，各董事於2024年3月31日於基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 <sup>(2)</sup>	於2024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 <sup>(3)</sup> %	於2023年9月30日持有之權益總額
	個人權益 <sup>(1)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益				
<b>主席 (亦為獨立非執行董事)</b>								
聶雅倫	233,774 <sup>(4)</sup>	-	-	-	78,297	312,071	0.0122	312,071
<b>執行董事</b>								
王國龍	994,355	-	-	-	2,749,055	3,743,410	0.1465	3,860,542
黃國祥	327,280	-	-	-	717,637	1,044,917	0.0409	1,074,881
<b>非執行董事</b>								
紀達夫	121,531	-	-	-	24,252	145,783	0.0057	145,783
<b>獨立非執行董事</b>								
蒲敬思	28,593 <sup>(5)</sup>	-	-	-	27,637	56,230	0.0022	55,333
陳耀昌	26,059	-	-	-	27,637	53,696	0.0021	53,696
顧佳琳	-	-	-	-	20,955	20,955	0.0008	20,955
歐敦勤	-	-	-	-	-	-	-	-
裴布雷	27,004	-	-	-	27,025	54,029	0.0021	54,029
陳寶莉	47,758	-	17,597	-	26,650	92,005	0.0036	91,431
吳麗莎	-	-	-	-	13,530	13,530	0.0005	13,530

附註：

- (1) 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。
- (2) 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78頁至第82頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經領展之薪酬委員會批准。
- (3) 概約百分比乃根據於2024年3月31日已發行之2,553,845,113個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。
- (4) 聶雅倫先生之123,000個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (5) 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。

除上文所披露者外及就領展所知悉，於2024年3月31日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展房託及/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)或債券持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領展所得資料，於2024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<sup>(1)</sup>除外）為領展房託之關連人士（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房託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2024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 <sup>(2)</sup> %	於2023年9月30日 持有之基金單位數目
受託人之聯繫人	483,502	0.01	1,740,511

附註：

(1) 於2024年3月31日，領展房託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（彼等亦擔任領展房託若干特別目的投資工具之董事））於2024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2024年3月31日，梁國權先生及謝秀玲女士（均為領展之前獨立非執行董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有28,293個基金單位及74,188個基金單位之權益。謝伯榮先生（領展之前獨立非執行董事）連同其聯繫人於2023年7月19日（為其退任日期）持有88,251個基金單位之權益。

於2024年3月31日，黃泰倫先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、譚承蔭先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、黎漢明先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、范世牧先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、吳婉芬女士（領展房託若干特別目的投資工具之前董事）及黃漢強先生（領展房託一間特別目的投資工具之前董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有126,808個基金單位、27,323個基金單位、35,408個基金單位、368,101個基金單位、152,602個基金單位及150,838個基金單位之權益。

(2) 概約百分比乃根據於2024年3月31日已發行之2,553,845,113個基金單位計算，並下調至小數點後兩個位。

### 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**（領展房託之附屬公司）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2024年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	-	-	99,975,000

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2024年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	-	-	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2024年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	26,471,000	5.29	28,166,000

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2015年3月31日發行一筆面值7.4億港元息率為3.0%並於2030年到期之港元票據**

名稱	於2024年3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之面值 港元
受託人之聯繫人	—	—	238,428,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值7.4億港元計算

**(e) 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2024年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	4,977,000	1.00	4,823,000

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

**(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2024年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之面值 美元
受託人之聯繫人	24,540,000	4.09	—

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 (領展房託之附屬公司) 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2024年3月31日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	8,000,000	1.02	7,000,000

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2024年3月31日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2023年9月30日 持有之總額 港元
受託人之聯繫人	613,000,000	18.58	653,000,000

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、2022年6月1日及2023年6月1日修訂)，據此董事及獲揀選之領展(及其附屬公司)及領展房託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，於截至2024年3月31日止年度內經第三方中介人直接以承授人之名義從香港聯交所購買合共1,463,632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	董事及領展(及其附屬公司)及領展房託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"><li>歸屬目標僅與任期掛鉤而非與績效掛鉤</li><li>歸屬目標與績效掛鉤<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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，須待領展薪酬委員會批准後，方可作實</li></ul></li></ul>



## 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) 讓領展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，從而激勵領展(及其附屬公司)及領展房託特別目的投資工具(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)是否已達成(或如適用，獲豁免)及其達標程度擁有絕對酌情權。

### 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2024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<sup>(1)</sup>之變動以及於年初及年末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	因供股而 作出之調整 <sup>(2)</sup>	年內授出 <sup>(3)</sup>	年內歸屬 <sup>(4)</sup>	年內註銷 <sup>(5)</sup>	年內失效 <sup>(6)</sup>	於2024年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 <sup>(8)</sup> 千港元	截至2024年 3月31日確認之 總價值 <sup>(7)</sup> 千港元	於緊接 授出日期 前基金單位之 收市價 <sup>(9)</sup> 港元	於緊接受限制 基金單位歸屬 日期之前的加權 平均收市價 港元
<b>董事<sup>(10)</sup></b>												
<b>羅雅倫 (獨立非執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	12,556	364	-	(12,920)	-	-	-	3	649	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	21,799	632	-	(11,215)	-	-	11,216	41	885	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	25,048	726	-	-	-	-	25,774	234	641	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	41,307	-	-	-	41,307	420	420	41.95	不適用
<b>王國龍 (執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	392,894	11,398	-	(404,292)	-	-	-	96	20,299	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	807,456 <sup>(12)</sup>	23,424	-	(262,287)	-	-	568,593	1,788	19,737	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	927,798 <sup>(12)</sup>	26,916	-	-	-	-	954,714	4,429	13,798	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	1,342,880 <sup>(12)</sup>	-	-	(117,132) <sup>(16)</sup>	1,225,748	9,848	9,848	41.95	不適用
<b>黃國祥 (執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	63,879	1,852	-	(65,731)	-	-	-	16	3,301	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	206,559 <sup>(12)</sup>	5,991	-	(67,095)	-	-	145,455	457	5,048	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	237,344 <sup>(12)</sup>	6,883	-	-	-	-	244,227	1,133	3,529	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	357,919 <sup>(12)</sup>	-	-	(29,964) <sup>(16)</sup>	327,955	2,666	2,666	41.95	不適用
<b>紀連夫 (非執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	3,799	110	-	(3,909)	-	-	-	1	197	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	6,912	200	-	(3,556)	-	-	3,556	13	281	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,943	230	-	-	-	-	8,173	74	203	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	12,523	-	-	-	12,523	127	127	41.95	不適用
<b>蒲敬恩 (獨立非執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	3,799	110	-	(3,909)	-	-	-	1	197	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,891	228	-	(4,059)	-	-	4,060	15	320	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	9,067	263	-	-	-	-	9,330	85	232	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	14,247	-	-	-	14,247	145	145	41.95	不適用
<b>陳耀昌 (獨立非執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,141	120	-	(4,261)	-	-	-	1	214	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,891	228	-	(4,059)	-	-	4,060	15	320	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	9,067	263	-	-	-	-	9,330	85	232	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	14,247	-	-	-	14,247	145	145	41.95	不適用

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	因供股而 作出之調整 <sup>(7)</sup>	年內授出 <sup>(8)</sup>	年內歸屬 <sup>(9)</sup>	年內註銷 <sup>(9)</sup>	年內失效 <sup>(9)</sup>	於2024年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 <sup>(9)</sup> 千港元	截至2024年 3月31日確認之 總價值 <sup>(9)</sup> 千港元	於緊接 授出日期 前基金單位之 收市價 <sup>(9)</sup> 港元	於緊接受限制 基金單位歸屬 日期之前加權 平均收市價 港元
<b>羅佳琳 (獨立非執行董事)</b>												
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,195	237	-	-	-	-	8,432	76	209	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	12,523	-	-	-	12,523	127	127	41.95	不適用
<b>裴布雷 (獨立非執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,267	123	-	(4,390)	-	-	-	1	220	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,836	227	-	(4,031)	-	-	4,032	15	318	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	9,004	261	-	-	-	-	9,265	84	231	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	13,728	-	-	-	13,728	139	139	41.95	不適用
<b>陳寶莉 (獨立非執行董事)</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,153	120	-	(4,273)	-	-	-	1	214	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,132	206	-	(3,669)	-	-	3,669	13	289	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,993	260	-	-	-	-	9,253	84	230	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	13,728	-	-	-	13,728	139	139	41.95	不適用
<b>吳麗莎 (獨立非執行董事)</b>												
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	13,530	-	-	-	13,530	137	137	41.95	不適用
<b>前任董事</b>												
<b>梁麗儀 (獨立非執行董事)<sup>(10)</sup></b>												
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,132	206	-	(7,338)	-	-	-	62	338	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,195	237	-	(8,432)	-	-	-	235	368	64.85	41.30
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	12,523	(12,523)	-	-	-	510	510	41.95	40.09
<b>謝伯榮 (獨立非執行董事)<sup>(10)</sup></b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,499	130	-	(4,629)	-	-	-	1	233	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,726	224	-	(7,950)	-	-	-	68	367	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,878	257	-	(9,135)	-	-	-	255	400	64.85	41.30
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	4,077	(4,077)	-	-	-	166	166	41.95	40.09
<b>謝秀玲 (獨立非執行董事)<sup>(10)</sup></b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,153	120	-	(4,273)	-	-	-	1	214	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	7,132	206	-	(7,338)	-	-	-	62	338	76.25	43.45
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	8,195	237	-	(8,432)	-	-	-	235	368	64.85	41.30
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	3,774	(3,774)	-	-	-	154	154	41.95	40.09

授出日期	歸屬期	於2023年 4月1日 尚未歸屬	因供股而 作出之調整 <sup>(17)</sup>	年內授出 <sup>(8)</sup>	年內歸屬 <sup>(9)</sup>	年內註銷 <sup>(10)</sup>	年內失效 <sup>(11)</sup>	於2024年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 <sup>(12)</sup> 千港元	截至2024年 3月31日確認之 總價值 <sup>(13)</sup> 千港元	於緊接 授出日期 前基金單位之 收市價 <sup>(14)</sup> 港元	於緊接受限制 基金單位歸屬 日期之前加權 平均收市價 港元
<b>五名最高薪酬人士合計<sup>(15)</sup></b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	60,076	1,742	-	(61,818)	-	-	-	15	4,050	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	138,958 <sup>(16)</sup>	4,023	-	(45,130)	-	-	97,851	308	2,299	76.25	43.45
2022年6月2日	2022年6月2日至2024年6月1日 <sup>(9)</sup>	79,862	2,317	-	-	(41,089)	-	41,090	996	3,396	71.20	不適用
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	267,414 <sup>(16)</sup>	7,751	-	-	-	-	275,165	1,331	4,104	64.85	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	507,233 <sup>(17)</sup>	-	-	(44,782) <sup>(18)</sup>	462,451	3,703	3,703	41.95	不適用
<b>其他參與者合計</b>												
2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日 <sup>(8)</sup>	182,804	5,281	-	(188,085)	-	-	-	45	9,684	58.20	43.52
2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日 <sup>(8)</sup>	633,518 <sup>(16)</sup>	18,111	-	(214,163)	-	(6,456)	431,010	1,460	19,878	76.25	43.45
2022年7月4日	2022年7月4日至2025年7月3日 <sup>(10)</sup>	27,663	802	-	-	-	(28,465)	-	(450)	-	64.00	不適用
2022年7月11日	2022年7月11日至2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	1,008,272 <sup>(16)</sup>	28,906	-	(7,480)	-	(116,970)	912,728	4,544	14,954	64.85	41.30
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	-	-	1,796,400 <sup>(17)</sup>	(5,399)	-	(346,900) <sup>(18)</sup>	1,444,101	11,746	11,746	41.95	40.09
2023年7月10日	2023年7月10日至2026年6月30日 <sup>(11)</sup>	-	-	26,149	-	-	-	26,149	685	685	41.95	不適用
2024年3月1日	2024年3月1日至2025年2月28日 <sup>(11)</sup>	-	-	38,812	-	-	-	38,812	109	109	38.85	不適用
<b>總計</b>		<b>5,259,900</b>	<b>151,922</b>	<b>4,225,600</b>	<b>(1,463,632)</b>	<b>(41,089)</b>	<b>(690,669)</b>	<b>7,442,032</b>	<b>48,895</b>	<b>163,751</b>		

## 附註：

- 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位3.2108港元。
- 假設於年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2024年3月31日之公平估值約為1.64億港元。
- 受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價。
- 年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位43.50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1,000萬港元作為有條件現金獎勵。
- 該等數字為於年內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- 期內確認之價值為截至2024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。
- 截至2024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2024年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- 除下文附註9、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。
- 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。
- 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。
- 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年歸屬。
- 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。
- 於2024年2月1日，歐敦勤先生獲委任為獨立非執行董事。
- 謝伯榮先生及謝秀玲女士於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，而梁國權先生自2024年2月29日起不再擔任獨立非執行董事。
- 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。
- 由於在2023年7月10日授予的受限制基金單位的績效條件的目標有所調整，可歸屬的最高基金單位數目相應減少。
- 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。
- 有關受限制基金單位獎勵在授出日期當日的公允價值和所採納的會計準則及政策載於本年報中的綜合財務報表附註21。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註21。

# 關連人士交易

## 豁免嚴格遵守

於領展房託上市時及其後於2007年6月8日，證監會就領展房託若干關連人士交易豁免領展房託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2024年3月31日止年度內，領展房託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

下表載列領展房託及/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	與領展房託之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展及其附屬公司	管理公司及其代表	管理費 <sup>(1)</sup>	不適用	(2,219.5)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	不適用	(19.3)
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 <sup>(3)</sup>	36.3 <sup>(4)</sup>	不適用
		利息收入	31.1	不適用
		利息開支	不適用	(42.7)
		安排費用/銀行費用/ 交易費用 <sup>(5)</sup>	不適用	(17.5)
凱達環球有限公司	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務	不適用	(7.0)

附註：

- (1) 領展已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。領展及其附屬公司按成本收回基準向領展房託收回其開支。
- (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房託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%以及領展房託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) 此包括位於領展房託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) 包括於回顧年度內領展回購基金單位之交易費用及其他行政費用。

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

領展房託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 <sup>(1)</sup> 百萬港元	截至2024年 3月31日止 年度內已收取 之租金按金 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	3.8 <sup>(2)</sup>	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為1年至2023年 10月31日屆滿，及後續訂 另一個租期為2年至 2025年10月31日屆滿	3.8	1.0
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為2年至2024年 8月21日屆滿	5.2	不適用
	黃大仙中心北館N119號商舖之租約	租期為2年至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，及後續訂 另一個租期為3年至2026年 12月12日屆滿	1.2	0.3 <sup>(3)</sup>

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370萬港元增加至380萬港元。
- (3) 以銀行擔保形式。

## 由關連人士提供之銀行及金融服務

領展房託及/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。滙豐集團亦為領展房託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。領展房託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房託之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance Limited與屬於領展房託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2024年3月31日並無應付恒生之未償還金額；
- (2) 由恒生於2022年10月提供之一筆9.7億港元雙邊貸款，於2024年3月31日應付恒生之未償還金額為8.5億港元；及
- (3) 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2024年3月31日應付滙豐之未償還金額為2.5億港元。

於回顧年度內，領展房託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貨幣掉期合約。於2024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97.5億港元。

## 存款

於2024年3月31日，領展房託之特別目的投資工具於滙豐集團之存款額約為38億港元。

## 企業財務交易

於2024年1月16日，領展就一項企業財務顧問項目訂立合約以委聘滙豐擔任財務顧問。合約總金額為400,000美元。於回顧年度內，概無就項目產生任何費用。

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及符合房地產投資信託基金守則第8.18條所載規定。

## 領展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，受託人及領展均確認(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，領展房託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。

## 由關連人士提供顧問服務

於2022年11月25日，領展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)的用地上計劃發展的社區商場(「該項目」)將提供的發展顧問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領展之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房託之關連人士，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」)。

合約總金額2,360萬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。領展房託日期為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700萬港元。該金額並無超過相關年度上限。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。領展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)由領展房託核數師以及由僅由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之間概無訂立其他交易。

## 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，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第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，且並無與領展之內部程序存在重大差異而應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) 於領展房託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。

## 領展之確認

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，領展不一定須(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) 環境可持續發展 – 支持可持續發展
- (2) 共融及活齡社區 – 推廣社會共融及長者活齡生活
- (3) 青少年培育 – 協助青少年發展更好的未來

## 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<sup>(1)</sup>，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<sup>(1)</sup>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」2023/2024 – 主要社會項目資助：

社會項目年度於2023年10月開展，下列提及項目的目標至項目年度的完結，即2024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. 傲楹藝術教育慈善基金有限公司	樂學	青少年	540	999,300	<p>項目以英文音樂劇作為媒介，為基層家庭的學童提供高質量的英語教育。透過唱歌、跳舞、表演和舞台表演的培訓，讓學童在英語學習的環境中提升聽、說、讀、寫的技能。此外，我們還會為學員安排小型演出和大型畢業製作，讓學生展示他們的才華，建立自信，並將音樂劇文化帶入社區。</p> <p>截至2024年3月31日，傲楹招募了192名學生參加培訓，進行了18次培訓課程。此外，3月份在天瑞商場舉辦了一場小型演出。</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. Arts' Options Limited	「長•智•戲」金齡 多元藝術展航計 劃	長者	4,690	2,174,360	<p>過去四年，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，讓長者以此聯繫志同道合的朋友及社區，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。來年將繼續建立大型表演藝術平台，為公眾提供戲劇體驗班，向社區推廣藝術。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2024年3月31日，實習長者導師已為不同社福機構的會員提供25班戲劇體驗班，更於領展商場舉辦12場愛匯聚移動戲劇課室，進一步向社區推廣藝術。機構將計劃在6月於新加坡舉行其第二次海外巡迴演出。其他即將舉行的活動包括香港首屆金齡藝術節。</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
3. 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	1,890,200	3,460,800	<p>惜食堂連續八年於領展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。另外，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2024年3月31日，組織已回收逾235,000公斤剩餘食材，用於生產逾670,000份熱飯餐及59,000份食物包。通過領展商場捐贈箱收集所得食材逾4,900公斤。領展商場流動惜食實體店已營運六次，並獲得本地社區的積極響應。</p>
4. 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	6,840	291,020	<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2024年3月31日，10名視障青年學員為超過700位來自不同小學、中學及大學的學生提供3場生命教育講座及7場工作坊，向他們分享自身經歷。</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. 環保協進會	連繫自然2024	長者及青少年	113,291	1,056,300	<p>環保協進會在過去數年間於領展旗下商場的戶外空間已建造八個蝴蝶園，同時於當區成立了八支義工隊維護蝴蝶園，成功建立環境和社區緊扣的生態網絡。為長遠發展全港性生態跳島，未來將繼續鞏固和擴展現有蝴蝶園及增建新的蝴蝶園，增加市區生物多樣性。項目將與鄰近的學校合作，擴大接觸面，同時繼續在區內培訓新的生態保育大使，又將舉辦蝴蝶園設計比賽、蝴蝶攝影比賽、導賞等活動，透過蝴蝶園網絡推動可持續的社區發展，讓蝴蝶園成為連繫人與自然的紐帶，提升社區幸福感。</p> <p>截至2024年3月31日，領展八個蝴蝶園成為全港首批認證蝴蝶園。項目招募了50名大使，協助於樂富廣場戶外空間新建蝴蝶園，及擴展慈雲山中心及秀茂坪商場現有的蝴蝶園。三個蝴蝶園的建設及擴展預計於2024年7月完成。另外亦招募了30名學生參與專題小組，參與蝴蝶園維護及成效研究。作為2020/21年度項目的延續，於過去三年間受訓後的大使仍自願維護八個已建成的蝴蝶園。</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
6. 香港表達藝術治療服務中心	《藝術生命軌跡》表達藝術治療多元種族活齡社區計劃	非華裔及華裔長者	3,902	831,340	<p>由於語言限制和文化差異，非華裔長者在港的情緒支援和生死教育資源有限。本計劃透過表達藝術治療及生死教育的介入，改善非華裔長者、照顧者及華裔長者的情緒及生命成長需要。透過藝術，長者可以突破語言限制，以視覺藝術、音樂、舞動等藝術媒介表達情緒和生死觀，從而紓緩個人焦慮和抑鬱。過程着重非華裔及華裔長者之間的互動，推動不同文化的長者以開放的心態互相學習和理解。本計劃亦組織展覽，讓長者展示其藝術創作，加強與公眾的互動，建立共融社會。</p> <p>截至2024年3月31日，共75位非華裔長者及照顧者參與了表達藝術治療情緒紓緩小組及「生命旅程」生死教育小組，另外亦有共10位華裔長者完成了生死教育小組。參與者透過藝術建立創意及自我表達能力，在創作中抒發情緒。</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. 凝動香港體育基金	「愛•運動•展•關懷」領跑計劃	青少年	7,790	1,592,285	<p>項目踏入第三年，繼續開辦專業長跑訓練課程，並由八區擴展到十區，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2024年3月31日，機構已招募259名青年加入長跑訓練課程，已開辦58節課程，累計運動時數2,959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
8. 啟勵扶青會	齊來茁壯 – 青年社區精神健康計劃	青少年	13,095	789,558	<p>啟勵扶青會旨在建立一套雙語社會情感學習課程，強調以朋輩支援改善年輕人的精神健康，長遠消除社區對精神議題的標籤，鼓勵青少年遇到情緒困擾時積極尋求協助。</p> <p>截至2024年3月31日，機構正在進行社會情感學習課程的設計，15名青年諮詢委員會以青年的角度為社會情感學習課程的設計及執行提供意見，令課程內容更符合他們的需要。</p>
9. 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	59,203	<p>獲資助的二十名四川省瀘州市貧困家庭學生已修畢第二個學年，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2024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，進入實習及備考階段，為畢業後的路向作準備。</p>



## 「愛•匯聚計劃」2023/2024 – 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2023/2024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。自領展大學生獎學金成立以來，共頒發了1,600個獎學金名額，多達3,200萬港元。「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2023/2024 – 130位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：7
- 香港浸會大學：6
- 香港都會大學：3
- 香港中文大學：41
- 香港教育大學：5
- 香港理工大學：17
- 香港科技大學：11
- 香港大學：40

### 領展大學生獎學金2023/2024 – 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：7
- 香港都會大學：4
- 香港樹仁大學：1
- 嶺南大學：1
- 香港中文大學：61
- 香港恒生大學：2
- 香港理工大學：1
- 香港科技大學：1
- 香港大學：11

# 受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2024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，2024年5月29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「領展房託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第101至162頁的綜合財務報表，包括：

- 於2024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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

### 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2024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><b>投資物業的估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註14。</p> <p>在2024年3月31日綜合財務狀況表中，貴集團投資物業在的估值總額為2,359.79億港元，投資物業公平值變動在本年度綜合全面收益表中為73.61億港元虧損，對綜合財務報表重大。</p> <p>估價由第三方估值師（「估值師」）採用收益資本化法執行。</p> <p>本集團已落成投資物業的估值，本質上要（其中包括）每項物業個別性質、所在位置以及該物業的預期未來租金等因素所影響。</p> <p>於2024年3月31日，在釐定的物業的估值時，管理層和估值師考慮了物業的具體資訊，例如租賃協議、租金收入和直接物業支出。管理層和估值師運用判斷並做出估計和假設，特別是在資本化率和每年現時淨收入方面，此等估計和假設受到當前市場收益率和市場交易的影響。</p> <p>基於在釐定估值時涉及重大判斷、估計和假設，因此我們須特別將審計重點集中於投資物業的估值。</p>	<p>我們了解了管理層在評估投資物業估值時的控制和程序，並通過考慮估計的不確定性程度、釐定假設涉及的判斷以及對管理層存有偏見的敏感度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。</p> <p>我們評估了估值師的資格、能力和客觀性。</p> <p>我們閱讀了估值師報告。我們邀請了我們的物業估值專家的參與下，與估值師舉行了會議，討論了估值方法和關鍵假設。</p> <p>我們在物業估值專家的參與下，透過比對我們對房地產行業的知識，評估及評價估值師採用的估值方法和模型的合理性，並評估該方法和模型是否符合適用的財務報告準則要求。</p> <p>我們按抽樣基準選擇了投資物業，並將估值師使用的估計和假設，包括資本化率和現時淨收入，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>對於那些使用的假設超出預期範圍或與市場數據相比被確定為不尋常的投資物業，我們執行進一步的工作。我們就這些投資物業與估值師作進一步商討，以了解原因並獲得了額外的審計證據以證實所收到的解釋。</p> <p>我們按抽樣基準，將估值師在估值時所採用的數據以及適當的支持憑證，包括租賃協議的關鍵條款和其他支持證據，進行檢查核對。</p> <p>根據所執行的程序，我們認為估值中採用的關鍵估計和假設是有可得的憑證支持。</p>

## 其他信息

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

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

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

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

## 管理人及審核及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為2021年7月30日的第二份修訂及重述契約的的信託契約(「**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已根據信託契約的有關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C的有關披露規定適當地擬備。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Sean William Tuckfield。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2024年5月29日

# 綜合收益表

截至2024年3月31日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>收益</b>	5	<b>13,578</b>	12,234
物業經營開支	7	(3,508)	(3,036)
物業收入淨額		<b>10,070</b>	9,198
一般及行政開支		(766)	(653)
投資物業公平值變動	14	(7,361)	9,367
商譽及物業、器材及設備減值	13 & 16	(458)	(50)
利息收入		551	106
財務成本	8	(2,319)	(1,754)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		(5)	–
所佔合營企業(虧損)/溢利	15	(627)	85
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利</b>	9	<b>(915)</b>	16,299
稅項	11	(1,548)	(1,006)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利</b>		<b>(2,463)</b>	15,293
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2024年中期分派		(3,333)	–
– 2023年末期分派		(3,034)	–
– 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	27	–	8,933
		(8,830)	(1,638)
		<b>(8,830)</b>	7,295
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)		(10,148)	5,201
儲備變動產生之金額	28	1,798	2,252
非控制性權益		(480)	(158)
		<b>(8,830)</b>	7,295
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內(虧損)/溢利			
– 基金單位持有人(附註)	12	(1,983)	15,451
– 非控制性權益		(480)	(158)
		<b>(2,463)</b>	15,293

第107頁至第162頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：每基金單位(虧損)/溢利(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內(虧損)/溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註12。

# 綜合全面收益表

截至2024年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2024年3月31日止年度</b>					
年內虧損	(1,983)	3,781	1,798	(480)	1,318
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	(169)	–	(169)	–	(169)
– 外匯儲備	(1,629)	–	(1,629)	(21)	(1,650)
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(3,781)</b>	<b>3,781</b>	<b>–</b>	<b>(501)</b>	<b>(501)</b>
<b>截至2023年3月31日止年度</b>					
年內溢利	15,451	(13,199)	2,252	(158)	2,094
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
– 現金流量對沖儲備	146	–	146	–	146
– 外匯儲備	(2,398)	–	(2,398)	(24)	(2,422)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>13,199</b>	<b>(13,199)</b>	<b>–</b>	<b>(182)</b>	<b>(182)</b>

第107頁至第162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63.67億港元(2023年:63.60億港元)、向基金單位持有人配發未繳股款供股權零港元(2023年:16.38億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌101.48億港元(2023年:上升52.01億港元)。
- (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金額之結算為零。



# 綜合分派報表

截至2024年3月31日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內(虧損)/溢利		(1,983)	15,451
調整(附註(i)):			
– 投資物業公平值變動		7,710	(9,443)
– 商譽及物業、器材及設備減值		458	50
– 投資物業公平值變動之遞延稅項		458	(60)
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		(169)	22
– 金融工具之公平值變動		82	51
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		45	60
– 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		5	–
– 其他非現金虧損		112	180
可分派總額(附註(i))		6,718	6,311
中期分派(已派付)		3,333	3,277
末期分派(將向基金單位持有人派付)		3,385	3,034
年內分派總額		6,718	6,311
於3月31日已發行基金單位	27	2,553,845,113	2,553,845,091
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))		130.08港仙	155.51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))		132.57港仙	118.80港仙
年內每基金單位分派		262.65港仙	274.31港仙

第107頁至第162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/(虧損)，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2024年3月31日止年度，管理人已決定分派可分派收入總額之100%(2023年:100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100%(2023年:100%)。
- (ii) 截至2023年9月30日止六個月，每基金單位中期分派130.08港仙(2023年:155.51港仙)乃根據期內中期分派33.33億港元(2023年:32.77億港元)及於2023年9月30日已發行的2,561,930,575個基金單位(2023年:2,107,497,039個基金單位)計算。該中期分派已於2023年12月29日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2024年3月31日止年度，每基金單位末期分派132.57港仙(2023年:118.80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33.85億港元(2023年:30.34億港元)及於2024年3月31日已發行的2,553,845,113個基金單位(2023年:2,553,845,091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2024年8月13日向基金單位持有人派付。

# 綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>資產</b>			
商譽	13	—	387
投資物業	14	235,979	237,469
合營企業權益	15	2,151	6,769
物業、器材及設備	16	1,383	1,463
以攤銷成本列賬的金融資產	17	599	1,188
按金及預付款項		162	212
衍生金融工具	25	939	809
應收貿易賬款及其他應收款項	18	1,104	2,283
銀行存款	19	2,813	3,352
現金及現金等價物	19	7,184	13,987
<b>資產總值</b>		<b>252,314</b>	<b>267,919</b>
<b>負債 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
遞延稅項負債	20	3,926	3,330
長期獎勵計劃撥備	21	88	115
其他負債	22	3,909	4,164
貸款	23	55,223	60,750
可轉換債券	24	4,036	4,163
保證金		2,269	2,141
衍生金融工具	25	1,010	719
稅項撥備		441	453
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	26	2,970	3,024
<b>負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>73,872</b>	<b>78,859</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>(381)</b>	<b>120</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>178,823</b>	<b>188,940</b>
已發行基金單位	27	2,553,845,113	2,553,845,091
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<b>70.02港元</b>	<b>73.98港元</b>

第107頁至第162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

2024年5月29日

王國龍

行政總裁

2024年5月29日

# 綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2024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2023年4月1日		–	188,940	120
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	966	–
回購基金單位予以註銷	27	–	(935)	–
截至2024年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之虧損		–	(1,983)	(480)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2024年中期分派		–	(3,333)	–
– 2023年末期分派		–	(3,034)	–
現金流量對沖收益	28	252	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	28	(421)	–	–
外幣匯兌	28	(1,629)	–	(21)
儲備變動產生之金額	28	1,798	(1,798)	–
截至2024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)		–	(10,148)	(501)
<b>於2024年3月31日</b>		–	<b>178,823</b>	<b>(381)</b>
於2022年4月1日		–	162,688	302
根據供股計劃發行之基金單位	27	–	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	27	–	(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	27	–	(1,638)	–
現金流量對沖收益	28	276	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	28	(130)	–	–
外幣匯兌	28	(2,398)	–	(24)
儲備變動產生之金額	28	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

第107頁至第162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2024年3月31日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額	30(a)	8,481	7,641
<b>投資活動</b>			
收購資產	31	(2,667)	(17,371)
收購合營企業		–	(3,148)
添置投資物業		(977)	(758)
添置物業、器材及設備		(85)	(62)
已收利息收入		551	125
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		569	881
存入原有到期日超過三個月之銀行存款		(11,975)	(3,258)
原有到期日超過三個月之銀行存款到期的收款		12,678	225
已支付收購資產之按金		–	(1,200)
已回收收購資產之按金		1,200	–
有限制銀行存款增加		–	(151)
已收合營企業股息	15	197	83
用於投資活動之現金淨額		(509)	(24,634)
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	30(c)	–	3,269
扣除交易成本後之貸款所得款項	30(c)	6,322	37,189
供股所得款項	27	–	18,813
贖回可轉換債券	30(c)	–	(3,213)
償還貸款	30(c)	(12,084)	(21,052)
來自合營企業墊款	30(c)	–	281
來自非控制性權益墊款	30(c)	2	23
已支付利息開支	30(c)	(2,813)	(1,713)
結算衍生金融工具	30(c)	510	130
支付租賃負債	30(c)	(8)	(3)
支付供股交易成本	27	(303)	–
已向基金單位持有人派付之分派		(5,401)	(5,050)
回購基金單位予以註銷	27	(935)	(407)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(14,710)	28,267
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(6,738)	11,274
於4月1日之現金及現金等價物		13,987	2,779
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(65)	(66)
於3月31日之現金及現金等價物		7,184	13,987

第107頁至第162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(「領展房託」)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。領展房託由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。

領展房託及其附屬公司(「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(「管理人」)及領展房託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

領展房託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載列之重大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2024年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則及準則修訂本。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅項改革—支柱二規則範本
香港財務報告準則第17號	保險合約
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
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

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

## 2 編製基準(續)

### (c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

下列之已頒布但仍未生效之準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等準則修訂本及詮釋於本集團2024年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 <sup>(1)</sup>
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列—借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 於2024年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(2)</sup> 於2025年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(3)</sup> 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準則修訂本及詮釋之影響作出評估。

### 3 重大會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重大會計政策載列如下。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房託及其所有附屬公司於2024年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領展房託對其擁有控制權之實體，包括結構性實體在內。當領展房託控制該實體時，領展房託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期起作綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

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

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

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

#### (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 重大會計政策摘要(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，而港元乃領展房託之功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

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

##### (iii) 集團公司

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

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

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

#### (d) 投資物業

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

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

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

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

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

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



### 3 重大會計政策摘要(續)

#### (e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備(包括由租賃物業用於自用而產生的使用權資產)乃按歷史成本(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)
設備	三年至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

#### (f) 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。

合營企業的賬面值於出現任何事件或環境轉變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

### 3 重大會計政策摘要(續)

#### (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撥備計量。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。以攤銷成本列賬的金融資產被認為是低風險的，因此減值撥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貸風險是否顯著增加。

尤其在評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 未能在合約協定到期日支付本金或利息；
- 債務人實際或預期的外部信貸評級(如有)顯著惡化；
- 債務人實際或預期的經營業績顯著惡化；及
- 現有或預期在技術、市場、經濟或法律環境的變化令債務人對本集團履行義務的能力產生重大不利影響。

#### (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除未開賬單的應收租金外應收貿易賬款的預期信用損失，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。除未開賬單的應收租金外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。未開賬單的應收租金按向租戶所提供之如免租期等租約優惠的分攤而產生。本集團根據香港會計準則第36號檢討未開賬單的應收租金是否需要作出減值。

其他應收款被認為是低風險的，因此減值撥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貸風險是否顯著增加。

#### (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。

### 3 重大會計政策摘要(續)

#### (k) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領展房託須於每個財政年度向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入總額。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。此負債於綜合財務狀況表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合收益表確認。

#### (l) 租賃

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

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

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

#### (m) 當期及遞延稅項

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

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

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

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

當投資物業及發展中投資物業根據附註3(d)所載按公平值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業在結算日之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

#### (n) 貸款

扣除所產生交易成本後之貸款初步乃按公平值確認。貸款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 重大會計政策摘要(續)

#### (o) 可轉換債券

具有轉換權的可轉換債券包括衍生工具部分和負債部分。

初步確認時，可轉換債券的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。

#### (p) 收益確認

##### (i) 租金

根據香港財務報告準則第16號，零售物業、辦公室物業、物流物業及停車場相關業務之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。

根據香港財務報告準則第15號，停車場租金收入乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

##### (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如管理費及空調服務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。

本集團已運用香港財務報告準則第15號第121段的實務便利應用，就若干於報告日持有與客戶的合約，如其合約是根據當時完成的工作而開具發票收費，或原來合約預計持續時間為一年或更短，則有關之預期未來確認的收入金額予以豁免披露。

#### (q) 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 重大會計政策摘要(續)

#### (r) 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的財務成本中確認。

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的財務成本內。

##### (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的財務成本中確認。

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貸款之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就公平值變動而作出調整。

##### (iii) 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的財務成本中確認。

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) 未指定為對沖會計的衍生工具

若干衍生工具未指定為對沖會計。任何未指定為對沖會計的衍生工具的公平值變化，會即時於綜合收益表的財務成本中確認。

### 3 重大會計政策摘要(續)

#### (r) 衍生金融工具及對沖活動(續)

##### (v) 對沖有效性

對沖有效性是在對沖關係開始時和每個報告日期根據以下三個標準通過預期有效性評估確定的:被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係、信貸風險和對沖比率。

對於現金流量對沖或公平值對沖中的利率風險或貨幣風險的對沖,本集團簽訂與被對沖項目具有類似關鍵條款的利率掉期合約和貨幣掉期合約,例如參考利率、重置日期、支付日期、期限和名義金額。

由於利率掉期合約和貨幣掉期合約的(i)貸方價值/借方價值調整與借款不匹配,以及(ii)利息之間的關鍵條款存在差異,可能會出現利率掉期合約和貨幣掉期合約的對沖無效性。對沖無效性直接於綜合收益表的財務成本中確認。本集團選擇將貨幣基礎變動排除在對沖指定之外,並將貨幣基礎變動在綜合收益表的財務成本中確認。

對於海外投資淨額對沖,本集團採用名義金額的即期匯率風險抵減外幣淨投資公允價值的對沖關係。

若指定淨投資的賬面價值低於衍生性商品的名義金額,或本集團或衍生性商品交易對手的信貸風險發生變化,則可能導致衍生工具失效。本集團已選擇將遠期要素和貨幣基礎的變化排除在對沖指定之外,這些變化在綜合收益表的財務成本中確認。

#### (s) 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。

#### (t) 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 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。估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。估值技術及假設之詳情已於附註14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。

## 5 收益

年內確認之收益包括：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
租金		
– 香港零售及辦公室物業	6,652	6,555
– 香港停車場及相關業務(附註(i))	2,470	2,395
– 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,258	1,256
– 海外零售及辦公室物業	1,343	487
管理費及空調服務收費(附註(ii))	1,547	1,367
其他收益(附註(ii))	308	174
總收益	13,578	12,234

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入22.63億港元(2023年:21.88億港元)。該收入在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。停車場租金收入沒有個別的履約義務。
- (ii) 管理費及空調服務收費以及其他收益在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。

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1.91億港元(2023年:1.31億港元)已計入租金收入內。

## 6 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2024年3月31日止年度</b>					
收益	7,782	2,482	1,572	1,742	13,578
分部業績	5,763	1,967	1,152	1,188	10,070
投資物業公平值變動	(5,139)	683	(1,542)	(1,363)	(7,361)
商譽及物業、器材及設備減值	(234)	(39)	(104)	(81)	(458)
所佔合營企業溢利/(虧損)	—	—	170	(797)	(627)
公司開支					(766)
利息收入					551
財務成本					(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(5)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(915)
稅項					(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					(2,463)
收購投資物業	—	—	7,114	—	7,114
其他資本添置	697	53	296	46	1,092
折舊	(40)	—	(2)	(13)	(55)
<b>於2024年3月31日</b>					
分部資產	134,082	47,614	35,460	21,247	238,403
合營企業權益	—	—	—	2,151	2,151
未分配公司資產					225
以攤銷成本列賬的金融資產					599
衍生金融工具					939
銀行存款					2,813
現金及現金等價物					7,184
資產總值					252,314
分部負債	2,860	211	1,102	510	4,683
未分配公司負債					556
遞延稅項負債					3,926
長期獎勵計劃撥備					88
其他負債					3,909
貸款					55,223
可轉換債券					4,036
衍生金融工具					1,010
稅項撥備					441
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					73,872
非控制性權益					(381)
基金單位持有人應佔資產淨值					178,823

截至2024年3月31日止年度，為數15.72億港元(2023年:15.45億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，102.64億港元(2023年:100.41億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，17.42億港元(2023年:6.48億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2024年3月31日，為數352.42億港元(2023年:349.65億港元)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，1,811.45億港元(2023年:1,852.10億港元)乃位處香港境內，231.26億港元(2023年:259.13億港元)則位處海外。



## 6 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	5,011	6,658	(1,591)	(711)	9,367
物業、器材及設備減值	–	–	–	(50)	(50)
所佔合營企業溢利/(虧損)	–	–	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	138,958	46,898	31,580	22,940	240,376
合營企業權益	–	–	3,652	3,117	6,769
未分配公司資產					1,438
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
貸款					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

## 7 物業經營開支

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	922	767
員工成本	648	548
維修及保養	329	278
公用事業開支	373	343
地租及差餉	351	316
宣傳及市場推廣開支	273	218
屋邨公用地方開支	116	124
房產稅及土地使用稅	219	132
應收貿易賬款減值撥備	6	67
其他物業經營開支	271	243
	<b>3,508</b>	<b>3,036</b>

## 8 財務成本

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
貸款利息開支(附註(i))	1,931	1,430
可轉換債券利息開支(附註24)	197	70
其他借貸成本(附註(ii))	399	339
	<b>2,527</b>	<b>1,839</b>
減:撥歸投資物業下作資產化(附註(iii))	(39)	(21)
	<b>2,488</b>	<b>1,818</b>
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註24)	(169)	22
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註22)	-	(86)
	<b>2,319</b>	<b>1,754</b>

附註:

- (i) 貸款利息開支經已連同衍生金融工具被指定為現金流量對沖的收益或虧損後列賬。
- (ii) 其他借貸成本包括1.25億港元(2023年:1.04億港元)非控制性權益利息開支、900萬港元(2023年:900萬港元)合營企業之利息開支、1.57億港元(2023年:4,400萬港元)衍生金融工具淨虧損、1,300萬港元(2023年:無)對沖無效性及各項銀行與融資費用。
- (iii) 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3.5%(2023年:3.0%)撥歸投資物業下作資產化。

## 9 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

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

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
員工成本(附註10)	1,113	920
物業、器材及設備折舊	94	94
受託人費用	19	17
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	17	15
與審計有關的核證服務	1	2
其他	4	2
專業費用撥歸作資產化	-	(2)
銀行收費	10	11
物業代理佣金	16	15
捐款	17	18
金融工具之匯兌收益	(22)	(49)
短期租約支出	-	2
其他法律及專業費用	38	27

## 10 員工成本

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
薪金及實物利益	1,085	925
界定供款計劃供款(附註(i))	53	43
長期獎勵計劃之獎勵	49	36
	1,187	1,004
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(74)	(84)
員工成本(附註9)	1,113	920

附註：

- (i) 界定供款計劃供款(包括香港的強制性公積金、中華人民共和國政府成立的僱員退休金計劃以及新加坡的中央公積金)的供款在發生時計入費用。界定供款計劃為僱主向一獨立實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團於界定供款計劃下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。

## 11 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2023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:

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
當期稅項		
– 香港	691	804
– 中國內地	179	138
– 海外	58	44
遞延稅項(附註20)	620	20
稅項	1,548	1,006

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:

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(915)	16,299
所佔合營企業虧損/(溢利)	627	(85)
	(288)	16,214
按香港利得稅率16.5%(2023年:16.5%)計算之預期稅項支出	(48)	2,675
不同稅率之稅務影響	(127)	(67)
不可扣稅開支之稅務影響	2,019	576
毋須課稅收入之稅務影響	(236)	(2,021)
以往年度超額撥備	(102)	(158)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(10)	(3)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	52	4
稅項	1,548	1,006

### 全球最低稅率

於2021年12月，經濟合作暨發展組織(「經合組織」)發布支柱二立法模板(全球反稅基侵蝕方案，或「GloBE規則」)，此為適用於年度收益不少於7.5億歐元的跨國企業之最新全球最低稅制改革。澳洲及英國已就支柱二頒布新法規，並分別於2024年1月1日及2023年12月31日起生效(將適用於本集團截至2025年3月31日為止的財政年度)。香港、中國內地及新加坡尚未就支柱二提出立法草案。

本集團現正密切監察各個司法管轄區的支柱二立法程序進度，並進行稅務風險評估。本集團的最終實體，領展房託是房地產投資工具，符合GloBE規則定義之排除實體，因此本集團旗下大部分實體應可獲豁免納入GloBE規則和全球最低稅率的涵蓋範圍。此外，本集團經營所在的稅務管轄區之當地法定稅率均相等於或高於15%之全球最低稅率。基於上述原因，預計GloBE規則對本集團不會產生重大的稅務風險。

## 12 按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內(虧損)/溢利計算之每基金單位(虧損)/溢利

	2024年	2023年
用作計算每基金單位基本(虧損)/溢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(虧損)/溢利	(1,983百萬港元)	15,451百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	–	80百萬港元
用作計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢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(虧損)/溢利	(1,983百萬港元)	15,531百萬港元
計算每基金單位基本(虧損)/溢利之年內基金單位加權平均數	2,561,266,590	2,179,285,281
可轉換債券之攤薄調整	–	63,740,297
計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢利之年內基金單位加權平均數	2,561,266,590	2,243,025,578
每基金單位基本(虧損)/溢利	(0.77港元)	7.09港元
每基金單位已攤薄(虧損)/溢利	(0.77港元)	6.92港元

可轉換債券對截至2024年3月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響。每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。

## 13 商譽

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	387	400
匯兌調整	(10)	(13)
減值	(377)	–
於3月31日	–	387

截至2024年3月31日止年度，基於對相關業務的預期及市場環境變化，本集團已根據現金流量預測進行減值測試及於綜合收益表計入3.77億港元(2023年:無)商譽減值虧損。

## 14 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2023年4月1日	236,741	728	237,469
匯兌調整(附註(e))	(2,239)	–	(2,239)
收購資產(附註31)	7,114	–	7,114
添置	888	108	996
公平值變動	(7,329)	(32)	(7,361)
<b>於2024年3月31日</b>	<b>235,175</b>	<b>804</b>	<b>235,979</b>
於2022年4月1日	212,761	–	212,761
匯兌調整	(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16)	(287)	–	(287)
於2023年3月31日	236,741	728	237,469

### (b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展房託之主要估值師，戴德梁行有限公司按市值基準於2023年3月31日及2024年3月31日為投資物業(包括合資格少數權益物業)進行重估。

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

### (c) 估值技術

於評估已落成物業時，主要估值師主要採用收益資本化法，將現有租約(如有)所產生的租金收益資本化，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。主要估值師已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

主要估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，主要估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

主要估值師對發展中物業的估值乃基於該物業將根據管理人向主要估值師提供之最新發展及落成計劃。主要估值師假設有關計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，主要估值師採納餘值法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估猶如有關物業已竣工的發展價值時，主要估值師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。

## 14 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
收益資本化法 已落成物業	i) 資本化率(綜合): 3.25% – 8.50% (2023年: 2.98% – 6.00%)	所採用之資本化率愈高, 則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入: 100萬港元 – 5.83億港元 (2023年: 100萬港元 – 5.81億港元)	所採用之現時淨收入愈高, 則公平值愈高。
餘值法 發展中物業	i) 估計總發展價值: 17.20億港元 (2023年: 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: 6.85億港元 (2023年: 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(2023年: 第三層)公平值架構之內。

重大不可觀察輸入數據的變動對已落成物業的公平值的敏感度如下:

	公平值 百萬港元	資本化率(綜合)		每年現時淨收入	
		+50個基點 百萬港元	-50個基點 百萬港元	+5% 百萬港元	-5% 百萬港元
收益資本化法 已落成物業					
於2024年3月31日	235,175	(24,847)	31,479	10,582	(10,596)
於2023年3月31日	236,741	(26,712)	34,302	11,057	(11,078)

重大不可觀察輸入數據之間不存在重大相互關係而對公平值產生重大影響。

## 14 投資物業(續)

### (d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2022年6月1日、2022年6月29日、2022年7月1日、2022年8月31日、2023年3月31日、2023年4月11日、2023年5月12日及2024年2月20日，領展房託分別完成收購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、新加坡兩個零售物業(裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza)、常熟南、常熟北的物流物業及上海七寶萬科廣場之餘下50%權益。於2024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，領展房託於收購物業(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，否則由購入日期起或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

### (e) 匯兌調整

淨換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及新加坡之投資物業產生分別為數18.27億港元、1.94億港元及2.52億港元之換算匯兌虧損以及本集團位處英國之投資物業產生為數3,400萬港元之換算匯兌收益。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2024年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值98.56億港元(2023年:54.14億港元)、27.72億港元(2023年:34.84億港元)及134.66億港元(2023年:136.30億港元)之若干投資物業已為本集團合計94.58億港元(2023年:98.92億港元)之貸款作出抵押。



## 15 合營企業權益

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	6,769	3,756
匯兌調整	(279)	(469)
收購合營企業(附註(ii))	—	3,480
所佔(虧損)/溢利	(627)	85
已收股息	(197)	(83)
轉撥至收購附屬公司之成本(附註(i))	(3,515)	—
<b>於3月31日</b>	<b>2,151</b>	<b>6,769</b>

附註：

(i) 於2024年2月9日，領展房託透過一間全資擁有附屬公司以人民幣23.84億元(相等於約25.91億港元)之現金代價(經最終調整前)訂立股權轉讓協議收購上海莘寶企業管理有限公司餘下50%已發行股本。領展房託於此收購產生之相關交易費用為500萬港元。該項交易已於2024年2月20日完成。完成後，上海莘寶企業管理有限公司成為領展房託間接全資擁有附屬公司。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於上海市閘行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「七寶萬科廣場」之物業。

由於被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於本收購列作收購資產入賬，因此，於收購日，先前持有的50%權益之賬面值轉撥至收購資產及負債的成本中而未按公平值重新計量。收購詳情見附註31。

(ii) 於2022年2月9日，領展房託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%。領展房託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2024年3月31日，領展房託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	
				2024年	2023年
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%	49.9%

於2024年3月31日，本集團於合營企業之權益為21.51億港元(2023年: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。

## 16 物業、器材及設備

	土地、樓宇及 租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2023年4月1日	1,371	1	91	1,463
匯兌調整	4	–	–	4
添置	28	1	69	98
年內折舊開支	(56)	–	(38)	(94)
撇銷	–	–	(7)	(7)
減值	(81)	–	–	(81)
於2024年3月31日	1,266	2	115	1,383
於2024年3月31日				
成本	1,677	6	279	1,962
累計折舊及減值	(411)	(4)	(164)	(579)
賬面淨值	1,266	2	115	1,383
於2022年4月1日	1,156	–	92	1,248
匯兌調整	(5)	–	–	(5)
添置	47	1	29	77
自投資物業轉入(附註14)	287	–	–	287
年內折舊開支	(64)	–	(30)	(94)
減值	(50)	–	–	(50)
於2023年3月31日	1,371	1	91	1,463
於2023年3月31日				
成本	1,646	7	222	1,875
累計折舊及減值	(275)	(6)	(131)	(412)
賬面淨值	1,371	1	91	1,463

呈列於土地、樓宇及租賃改善中包括以下由本集團承租的資產作自用：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
承租作自用之物業	26	20

年內使用權資產添置金額為1,300萬港元(2023年:1,900萬港元)。

年內於綜合收益表內確認之金額：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
折舊開支	7	4

年內用於租賃之現金支出總金額為800萬港元(2023年:300萬港元)。

## 17 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產包含以下債務證券：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
上市公司債券	569	1,158
非上市公司債券	30	30
	599	1,188

於2024年3月31日，所有上市公司債券及所有非上市公司債券分別以美元及港元計值(2023年：相同)。

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3,300萬港元(2023年：5,300萬港元)。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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
一年內	599	547
一年後	–	641
	599	1,188

於年末後及截至於本報告日期止，本集團已收回到期之上市公司債券所得款項3.00億港元。

## 18 應收貿易賬款及其他應收款項

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
應收貿易賬款	270	276
減：應收貿易賬款減值撥備	(87)	(106)
應收貿易賬款 – 淨值	183	170
未開賬單的應收租金	717	843
其他應收款項	204	1,270
	1,104	2,283

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。應收貿易賬款之減值評估載於附註29(a)(ii)。

於2023年3月31日，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。

## 18 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
0至30日	135	120
31至90日	48	51
超過90日	87	105
	270	276

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1.83億港元(2023年：1.70億港元)應收貿易賬款淨值包括於2024年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,600萬港元(2023年：1,200萬港元)及應計按營業額分成租金3,100萬港元(2023年：3,200萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	106	59
應收貿易賬款減值撥備	6	67
年內撇銷不可收回之應收款項	(22)	(18)
匯兌調整	(3)	(2)
於3月31日	87	106

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及其他應收款項之公平值。

## 19 現金及現金等價物及銀行存款

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>現金及現金等價物</b>		
銀行現金	2,449	2,485
原有到期日少於三個月之銀行存款	4,735	11,502
	7,184	13,987
<b>銀行存款</b>		
原有到期日超過三個月之銀行存款	2,498	3,201
有限制的銀行存款	315	151
	2,813	3,352

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。

## 20 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
遞延稅項資產	(231)	(244)
遞延稅項負債	4,157	3,574
	<b>3,926</b>	3,330

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：

	稅項虧損 百萬港元	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2023年4月1日	(244)	3,418	156	3,330
匯兌調整	—	(16)	(8)	(24)
綜合收益表內確認(附註11)	13	556	51	620
<b>於2024年3月31日</b>	<b>(231)</b>	<b>3,958</b>	<b>199</b>	<b>3,926</b>
於2022年4月1日	(188)	3,382	154	3,348
匯兌調整	—	(28)	(10)	(38)
綜合收益表內確認(附註11)	(56)	64	12	20
於2023年3月31日	(244)	3,418	156	3,330

於2024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25.18億港元(2023年:11.28億港元)。除為數3.23億港元(2023年:2.36億港元)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。

## 21 長期獎勵計劃撥備

年內長期獎勵計劃撥備變動如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	115	153
於年內歸屬	54	50
於年內失效	(5)	(14)
結算	(76)	(74)
<b>於3月31日</b>	<b>88</b>	<b>115</b>

領展房託於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房託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1,463,632個基金單位(2023年:1,051,429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。

該等長期獎勵計劃撥備賬面值的預期結算時間如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
一年內	45	70
一年後	43	45
	<b>88</b>	<b>115</b>

## 22 其他負債

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
應付非控制性權益	3,909	3,889
應付合營企業	—	275
	<b>3,909</b>	<b>4,164</b>

附註：於2015年2月23日，領展房託透過一間非全資擁有附屬公司（「項目公司」，當中領展房託間接擁有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3.5%（2023年：3.0%）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。

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房託根據股東協議，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以金融負債入賬，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及預期行使認沽權之日期。於2024年3月31日，非控制性權益認沽權債項金額為零港元（2023年：零）。認沽權債項之公平值被歸類於第三層（2023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。

年內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	—	86
綜合收益表內確認：		
— 公平值收益（附註8）	—	(86)
於3月31日	—	—

## 23 貸款

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
無抵押銀行貸款	23,600	28,567
抵押銀行貸款	9,458	9,892
中期票據	22,165	22,291
	<b>55,223</b>	<b>60,750</b>

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,082	4,014
抵押銀行貸款	70	119
中期票據	6,795	–
	<b>7,947</b>	<b>4,133</b>
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	7,252	1,513
抵押銀行貸款	1,761	119
中期票據	2,193	6,877
	<b>11,206</b>	<b>8,509</b>
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	11,195	5,886
抵押銀行貸款	130	2,479
中期票據	5,973	2,208
	<b>17,298</b>	<b>10,573</b>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	4,071	6,507
抵押銀行貸款	309	129
中期票據	999	5,956
	<b>5,379</b>	<b>12,592</b>
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	–	10,647
抵押銀行貸款	6,657	284
中期票據	–	998
	<b>6,657</b>	<b>11,929</b>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	531	6,762
中期票據	6,205	6,252
	<b>6,736</b>	<b>13,014</b>
	<b>55,223</b>	<b>60,750</b>



## 23 貸款(續)

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數239.61億港元(2023年：58.07億港元)、69.90億港元(2023年：78.05億港元)、20.44億港元(2023年：36.44億港元)及129.20億港元(2023年：131.15億港元)之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值外，其他所有貸款皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2024年3月31日之固定利率貸款為374.08億港元(2023年：393.90億港元)及浮動利率貸款為178.15億港元(2023年：213.60億港元)，以港元計值之貸款實際利率為3.98%(2023年：3.51%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之貸款實際利率分別為2.83%(2023年：3.54%)、5.32%(2023年：4.70%)、1.92%(2023年：3.09%)及4.30%(2023年：4.43%)。

## 24 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.60%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港元轉換為領展房託的新基金單位。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，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展房託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2024年4月3日，本集團已償還該債券剩餘本金及到期應計利息。

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港元轉換為領展房託的新基金單位。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，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2025年12月12日要求領展房託贖回全部或部分債券。

該等可轉換債券為無抵押。於2024年3月31日，可轉換債券之實際利率為4.96%(2023年：4.96%)。

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>負債部分</b>		
於4月1日	3,927	4,031
已發行之可轉換債券	-	3,120
利息開支(附註8)	197	70
已支付利息開支	(155)	(81)
贖回	-	(3,213)
<b>於3月31日</b>	<b>3,969</b>	<b>3,927</b>
<b>衍生工具部分</b>		
於4月1日	236	-
已發行之可轉換債券	-	214
公平值變動(附註8)	(169)	22
<b>於3月31日</b>	<b>67</b>	<b>236</b>
	<b>4,036</b>	<b>4,163</b>

## 25 衍生金融工具

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>衍生工具資產</b>		
被指定為現金流量對沖		
– 貨幣掉期合約	225	278
– 利率掉期合約	263	318
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	13	7
被指定為投資淨額對沖		
– 貨幣掉期合約	433	176
– 遠期外匯合約	–	30
未指定為對沖工具		
– 遠期外匯合約	5	–
	<b>939</b>	<b>809</b>
<b>衍生工具負債</b>		
被指定為現金流量對沖		
– 利率掉期合約	(107)	(46)
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	(676)	(512)
– 利率掉期合約	(17)	(19)
被指定為投資淨額對沖		
– 貨幣掉期合約	(206)	(142)
– 遠期外匯合約	(4)	–
	<b>(1,010)</b>	<b>(719)</b>
<b>衍生工具淨(負債)/資產</b>	<b>(71)</b>	<b>90</b>

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(2023年：第二層)公平值架構之內。

該等衍生工具淨(負債)/資產賬面值的預期結算時間如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
一年內	47	102
一年後	(118)	(12)
	<b>(71)</b>	<b>90</b>

## 25 衍生金融工具(續)

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，例如貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

於2024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217.27億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.20年(2023年: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)。未結算衍生金融工具於2024年3月31日之名義金額及加權平均固定利率分別為217.27億港元(2023年:169.56億港元)及2.72%(2023年:1.93%)。關於衍生金融工具之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於現金流量對沖儲備中確認。於年內撥回現金流量對沖儲備之淨金額為1.69億港元(2023年:1.46億港元計入)，詳情見附註28，並將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時撥入綜合收益表。

於2024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貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2024年3月31日之名義金額為128.31億港元(2023年:128.31億港元)。關於衍生金融工具之公平值對沖之任何公平值變動直接於綜合收益表中確認。

於2024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衍生金融工具於2024年3月31日之名義金額為228.52億港元(2023年:55.81億港元)。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儲備內。於年內計入外匯儲備之淨金額為2.01億港元(2023年:2.62億港元)。

於2024年3月31日，本集團持有未結算之衍生金融工具而未指定為對沖會計入賬，名義金額為9.81億港元(2023年:無)。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

附註28中披露的本集團對沖儲備與以下對沖工具有關：

	被指定為現金流量 對沖之對沖工具 百萬港元	現金流量 對沖儲備 百萬港元
於2023年4月1日	550	550
於其他全面收益中確認之對沖工具收益	252	252
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(421)	(421)
<b>於2024年3月31日</b>	<b>381</b>	<b>381</b>
於2022年4月1日	404	404
於其他全面收益中確認之對沖工具收益	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

## 26 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
應付貿易賬款	90	121
預收款項	502	446
應計資本開支	779	870
應計利息	209	165
應計供股交易成本	—	303
租賃負債	29	22
其他應計項目	1,361	1,097
	<b>2,970</b>	<b>3,024</b>

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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
一年內	2,951	3,009
一年後	19	15
	<b>2,970</b>	<b>3,024</b>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
0至30日	57	82
31至90日	9	13
超過90日	24	26
	<b>90</b>	<b>121</b>

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義務，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4.46億港元(2023年:5.22億港元)的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

## 27 已發行基金單位

	2024年 基金單位數目	2023年 基金單位數目
於4月1日	2,553,845,091	2,110,193,850
回購基金單位予以註銷	(24,014,500)	(6,706,400)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	24,014,522	24,716,793
根據供股計劃發行之基金單位	–	425,640,848
<b>於3月31日</b>	<b>2,553,845,113</b>	<b>2,553,845,091</b>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人（代表領展房託）合共回購24,014,500個基金單位（2023年：6,706,400個基金單位），總價值為9.35億港元（2023年：4.07億港元）。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於截至2024年3月31日止年度內，管理人根據截至2023年9月30日止六個月之中期分派及截至2023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24,014,522個基金單位（2023年：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，領展房託增加的基金單位持有人應佔資產淨值為201.48億港元。

於2024年3月31日基金單位之收市價為每基金單位33.65港元（2023年：50.50港元）。按2024年3月31日已發行之2,553,845,113個基金單位（2023年：2,553,845,091個基金單位）計算，市值為859.37億港元（2023年：1,289.69億港元）。

## 28 基金單位持有人權益

	現金流量 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2023年4月1日	550	(1,231)	681	–
現金流量對沖：				
– 年內收益	252	–	–	252
– 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	(421)	–	–	(421)
	(169)	–	–	(169)
外幣匯兌：				
– 換算財務報表的匯兌虧損	–	(1,974)	–	(1,974)
– 投資淨額對沖之公平值變動	–	345	–	345
	–	(1,629)	–	(1,629)
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))	–	–	1,798	1,798
於2024年3月31日	381	(2,860)	2,479	–
於2022年4月1日	404	1,167	(1,571)	–
現金流量對沖：				
– 年內收益	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	–

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8)。

(ii) 該年度保留盈利以抵銷儲備變動的金額。

## 29 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、貨幣掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

#### (i) 市場風險

##### (A) 利率風險

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

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
賬面價值 – 淨資產	364	531
名義金額	22,162	17,356
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	254	264
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	(254)	(264)
本年度加權平均執行利率	2.72%	1.73%

於2024年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升/下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少/增加1.27億港元(2023年:2.16億港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加/減少。於2024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6.11億/6.37億港元(2023年:4.89億/5.12億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加/減少。

## 29 金融風險管理(續)

### (a) 金融風險因素(續)

#### (i) 市場風險(續)

#### (B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地、澳洲、英國及新加坡持有若干投資，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19.74億港元(2023年:28.71億港元)，並於外匯儲備中列為儲備變動。

連同貨幣掉期合約及遠期外匯合約計算，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名義金額，因此該對沖確定為完全有效。

於2024年3月31日，指定為對沖工具的銀行借款賬面金額分別為69.83億港元(2023年:46.00億港元)。於2024年3月31日，指定為對沖工具而尚未結算的貨幣掉期合約及遠期外匯合約之名義金額分別為220.98億港元(2023年:41.48億港元)及7.54億港元(2023年:14.33億港元)。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3.45億港元(2023年:4.73億港元)，詳情見附註28。

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。



## 29 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其匯率及利率(如適用)變動之風險。

於2024年3月31日，相關美元中期票據之港元等值為118.62億港元(2023年:118.50億港元)。貨幣掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
賬面價值 – 淨負債	(663)	(505)
名義金額	12,431	12,431
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	(73)	(274)
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	60	274
尚未結算的對沖工具的加權平均執行匯率	7.77港元:1美元	7.77港元:1美元

## 29 金融風險管理(續)

### (a) 金融風險因素(續)

#### (ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之以攤銷成本列賬的金融資產、現金及現金等價物及銀行存款、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2024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2024年3月31日，大部分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。

對於本集團之應收貿易賬款以外的以攤銷成本列賬的金融資產，減值撥備被確定為12個月預期信用損失。

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，則假定信貸風險顯著增加，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2024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8,700萬港元(2023年:1.06億港元)。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。

## 29 金融風險管理(續)

### (a) 金融風險因素(續)

#### (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2024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96.82億港元(2023年:171.88億港元)。除現金資源外，於2024年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為685.29億港元(2023年:756.30億港元)，其中600.48億港元(2023年:656.62億港元)已提取。於2024年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為84.81億港元(2023年:99.68億港元)。

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

	第一年內 百萬港元	第一年後至 第二年內 百萬港元	第二年後至 第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
<b>於2024年3月31日</b>				
應付貿易賬款及應計項目	2,449	9	10	—
衍生金融工具(淨額結算)	82	133	371	334
保證金	799	558	791	121
可轉換債券	942	149	3,560	—
貸款	9,727	13,872	30,052	7,739
應付非控制性權益	3,909	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	178,823
<b>於2023年3月31日</b>				
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	—
貸款	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

### (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2024年和2023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%(2023年:50%)之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之借貸總額(貸款及可轉換債券)除以資產總值計算。

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
借貸總額	59,259	64,913
資產總值	252,314	267,919
負債比率	23.5%	24.2%

## 29 金融風險管理(續)

### (c) 公平值估計

#### (i) 公平值架構

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

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

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引伸)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
<b>於2024年3月31日</b>				
<b>資產</b>				
投資物業	—	—	235,979	235,979
衍生金融工具	—	939	—	939
<b>總資產</b>	<b>—</b>	<b>939</b>	<b>235,979</b>	<b>236,918</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	—	1,010	—	1,010
<b>總負債</b>	<b>—</b>	<b>1,010</b>	<b>—</b>	<b>1,010</b>
<b>於2023年3月31日</b>				
<b>資產</b>				
投資物業	—	—	237,469	237,469
衍生金融工具	—	809	—	809
<b>總資產</b>	<b>—</b>	<b>809</b>	<b>237,469</b>	<b>238,278</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	—	719	—	719
<b>總負債</b>	<b>—</b>	<b>719</b>	<b>—</b>	<b>719</b>

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2023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貸款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、貸款、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。

### 30 綜合現金流量表附註

#### (a) 營運活動所得之現金淨額

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利		(915)	16,299
長期獎勵計劃之獎勵		49	36
折舊開支	16	94	94
撇銷物業、器材及設備之虧損	16	7	–
利息收入		(551)	(106)
財務成本		2,319	1,754
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		5	–
所佔合營企業虧損/(溢利)		627	(85)
匯兌差異		14	41
投資物業公平值變動		7,361	(9,367)
商譽及物業、器材及設備減值		458	50
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少		337	457
有限制的銀行存款增加		(167)	–
應付貿易賬款、預收款項及應計項目減少		(153)	(476)
保證金增加		30	13
長期獎勵計劃結算		(76)	(74)
已付所得稅		(958)	(995)
營運活動所得之現金淨額		8,481	7,641

#### (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9.66億港元(2023年：13.10億港元)。

### 30 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 融資活動的負債對賬

	貸款 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2023年4月1日	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之貸款所得款項	6,322	-	-	-	-	6,322
償還貸款	(12,084)	-	-	-	-	(12,084)
來自非控制性權益墊款	-	-	-	-	2	2
已支付利息開支	-	(155)	(2,539)	-	(119)	(2,813)
結算衍生金融工具	-	-	-	510	-	510
支付租賃負債	-	-	(8)	-	-	(8)
融資活動現金流量變動總計	(5,762)	(155)	(2,547)	510	(117)	(8,071)
非現金變動						
收購附屬公司	856	-	-	-	(259)	597
添置物業、器材及設備	-	-	13	-	-	13
公平值變動	(60)	(169)	-	(349)	-	(578)
利息開支及其他借貸成本	75	197	2,585	-	134	2,991
匯兌調整及其他	(636)	-	-	-	(13)	(649)
非現金變動總計	235	28	2,598	(349)	(138)	2,374
於2024年3月31日	55,223	4,036	238	71	3,909	63,477

## 30 綜合現金流量表附註(續)

## (c) 融資活動的負債對賬(續)

	貸款 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	3,948	53,843
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
扣除交易成本後之貸款所得款項	37,189	-	-	-	-	37,189
贖回可轉換債券	-	(3,213)	-	-	-	(3,213)
償還貸款	(21,052)	-	-	-	-	(21,052)
來自非控制性權益墊款	-	-	-	-	23	23
來自合營企業墊款	-	-	-	-	281	281
已支付利息開支	-	(81)	(1,524)	-	(108)	(1,713)
結算衍生金融工具	-	-	-	130	-	130
支付租賃負債	-	-	(3)	-	-	(3)
融資活動現金流量變動總計	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
公平值變動	(286)	22	-	(235)	-	(499)
利息開支及其他借貸成本	86	135	1,560	-	27	1,808
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)	20	420
於2023年3月31日	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174

### 31 收購資產

於2022年5月12日，領展房託透過其全資擁有附屬公司以人民幣4.55億元（約相等於5.13億港元）之經調整現金代價訂立股權轉讓協議收購常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟裕通供應鏈管理有限公司之全部註冊資本。領展房託於此收購產生之相關交易費用共為500萬港元。交易已於2023年4月11日及2023年5月12日完成。常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟裕通供應鏈管理有限公司擁有分別位於常熟碧溪街道興達路11號的物流物業及常熟經濟技術開發區興港路29號之物流物業。

如附註15所述，本集團於2024年2月20日收購上海莘寶企業管理有限公司餘下50%權益，使其成為本集團的全資擁有附屬公司。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上本年度的收購列作收購資產入賬。

收購的資產及負債如下：

	物流物業 百萬港元	七寶萬科廣場 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業(附註14)	523	6,591	7,114
現金及現金等價物	9	107	116
其他資產	3	47	50
應收股東款項	–	522	522
貸款	–	(856)	(856)
保證金	(6)	(142)	(148)
其他負債	(11)	(158)	(169)
購買代價	518	6,111	6,629
集團之前持有股本權益之賬面值(附註15)	–	(3,515)	(3,515)
應付代價及保留金額	(70)	(261)	(331)
已收購之現金及現金等價物	(9)	(107)	(116)
用於收購之現金支出金額	439	2,228	2,667



### 31 收購資產(續)

截至2023年3月31日止年度，本集團收購以下資產：

於2021年11月5日，領展房託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處零售物業(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。領展房託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，領展房託成為擁有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，領展房託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。領展房託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，領展房託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。領展房託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，領展房託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，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。領展房託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)

截至2023年3月31日止年度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14)	3,054	764	766	13,207	17,791
現金及現金等價物	–	10	–	1	11
其他資產	–	3	–	5	8
貸款	–	(191)	–	–	(191)
保證金	–	–	–	(221)	(221)
其他負債	–	–	–	(16)	(16)
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金額	3,054	576	766	12,975	17,371

### 32 資本承擔

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
年末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	718	872
收購附屬公司	–	523
	718	1,395
年末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	6	–

### 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2024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」)	領展房託之受託人
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 <sup>#</sup>
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 <sup>#</sup>

<sup>#</sup> 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

#### (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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(19)	(17)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
就貸款、可轉換債券及衍生金融工具		
支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(59)	(94)
支付滙豐集團之供股交易成本	–	(171)
支付滙豐集團之回購基金單位交易費用	(1)	–
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	31	24
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)	(7)
支付合營企業之利息開支(附註(iii))	(9)	(9)

附註：

- 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。
- 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房託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%(2023年：年利率介乎0.006%至0.015%)計算，惟不得低於每月15萬港元。
- 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行及符合領展房託之採購政策。
- 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。
- 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。

### 33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(1)
來自滙豐集團之貸款	(1,094)	(1,600)
應收/(應付)滙豐集團之利息淨額	3	(10)
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)
與滙豐集團之衍生金融工具	118	73
於滙豐集團之銀行存款	3,786	6,086
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)
應付合營企業	-	(275)

#### (d) 主要管理層薪酬

於2024年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事，九名非執行董事及15名高層管理人員(2023年：兩名執行董事，10名非執行董事及12名高層管理人員)。各董事酬金的詳情以具名形式載列於第29頁、第30頁及第32頁的企業管治報告附有「已審計」標題的部分。該等部分為企業管治報告內「已審計」部分，並為財務報表的一部分。

年內本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
袍金	10	10
基本薪金、津貼及其他福利	176	157
長期獎勵計劃之獎勵	38	29
	224	196

### 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)

下列酬金範圍內的金額，為執行董事及高層管理人員於2023/2024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2023/2024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))	2024年 人數	2023年 人數
1,000,001港元 – 3,000,000港元	4	–
3,000,001港元 – 5,000,000港元	–	2
5,000,001港元 – 7,000,000港元	5	5
7,000,001港元 – 9,000,000港元	4	2
10,000,001港元 – 10,500,000港元	1	–
10,500,001港元 – 11,000,000港元	–	2
11,500,001港元 – 12,000,000港元	1	–
15,000,001港元 – 15,500,000港元	1	–
16,500,001港元 – 17,000,000港元	–	1
17,000,001港元 – 17,500,000港元	1	–
18,000,001港元 – 18,500,000港元	–	1
20,000,001港元 – 20,500,000港元	–	1 <sup>(b)</sup>
22,500,001港元 – 23,000,000港元	1 <sup>(b)</sup>	–
52,000,001港元 – 52,500,000港元	–	1 <sup>(a)</sup>
58,000,001港元 – 58,500,000港元	1 <sup>(a)</sup>	–
執行董事及各高層管理人員之總人數(附註(iii))	19	15

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<sup>(a)</sup>及黃國祥先生<sup>(b)</sup>。詳情載於第29頁至第30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80頁至第82頁的「長期獎勵計劃」一節)。餘下部分為短期酬金。

(iii) 包括一名已退休及一名已離職(2023年：一名已離職)高層管理人員/成員。

### 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(2023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(2023年:三名)個人如下:

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	12	14
酌情花紅	26	29
長期獎勵計劃之獎勵	6	3
	<b>44</b>	<b>46</b>

### 34 日後應收之最低租金

於2024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:

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
第一年內	7,924	7,716
第一年後至第五年內	10,565	10,729
第五年後	1,043	1,589
	<b>19,532</b>	<b>20,034</b>

大多數經營租約為固定年期,為期三年(2023年:三年)。

### 35 主要附屬公司

於2024年3月31日，領展房託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	
				2024年	2023年
<b>管理人及其附屬公司</b>					
#領展資產管理有限公司	香港·有限責任公司/香港	投資管理	52,000,000港元	100%	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%	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%	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%	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%	100%
Link IP Limited	香港·有限責任公司/香港	商標持有	1港元	100%	不適用
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%	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%	100%
獅子山房地產投資有限公司	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	投資管理	1美元	100%	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	
				2024年	2023年
<b>領展房託資產組合</b>					
#The Link Holdings Limited (於香港營運之名稱: Link (SPV) Holdings Limited)	開曼群島·有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%	100%
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	74,207美元	100%	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%	100%
Alperion Global (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	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%	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%	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%	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%	100%
Cabot (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Cabot (UK) Holding Limited	英國·有限責任公司/英國	投資控股	11英鎊	100%	不適用
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%	100%
Caribbean Hero (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Century Elite Developments (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	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%	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%	100%
常熟裕通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444,384,933元	100%	不適用
常熟神州通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87,550,000元	100%	不適用
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	1,484,121美元	100%	100%
Diamond Run Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/新加坡	投資控股	17,661,029美元	100%	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	
				2024年	2023年
<b>領展房託資產組合(續)</b>					
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%	75%
Dream Up Investments (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
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	519,443美元	100%	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%	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%	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%	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%	100%
廣州牽晴匯房地產有限公司	中華人民共和國·有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣600,000,000元	100%	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%	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%	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%	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%	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%	75%

### 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	
				2024年	2023年
<b>領展房託資產組合(續)</b>					
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%	100%
Link Australia Holdings Trust	澳洲·基金/澳洲	投資控股	1,330,030,374澳元	100%	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%	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%	100%
Link Galleries Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	159,337,842澳元	100%	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%	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%	100%
Link QVB Car Park Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	1,261,561澳元	100%	100%
Link QVB Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	293,285,010澳元	100%	100%
Link Strand Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	118,201,254澳元	100%	100%
Lucky Spring Developments (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	物業發展	1港元	100%	100%
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	14,841,201美元	100%	100%
Market Mid Trust	澳洲·基金/澳洲	投資控股	337,000,100澳元	100%	100%
Market Sub Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	615,014,654澳元	100%	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%	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%	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	
				2024年	2023年
<b>領展房託資產組合(續)</b>					
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%	100%
上海莘實企業管理有限公司(附註)	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	100%	50%
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%	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%	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%	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%	100%
The Link Finance Limited	香港·有限責任公司/香港	融資	1港元	100%	100%
The Link Logistic Finance Limited	香港·有限責任公司/香港	融資	1港元	100%	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%	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%	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%	100%

\* 直接持有之附屬公司

附註：於2024年2月20日，本集團收購上海莘實企業管理有限公司餘下50%權益，該公司成為本集團的全資擁有附屬公司。

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2024年3月31日，領展房託持有下列合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)：

物業	營運地點	用途	合營安排類型	年內已收股息	所持權益	
					2024年	2023年
七寶萬科廣場	中國上海	零售物業作租金收入	合營企業(附註(i))	人民幣1.095億元	不適用	50%
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註(ii))	1,525萬澳元	50%	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註(ii))	600萬澳元	50%	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註(ii))	520萬澳元	50%	50%

附註：

- (i) 於2023年3月31日，本集團擁有七寶萬科廣場50%權益及作為本集團之合營企業入賬。於2024年2月20日，本集團收購七寶萬科廣場餘下50%權益，因此，七寶萬科廣場於2024年3月31日被視為全資擁有物業。
- (ii) 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2024年5月29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  
香港鰗魚涌  
華蘭路18號  
太古坊港島東中心27樓



2024年5月20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(「領展房託」)之管理人，並代表領展房託)  
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  
(其本身為領展房地產投資信託基金之受託人)  
香港九龍深旺道1號  
滙豐中心3座3樓

敬啟者：

## 關於領展房託 – 於2024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」)(作為領展房託之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)之指示，按照香港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」)、領展房託日期為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)所載的相關規定對領展所擁有之以下物業(「物業組合」)進行估值，以呈列於其2023/2024年度報告內：

- 130項香港物業(「香港物業」，詳述於估值附表)；
- 12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進一步資料，以便就物業組合於2024年3月31日的市價向閣下提供估值意見，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

於評估已完工物業時，吾等主要採用收益資本化法，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期收入作出適當撥備。吾等已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

吾等主要採用收益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法。

對於發展中物業，吾等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的假設進行了估值。吾等假設有關於計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，吾等採納剩餘法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估有關物業的完工價值時，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。

以上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% – 4.60%
停車場	:	3.60% – 4.90%
汽車服務中心	:	3.25%
辦公室	:	3.25% (綜合)
綜合	:	3.25% – 4.70%

#### 中國內地物業

辦公室	:	4.75%
零售	:	4.65% – 5.15%
停車場	:	4.65% – 5.15%
倉儲	:	5.20% – 5.30%

#### 新加坡物業

零售	:	3.80% – 4.50%
----	---	---------------

#### 澳洲物業\*

辦公室	:	5.50%
零售	:	5.25 – 5.50%

#### 英國物業

辦公室	:	8.50%
-----	---	-------

\* 不包括由持有該等物業的合營企業(「合營企業」)實體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企業估值師發布的估值，前提是領展經考慮該合營企業估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營企業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、領展房託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2024年3月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2023年3月至2024年2月之實際收入；
3. 2023年3月至2024年2月之營運開支；
4. 於2024年3月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2024年2月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2023年3月至2024年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2023年3月至2024年2月之零售實際收入；
4. 2023年3月至2024年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2023年3月至2024年2月之倉儲實際收入；
6. 2023年3月至2024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2024年1月之租賃附表及於2024年2月之後續更新附錄；
2. 2023/2024年度1月之年初至今實際值及2023/2024年度2月之更新年初至今實際值。

### 澳洲物業

1. 於2024年2月之租賃附表；
2. 租約、准用證及未付獎勵概要之副本；
3. 於2024年2月之資本開支附表；
4. 2024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2024年2月28日之租戶年度流失率。

### 英國物業

1. 於2024年2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。吾等亦無法確定中國內地物業之業權，因此吾等依賴領展資產管理就領展房託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，吾等獨立於領展房託、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：

- 1) 各香港物業有關零售物業內部樓面面積、泊車位數目、每年現時淨收入、估計市場價值、收益資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 各中國內地物業有關零售物業及/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、收益資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- 5) 各新加坡物業有關零售物業之計租面積、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率；
- 6) 各澳洲物業有關零售物業及/或辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率；及
- 7) 英國物業有關辦公室之內部面積、泊車位數目、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率。

## 換算系數

本報告所採用之換算系數為：

1平方米 = 10.764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2024年3月31日為

**HKD180,957,900,000**(一千八百零九億五千七百九十萬港元)

初始回報率為4.51%

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)各自之名義分配情況如下：

#### 香港零售設施

市場價值為

**HKD121,688,100,000**(一千二百一十六億八千八百一十萬港元)

初始回報率為4.74%

#### 香港停車場設施

市場價值為

**HKD41,384,900,000**(四百一十三億八千四百九十萬港元)

初始回報率為4.47%

#### 海濱匯

市場價值為

**HKD8,039,500,000**(八十億三千九百五十萬港元)

初始回報率為2.97%

#### 旺角彌敦道700號

市場價值為

**HKD3,511,400,000**(三十五億一千一百四十萬港元)

初始回報率為2.97%

#### 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

**HKD5,530,000,000**(五十五億三千萬港元)

初始回報率為3.64%

#### 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

**HKD804,000,000**(八億零四百萬港元)

## 2. 中國內地物業

吾等認為歸屬於領展房託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市場價值於2024年3月31日為

**RMB32,647,000,000**(人民幣三百二十六億四千七百萬元)

初始回報率為4.28%

### 領展企業廣場

市場價值為

**RMB5,940,000,000**(人民幣五十九億四千萬元)

初始回報率為4.24%

### 北京中關村領展廣場

市場價值為

**RMB3,050,000,000**(人民幣三十億五千萬元)

初始回報率為3.91%

### 廣州荔灣領展廣場

市場價值為

**RMB4,070,000,000**(人民幣四十億七千萬元)

初始回報率為4.74%

### 北京通州領展廣場

市場價值為

**RMB2,300,000,000**(人民幣二十三億元)

初始回報率為4.36%

### 領展中心城

市場價值為

**RMB4,660,000,000**(人民幣四十六億六千萬元)

初始回報率為2.74%

### 七寶萬科廣場

市場價值為

**RMB7,060,000,000**(人民幣七十億六千萬元)

初始回報率為5.18%

### 廣州天河領展廣場

市場價值為

**RMB3,050,000,000**(人民幣三十億五千萬元)

初始回報率為4.15%

東莞物流倉儲設施

市場價值為

**RMB924,000,000**(人民幣九億二千四百萬元)

初始回報率為4.95%

佛山物流倉儲設施

市場價值為

**RMB518,000,000**(人民幣五億一千八百萬元)

初始回報率為4.90%

嘉興物流倉儲設施

市場價值為

**RMB631,000,000**(人民幣六億三千一百萬元)

初始回報率為4.71%

常熟南物流倉儲設施

市場價值為

**RMB119,000,000**(人民幣一億一千九百萬元)

初始回報率為6.89%

常熟北物流倉儲設施

市場價值為

**RMB325,000,000**(人民幣三億二千五百萬元)

初始回報率為1.56%

**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2024年3月31日為

**SGD2,319,000,000**(二十三億一千九百萬新加坡元)

裕廊坊

市場價值為

**SGD2,120,000,000**(二十一億二千萬新加坡元)

**Swing By @ Thomson Plaza**

市場價值為

**SGD199,000,000**(一億九千九百萬新加坡元)

#### 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2024年3月31日為

**AUD2,042,400,000**(二十億四千二百四十萬澳元)

##### 100 Market Street · 悉尼

市場價值為

**AUD542,000,000**(五億四千二百萬澳元)

##### The Strand Arcade · 悉尼

(50%權益)

市場價值為

**AUD106,300,000**(一億零六百三十萬澳元)

##### Queen Victoria Building · 悉尼

(50%權益)

市場價值為

**AUD269,000,000**(二億六千九百萬澳元)

##### The Galleries · 悉尼

(50%權益)

市場價值為

**AUD156,000,000**(一億五千六百萬澳元)

##### IGO投資組合<sup>#</sup>

(49.9%權益)

市場價值為

**AUD969,100,000**(九億六千九百一十萬澳元)

備註：

<sup>#</sup> IGO投資組合由持有該等物業的合營企業實體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企業估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營企業估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營企業估值師的能力及獨立性。

## 5. 英國物業

**The Cabot · 倫敦**

市場價值為

**GBP201,900,000\***(二億零一百九十萬英鎊)

備註：

\* 該物業永久業權之市值201,900,000英鎊是基於假設以公司名義持有該物業作有關交易。就反映銷售該物業資產所得之市值而言，請參閱估值報告。

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	54	富亨商場
116	鳳禮苑之停車場	32	富善商場
119	康強苑之停車場	48	富泰商場
83	嘉田苑之停車場	24	富東廣場
108	錦鞍苑之停車場	46	鳳德商場
74	健明邨之停車場	35	恆安商場
115	瓊麗苑之停車場	40	顯徑商場
121	葵康苑之停車場	67	興東商場
101	麗安邨之停車場	53	興華廣場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	63	曉麗商場
96	明雅苑之停車場	64	海富商場
93	寧峰苑之停車場	34	何文田廣場
122	鵬程苑之停車場	128	紅磡停車場/汽車服務中心
95	寶珮苑之停車場	6	啟田商場
112	新圍苑之停車場	68	建生商場
107	秀茂坪邨第一期之停車場	57	廣福商場
86	田景邨之停車場	39	廣源商場
113	天祐苑之停車場	41	瀝源廣場
78	天悅邨之停車場	11	良景廣場
100	翠屏(南)邨之停車場	1	樂富廣場
87	慈民邨之停車場	59	樂華商場
105	牛頭角上邨之停車場	49	朗屏商場
90	華荔邨之停車場	56	隆亨商場
94	宏福苑之停車場	60	海悅豪園
110	怡閣苑之停車場	52	美林商場
114	怡雅苑之停車場	45	南昌薈
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
77	長宏邨之商舖與停車場	44	新翠商場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
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	北京中關村領展廣場
3	廣州荔灣領展廣場	4	北京通州領展廣場
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
11	常熟南物流倉儲設施	12	常熟北物流倉儲設施

## 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 · 悉尼
3	Queen Victoria Building · 悉尼	4	The Galleries · 悉尼
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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>1</b>	<b>樂富廣場</b>	<b>364,312</b>	<b>793</b>	<b>320.5</b>	<b>3.83%</b>	<b>7,620.0</b>	<b>4.21%</b>
	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"> <li>• 1 號商場 – 零售</li> <li>• 2 號商場 – 零售</li> <li>• 1 號停車場</li> <li>• 2 號停車場</li> <li>• 位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之停車場及商業大廈</li> <li>• 樂富邨內之相關地方</li> <li>• 於估值日期正進行資產提升工程</li> </ul> 資產提升前供租賃之內部樓面面積：364,312 平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：371,848 平方呎 泊車位數目：793					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第 6451 號 – 335,530 份均等且不可分割份數中之 107,428 份 政府租契：自 2007 年 12 月 31 日起計為期 50 年					
<b>2.</b>	<b>T Town</b>	<b>207,001</b>	<b>1,177</b>	<b>273.0</b>	<b>4.07%</b>	<b>5,791.5</b>	<b>4.71%</b>
	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"> <li>• 第 1 期商業及停車場大廈</li> <li>• 第 2 期商場</li> <li>• 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</li> </ul> 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					

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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>3</b>	<b>慈雲山中心</b>	<b>196,744</b>	<b>940</b>	<b>210.2</b>	<b>4.37%</b>	<b>4,419.6</b>	<b>4.76%</b>
	簡介：	慈雲山中心·於1997年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 多層停車場</li> <li>• 停車場A</li> <li>• 停車場B</li> <li>• 升降機塔</li> <li>• 附屬設施大樓 – 商業/停車場大廈</li> <li>• 慈樂邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>4</b>	<b>TKO Gateway</b>	<b>165,981</b>	<b>623</b>	<b>202.9</b>	<b>4.07%</b>	<b>4,363.2</b>	<b>4.65%</b>
	簡介：	TKO Gateway (前稱厚德(二)商場)·於1993年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 東翼 – 多層停車場</li> <li>• 西翼 – 多層停車場</li> <li>• 厚德邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>5</b>	<b>黃大仙中心南館</b>	<b>145,515</b>	<b>688</b>	<b>188.6</b>	<b>4.15%</b>	<b>3,984.2</b>	<b>4.73%</b>
	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"> <li>• 多層商業/停車場大廈</li> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 商業大廈 – 熟食檔</li> <li>• 位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓內之商業/停車場大廈</li> <li>• 黃大仙下邨(二區)內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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					

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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
6	啟田商場	179,026	461	179.4	4.02%	4,101.2	4.38%
	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"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 多層商業/停車場大廈</li> <li>• 啟田邨內泊車位及相關地方</li> </ul>					
		泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6481號 – 256,946份均等且不可分割份數中之65,207份 政府租契：自2009年9月29日起計為期50年					
7	TKO Spot	129,796	1,280	186.8	4.22%	3,941.5	4.74%
	簡介：	TKO Spot (前稱尚德商場)·於1998年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 停車場 A</li> <li>• 停車場 B</li> <li>• 停車場 C</li> <li>• 尚美樓地下之商業/停車場大廈</li> <li>• 尚德邨內之露天泊車位以及相關地方</li> </ul>					
		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	137,447	473	145.3	3.98%	3,339.5	4.35%
	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"> <li>• 黃大仙上邨內之商業/停車場大廈及相關地方</li> </ul>					
		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	154,356	611	196.3	4.00%	4,346.7	4.52%
	簡介：	秀茂坪商場·於2002年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 多層停車場 A</li> <li>• 秀茂坪邨內之相關地方</li> <li>• 於估值日期正進行資產提升工程</li> </ul>					
		資產提升前供租賃之內部樓面面積：154,356平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：154,945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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>10</b>	<b>長發廣場</b>	<b>165,572</b>	<b>590</b>	<b>160.1</b>	<b>4.36%</b>	<b>3,289.6</b>	<b>4.87%</b>
	簡介：	長發廣場·於1989年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商場</li> <li>長發邨變電站</li> <li>停車場大廈</li> </ul>					
		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					
<b>11</b>	<b>良景廣場</b>	<b>183,690</b>	<b>616</b>	<b>158.7</b>	<b>4.46%</b>	<b>3,134.5</b>	<b>5.06%</b>
	簡介：	良景廣場·於1988年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>良景邨內之房委會露天停車場</li> <li>房委會道路</li> </ul>					
		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					
<b>12</b>	<b>禾輦廣場</b>	<b>170,738</b>	<b>828</b>	<b>146.7</b>	<b>4.16%</b>	<b>3,113.0</b>	<b>4.71%</b>
	簡介：	禾輦廣場·於1977年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>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</li> <li>禾輦邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>13</b>	<b>逸東商場</b>	<b>193,035</b>	<b>1,900</b>	<b>175.7</b>	<b>4.43%</b>	<b>3,382.1</b>	<b>5.19%</b>
	簡介：	逸東商場·於2001年及2003年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>1號商場</li> <li>2號商場</li> <li>1號停車場</li> <li>3號停車場</li> <li>商業/停車場大廈</li> <li>逸東邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		泊車位數目：1,900					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：東涌市地段第30號 – 930,819份均等且不可分割份數中之107,811份					
		政府租契：自2009年2月5日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>14</b>	<b>彩明商場</b>	<b>92,804</b>	<b>765</b>	<b>151.5</b>	<b>4.35%</b>	<b>3,011.6</b>	<b>5.03%</b>
	簡介：	彩明商場，於 2001 年及 2003 年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 彩明苑之商業/停車場大廈</li> <li>• 彩明苑之停車場大廈</li> <li>• 彩明苑之有蓋泊車位</li> <li>• 健明邨新翼之地下</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：765 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					
<b>15</b>	<b>蝴蝶廣場</b>	<b>174,747</b>	<b>313</b>	<b>158.0</b>	<b>4.13%</b>	<b>3,506.9</b>	<b>4.50%</b>
	簡介：	蝴蝶廣場，於 1983 年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 多層停車場</li> <li>• 商業區 – 熟食檔</li> <li>• 綜合商業/停車場大廈 – 位於蝶翎樓及蝶心樓內之商舖</li> <li>• 蝴蝶邨內之露天泊車位、上貨區及相關地方</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：313 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					
<b>16</b>	<b>彩園廣場</b>	<b>125,394</b>	<b>536</b>	<b>154.2</b>	<b>4.46%</b>	<b>2,842.7</b>	<b>5.42%</b>
	簡介：	彩園廣場，於 1982 年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 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</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：536 持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上市地段第 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					
<b>17</b>	<b>天澤商場</b>	<b>130,819</b>	<b>302</b>	<b>142.9</b>	<b>4.37%</b>	<b>2,898.7</b>	<b>4.93%</b>
	簡介：	天澤商場，於 2001 年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業大廈，包括入口處的攤檔</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 天澤邨內之相關地方</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：302 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					

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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>18</b>	<b>太和廣場</b>	<b>125,178</b>	<b>454</b>	<b>128.0</b>	<b>4.46%</b>	<b>2,567.6</b>	<b>4.99%</b>
	簡介：	太和廣場·於1989年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈1期</li> <li>• 商業/停車場大廈2期</li> <li>• 熟食中心</li> <li>• 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</li> </ul>					
		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					
<b>19</b>	<b>油美及高翔 (鯉魚門廣場)</b>	<b>102,608</b>	<b>–</b>	<b>148.8</b>	<b>4.40%</b>	<b>2,852.2</b>	<b>5.22%</b>
	簡介：	鯉魚門廣場 – 油美及高翔·於2001年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 油美苑J、K及L座之商業相關地方</li> <li>• 於估值日期正進行資產提升工程</li> </ul>					
		資產提升前供租賃之內部樓面面積：102,608平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：102,836平方呎					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第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					
<b>20</b>	<b>天盛商場</b>	<b>78,235</b>	<b>1,458</b>	<b>132.0</b>	<b>4.25%</b>	<b>2,711.9</b>	<b>4.87%</b>
	簡介：	天盛商場·於2000年落成·包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場 – 商業/停車場大廈</li> <li>• 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</li> </ul>					
		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					

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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>21</b>	<b>天耀廣場</b>	<b>93,443</b>	<b>480</b>	<b>123.4</b>	<b>4.37%</b>	<b>2,433.8</b>	<b>5.07%</b>
	簡介：	天耀廣場，於1992年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 天耀邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：480 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					
<b>22</b>	<b>竹園廣場</b>	<b>138,459</b>	<b>1,103</b>	<b>117.6</b>	<b>4.42%</b>	<b>2,401.0</b>	<b>4.90%</b>
	簡介：	竹園廣場，於1984年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 趣園樓之多層停車場大廈</li> <li>• 熟食檔</li> <li>• 秀園樓之商舖</li> <li>• 竹園(南)邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：1,103 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					
<b>23</b>	<b>小西灣廣場</b>	<b>99,942</b>	<b>558</b>	<b>113.7</b>	<b>4.50%</b>	<b>2,260.5</b>	<b>5.03%</b>
	簡介：	小西灣廣場，於1989年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 小西灣邨第3期之停車場及泊車位</li> <li>• 綜合商業樓 – 瑞益樓之郵局</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：558 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					
<b>24</b>	<b>富東廣場</b>	<b>104,879</b>	<b>537</b>	<b>119.5</b>	<b>4.46%</b>	<b>2,404.8</b>	<b>4.97%</b>
	簡介：	富東廣場，於1997年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 富東邨內之露天停車場及相關地方</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：537 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					



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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>25</b>	<b>天瑞商場</b>	<b>74,948</b>	<b>577</b>	<b>109.7</b>	<b>4.39%</b>	<b>2,211.4</b>	<b>4.96%</b>
	簡介：	天瑞商場·於1993年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈以及內部相連之商業/停車場大廈</li> <li>• 天瑞邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul> 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					
<b>26</b>	<b>頌安商場</b>	<b>82,430</b>	<b>995</b>	<b>108.1</b>	<b>4.39%</b>	<b>2,159.9</b>	<b>5.01%</b>
	簡介：	頌安商場·於1996年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 頌平樓之綜合商業/停車場大廈</li> <li>• 頌安邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul> 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					
<b>27</b>	<b>沙角商場</b>	<b>96,488</b>	<b>662</b>	<b>105.1</b>	<b>4.36%</b>	<b>2,142.3</b>	<b>4.91%</b>
	簡介：	沙角商場·於1980年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 熟食檔</li> <li>• 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</li> </ul> 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					
<b>28</b>	<b>彩雲商場</b>	<b>179,260</b>	<b>859</b>	<b>103.4</b>	<b>4.43%</b>	<b>2,174.1</b>	<b>4.75%</b>
	簡介：	彩雲商場·於1980年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1號商業/停車場大廈</li> <li>• 2號商業/停車場大廈</li> <li>• 1號商場</li> <li>• 2號商場 – 飛鳳樓內之商舖及熟食檔</li> <li>• 彩雲邨內之露天泊車位、相關設施及綜合相關地方</li> </ul> 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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>29</b>	<b>德田廣場</b>	<b>97,642</b>	<b>754</b>	<b>99.2</b>	<b>4.30%</b>	<b>2,176.9</b>	<b>4.56%</b>
	簡介：	德田廣場，於1991年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業大廈</li> <li>• 停車場大廈及露天泊車位</li> <li>• 德康樓之地下部分</li> <li>• 德敬樓第二層之房委會綜合設施部分</li> </ul>					
		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					
<b>30</b>	<b>愛民廣場</b>	<b>180,474</b>	<b>808</b>	<b>96.9</b>	<b>4.44%</b>	<b>2,018.9</b>	<b>4.80%</b>
	簡介：	愛民廣場，於1975年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多層商業/停車場相關地方，包括停車場大廈A至D</li> <li>• 1號商場 – 熟食檔</li> <li>• 2號商場 – 街市</li> <li>• 位於昭民樓、康民樓及頌民樓之商舖單位</li> <li>• 愛民邨內之露天停車場以及相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>31</b>	<b>南豐廣場</b>	<b>80,837</b>	<b>–</b>	<b>68.6</b>	<b>4.10%</b>	<b>1,608.9</b>	<b>4.26%</b>
	簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業單位</li> <li>• 幼稚園</li> <li>• 外牆商業廣告位</li> </ul>					
	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					
<b>32</b>	<b>富善商場</b>	<b>106,361</b>	<b>525</b>	<b>86.3</b>	<b>4.34%</b>	<b>1,873.5</b>	<b>4.61%</b>
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 熟食檔</li> <li>• 富善邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>33</b>	<b>順利商場</b>	<b>199,440</b>	<b>731</b>	<b>92.5</b>	<b>4.48%</b>	<b>1,937.1</b>	<b>4.78%</b>
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商場1期</li> <li>商場2期</li> <li>停車場A</li> <li>停車場B</li> <li>停車場C</li> <li>位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓的商舖單位</li> <li>順利邨內之露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>34</b>	<b>何文田廣場</b>	<b>100,945</b>	<b>299</b>	<b>78.9</b>	<b>4.46%</b>	<b>1,632.3</b>	<b>4.83%</b>
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>何文田邨內之停車場大廈</li> </ul> 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20,327份 政府租契：自1998年11月20日起計為期50年					
<b>35</b>	<b>恆安商場</b>	<b>116,022</b>	<b>585</b>	<b>87.3</b>	<b>4.30%</b>	<b>1,902.5</b>	<b>4.59%</b>
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>恆安邨內之相關地方及貨車泊車位</li> </ul> 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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>36</b>	<b>寶達商場</b>	<b>82,269</b>	<b>1,083</b>	<b>88.7</b>	<b>4.08%</b>	<b>2,002.3</b>	<b>4.43%</b>
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 1號停車場大廈</li> <li>• 2號停車場大廈</li> <li>• 位於達祥樓之綜合商業/停車場相關地方</li> <li>• 寶達邨之相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>37</b>	<b>愉翠商場</b>	<b>112,769</b>	<b>1,175</b>	<b>87.3</b>	<b>4.11%</b>	<b>1,834.4</b>	<b>4.76%</b>
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 停車場及附屬設施大樓</li> <li>• 愉翠苑之上落貨區</li> </ul>					
		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					
<b>38</b>	<b>大元商場</b>	<b>136,497</b>	<b>594</b>	<b>83.1</b>	<b>4.41%</b>	<b>1,780.3</b>	<b>4.67%</b>
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場A</li> <li>• 商場B</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內之商舖</li> <li>• 大元邨內之相關地方、水泵房及露天泊車位</li> </ul>					
		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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>39</b>	<b>廣源商場</b>	<b>81,542</b>	<b>736</b>	<b>84.8</b>	<b>4.30%</b>	<b>1,707.3</b>	<b>4.97%</b>
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商場 – 第1至5座</li> <li>1號停車場 – 包括街市</li> <li>2號停車場</li> <li>廣源邨內之露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>40</b>	<b>顯徑商場</b>	<b>94,277</b>	<b>636</b>	<b>89.9</b>	<b>4.32%</b>	<b>1,838.3</b>	<b>4.89%</b>
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>熟食檔</li> <li>顯徑邨內之露天泊車位</li> <li>房委會道路</li> </ul> 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					
<b>41</b>	<b>瀝源廣場</b>	<b>106,134</b>	<b>438</b>	<b>81.6</b>	<b>4.26%</b>	<b>1,732.3</b>	<b>4.71%</b>
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>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</li> <li>瀝源邨內之露天泊車位及相關地方</li> </ul> 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					
<b>42</b>	<b>翠屏(北)商場</b>	<b>113,729</b>	<b>421</b>	<b>76.3</b>	<b>4.21%</b>	<b>1,818.6</b>	<b>4.20%</b>
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商場</li> <li>停車場大廈</li> <li>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</li> <li>翠屏(北)邨內之露天泊車位</li> </ul> 泊車位數目：421					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第754號 – 345,220份均等且不可分割份數中之31,542份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>43</b>	<b>赤柱廣場</b>	<b>98,934</b>	<b>411</b>	<b>43.2</b>	<b>4.24%</b>	<b>1,270.6</b>	<b>3.40%</b>
	簡介：	赤柱廣場，於1999年及2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第1部分，商業/停車場大廈、美利樓、閒情坊</li> <li>• 第2部分，位於馬坑邨的露天泊車位</li> <li>• 第3部分，位於馬坑邨的商舖及地庫停車場</li> </ul>					
		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					
<b>44</b>	<b>新翠商場</b>	<b>75,543</b>	<b>620</b>	<b>71.1</b>	<b>4.25%</b>	<b>1,492.6</b>	<b>4.76%</b>
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 街市</li> <li>• 1號停車場</li> <li>• 2號停車場</li> <li>• 3號停車場</li> <li>• 熟食檔</li> <li>• 位於新義樓的綜合商業/停車場大廈</li> <li>• 新翠邨內的露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>45</b>	<b>南昌薈</b>	<b>57,091</b>	<b>547</b>	<b>73.6</b>	<b>4.25%</b>	<b>1,576.1</b>	<b>4.67%</b>
	簡介：	南昌薈(前稱富昌商場)，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多層商業樓及綜合商業/停車場大廈</li> <li>• 富潤樓(附屬設施大樓)</li> <li>• 商業/停車場大廈、多層停車場大廈</li> </ul>					
		泊車位數目：547					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6437號 – 355,647份均等且不可分割份數中之31,469份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>46</b>	<b>鳳德商場</b>	<b>68,490</b>	<b>487</b>	<b>57.7</b>	<b>4.24%</b>	<b>1,371.7</b>	<b>4.21%</b>
	簡介：	鳳德商場·於1991年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 位於斑鳳樓及銀鳳樓的商舖</li> </ul> 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					
<b>47</b>	<b>大興商場</b>	<b>102,351</b>	<b>672</b>	<b>61.7</b>	<b>4.41%</b>	<b>1,362.9</b>	<b>4.53%</b>
	簡介：	大興商場·於1977年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1號商場</li> <li>• 2號商場</li> <li>• 大興邨內露天泊車位及相關地方</li> </ul> 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					
<b>48</b>	<b>富泰商場</b>	<b>61,288</b>	<b>635</b>	<b>67.3</b>	<b>4.15%</b>	<b>1,430.7</b>	<b>4.70%</b>
	簡介：	富泰商場·於2000年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 富泰邨內的露天泊車位及相關地方</li> </ul> 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					
<b>49</b>	<b>朗屏商場</b>	<b>92,061</b>	<b>564</b>	<b>69.6</b>	<b>4.45%</b>	<b>1,459.8</b>	<b>4.77%</b>
	簡介：	朗屏商場·於1987年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 停車場/社區中心大樓</li> <li>• 位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的商舖</li> <li>• 朗屏邨內的相關地方及露天泊車位</li> </ul> 泊車位數目：564					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：元朗市地段第521號 – 498,969份均等且不可分割份數中之32,958份 政府租契：自2006年3月15日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>50</b>	<b>愛東商場</b>	<b>81,029</b>	<b>634</b>	<b>66.4</b>	<b>4.29%</b>	<b>1,390.5</b>	<b>4.78%</b>
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商場</li> <li>多層商業/停車場大廈以及綜合商業/停車場大廈及</li> <li>愛東邨內的相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>51</b>	<b>寶林商場</b>	<b>86,730</b>	<b>398</b>	<b>60.5</b>	<b>4.46%</b>	<b>1,285.3</b>	<b>4.71%</b>
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商場I</li> <li>商場II</li> <li>停車場大廈</li> <li>房委會綜合設施 – 位於寶寧樓及寶勤樓內的商舖</li> <li>露天泊車位</li> <li>寶林邨變電站</li> </ul>					
		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					
<b>52</b>	<b>美林商場</b>	<b>75,989</b>	<b>375</b>	<b>63.5</b>	<b>4.26%</b>	<b>1,355.2</b>	<b>4.68%</b>
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商場</li> <li>多層停車場</li> <li>商場 – 熟食檔</li> <li>綜合商業/停車場大廈部分 – 位於美楓樓的商舖</li> </ul>					
		泊車位數目：375					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第558號 – 273,313份均等且不可分割份數中之29,125份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					



序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>53</b>	<b>興華廣場</b>	<b>82,011</b>	<b>268</b>	<b>62.2</b>	<b>4.40%</b>	<b>1,247.6</b>	<b>4.98%</b>
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商場</li> <li>停車場大廈</li> <li>位於美華樓的綜合商業/停車場相關地方</li> <li>興華邨內的相關地方</li> </ul> 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					
<b>54</b>	<b>富亨商場</b>	<b>55,030</b>	<b>517</b>	<b>64.5</b>	<b>4.33%</b>	<b>1,280.8</b>	<b>5.03%</b>
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>多用途綜合大廈，不包括室內康樂中心</li> <li>停車場大廈</li> <li>富亨邨內的露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>55</b>	<b>元州商場</b>	<b>50,868</b>	<b>213</b>	<b>56.5</b>	<b>3.93%</b>	<b>1,286.8</b>	<b>4.39%</b>
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> <li>多層商業/停車場大廈、商場</li> <li>位於元康樓的綜合商業/停車場大廈</li> <li>相關地方</li> </ul> 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					
<b>56</b>	<b>隆亨商場</b>	<b>64,037</b>	<b>440</b>	<b>54.7</b>	<b>4.24%</b>	<b>1,178.9</b>	<b>4.64%</b>
	簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> <li>商場/停車場大廈</li> <li>停車場大廈</li> <li>熟食檔</li> <li>露天泊車位及相關地方</li> </ul> 泊車位數目：440					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第557號 – 289,255份均等且不可分割份數中之23,047份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>57</b>	<b>廣福商場</b>	<b>69,556</b>	<b>461</b>	<b>53.8</b>	<b>4.44%</b>	<b>1,191.3</b>	<b>4.52%</b>
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場/街市綜合大樓</li> <li>• 廣仁樓內的商舖</li> <li>• 熟食檔</li> <li>• 廣福邨內的露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>58</b>	<b>環翠商場</b>	<b>82,296</b>	<b>359</b>	<b>49.6</b>	<b>4.40%</b>	<b>1,205.9</b>	<b>4.11%</b>
	簡介：	環翠商場，於1979年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 街市/停車場大廈</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 停車場平台</li> <li>• 位於怡翠樓及盛翠樓的商舖</li> <li>• 位於利翠樓的政府診所</li> <li>• 環翠邨內的露天停車場及相關地方</li> </ul>					
		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					
<b>59</b>	<b>樂華商場</b>	<b>98,078</b>	<b>650</b>	<b>52.2</b>	<b>4.30%</b>	<b>1,144.8</b>	<b>4.56%</b>
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 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</li> <li>• 樂華(北)邨內的露天泊車位及相關地方</li> </ul>					
		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份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中之一部分 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					
<b>60</b>	<b>海悅豪園</b>	<b>41,017</b>	<b>–</b>	<b>41.5</b>	<b>4.10%</b>	<b>898.4</b>	<b>4.61%</b>
	簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業用途部分</li> </ul>					
	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SK 8530號，年期自1995年3月27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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>61</b>	<b>耀安商場</b>	<b>50,765</b>	<b>547</b>	<b>49.0</b>	<b>4.19%</b>	<b>1,024.9</b>	<b>4.78%</b>
	簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多用途綜合大樓 – 店舖、街市及泊車位</li> <li>• 耀安邨內的露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>62</b>	<b>祥華商場</b>	<b>77,181</b>	<b>353</b>	<b>46.8</b>	<b>4.30%</b>	<b>1,006.8</b>	<b>4.65%</b>
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 1號停車場</li> <li>• 2號停車場</li> <li>• 天台熟食檔</li> <li>• 街市</li> <li>• 位於祥禮樓及祥頌樓的商舖</li> <li>• 祥華邨內的露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>63</b>	<b>曉麗商場</b>	<b>34,560</b>	<b>637</b>	<b>41.5</b>	<b>4.17%</b>	<b>962.2</b>	<b>4.31%</b>
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• A座(曉天閣)的幼稚園</li> <li>• E座(曉安閣)的幼稚園</li> </ul>					
		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					
<b>64</b>	<b>海富商場</b>	<b>40,335</b>	<b>225</b>	<b>43.2</b>	<b>4.20%</b>	<b>898.5</b>	<b>4.81%</b>
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• E座部分 – 商場</li> <li>• D座部分 – 停車場、長者住屋中心、養老院</li> </ul>					
		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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>65</b>	<b>天慈商場</b>	<b>36,865</b>	<b>289</b>	<b>39.6</b>	<b>4.23%</b>	<b>815.5</b>	<b>4.85%</b>
	簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 位於慈屏樓的商舖</li> <li>• 天慈邨內相關地方及泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>66</b>	<b>三聖商場</b>	<b>68,901</b>	<b>176</b>	<b>45.8</b>	<b>4.41%</b>	<b>966.4</b>	<b>4.74%</b>
	簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業/停車場大廈</li> <li>• 商業大廈A、B及C座</li> <li>• 街市</li> <li>• 熟食檔</li> <li>• 商舖攤檔</li> <li>• 位於進漁樓、滿漁樓及豐漁樓的綜合商業/停車場</li> </ul>					
		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					
<b>67</b>	<b>興東商場</b>	<b>53,034</b>	<b>420</b>	<b>22.3</b>	<b>4.22%</b>	<b>641.9</b>	<b>3.47%</b>
	簡介：	興東商場，於1995年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業停車場大廈</li> <li>• 1號升降機塔 – 相關地方及商舖單位</li> </ul>					
		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					
<b>68</b>	<b>建生商場</b>	<b>43,868</b>	<b>273</b>	<b>28.2</b>	<b>4.20%</b>	<b>675.5</b>	<b>4.17%</b>
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 建生邨內的相關地方</li> </ul>					
		泊車位數目：273					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第441號 – A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>69</b>	<b>耀東商場</b>	<b>61,683</b>	<b>685</b>	<b>25.7</b>	<b>4.32%</b>	<b>594.1</b>	<b>4.32%</b>
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 1號停車場</li> <li>• 2號停車場</li> <li>• 耀東邨內的單位</li> </ul>					
		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					
<b>70</b>	<b>平田商場</b>	<b>24,400</b>	<b>406</b>	<b>27.0</b>	<b>4.38%</b>	<b>577.0</b>	<b>4.68%</b>
	簡介：	平田商場，於1997年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商場</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 附屬設施大樓</li> <li>• 平田邨內的露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>71</b>	<b>東頭邨之商舖與停車場</b>	<b>37,555</b>	<b>493</b>	<b>29.8</b>	<b>4.25%</b>	<b>662.6</b>	<b>4.49%</b>
	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"> <li>• 商場</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 位於商場前面的商舖</li> <li>• 祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓的商舖</li> <li>• 東頭邨內露天泊車位</li> <li>• 東頭(二)邨內部分房委會綜合設施</li> </ul>					
		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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>72</b>	<b>順安商場</b>	<b>80,508</b>	<b>459</b>	<b>26.3</b>	<b>4.35%</b>	<b>605.2</b>	<b>4.35%</b>
	簡介：	順安商場，於1978年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商場1號</li> <li>商場2號</li> <li>商業停車場大廈</li> <li>位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業/停車場大廈</li> <li>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</li> </ul>					
	業權詳情：	泊車位數目：459 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					
<b>73</b>	<b>賢麗苑購物中心</b>	<b>10,584</b>	<b>150</b>	<b>20.0</b>	<b>4.23%</b>	<b>389.0</b>	<b>5.14%</b>
	簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> </ul> 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					
<b>74</b>	<b>健明邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>763</b>	<b>24.1</b>	<b>4.60%</b>	<b>479.9</b>	<b>5.01%</b>
	簡介：	健明邨之停車場，於2003年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>多層商業/停車場大廈的其中一部分</li> <li>有蓋泊車位</li> <li>露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>75</b>	<b>長安邨之商舖與停車場</b>	<b>3,915</b>	<b>484</b>	<b>18.2</b>	<b>4.22%</b>	<b>428.2</b>	<b>4.25%</b>
	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"> <li>1號停車場</li> <li>2號停車場</li> <li>安濤樓的商舖單位與醫療中心</li> </ul> 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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>76</b>	<b>康柏苑之商舖與停車場</b>	<b>17,956</b>	<b>549</b>	<b>20.6</b>	<b>4.01%</b>	<b>478.2</b>	<b>4.31%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈，包括兩間幼稚園</li> </ul>					
		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					
<b>77</b>	<b>長宏邨之商舖與停車場</b>	<b>11,532</b>	<b>333</b>	<b>19.7</b>	<b>4.49%</b>	<b>400.5</b>	<b>4.91%</b>
	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"> <li>• 多層停車場</li> <li>• 商業停車場大廈</li> <li>• 相關地方及露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>78</b>	<b>天悅邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>560</b>	<b>17.7</b>	<b>4.00%</b>	<b>395.2</b>	<b>4.47%</b>
	簡介：	天悅邨之停車場，於2000年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> </ul>					
		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					
<b>79</b>	<b>樂華南邨之商舖與停車場</b>	<b>16,086</b>	<b>226</b>	<b>13.3</b>	<b>4.56%</b>	<b>286.0</b>	<b>4.63%</b>
	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"> <li>• 位於展華樓的街市攤檔</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 安華樓附近的熟食檔</li> <li>• 位於安華樓的商舖單位</li> <li>• 相關地方及露天泊車位</li> <li>• 於估值日期正進行資產提升工程</li> </ul>					
		資產提升前供租賃之內部樓面面積：16,086平方呎					
		資產提升後供租賃之內部樓面面積：31,454平方呎					
		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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>80</b>	<b>寶熙苑商場</b>	<b>13,686</b>	<b>-</b>	<b>9.2</b>	<b>3.50%</b>	<b>266.6</b>	<b>3.46%</b>
	簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括					
		• A及B座的零售單位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6117號 – 20,256份均等且不可分割份數中之1,354份					
		政府租契：年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止					
<b>81</b>	<b>和明苑之商舖與停車場</b>	<b>7,342</b>	<b>379</b>	<b>12.0</b>	<b>3.92%</b>	<b>326.2</b>	<b>3.67%</b>
	簡介：	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		• 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					
<b>82</b>	<b>高俊苑之商舖與停車場</b>	<b>7,332</b>	<b>323</b>	<b>13.4</b>	<b>4.13%</b>	<b>306.8</b>	<b>4.37%</b>
	簡介：	高俊苑之商舖與停車場，於1995年落成，包括					
		• 商業/停車場大廈					
		• 位於俊滿閣的幼稚園					
		泊車位數目：323					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：新九龍內地段第6189號 – 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					
<b>83</b>	<b>嘉田苑之停車場</b>	<b>-</b>	<b>348</b>	<b>10.2</b>	<b>4.00%</b>	<b>262.0</b>	<b>3.90%</b>
	簡介：	嘉田苑之停車場，於1988年落成，包括					
		• 停車場大廈					
		泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：沙田市地段第290號 – 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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>84</b>	<b>青華苑之商舖與停車場</b>	<b>9,118</b>	<b>348</b>	<b>12.1</b>	<b>4.04%</b>	<b>281.7</b>	<b>4.29%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一間幼稚園及一間商舖)</li> </ul> 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					
<b>85</b>	<b>天逸邨之商舖與停車場</b>	<b>8,784</b>	<b>446</b>	<b>12.1</b>	<b>4.20%</b>	<b>286.2</b>	<b>4.22%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一間幼稚園)</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>86</b>	<b>田景邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>380</b>	<b>12.1</b>	<b>3.90%</b>	<b>283.9</b>	<b>4.25%</b>
	簡介：	田景邨之停車場，於1989年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>87</b>	<b>慈民邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>364</b>	<b>12.2</b>	<b>4.50%</b>	<b>255.7</b>	<b>4.77%</b>
	簡介：	慈民邨之停車場，於1994年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 相關地方</li> </ul> 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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>88</b>	<b>康逸苑之商舖與停車場</b>	<b>7,040</b>	<b>355</b>	<b>10.2</b>	<b>4.01%</b>	<b>274.2</b>	<b>3.73%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一間幼稚園)</li> </ul> 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					
<b>89</b>	<b>唐明苑之商舖與停車場</b>	<b>21,283</b>	<b>291</b>	<b>8.3</b>	<b>3.96%</b>	<b>249.1</b>	<b>3.34%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同多個店舖及一個青少年中心)</li> <li>• 唐煌閣日間托兒所</li> <li>• 唐富閣幼稚園</li> </ul> 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					
<b>90</b>	<b>華荔邨之停車場</b>	<b>-</b>	<b>411</b>	<b>11.5</b>	<b>4.20%</b>	<b>253.0</b>	<b>4.56%</b>
	簡介：	華荔邨之停車場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> </ul> 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					
<b>91</b>	<b>天華邨之商舖與停車場</b>	<b>1,476</b>	<b>287</b>	<b>11.0</b>	<b>4.07%</b>	<b>249.4</b>	<b>4.41%</b>
	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"> <li>• 附屬設施大廈的店舖及泊車位</li> </ul> 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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>92</b>	<b>翠灣邨之商舖與停車場</b>	<b>13,631</b>	<b>182</b>	<b>9.7</b>	<b>4.20%</b>	<b>231.5</b>	<b>4.19%</b>
	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"> <li>• 獨立零售單位</li> <li>• 商業樓</li> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 露天停車場</li> </ul>					
		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					
<b>93</b>	<b>寧峰苑之停車場</b>	<b>–</b>	<b>299</b>	<b>10.5</b>	<b>3.80%</b>	<b>256.1</b>	<b>4.12%</b>
	簡介：	寧峰苑之停車場，於2001年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> </ul>					
		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：葵涌內地段第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					
<b>94</b>	<b>宏福苑之停車場</b>	<b>–</b>	<b>408</b>	<b>8.4</b>	<b>3.70%</b>	<b>208.8</b>	<b>4.04%</b>
	簡介：	宏福苑之停車場，於1983年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> </ul>					
		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					
<b>95</b>	<b>寶珮苑之停車場</b>	<b>–</b>	<b>277</b>	<b>8.9</b>	<b>3.90%</b>	<b>216.1</b>	<b>4.12%</b>
	簡介：	寶珮苑之停車場，於1995年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> </ul>					
		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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>96</b>	<b>明雅苑之停車場</b>	–	<b>345</b>	<b>7.1</b>	<b>3.60%</b>	<b>192.8</b>	<b>3.70%</b>
	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					
<b>97</b>	<b>英明苑之停車場</b>	–	<b>274</b>	<b>7.3</b>	<b>3.90%</b>	<b>204.6</b>	<b>3.55%</b>
	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					
<b>98</b>	<b>欣明苑之商舖與停車場</b>	<b>7,019</b>	<b>262</b>	<b>5.4</b>	<b>4.04%</b>	<b>179.0</b>	<b>3.01%</b>
	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					
<b>99</b>	<b>漁安苑之停車場</b>	–	<b>296</b>	<b>7.3</b>	<b>3.91%</b>	<b>184.2</b>	<b>3.97%</b>
	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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>100</b>	<b>翠屏(南)邨之停車場</b>	<b>5,275</b>	<b>229</b>	<b>9.1</b>	<b>4.68%</b>	<b>188.0</b>	<b>4.85%</b>
	簡介：	翠屏(南)邨之停車場，於1990年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>101</b>	<b>麗安邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>181</b>	<b>9.7</b>	<b>4.40%</b>	<b>205.8</b>	<b>4.72%</b>
	簡介：	麗安邨之停車場，於1993年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>102</b>	<b>南昌邨之商舖與停車場</b>	<b>8,112</b>	<b>156</b>	<b>6.8</b>	<b>4.05%</b>	<b>169.7</b>	<b>4.01%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓之商舖</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>103</b>	<b>慈愛苑之商舖與停車場</b>	<b>13,306</b>	<b>199</b>	<b>5.9</b>	<b>4.39%</b>	<b>166.2</b>	<b>3.55%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一間幼稚園)</li> <li>• 位於第3期的幼稚園</li> </ul>					
		泊車位數目：199					
	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6211號 – A分段及新九龍內地段第6265號 – 113,761份均等且不可分割份數中之699份					
		政府租契：1995年6月9日至2047年6月30日(新九龍內地段第6211號A分段)及自1999年5月7日起計為期50年(新九龍內地段第6265號)					

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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>104</b>	<b>秀茂坪邨第三期之商舖與停車場</b>	<b>1,507</b>	<b>205</b>	<b>7.1</b>	<b>4.22%</b>	<b>158.9</b>	<b>4.47%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一個地下零售單位)</li> </ul> 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					
<b>105</b>	<b>牛頭角上邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>228</b>	<b>7.9</b>	<b>4.40%</b>	<b>165.5</b>	<b>4.75%</b>
	簡介：	牛頭角上邨之停車場，於2002年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 相關地方</li> </ul> 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					
<b>106</b>	<b>樂雅苑之商舖與停車場</b>	<b>12,616</b>	<b>265</b>	<b>5.6</b>	<b>3.78%</b>	<b>151.5</b>	<b>3.73%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一個室內體育館)</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul> 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					
<b>107</b>	<b>秀茂坪邨第一期之停車場</b>	<b>–</b>	<b>395</b>	<b>6.6</b>	<b>3.6%</b>	<b>176.1</b>	<b>3.76%</b>
	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"> <li>• 多層停車場B</li> <li>• 秀明樓之綜合商業/停車場設施</li> <li>• 相關地方</li> </ul> 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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>108</b>	<b>錦鞍苑之停車場</b>	–	<b>238</b>	<b>5.6</b>	<b>3.90%</b>	<b>139.9</b>	<b>3.98%</b>
	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					
<b>109</b>	<b>青宏苑之停車場</b>	–	<b>179</b>	<b>6.2</b>	<b>3.90%</b>	<b>156.8</b>	<b>3.96%</b>
	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					
<b>110</b>	<b>怡閣苑之停車場</b>	–	<b>240</b>	<b>6.4</b>	<b>3.70%</b>	<b>162.7</b>	<b>3.92%</b>
	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					
<b>111</b>	<b>盈福苑之商舖與停車場</b>	<b>786</b>	<b>163</b>	<b>6.5</b>	<b>4.21%</b>	<b>147.3</b>	<b>4.39%</b>
	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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>112</b>	<b>新圍苑之停車場</b>	–	<b>185</b>	<b>5.8</b>	<b>3.90%</b>	<b>132.5</b>	<b>4.35%</b>
	簡介：	新圍苑之停車場，於1990年落成，包括					
		• 多層停車場					
		泊車位數目：185					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：屯門市地段第326號 – 整個A分段					
		政府租契：年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止					
<b>113</b>	<b>天祐苑之停車場</b>	–	<b>192</b>	<b>5.4</b>	<b>3.90%</b>	<b>133.3</b>	<b>4.08%</b>
	簡介：	天祐苑之停車場，於1992年落成，包括					
		• 停車場					
		泊車位數目：192					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：天水圍市地段第10號 – 整個A分段					
		政府租契：年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止					
<b>114</b>	<b>怡雅苑之停車場</b>	–	<b>159</b>	<b>4.6</b>	<b>3.70%</b>	<b>123.7</b>	<b>3.70%</b>
	簡介：	怡雅苑之停車場，於1993年落成，包括					
		• 停車場					
		泊車位數目：159					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：大埔市地段第120號 – 整個A分段					
		政府租契：年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止					
<b>115</b>	<b>瓊麗苑之停車場</b>	–	<b>158</b>	<b>3.9</b>	<b>3.80%</b>	<b>110.7</b>	<b>3.53%</b>
	簡介：	瓊麗苑之停車場，於1989年落成，包括					
		• 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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>116</b>	<b>鳳禮苑之停車場</b>	–	<b>134</b>	<b>3.6</b>	<b>3.70%</b>	<b>97.3</b>	<b>3.72%</b>
	簡介：	鳳禮苑之停車場，於1997年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul>					
		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					
<b>117</b>	<b>紅磡邨之商舖與停車場</b>	<b>3,994</b>	<b>45</b>	<b>3.1</b>	<b>4.04%</b>	<b>83.5</b>	<b>3.73%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 位於紅暉樓的商舖</li> <li>• 露天停車場</li> </ul>					
		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					
<b>118</b>	<b>天宏苑之商舖與停車場</b>	<b>9,946</b>	<b>79</b>	<b>2.5</b>	<b>4.05%</b>	<b>70.4</b>	<b>3.59%</b>
	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"> <li>• 停車場大廈(連同一間幼稚園)</li> </ul>					
		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					
<b>119</b>	<b>康強苑之停車場</b>	–	<b>93</b>	<b>4.1</b>	<b>4.30%</b>	<b>93.4</b>	<b>4.37%</b>
	簡介：	康強苑之停車場，於1999年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 自用辦事處</li> </ul>					
		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)	收益資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
<b>120</b>	<b>康瑞苑之商舖與停車場</b>	<b>345</b>	<b>102</b>	<b>2.5</b>	<b>3.92%</b>	<b>68.6</b>	<b>3.66%</b>
	簡介：	康瑞苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括					
		• 停車場大廈(連同一個商業單位)					
		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					
<b>121</b>	<b>葵康苑之停車場</b>	<b>–</b>	<b>88</b>	<b>2.9</b>	<b>4.10%</b>	<b>75.4</b>	<b>3.91%</b>
	簡介：	葵康苑之停車場，於1993年落成，包括					
		• 停車場大廈					
		泊車位數目：88					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司					
		地段詳情：葵涌市地段第420號餘段 – 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					
<b>122</b>	<b>鵬程苑之停車場</b>	<b>–</b>	<b>67</b>	<b>1.7</b>	<b>4.30%</b>	<b>44.3</b>	<b>3.92%</b>
	簡介：	鵬程苑之停車場，於1991年落成，包括					
		• 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					
<b>123</b>	<b>黃大仙下邨(一)之停車場</b>	<b>–</b>	<b>70</b>	<b>1.6</b>	<b>3.70%</b>	<b>41.8</b>	<b>3.88%</b>
	簡介：	黃大仙下邨(一)之停車場，於1982年落成，包括					
		• 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					
<b>124</b>	<b>竹園北邨之停車場</b>	<b>–</b>	<b>61</b>	<b>1.3</b>	<b>4.70%</b>	<b>28.9</b>	<b>4.38%</b>
	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					

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)	收益 資本化法 資本化率	2024年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
125	高怡邨之商舖與停車場	—	38	1.1	3.65%	25.8	4.23%
	簡介：	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場大廈</li> <li>• 商業大廈</li> <li>• 露天泊車位</li> </ul>					
		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)	於2024年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯	883,127	8,039.5
	簡介：	海濱匯，於2019年落成，包括	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦公室大樓1</li> <li>• 辦公室大樓2</li> <li>• 零售平台</li> <li>• 地庫停車場</li> </ul>	
		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十億一千七百五十萬港元。	

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	於2024年3月31日之估值 (百萬港元)
127	旺角彌敦道700號	173,333	3,511.4
	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"> <li>• 零售平台</li> <li>• 辦公室大樓</li> </ul>	
	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)	於2024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	2,960
	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"> <li>一座十三層高混合用途停車場大廈，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</li> </ul>	
		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	2,570
	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"> <li>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</li> </ul>	
		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 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	
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	804
	簡介：	毗鄰安達臣道發展項目地塊計劃包括	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>商業/停車場大廈</li> </ul>	
	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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	分析 初始回報率
<b>1</b>	<b>領展企業廣場</b>	<b>7,375</b>	<b>75,780</b>	<b>226</b>	<b>251.9</b>	<b>4.75%</b>	<b>5,940</b>	<b>4.24%</b>
	簡介：	領展企業廣場·上海·於2003年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一幢21層的辦公室大樓</li> <li>一幢10層的辦公室大樓</li> <li>一幢雙層的零售平台</li> <li>一座雙層的地下停車場</li> </ul>						
		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·可作綜合用途。						
<b>2</b>	<b>北京中關村領展廣場</b>	<b>55,423</b>	<b>-</b>	<b>367</b>	<b>119.1</b>	<b>4.65%</b>	<b>3,050</b>	<b>3.91%</b>
	簡介：	北京中關村領展廣場·北京·於2008年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一座7層的購物中心( B1至L6 )</li> <li>一座雙層的地下停車場( B2至B3 )</li> </ul>						
		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。						
<b>3</b>	<b>廣州荔灣領展廣場</b>	<b>88,726</b>	<b>-</b>	<b>1,043</b>	<b>193.1</b>	<b>5.15%</b>	<b>4,070</b>	<b>4.74%</b>
	簡介：	廣州荔灣領展廣場·於2011年落成·包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>一座3層的地下停車場( B2至B4 )</li> </ul>						
		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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	分析 初始回報率
<b>4</b>	<b>北京通州領展廣場</b>	<b>67,546</b>	<b>—</b>	<b>576</b>	<b>100.4</b>	<b>4.90%</b>	<b>2,300</b>	<b>4.36%</b>
	簡介：	北京通州領展廣場，北京，於2014年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一幢七層高的購物中心( B1至L6 )</li> <li>一幢三層高的地下停車場( B2至B4 )</li> </ul>						
		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。						
<b>5</b>	<b>領展中心城</b>	<b>83,900</b>	<b>—</b>	<b>741</b>	<b>127.8</b>	<b>4.65%</b>	<b>4,660</b>	<b>2.74%</b>
	簡介：	領展中心城，深圳，於2006年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一幢五層高的購物中心( B1至M )</li> <li>一幢一層高的地下停車場( B2 )</li> </ul>						
		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。						
<b>6</b>	<b>七寶萬科廣場</b>	<b>148,853</b>	<b>—</b>	<b>1,477</b>	<b>366.0</b>	<b>4.65%</b>	<b>7,060</b>	<b>5.18%</b>
	簡介：	上海七寶萬科廣場，於2016年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一幢六層高的購物中心( B1至L5 )</li> <li>一幢兩層高的地下停車場( B2至B3 )</li> </ul>						
		泊車位數目：1,477						
	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。						
<b>7</b>	<b>廣州天河領展廣場</b>	<b>90,113</b>	<b>—</b>	<b>998</b>	<b>126.6</b>	<b>5.15%</b>	<b>3,050</b>	<b>4.15%</b>
	簡介：	廣州天河領展廣場，於2012年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一幢十層高的購物中心( B1至L9 )</li> <li>一幢三層高的地下停車場( B2至B4 )</li> </ul>						
		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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	分析 初始回報率
<b>8</b>	<b>東莞物流倉儲設施</b>	<b>100,597</b>	<b>9,418</b>	<b>-</b>	<b>45.7</b>	<b>5.20%</b>	<b>924</b>	<b>4.95%</b>
	簡介：	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"> <li>• 兩幢兩層高附坡道的倉儲設施</li> <li>• 兩幢一層高的倉儲設施</li> <li>• 一幢十一層高的員工宿舍大樓</li> </ul>						
	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。						
<b>9</b>	<b>佛山物流倉儲設施</b>	<b>86,793</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.4</b>	<b>5.20%</b>	<b>518</b>	<b>4.90%</b>
	簡介：	佛山的物流倉儲設施，於2020年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 兩幢兩層高附坡道的倉儲設施</li> <li>• 一幢六層高的員工宿舍</li> <li>• 一幢附屬大樓</li> </ul>						
	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。						
<b>10</b>	<b>嘉興物流倉儲設施</b>	<b>99,323</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.7</b>	<b>5.30%</b>	<b>631</b>	<b>4.71%</b>
	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"> <li>• 三幢兩層高的倉庫</li> <li>• 一幢兩層高的附屬大樓</li> </ul>						
	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。						
<b>11</b>	<b>常熟南物流倉儲設施</b>	<b>23,776</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.2</b>	<b>5.30%</b>	<b>119</b>	<b>6.89%</b>
	簡介：	常熟的物流倉儲設施，於2021年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一幢一層高的倉儲設施</li> <li>• 一幢附屬大樓</li> </ul>						
	業權詳情：	該物業是以1份房地產權證登記為常熟神州通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2055年3月24日止，可作倉儲用途。						
<b>12</b>	<b>常熟北物流倉儲設施</b>	<b>69,048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.1</b>	<b>5.30%</b>	<b>325</b>	<b>1.56%</b>
	簡介：	常熟的物流倉儲設施，於2022年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 兩幢兩層高附坡道及附屬構築物的倉儲設施</li> </ul>						
	業權詳情：	該物業是以1份房地產權證登記為常熟裕通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2056年12月30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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬新加坡元)
<b>1</b>	<b>裕廊坊</b>	<b>67,035</b>	<b>-</b>	<b>100.4</b>	<b>4.50%</b>	<b>2,120</b>
	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。				
	業權詳情：	該物業於1995年至1997年前後落成，於2020年進行大規模翻新。 該物業乃根據合共567份分層地契單位持有。JP1(地段3822V Mukim 6)內的分層單位坐落於兩幅國有土地上，總租約的共同到期日為2092年11月30日。 JP2(地段3993A Mukim 6)內的分層單位坐落於一幅國有土地上，總租約於2105年6月20日到期。				
<b>2</b>	<b>Swing By @ Thomson Plaza</b>	<b>10,206</b>	<b>-</b>	<b>9.3</b>	<b>3.80%</b>	<b>199</b>
	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份分層地契單位持有，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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
<b>1</b>	<b>100 Market Street · 悉尼</b>	<b>28,339</b>	<b>–</b>	<b>29.5</b>	<b>5.50%</b>	<b>542</b>
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。					
業權詳情：	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主Westfield Management Ltd及Re Nominee Company Pty Ltd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。					
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。						
序號	物業名稱	總計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
<b>2</b>	<b>The Strand Arcade · 悉尼*</b>	<b>5,580</b>	<b>–</b>	<b>12.2</b>	<b>5.25%</b>	<b>106.3*</b>
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。					
業權詳情：	該物業以永久業權方式持有，註冊業主為Strand TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。					
該物業有約18.5米面向優質零售地帶皮特街步行街，21.5米面向喬治街。						
* 50%權益						
<b>3</b>	<b>Queen Victoria Building · 悉尼*</b>	<b>14,105</b>	<b>669</b>	<b>38.3</b>	<b>5.38%</b>	<b>269*</b>
簡介：	悉尼的Queen Victoria Building，為澳洲最大的維多利亞式拱廊，佔據整個街區，面向喬治街、約街、都勞街及市場街。					
業權詳情：	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主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(於2083年2月27日到期)所創建租約業權中的共同租戶。					
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，直通約街。						
* 50%權益						
<b>4</b>	<b>The Galleries · 悉尼*</b>	<b>14,946</b>	<b>–</b>	<b>19.1</b>	<b>5.50%</b>	<b>156*</b>
簡介：	悉尼的The Galleries，始建於2000年，包括一幢四層高的零售層，位於公園街2號(74,000平方米的高級辦公樓)之下的單獨獨立分層。					
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%)。					
該物業處於顯眼位置，面向喬治街、皮特街及公園街，且地下直通市政廳火車站及Queen Victoria Building。車輛可從皮特街進入地下裝卸區。						
* 50%權益						

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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
<b>5</b>	<b>IGO投資組合<sup>#</sup></b>	<b>186,809</b>	<b>426</b>	<b>192.4</b>	<b>5.00–6.25%</b>	<b>969.1<sup>#</sup></b>

簡介： 悉尼及墨爾本的優質辦公大廈物業組合概述如下：

- 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。

<sup>#</sup> 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)	收益 資本化法 資本化率	於2024年 3月31日 之估值 (百萬英鎊)
<b>1</b>	<b>The Cabot · 倫敦*</b>	<b>44,743</b>	<b>65</b>	<b>15.4</b>	<b>8.50%</b>	<b>201.9*</b>

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： 該物業以永久業權方式持有。

\* 該物業永久業權之市值201,900,000英鎊是基於假設以公司名義持有該物業作有關交易，包括兩層自用辦公室之估值14,600,000英鎊。就反映銷售該物業資產所得之市值而言，請參閱估值報告。

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)於管理人之註冊辦事處可供查閱。

# 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

## 有關領展資產管理有限公司於2023/2024 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全體基金單位持有人：

### 範圍

我們受領展資產管理有限公司(「領展管理人」)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」)，以報告領展管理人於其2023/2024策略報告及2023/2024可持續發展彙編(「該報告」)附錄所載截至2024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)商戶滿意度評分總計九項選定的ESG關鍵績效指標(「主體事項」)。

### 領展管理人採用的標準

於編製主體事項時，領展管理人應用該報告附錄：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。

### 領展管理人的責任

領展管理人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》以及與領展資產管理有限公司於2024年1月26日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度保證而設，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、梳理及匯報所選主體事項的過程；
- 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；
- 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2024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：

- 有關在領展管理人年報、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2024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

本報告僅供領展管理人參考及使用。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。

A handwritten signature in black ink that reads 'Ernst &amp; Young'.

安永會計師事務所  
香港  
2024年5月27日



附錄

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。

<b>環境</b>	<b>氣候變化之抵禦及減碳</b>
截至2024年3月31日止年度	碳排放強度減量 <sup>1,2</sup>
	<b>能源效益</b>
	用電強度減量 <sup>1</sup>
	<b>廢物管理</b>
	一般廢物回收/循環利用
<b>社會</b>	<b>人才發展及留聘</b>
截至2024年3月31日止年度	員工敬業調查回覆率
	員工敬業度分數
	遺憾流失率
	<b>品牌知名度及聲譽</b>
	正面品牌觀感評價
	<b>持份者參與及管理</b>
	顧客滿意度評分 <sup>3</sup>
	商戶滿意度評分 <sup>3</sup>

附註：

- 1 與2018/2019年度重新計算的基線相比。
- 2 包括範疇一及二排放。
- 3 於香港區域中心。

# 香港品質保證局核實聲明



## 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2023/2024策略報告及2023/2024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2023年4月1日至2024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項香港、12項中國內地、9項澳洲、2項新加坡和1項英國物業在企業社會責任方面的承諾、工作和整體表現。報告及彙編還涵蓋了領展在新加坡管理的1項物業，領展在該物業中沒有所有權權益。除另有說明外，所有報告的ESG活動數據涵蓋領展擁有營運控制權的全部物業。

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C2《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1號 – 可持續相關財務信息披露的一般要求》和《國際財務報告可持續披露準則第2號 – 氣候相關披露》(「ISSB準則」)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覆核之外的鑑證業務」》。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準則》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準則》；
- 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

2024年5月

# 全球報告倡議組織內容索引

使用聲明	領展房地產投資信託基金已依循GRI準則報導2023年4月1日至2024年3月31日期間的內容。
使用的GRI	GRI 1：基礎 2021
適用的GRI行業準則	沒有適用的GRI行業準則。

揭露項目名稱	參考資料
<b>一般揭露</b>	
<b>GRI 2：一般揭露2021</b>	
2-1 組織詳細資訊	管治、披露及財務報表2023/2024：監管及合規事宜；策略報告2023/2024：領展一覽；可持續發展彙編2023/2024：關於本報告；公司資料；公司網站2023/2024：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2023/2024：綜合財務報表附註；可持續發展彙編2023/2024：引言
2-3 報導期間、頻率及聯絡人	管治、披露及財務報表2023/2024：公司資料；策略報告2023/2024：關於本報告；公司資料；可持續發展彙編2023/2024：引言；公司資料
2-4 資訊重編	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：安永核實聲明；香港品質保證局核實聲明；可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：監管及合規事宜；綜合財務狀況表；策略報告2023/2024：領展一覽；可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：關於領展；業務概覽
2-7 員工	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業；可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業；策略報告2023/2024：宏觀趨勢；企業風險管理及主要風險；可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業；可持續發展彙編2023/2024：可持續發展管治架構



揭露項目名稱	參考資料	
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業
2-17	最高治理單位的群體智識	管治、披露及財務報表2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業； 可持續發展彙編2023/2024：可持續發展管治架構
2-19	薪酬政策	管治、披露及財務報表2023/2024：管治良好的企業
2-20	薪酬決定流程	管治、披露及財務報表2023/2024：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2023/2024獲取。
2-22	永續發展策略的聲明	策略報告2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業； 策略報告2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業； 策略報告2023/2024：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2023/2024：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（只提供英文版本）； 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2023/2024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2023/2024：管治良好的企業； 可持續發展彙編2023/2024：人才管理； 舉報政策（只提供英文版本）
2-27	法規遵循	可持續發展彙編2023/2024：政策
2-28	公協會的會員資格	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：「商業互融」；持份者參與
2-30	團體協約	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：關於本報告； 可持續發展彙編2023/2024：引言；重要性及風險評估
-----	-----------	------------------------------------------------------

揭露項目名稱	參考資料
3-2 重大主題列表	策略報告2023/2024：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2023/2024：重要性及風險評估
<b>經濟績效</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	管治、披露及財務報表2023/2024：綜合財務報表附註
<b>GRI 201：經濟績效2016</b>	
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2023/2024：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2023/2024：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2023/2024：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劃	管治、披露及財務報表2023/2024：長期獎勵計劃
<b>反貪腐</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	管治、披露及財務報表2023/2024：管治良好的企業
<b>GRI 205：反貪腐2016</b>	
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2023/2024：管治良好的企業
205-3 已確認的貪腐事件及採取的行動	於2023/2024年度，我們沒有已審結的法律案件是與貪污行為相關。
<b>能源</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	策略報告2023/2024：自然； 可持續發展彙編2023/2024：能源效益
<b>GRI 302：能源2016</b>	
302-1 組織內部的能源消耗量	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：能源效益；環境、社會及管治表現數據列表
<b>水與放流水</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：用水管理
<b>GRI 303：水與放流水2018</b>	
303-1 共享水資源之相互影響	可持續發展彙編2023/2024：用水管理
303-2 與排水相關衝擊的管理	可持續發展彙編2023/2024：用水管理
303-5 耗水量	可持續發展彙編2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表

揭露項目名稱	參考資料
<b>排放</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	策略報告2023/2024：自然； 可持續發展彙編2023/2024：溫室氣體排放
<b>GRI 305：排放2016</b>	
305-1 直接（範疇一）溫室氣體排放	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表
305-3 其它間接（範疇三）溫室氣體排放	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：自然； 可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：溫室氣體排放；環境、社會及管治表現數據列表
<b>廢棄物</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	策略報告2023/2024：自然； 可持續發展彙編2023/2024：廢物管理
<b>GRI 306：廢棄物2020</b>	
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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：自然； 可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表
<b>供應商環境評估</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：供應鏈
<b>GRI 308：供應商環境評估2016</b>	
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2023/2024：供應鏈
<b>勞僱關係</b>	
<b>GRI 3：重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：人才管理
<b>GRI 401：勞僱關係2016</b>	
401-1 新進員工和離職員工	可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：人才管理
401-3 育嬰假	可持續發展彙編2023/2024：人才管理；環境、社會及管治表現數據列表

揭露項目名稱	參考資料
<b>勞/資關係</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024 : 人才管理
<b>GRI 402 : 勞/資關係2016</b>	
402-1 關於營運變化的最短預告期	可持續發展彙編2023/2024 : 人才管理
<b>職業安全衛生</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024 : 職業健康、安全和福祉
<b>GRI 403 : 職業安全衛生2018</b>	
403-1 職業安全衛生管理系統	職業健康及安全政策 ( 只提供英文版本 ) ; 可持續發展彙編2023/2024 : 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2023/2024 : 職業健康、安全和福祉
403-3 職業健康服務	可持續發展彙編2023/2024 : 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2023/2024 : 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2023/2024 : 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2023/2024 : 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2023/2024 : 職業健康、安全和福祉
403-9 職業傷害	可持續發展彙編2023/2024 : 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2023/2024 : 環境、社會及管治表現數據列表
<b>訓練與教育</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024 : 人才管理
<b>GRI 404 : 訓練與教育2016</b>	
404-1 每名員工每年接受訓練的平均時數	可持續發展彙編2023/2024 : 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2023/2024 : 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。
<b>員工多元化與平等機會</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024 : 多元化、平等與包容

揭露項目名稱	參考資料
<b>GRI 405 : 員工多元化與平等機會2016</b>	
405-1 治理單位與員工的多元化	管治、披露及財務報表2023/2024：管治良好的企業； 可持續發展彙編2023/2024：多元化、平等與包容；環境、社會及管治表現數據列表
不歧視	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：多元化、平等與包容
<b>GRI 406 : 不歧視2016</b>	
406-1 歧視事件以及組織採取的改善行動	可持續發展彙編2023/2024：多元化、平等與包容
童工	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：供應鏈
<b>GRI 408 : 童工2016</b>	
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2023/2024：供應鏈
強迫或強制勞動	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：人才管理；供應鏈
<b>GRI 409 : 強迫或強制勞動2016</b>	
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（只提供英文版本）； 可持續發展彙編2023/2024：人才管理；供應鏈；簽署機構及倡議
當地社區	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：社區
<b>GRI 413 : 當地社區2016</b>	
413-1 經當地社區議合、衝擊評估和發展計劃的營運活動	策略報告2023/2024：社會與關係；可持續發展彙編2023/2024：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	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024：供應鏈
<b>GRI 414 : 供應商社會評估2016</b>	
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2023/2024：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2023/2024：供應鏈

揭露項目名稱	參考資料
<b>公共政策</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
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。
<b>GRI 415 : 公共政策2016</b>	
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。
<b>顧客健康與安全</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	可持續發展彙編2023/2024 : 職業健康、安全和福祉
<b>GRI 416 : 顧客健康與安全2016</b>	
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2023/2024 : 職業健康、安全和福祉
<b>行銷與標示</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
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2023/2024。
<b>GRI 417 : 行銷與標示2016</b>	
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2023/2024。
<b>客戶隱私</b>	
<b>GRI 3 : 重大主題2021</b>	
3-3 重大主題管理	公司網站2023/2024 : <a href="#">收集個人資料聲明</a>
<b>GRI 418 : 客戶隱私2016</b>	
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2023/2024 : <a href="#">收集個人資料聲明</a>

# 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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：引言
「不遵守就解釋」條文		參考及備註
<b>A.環境</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
一般披露	<p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</p> <p>溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化物、全氟化碳及六氟化硫。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	<p>可持續發展政策(只提供英文版本)；</p> <p>氣候變化及能源政策(只提供英文版本)；</p> <p>廢物管理政策(只提供英文版本)；</p> <p>水資源政策(只提供英文版本)；</p> <p>可持續發展彙編2023/2024：政策；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。	<p>✓ 可持續發展彙編2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表</p>
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)。	<p>✓ 可持續發展彙編2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表</p>
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)。	<p>✓ 可持續發展彙編2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表</p>
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)。	<p>✓ 可持續發展彙編2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表</p>
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。	<p>✓ 可持續發展彙編2023/2024：溫室氣體排放</p>
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。	<p>✓ 可持續發展彙編2023/2024：廢物管理；環境、社會及管治表現數據列表</p>

「不遵守就解釋」條文		參考及備註
<b>層面A2：資源使用</b>		
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(只提供英文版本)； 氣候變化及能源政策(只提供英文版本)； 水資源政策(只提供英文版本)； 採購政策(只提供英文版本)
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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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。
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
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(只提供英文版本)； 氣候變化及能源政策(只提供英文版本)； 廢物管理政策(只提供英文版本)； 水資源政策(只提供英文版本)； 生物多樣性政策(只提供英文版本)
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2023/2024：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
<b>層面A4：氣候變化</b>		
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(只提供英文版本)
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2023/2024：氣候變化之抵禦及適應



## 「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(只提供英文版本)； 多元化、平等與包容政策(只提供英文版本)； 可持續發展彙編2023/2024：政策；人才管理；職業健康、安全和福祉；多元化、平等與包容
------	------------------------------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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2023/2024：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2023/2024：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(只提供英文版本)； 可持續發展彙編2023/2024：政策；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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：人才管理
------	----------------------------------------------------------------	---	-----------------------

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2023/2024：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2023/2024：環境、社會及管治表現數據列表
------------	---------------------------	---	---------------------------------

「不遵守就解釋」條文		參考及備註	
<b>層面B4：勞工準則</b>			
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(只提供英文版本)； 供應商行為守則； 可持續發展彙編2023/2024：政策；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(只提供英文版本)； 供應商行為守則； 舉報政策(只提供英文版本)； 可持續發展彙編2023/2024：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(只提供英文版本)； 供應商行為守則； 舉報政策(只提供英文版本)； 可持續發展彙編2023/2024：人才管理； 供應鏈
<b>營運慣例</b>			
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
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；採購政策； 可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：供應鏈
<b>層面B6：產品責任</b>			
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2023/2024： 收集個人資料聲明； 舉報政策(只提供英文版本)；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。
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。

「不遵守就解釋」條文		參考及備註
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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：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2023/2024： <a href="#">收集個人資料聲明</a>
<b>層面B7：反貪污</b>		
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。	✓ <a href="#">舉報政策</a> (只提供英文版本)； 管治、披露及財務報表2023/2024：管治良好的企業； 可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024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。	✓ <a href="#">舉報政策</a> (只提供英文版本)； 管治、披露及財務報表2023/2024：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2023/2024：管治良好的企業
<b>社區</b>		
<b>層面B8：社區投資</b>		
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。	✓ <a href="#">《領展慈善及社區參與計劃規則》</a> (只提供英文版本)； <a href="#">職業健康及安全政策</a> (只提供英文版本)； 可持續發展彙編2023/2024：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2023/2024：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2023/2024：社區

# 聯合國全球契約索引

聯合國全球契約是一項國際倡議，概述負責任企業在人權、勞工、環境及反腐敗方面的十項原則。這些原則來自《世界人權宣言》、《國際勞工組織關於工作中的基本原則和權利宣言》、《關於環境與發展的里約宣言》及《聯合國反腐敗公約》。

在2012年9月，我們簽訂了聯合國全球契約，再次重申我們的承諾：尊重勞工標準及人權、以對環境負責的方式營運及對貪污絕不容忍。以下索引說明在我們工作中如何展示全球契約的十項原則。我們並沒有違反以下十項原則。

## 人權

- 原則1 企業界應支持並尊重國際公認的人權；
- 原則2 保證不與踐踏人權者同流合污。

## 勞工標準

- 原則3 企業界應支持結社自由及切實承認集體談判權；
- 原則4 消除一切形式的強迫和強制勞動；
- 原則5 切實廢除童工；
- 原則6 消除就業和職業方面的歧視。

## 環境

- 原則7 企業界應支持採用預防性方法應付環境挑戰；
- 原則8 採取主動行動促進在環境方面更負責任的做法；
- 原則9 鼓勵開發和推廣環境友好型技術。

## 反腐敗

- 原則10 企業界應努力反對一切形式的腐敗，包括敲詐和賄賂。

# 五年表現概要

## 財務數據

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	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
<b>綜合收益表</b>					
收益	13,578	12,234	11,602	10,744	10,718
物業經營開支	(3,508)	(3,036)	(2,826)	(2,506)	(2,498)
物業收入淨額	10,070	9,198	8,776	8,238	8,220
一般及行政開支	(766)	(653)	(512)	(428)	(416)
投資物業公平值變動	(7,361)	9,367	426	(5,276)	(23,948)
商譽及物業、器材及設備減值	(458)	(50)	–	(46)	–
利息收入	551	106	98	126	183
財務成本	(2,319)	(1,754)	(1,005)	(770)	(630)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	(5)	–	(11)	–	–
所佔合營企業(虧損)/溢利	(627)	85	364	–	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(915)	16,299	8,136	1,844	(16,591)
稅項	(1,548)	(1,006)	(1,229)	(1,092)	(712)
扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利	(2,463)	15,293	6,907	752	(17,303)
已向基金單位持有人派付之分派	(6,367)	(6,360)	(6,425)	(5,920)	(5,930)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	–	(1,638)	–	–	–
	(8,830)	7,295	482	(5,168)	(23,233)
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	(10,148)	5,201	2,030	(2,566)	(24,835)
儲備變動產生之金額	1,798	2,252	(1,561)	(2,169)	1,783
非控制性權益	(480)	(158)	13	(433)	(181)
	(8,830)	7,295	482	(5,168)	(23,233)

## 財務數據(續)

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	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
<b>綜合分派報表</b>					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之年內(虧損)/溢利	(1,983)	15,451	6,894	1,185	(17,122)
調整：					
– 投資物業公平值變動	7,710	(9,443)	(714)	4,864	23,831
– 商譽及物業、器材及設備減值	458	50	–	46	–
– 投資物業公平值變動之遞延稅項	458	(60)	172	(12)	(454)
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(169)	22	(32)	32	(157)
– 金融工具之公平值變動	82	51	(80)	(320)	(276)
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	45	60	51	54	41
– 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	5	–	11	–	–
– 其他非現金虧損/(收益)	112	180	(29)	(129)	(189)
酌情分派	–	–	146	290	291
可分派總額	6,718	6,311	6,419	6,010	5,965
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	130.08	155.51	159.59	141.65	141.47
末期每基金單位分派	132.57	118.80	146.08	148.34	145.72
每基金單位分派總額	262.65	274.31	305.67	289.99	287.19

## 財務數據(續)

		於2024年 3月31日	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
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>235,979</b>	237,469	212,761	199,074	193,224
其他資產	百萬港元	<b>16,335</b>	30,450	12,955	10,811	14,395
資產總值	百萬港元	<b>252,314</b>	267,919	225,716	209,885	207,619
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)	百萬港元	<b>73,872</b>	78,859	62,726	51,192	47,502
非控制性權益	百萬港元	<b>(381)</b>	120	302	(27)	406
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>178,823</b>	188,940	162,688	158,720	159,711
借貸總額佔資產總值比例	%	<b>23.5</b>	24.2	22.0	18.4	16.7
負債總額佔資產總值比例	%	<b>29.3</b>	29.4	27.8	24.4	22.9
投資物業估值	百萬港元	<b>235,979</b>	237,469	212,761	199,074	193,224
估值資本化率						
– 香港						
– 零售	%	<b>3.25 – 4.60</b>	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50
– 停車場及相關業務	%	<b>2.70 – 4.90</b>	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30
– 辦公室	%	<b>3.30</b>	3.00	3.00	3.00	3.00
– 中國內地						
– 零售(附註(i))	%	<b>4.65 – 5.15</b>	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
– 辦公室	%	<b>4.75</b>	4.25	4.25	4.25	4.25
– 物流	%	<b>5.20 – 5.30</b>	5.00	5.00	不適用	不適用
– 澳洲						
– 零售	%	<b>5.25 – 5.50</b>	4.88 – 5.25	不適用	不適用	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	<b>5.00 – 6.25</b>	4.50 – 5.25	4.40	4.50	不適用
– 英國						
– 辦公室	%	<b>8.50</b>	6.00	5.19	5.24	不適用
– 新加坡						
– 零售	%	<b>3.80 – 4.50</b>	3.80 – 4.50	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	<b>70.02</b>	73.98	77.10	76.24	77.61
每基金單位收市價	港元	<b>33.65</b>	50.50	67.00	70.80	65.70
市值	百萬港元	<b>85,937</b>	128,969	141,383	147,396	135,204
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	%	<b>(51.9)</b>	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)
已發行基金單位		<b>2,553,845,113</b>	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業，如適用。

## 物業組合數據

		截至2024年 3月31日止年度	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
<b>香港之物業組合</b>						
年末平均每月租金 – 零售	每平方呎港元	64.4	63.8	62.7	62.4	64.6
續租租金調整率 – 零售	%	7.9	7.1	4.8	(1.8)	13.5
年末租用率						
– 零售	%	98.0	98.0	97.7	96.8	96.5
– 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	不適用	不適用
– 辦公室	%	98.2	98.2	94.0	76.3	73.7
每個泊車位每月收入	港元	3,337	3,226	3,064	2,776	2,827
物業收入淨額比率	%	75.3	76.9	76.3	76.8	76.6
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
– 零售(附註(i))	%	2.8	(3.0)	14.0	11.1	31.6
– 辦公室	%	(10.2)	(14.5)	(8.1)	(8.0)	7.9
年末租用率						
– 零售(附註(i))	%	96.6	95.2	90.9	96.3	97.8
– 辦公室	%	92.3	95.5	97.0	95.8	97.4
– 物流	%	96.2	100.0	100.0	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	73.2	70.4	73.5	76.7	77.2
<b>澳洲之物業組合</b>						
年末租用率						
– 零售	%	99.7	96.9	不適用	不適用	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	88.2	89.2	100.0	100.0	不適用
<b>英國之物業組合</b>						
年末租用率 – 辦公室	%	93.1	93.1	100.0	100.0	不適用
<b>新加坡之物業組合</b>						
年末租用率 – 零售	%	97.8	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>表現數據</b>						
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	不適用	1.60	不適用	22.19
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	(36.92)	(28.99)	(17.35)	(19.99)	(14.21)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	7.8	5.4	4.6	4.1	4.4
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	%	25.5	26.6	29.7	28.2	27.9

附註：

- (i) 續租租金調整率及年末租用率已包括合營企業的物業，如適用。
- (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52.40港元(2023年：69.97港元(已調整供股的影響))及最低成交價33.10港元(2023年：44.99港元(已調整供股的影響))計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2024年3月31日止年度之每基金單位持有人分派262.65港仙(2023年：274.31港仙)，除以2024年3月31日之收市價33.65港元(2023年：50.50港元)計算。



# 投資者資料

## 基金單位之上市地位

領展房託之基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號: 823), 買賣單位為每手100個基金單位。

於2024年3月31日, 已發行2,553,845,113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27。

## 財務日誌

截至2024年3月31日止財政年度之末期業績公告	2024年5月29日
末期分派之除權日期	2024年6月27日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) <sup>(1)</sup>	2024年7月2日至7月5日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2024年7月5日
分派再投資計劃公告	2024年7月5日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2024年7月12日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2024年7月19日
領展房託之基金單位過戶登記處接納選擇表格及撤銷通知書之最後限期 <sup>(2)</sup>	2024年7月29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2024年基金單位持有人週年大會而言) <sup>(3)</sup>	2024年7月26日至7月31日 (包括首尾兩天)
2024年基金單位持有人週年大會	2024年7月31日
末期分派之派付日期	2024年8月13日
截至2024年9月30日止六個月之中期業績公告	2024年11月

附註:

- (1) 為合資格可享有截至2024年3月31日止年度每基金單位132.57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2024年6月28日(星期五)下午4時30分交回領展房託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2024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2024年7月29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房託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2024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2024年7月25日(星期四)下午4時30分交回領展房託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。

領展房託之財務報告、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](http://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 250環球指數

GPR 250亞洲指數

GPR 250亞太指數

GPR 250香港指數

GPR 250全球房地產投資信託指數

GPR 250亞洲房地產投資信託指數

GPR 250亞太房地產投資信託指數

GPR 250香港房地產投資信託指數

GPR(世界)綜合指數

GPR亞洲綜合指數

GPR香港綜合指數

GPR(世界)綜合引用指數

GPR亞洲綜合引用指數

GPR香港綜合引用指數

GPR 環球100指數

GPR/APREA綜合指數

GPR/APREA綜合香港指數

GPR/APREA綜合房地產投資信託指數

GPR/APREA綜合香港房地產投資信託指數

GPR/APREA可投資100指數

GPR/APREA可投資100香港指數

GPR/APREA可投資100房地產投資信託指數

MSCI世界指數

MSCI香港指數

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

Reitway Global Property Index

Reitway Global Property ESG Index

Reitway Global Property Diversified Index

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生綜合指數

恒生綜合行業指數－地產建築業

恒生綜合大型股指數

恒生綜合大中型股指數

恒生大中型股(可投資)指數

恒生香港35

恒生房地產基金指數

恒生滬深港(特選企業)300指數

恒生等權重指數

恒生低波幅指數

恒生可持續發展企業指數

恒生可持續發展企業基準指數

恒生內地及香港可持續發展企業指數

恒生ESG50指數

恒生氣候變化1.5°C目標指數

恒指ESG指數

恒指ESG增強指數

恒指ESG增強精選指數

恒指低碳指數

FTSE4Good指數系列

富時全球股票指數系列(GEIS)

富時EPRA NAREIT全球房地產指數系列

富時RAFI™指數系列

富時Global Minimum Variance指數系列

富時香港100指數

富時環境機會指數系列

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。

# 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、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)
2023年基金單位持有人週年大會	於2023年7月19日舉行之基金單位持有人週年大會
2024年基金單位持有人週年大會	將於2024年7月31日舉行之基金單位持有人週年大會
亞太區	亞太區
APREA	亞太房地產協會
章程細則	領展之組織章程細則
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，或兩者結合
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	領展之董事會
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	領展之首席企業發展總裁
行政總裁	領展之行政總裁
首席財務總裁	領展之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	領展之首席法務總裁
公司秘書	領展之公司秘書
合規手冊	領展之合規手冊，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)	領展之首席營運總裁(中國內地除外)
首席人事及組織總裁	領展之首席人事及組織總裁
董事	領展之董事

每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展房託之可分派總額計算之每基金單位分派
執行董事	領展之執行董事(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	董事會於2022年7月20日採納之企業員工購股計劃(其規則已於2023年6月1日作出修訂)·據此符合指定條件之合資格員工可享有由領展提供之補貼·用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則·領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之25%
集團首席投資總裁	領展之集團首席投資總裁
GPR	全球地產研究院
本集團	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港特別行政區政府	香港特別行政區政府
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	領展之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/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)
領展	領展資產管理有限公司·為領展房託之管理人
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」
領展房託	領展房地產投資信託基金
領展證券交易守則	領展房託之領展董事與高層管理人員證券交易管理守則
上市規則	《香港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C1所載之《企業管治守則》

市值	按已發行基金單位數目乘以香港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房託資產總值之25%
中期票據	根據領展房託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	領展之非執行董事(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	領展房託之總估值師(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
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則·領展房託之物業發展及相關活動上限為領展房託資產總值之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	領展房託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)於香港聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵·賦予可收取基金單位之有條件權利
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有已發行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
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領展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	受託人與領展於2005年9月6日就設立領展房託而訂立之信託契約(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	領展房託之受託人, 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	領展房託之基金單位
基金單位持有人	領展房託之基金單位之持有人

# 公司資料

## 領展之董事會

### 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  
歐敦勤  
裴布雷  
陳寶莉  
吳麗莎

## 領展之公司秘書

黃泰倫<sup>(1)</sup>

## 領展之負責人員<sup>(2)</sup>

王國龍  
黃國祥  
譚承蔭  
陳淑嫻

## 授權代表<sup>(3)</sup>

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

附註：

(1) 電郵：cosec@linkreit.com

(2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者

(3) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者

## 領展之註冊辦事處

香港  
九龍觀塘  
海濱道77號  
海濱匯1座20樓

## 領展之中區辦事處

香港  
中環遮打道3A號  
香港會所大廈9樓901室

## 領展之上海辦事處

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

## 領展之新加坡辦事處

50 Raffles Place,  
#15-01/02 Singapore Land Tower,  
Singapore 048623

## 領展之悉尼辦事處

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 9394  
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

## 網站

Linkreit.com (公司網站)

Linkhk.com (顧客網站)

## 手機應用程式

掃描下載



Link UP

