

年報

2020/2021

策略報告

領展
LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



關於領展

領展房地產投資信託基金是全球以市值計算最大的房地產投資信託基金之一。我們以多元化物業組合，致力為基金單位持有人及所有持份者提供持續增長和締造長遠價值。

關於本報告

本報告涵蓋了我們由2020年4月1日起至2021年3月31日止的表現。我們詳述於過去幾年訂下的發展計劃所得的進展，並重點說明財務因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。載於此策略報告的資料與我們內部管理和董事會報告的指標一致，同時亦可與我們過往的綜合報告作比較。

重要性

此報告根據領展的「2025願景」及價值創造過程編製而成。董事會認為「2025願景」反映我們如何為持份者創造價值的重要機遇。就發展這些重要機遇，我們考量到業內趨勢、領展營運的社區環境、主要持份者的意見及業務上的固有風險。自2014/2015年度，我們於公司可持續發展網站上更新年度企業可持續發展表現：Linkreit.com/tc/sustainability/

2020/2021年度完整報告及簡報

策略報告

領展的策略報告以國際綜合報告委員會的國際<IR>框架編製而成，並就我們如何為不同持份者創造價值及邁向「2025願景」的進度作全面而精簡的匯報。

管治、披露及財務報表

此為我們詳細的管治、披露及財務報表報告。管治及披露部分根據房地產投資信託基金守則、上市規則適用條文及其他相關法例和規例編製，而綜合財務報表則依據香港財務報告準則、信託契約要求及房地產投資信託基金守則之相關披露要求編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審核。

估值報告

此報告根據高力國際物業顧問(香港)有限公司所提供的估值，概述領展每個物業的市場價值。

環境、社會及管治所遵從的文件

- 香港聯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》的「核心」選項
- 聯合國全球契約



目錄

登入我們的公司網站瀏覽
全套報告及所遵從的文件



策略及管治

領展一覽	2
15年的蛻變歷程	4
價值創造過程	6
主席報告書	8
董事會	10

成就及實踐

應對疫情	12
2020/2021年度摘要	14
行政總裁報告書	16
實踐「商業互融」：促進企業發展的平台	19
2025願景新動態	20

可持續發展業務

實踐「商業互融」：以積極管理推動共同蓬勃發展	22
可持續發展管治	24
應對風險 把握機遇	26
於2035年達致淨零排放	28
培育人才	30
塑造社區面貌	32
實踐「商業互融」：減少塑膠廢物	34

營運摘要

香港物業組合	36
中國內地物業組合	40
海外物業組合及提升	41
資本管理	42
估值回顧	44
釋義及詞彙	45
公司資料	封面內頁

領展一覽

抱負、使命、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，管理及運作業務

- > 互相尊重
- > 追求卓越
- > 恪守誠信
- > 團隊精神

投資項目簡介 (1)

香港



127

零售，辦公室及停車場

中國內地



7

零售及辦公室

海外



2

位於悉尼及倫敦的甲級辦公室大樓

良好信貸評級

A/穩定

標準普爾

A2/穩定

穆迪

A/穩定

惠譽

附註:

(1) 包括於2021年4月2日完成收購的上海七寶萬科廣場50%權益，以及於2021年6月4日公布收購的廣州太陽新天地購物中心。

摘要



首個

於香港上市的房地產投資信託基金



100%

股份全數由機構和私人投資者持有



唯一

於亞洲推行內部管理的房地產投資信託基金



具抗逆力

專注於以必需品為主的零售，停車場及甲級辦公室大樓



15年

每基金單位分派持續增長的佳績



31%

董事會包括女性董事
增添多元性及加強企業管治

投資物業組合 ⁽¹⁾

港幣2,070億

79.3%

香港

16.8%

中國內地

3.9%

海外

15.2%
香港停車場

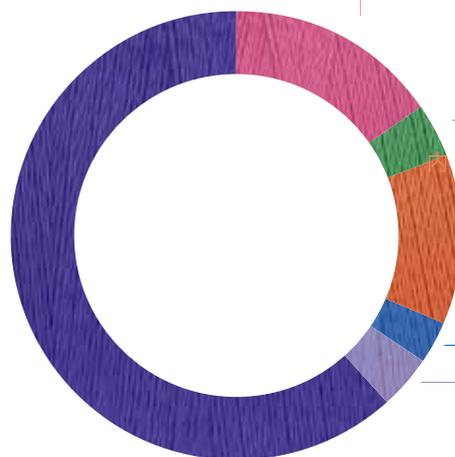
60.3%
香港零售

3.8%
香港辦公室

13.7%
中國內地零售

3.1%
中國內地辦公室

3.9%
海外辦公室



附註：

(1) 上述資料乃於2021年3月31日的備考數值，並包括於2021年4月2日完成收購的上海七寶萬科廣場50%權益的議定物業價值及於2021年6月4日公布的廣州太陽新天地購物中心的議定物業價值。

15年的蛻變歷程

自2005年，領展從香港公共屋邨社區購物中心及停車場的房地產投資者和
管理人轉型為專業的房地產投資者和管理人，資產組合更橫跨香港、中國內
地、澳洲和英國。

領展植根香港

自2005/2006

- 擁有180個商場及停車場並於香港上市
- 透過資產提升項目豐富商場購物體驗
- 改造鮮活街市
- 發展穩健的資產管理知識

首個香港收購項目

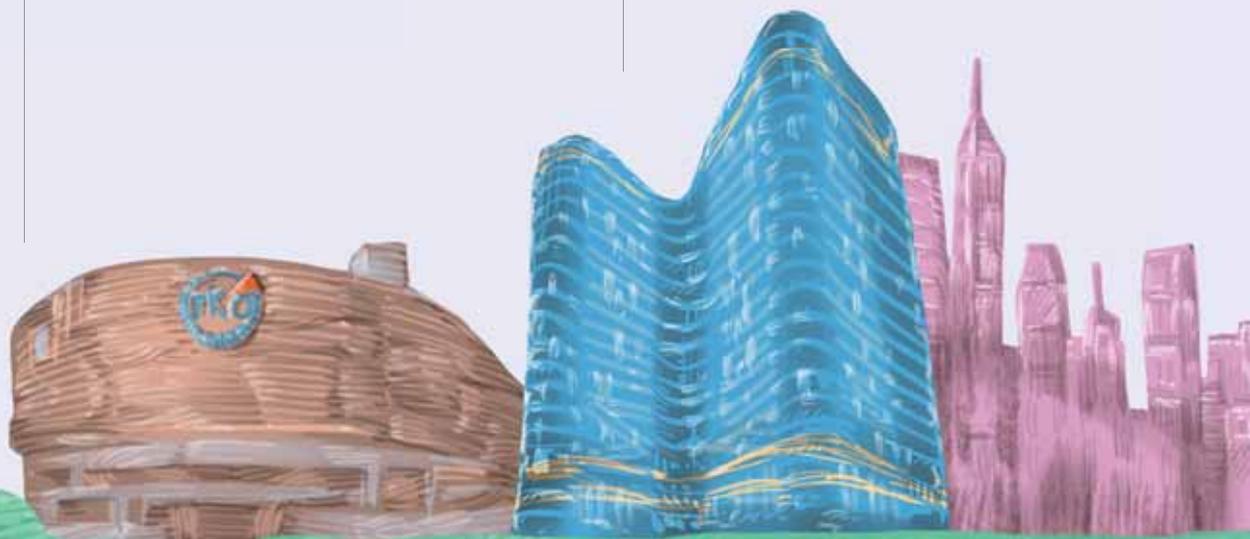
2011/2012

收購南豐廣場及海悅豪園

擴大投資策略至物業發展

2014/2015

透過合營公司收購待發展土地，
其後發展為九龍東海濱匯



我們的物業組合提供持續增長的收益，並於蛻變過程不斷提升其價值。我們持續將「商業互融」糅合至我們業務並處理社會和環境帶來的影響，從而確保我們的房地產基礎設施繼續為持份者創造共享價值。

開展物業組合優化，並擴展至中國內地

自2014/2015

透過五次資產交易，出售合共57項物業以達成物業優化

2015/2016

收購北京領展購物廣場 • 中關村及上海領展企業廣場

強化中國內地一綫城市的物業組合

2017/2018

收購領展購物廣場 • 廣州

2018/2019

收購北京領展購物廣場 • 京通及深圳領展中心城

首次進軍海外市場

2020/2021

收購悉尼100 Market Street及倫敦The Cabot

持續擴張中國內地物業組合

2021/2022

收購上海七寶萬科廣場50%權益

宣布收購廣州太陽新天地購物中心



價值創造過程

1. 2025願景

在「2025願景」引導下，我們將追求卓越文化及創新遠見融入業務以優化物業組合增長。



物業組合增長

- › 加大資產管理規模
- › 維持每基金單位分派增長
- › 維持「A」信貸評級



追求卓越的文化

- › 吸引及激勵市場人才
- › 減少高績效員工流失率



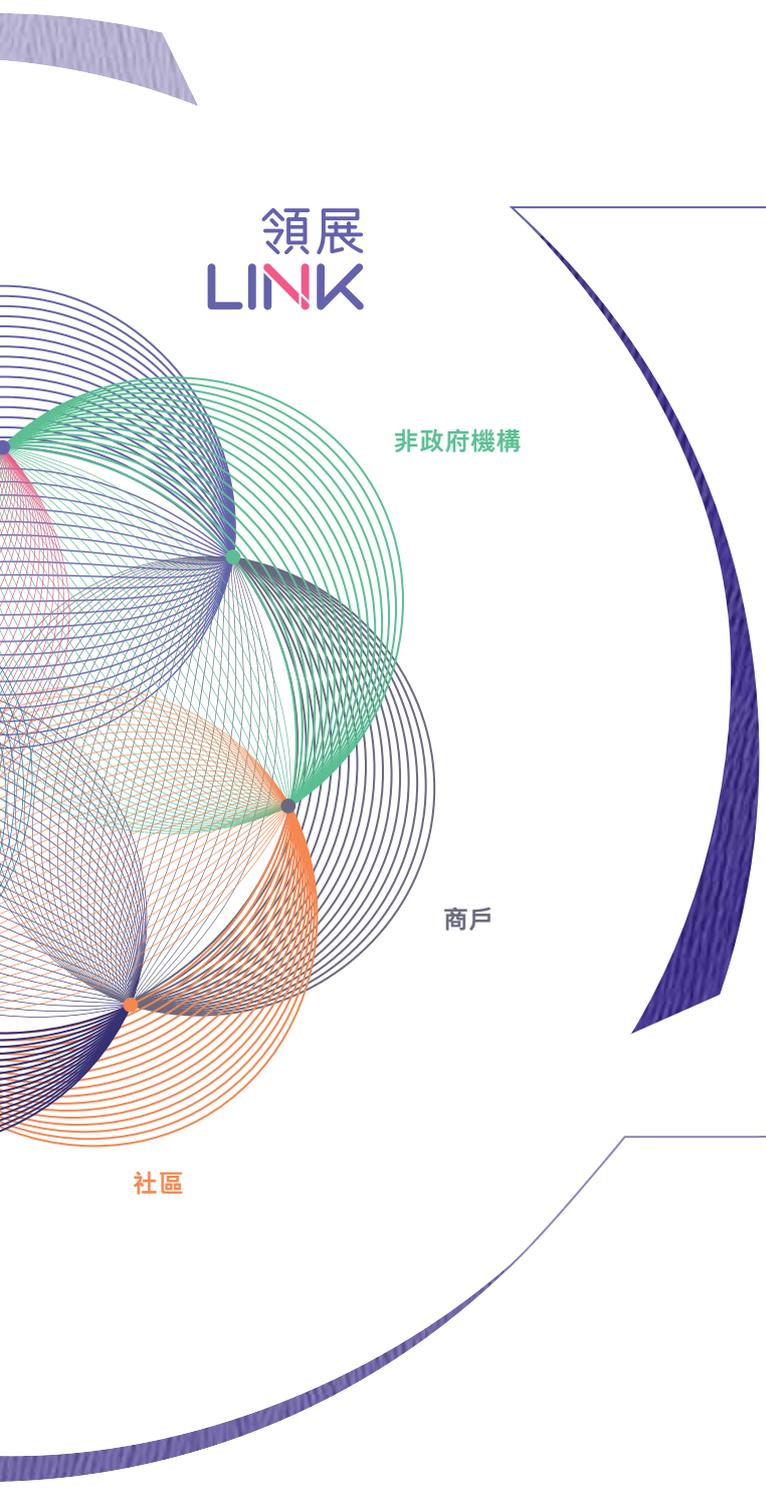
創新遠見

- › 商戶銷售額增長優於市場表現
- › 減少能源消耗
- › 減少有機廢物運往堆填區
- › 於2035年達致淨零碳排放

業務合作夥伴

投資者

員工



連繫好生活

2. 商業互融

我們採用「商業互融」的思維方式，確保領展與所有持分者維持平等的夥伴關係。我們亦積極了解他們的需求和關注事項，識別共同關切議題並一同創造有利各方的解決方案。

3. 價值創造

我們致力創造一個具備共享價值的生態系統，同時亦幫助所有持分者創造美好生活。



財務



地方營造



創新



人才



關係



環境

主席報告書

A portrait of Mr. Nicholas, the Chairman, sitting at a desk with his hands clasped. He is wearing a dark suit, a light blue shirt, and a patterned tie. The background is a blurred office setting.

聶雅倫

主席

雖然領展經歷了另一個充滿挑戰的年頭，但總體來看並非全無喜訊。我們的整體業務逐步恢復但仍不穩定。此乃由於消費者信心仍然低迷、全球經濟復甦走勢未完全明朗，以及包括領展在內的本地商界為適應新營商環境而進行調整。在此艱險的時勢中，本人欣然呈報本年度取得理想的業績表現。尤其是鑒於上一季度的表現明顯改善，本人深信我們正在朝正確的方向邁進。

去年，本人明言我們必須在這前景未明的時期，爭取在思維模式、行動及表現上繼續搶佔先機，並以「商業互融」作為業務營運的試金石。這次疫情充分展現出領展旗下物業持續為鄰近社區提供日常生活必需品的重要性，其亦已成為香港基礎建設不可或缺的一部分。肩負如斯重任，我們

絕不會掉以輕心，並已順應時勢進行大幅度的內部變革—從企業管治方針、負責任地減少對環境的影響，以至與價值鏈的互動等均同時加強了社會各界對我們的認可。

為使業務模式保持穩健的競爭優勢，我們持續監察並檢視物業組合，測試個別資產的抗逆力。對於每一項物業，我們都會捫心自問：「我們的表現理想嗎？是否有可以改善的地方？」年內，我們以審慎的營商原則及穩健的財務狀況，深入探索各種機遇，果敢地採取實際而明智的行動。儘管全球房地產市場波動不穩，我們仍購入了位於倫敦金絲雀碼頭的The Cabot，完成我們於大中華地區以外的第二個收購項目。該甲級辦公室大樓已全數租出，除了即時為我們的收益來源帶來貢獻外，長遠而言亦將會令物業組

合的組成更趨多元化。我們亦於2021年4月完成收購上海七寶萬科廣場的50%權益及於2021年6月宣布收購廣州太陽新天地購物中心，進一步擴大我們於中國內地的零售業務版圖。

在配合2019冠狀病毒病相關隔離措施的同時，維持與社區樞紐及企業連繫非常重要。在過去一年嚴峻的營商環境下，我們與主要業務合作夥伴保持溝通，並與商戶攜手合作，使領展的零售空間可以照常營業，為顧客及訪客提供服務。我們亦投放了更多資源，在旗下物業及其周邊地區打造社區居民願意到訪並享受愉快體驗的空間。

這一切的努力，全因我們秉持堅定不移的信念，致力服務社群並提升其生活質素。我們堅守承諾，繼續推行領展「愛•匯聚計劃」，於2020/2021年度投放1,370萬港元，為第一代大學生提供獎學金，以及資助旨在造福青少年、長者及環境的項目。

我們明白，在現今的營商環境下，要保持競爭優勢，就必須在經濟、環境及社會方面有更高程度的披露和透明度。

與持份者的緊密聯繫，可提升我們的業務表現及獲得他們的信任，因此我們於年內已在這方面加大力度，藉此加強業務的整體管治。最近，我們正式採納持份者參與政策，進一步了解持份者的期望及對領展在可持續發展方面的影響。該政策設有實踐框架，確保我們作出正確的決定、監察相關進展及滿足持份者的期望。

過去一年，不論作為國際市場上的議題或是對公司內部穩健性的檢討，本人及我們的高級經理團隊都更加重視企業管治方面的工作。儘管我們的系統繼續保持健全，但我們將放眼未來，順應持份者的期望與市場趨勢，做好管控工作。我們已加強風險管理制度，並採用以情景為基礎的方法評估及應對風險，尤其是氣候變化所帶來的影響。在管控風險時，這種做法有助激發假設性分析，讓我們加深了解目前的表現，繼而制定改善措施。

氣候變化是其中一個主要風險，缺乏考慮淨零碳排放的策略並不足以緩解氣候變化的影響。我很高興在此宣布領展目標於2035年底前達致淨零碳排放，而制定藍圖將會是管理層和董事會在來年的關鍵工作。

為了配合我們在氣候行動、社會影響承諾、提高透明度和穩健治理方面的持續努力，我們在可持續發展金融框架下更新了2016年綠色金融框架。這使我們與金融領域的範式轉變保持一致，環境、社會和管治已成為投資者資本分配的核心考慮因素，以及確保低成本融資安排的要求。迄今為止，我們有超過30%的現有債務是與可持續發展表現掛鉤。

全賴一眾員工全心全意的付出與積極進取的態度，領展方可在本年度取得理想的表現和進步，本人對此致以肯定與謝意。本人謹此感謝所有僱員及合約員工，於過去一年盡心竭力，並對在領展工作的成就感到自豪。本人亦謹此歡迎梁國權作為獨立非執行董事加入董事會。梁先生敏銳的財務觸覺及在大中華市場的經驗，將會成為我們持續拓展區內業務的一大助力。

最後，回顧過往15年，我們不斷提升抗逆力，鞏固領展在亞洲房地產投資信託基金行業中備受認可的領先地位。我們明白我們的物業組合對商戶及顧客以至整個社區十分重要，我們的零售商場、停車場以至坐落於環球主要商業區的辦公室物業是基礎建設的一部分，這些都是關鍵的設施，憑藉如此堅實的基礎，並秉承為持份者及社區創造經濟、社會及環境價值的企業目標，我們已蓄勢待發，在充滿變數但大致樂觀的復甦前景下，迎接各種挑戰。

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
2021年6月17日

董事會

領展擁有均衡且高度獨立的領導團隊。在主席的帶領下，13位董事局成員負責監察，管理等職務及為公司決策提供多元化的專業知識及經驗。有關董事會管治和監督事項的詳情已在本綜合報告的管治、披露及財務報表中詳列。

1. 聶雅倫

主席及獨立非執行董事

2. 王國龍

執行董事及行政總裁

4. 紀達夫

非執行董事

6. 陳耀昌

獨立非執行董事

8. 裴布雷

獨立非執行董事

10. 陳秀梅

獨立非執行董事

12. 謝秀玲

獨立非執行董事

3. 黃國祥

執行董事及首席財務總監

5. 蒲敬思

獨立非執行董事

7. 梁國權

獨立非執行董事

9. 陳寶莉

獨立非執行董事

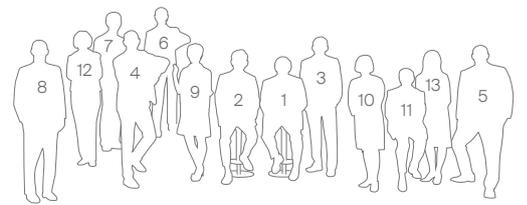
11. 謝伯榮

獨立非執行董事

13. Ms Elaine Carole YOUNG

獨立非執行董事





應對疫情

2019冠狀病毒病疫情廣泛影響我們的日常。領展無論是在營運方式還是與持份者互動和連繫的形式，均將社區的健康和安全放在首位。我們亦開展了一系列有利所有持份者的紓困措施及社區參與活動。



商戶

彈性租約安排

重組部分租約及推出網上商戶平台以迎合不斷上升的短期租賃需求。

宣傳及市場推廣活動

展開特別的推廣活動以支持商戶線上訂購及自取服務，同時促進本地旅遊。

領展商戶學堂

提供培訓課程予商戶，從而加強其對推廣線上業務的認識及應用程度。



6億港元

商戶同舟計劃

透過減免租金、提供免租期或減免管理費用減輕受影響商戶的營運壓力。

顧客及社區



健康及安全

確保我們的物業提供安全的環境供社區享用。

加強消毒及清潔措施同時實行常規性的衛生監控。

一旦發現本地病毒傳播案例，立刻對物業進行深層消毒。

鼓勵電子消費及於高使用度的設施上噴上持久的抗病毒塗層。

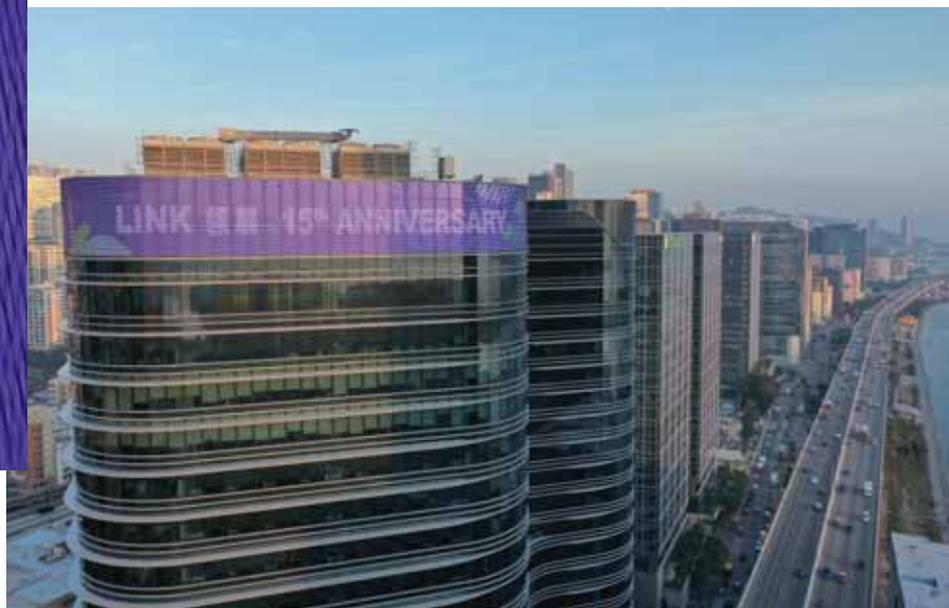


街頭藝術

利用我們物業的公共空間傳遞正面信息，從而幫助人們保持積極性，健康及安全。

2020/2021 年度摘要

今年適逢領展於香港上市15周年，我們一如既往展現了提高社區生活素質及為所有持份者創造可持續發展價值的能力。展望未來，我們將繼續以資產連繫我們服務的社群，連繫好生活。



財務業績摘要

收益
(百萬港元)



10,744

↑ 0.2% 按年

物業收入淨額
(百萬港元)



8,238

↑ 0.2% 按年

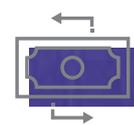
每基金單位分派
(港仙)



289.99

↑ 1.0% 按年

平均借貸成本



2.66%

↓ 83個基點 按年

資產總值
(百萬港元)



209,885

↑ 1.1% 按年

每基金單位資產淨值
(港元)



76.24

↓ 1.8% 按年

負債比率



18.4%

營運數據摘要

商戶同舟計劃

6億港元

於疫情期間支援商戶

中國內地及海外收購

4

擴展至悉尼及倫敦
宣布兩項於上海及廣州的投資

新租賃進度理想

香港

>400

中國內地

~200

於2020/2021年度簽訂的飲食及零售相關新租約

租用率



零售

香港

96.8%

中國內地

96.3%



辦公室

香港

82.9%⁽¹⁾

中國內地

95.8%

海外

100.0%

續租租金調整率



香港零售物業

-1.8%

中國內地零售物業

11.1%

租金收繳率



香港

98%

中國內地

98%

海外

~90%

附註：

(1) 截至2021年6月的已落實租用率。

行政總裁報告書



王國龍

行政總裁

2020/2021年度是領展於香港聯交所上市的15周年誌慶。在這趟精彩豐盛的旅程中，共享價值一直是我們堅定不移的指引，引領我們維持穩健管治及靈活性，成就我們蛻變成現時具有高抗逆力及生產力的企業。

回顧整個年度，我們與價值鏈內的不同持份者充份協調及保持高效溝通，體現了我們致力實踐「商業互融」的理念。

領展上下從董事會、管理團隊到前線員工，以至外部的業務合作夥伴，維持緊密合作，協力物色合適的解決方案、制定策略並加以實施，從而減輕持續不斷的社會及經濟危

機所帶來的影響。在穩健的風險和危機管理框架支持下，我們維持堅實的財務根基，並把握市場機遇，蓬勃成長。我們所落實的每項決定、採取的每項措施，均引領著我們朝正確的方向邁進，為領展的可持續發展作出貢獻。

隨著2019冠狀病毒病疫情轉趨緩和，我們喜見業績表現有所提升，期內最後一個季度的升幅尤其明顯。然而，受市場動盪影響，我們的全年收益及物業收入淨額皆持平，僅錄得0.2%的增長。每基金單位分派按年增加1.0%至289.99港仙。

雖然近期表現走勢向好，我們仍持續檢討物業組合的表現及追蹤行業趨勢，藉此了解我們於全球房地產市場現況下

的成績，評估我們的表現。在香港，我們的「商業互融」理念協助商戶渡過難關，同時幫助新商戶在我們的物業組合中成長並拓展門市網絡。香港物業組合新簽訂逾400份租約，分別錄得96.8%及98%的高租用率及租金收繳率，是我們致力打造及維持具抗逆力的業務基礎的有力證明。

是次疫情可說是對我們作為房地產企業在經營零售物業方面應變能力及靈活性的一大考驗。連月來斷斷續續的封鎖措施、社交距離限制以及生活在恐懼和焦慮之中，使我們重新思考我們所擔當的角色及肩負的責任。作為公共空間的營運商、連結社區的紐帶、促進商戶業務發展的推動者及1,000多名員工的僱主，我們應當如何自處？我們在這段期間學會了如何迅速適應各種關鍵業務的趨勢發展，當中一些可能僅屬短期性質，另一些則仍在不斷演變，並可能持續較長的時間。

從前線物業管理員工到人力資源及資訊科技部的同事，以至高層管理人員及董事，領展上下均面臨前所未有的挑戰。衛生及健康是我們首要的關注重點，並已迅速採取相應的措施。此外，消費者行為改變、人們被迫或傾向留在家中防疫、數碼化掀起的變革及網上業務日漸侵蝕傳統零售市場等較長遠的議題，都被我們納入重點關注事項之列。作為經營零售及辦公室物業的房地產企業，我們必須傾聽商戶、顧客及辦公室用戶的意見，並根據他們的需要提供服務。我們曾經認為我們典型的3年租期足以滿足零售需求，同時細心觀察其他市場以10年以上租期營運的方式。現時，隨著零售商嘗試引入新概念並要求業主提供靈活性，零售租約可短至僅僅數月。去年年底，我們的租務團隊推出全新的「商戶天地」，讓商戶可於網上快速預訂位於領展香港各項零售物業內的銷售場地、期間限定店及攤檔。因此，「商場營銷」收益於本財政年度錄得可觀增長，達到9.5%。

鑒於中國內地及香港的疫情發展相對受控，我們旗下商場及辦公室得以繼續保持開放及正常營運，雖然需作出若干調整，但多數商戶全年大部分時間均可維持營業。只是，由於較多人留在家中防疫，透過網上購物或上班不單成為一種可供選擇的生活模式，而且是所有人都必須適應的新常態。過去一年，由於無可避免地出現零售舖位供過於求的情況，加上零售商縮減業務規模，顧客和遊客寥寥無幾，我們目睹了不少海外零售物業市場崩盤。由於我們已就應對疫情的長期影響為自身和商戶作好準備，故此我們在中國內地及香港的零售表現直至目前仍相對穩健。我們旗下所有商場的租用率維持相對穩定，整段期間均達到90%以上。儘管網上購物勢頭強勁，2020/2021財政年度「超級市場及食品」類別商戶的銷售額仍然按年增長5.4%，而「街市/熟食檔位」的續租租金調整率更達到18.2%，表現亮眼。在疫情期間香港所有食肆必須縮短營業時間、減低座位比例，儘管如此，大多數食肆仍能因時制宜，迅速改變營商策略。餐廳營運商將業務重心轉往外賣及外賣送遞服務，而基於領展物業鄰近住宅區，可大大減少居民提取外賣的往返路程及時間，具備了提供此類服務的有利條件。

其中更值得鼓舞的是，社交距離措施一經解除，我們旗下物業的人流及停車場使用率隨即強勁復甦，且並不僅限於我們的零售物業。我們位於香港、上海及悉尼的實體辦公室的租用率均見回升，收復了因疫情造成的大部分損失。顧客及上班族紛紛結束冬眠期，投入停頓已久的社交活動，而領展亦盡其所能，為商戶提供最佳的支援。在位於北京的領展購物廣場•中關村(前稱歐美匯購物中心)，我們的團隊與持份者積極溝通，並合作舉辦十周年紀念活動，以促進2019冠狀病毒病疫情後的業務復甦及提振消費者信心。戶外家庭娛樂及青少年活動加上購物券及各種特別優惠，成功吸引大批參與者。是次活動非常成功，不但大幅提升銷售及為商場注入新活力，更彰顯了「商業互融」如何促成創造共享價值。

「愛•社區」計劃為慶祝領展上市15周年的其中一項活動，我們在香港組織了供應商、營辦商、社會服務租戶及領展義工隊，以義務方式為物業組合內的20個社福機構租戶進行一系列資產提升工程。這些工程看似微不足道，但將會為社會及環境帶來重大且深遠的影響。首三個先導計劃預期於2021年8月竣工，將可為本地社區增添設施，為訪客及有關社福機構使用者提供更為怡人及具吸引力的環境。

為加強物業組合生產力以應對未來趨勢及實現組合多元化，我們收購位於悉尼的100 Market Street及位於倫敦金絲雀碼頭的The Cabot。2021年2月，我們宣布收購位於上海市閔行區樓高五層、佔地149,000平方米的商業發展物業—上海七寶萬科廣場的50%權益，該收購已於四月完成。我們緊接著於六月宣布以協定物業價格人民幣32.05億元收購位於廣州天河區的太陽新天地購物中心。該商場佔地90,000平方米，坐落於鄰近廣州中心商業區的繁華地段，集商業、住宅及教育於一身，提供在短期進行更多主動積極的資產管理及改善商戶組合的機會，同時亦具有資產提升的潛力，有助於提高其中期租用率。這些收購項目重申了我們加強於全球主要門戶城市拓展國際網絡，並充分利用特定市場多元性的決心。

我們在內部協助及支持員工迎接為社區服務時所面臨的各項挑戰。他們於過去一年付出的努力，使我們榮獲多項史蒂夫獎，當中包括「最佳創新措施應對2019冠狀病毒病獎」。

去年此時正值2019冠狀病毒病第一波疫情的高峰期，除了維持業務營運及應付無從預測的經濟及社會衝擊外，本人難以想像還能實現哪些短期目標。但本人始終深信，蓬勃發展的企業必須勇於求變，採取策略性方針應對不確定性。如今回望，這段時間給予我們短暫歇息的空間，反思企業價值和目標，讓我們有機會重新整裝待發。今天，本人相信，基於我們藉著所推行的各項措施渡過最艱難的時期，當中汲取經驗，為我們作好準備，繼續邁步向前。

最後，本人希望向一眾勤勉盡責的員工、業務合作夥伴及供應鏈營運商致以衷心謝意。全賴全體員工全程投入、齊心協力及努力不懈，我們方可渡過去年的困境。全賴這些支持及應變能力，領展方可堅定不移地繼續履行「連繫好生活」的承諾。

王國龍
行政總裁

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金的管理人
2021年6月17日

實踐「商業互融」： 促進企業發展的平台

儘管2019冠狀病毒病疫情持續令許多公司在2020/2021年度大部分時間處於危機處理狀態，但仍然有不少公司找到發展契機。領展的「商業互融」正是以培育和協助這些企業蓬勃發展為首要及中心的營運思維。

領展旗下物業不但為商戶提供實體店舖營商，更備有短期租約方式，讓新企業於繁華地段設立期間限定店及自主管理的攤檔，以最低的營運成本測試和調整其產品。領展的商場營銷及市場推廣團隊會與這些初創企業緊密合作，就如何展示產品及吸引顧客提供建議和反饋。

10,600 日

出租予短期攤檔的總日數

於2020/2021年度
由180個獨立商戶承租

當企業改良產品並建立品牌知名度後，他們可以選擇提升為長期攤檔，或轉型成為實體店舖，以增加其產品種類及提高對顧客的曝光率。我們的專責物業管理團隊會與新店主合作及提供意見，為店舖制定最有效的店面佈置、設計及燈光效果。



10個

短期攤檔
於2020/2021年度
轉型成為長期攤檔或
店舖

加入領展的物業組合後，企業便連接我們遍及香港、中國內地、悉尼及倫敦的135項物業，使領展旗下物業的基礎設施成為商戶設立及拓展業務的絕佳地點。

>50間

單一商舖於2020/2021年度
擴展業務至領展旗下的其他
物業



黃大仙中心北館的母親節市集

2025願景 新動態

自2018/2019年度起，我們以穩健的業務基礎為基石，制定了中期策略「2025願景」，旨在以內部增長及併購的方式擴大物業組合，從而提高資產價值及推動未來物業組合增長，確保我們的房地產繼續對商戶、顧客及社區具有相關性和實用性。追求卓越文化亦是實現2025願景不可或缺的一環，並在公司的每一層面貫徹推行。我們運用創意思維並採取創新的方針，致力加強領展的長期抗逆力和生產力。

物業組合增長

在追求2025願景的過程中，我們透過衡量風險和回報，並以高收益和低風險資產互補，致力維持平衡的物業組合，為我們帶來穩定的收入和可持續的增長。我們專注於風險較低且回報相對穩定的「核心型」及「核心增益型」投資，同時將需要進行資產提升及硬件改造的「增值型」投資，及包括物業發展在內的「機會性」投資納入我們的策略範圍內。雖然此項投資具較高風險，但亦可帶來更大的增長機會。

我們的業務重心

- 地區分佈方面，香港為我們的核心市場，並繼續構成我們物業組合的最主要部分。
- 我們的目標市場為中國內地一線城市與其周邊三角洲地區，以及四個選定海外發達市場(即澳洲、新加坡、日本及英國)，該等市場均可推動物業組合增長及分散風險。
- 資產類別方面，我們以零售及甲級辦公室物業為主。這些資產為零售商戶聯繫其顧客的基礎設施，亦為辦公室租戶為其員工提供優質的工作環境，同時為我們的社區提供重要的便利設施。
- 我們亦就機遇及增長潛力考慮投資於其他資產類別。

未來考慮因素

- 在疫情及其相應的旅遊限制下，盡職審查工作(尤其是涉及海外收購)變得更加繁複。我們已在中國內地建立優秀的當地團隊以把握潛在機遇。
- 儘管疫情肆虐全球，但由於量化寬鬆措施下大量資金傾向穩定收益的投資，使物業價格未曾下跌，特別是在租用率及租金收入方面表現出色的資產。
- 我們打算將我們持有的投資組合進行長期投資，以產生收入和資本收益。目前，我們並無即時計劃出售資產。我們將會繼續審慎地管理及嚴選投資物業組合，務求增添合適的投資至現有物業組合。



倫敦 The Cabot

追求卓越的文化

員工是領展取得成功的關鍵要素。尤其在2020/2021年度市場波動和不明朗因素仍然存在，我們追求卓越文化的堅持變得更加重要。

我們的業務重心

- 在疫情爆發初期，我們立刻向香港和中國內地共1,059名員工提供就業保障，並承諾不會因為疫情而縮減人手和下調基本薪金。我們亦決定不申請香港特區政府的「保就業」計劃，而是繼續以自身的資源支持員工。為減輕員工因疫情所致的潛在疲勞和透支，除了基本年假外，我們還提供額外的家庭關顧假期。員工亦可獲全薪休假去接種疫苗，以及得到2019冠狀病毒病相關的醫療保障。
- 確保我們的領導團隊及人才儲備能夠全面履行及滿足領展短中長線的需要。相關措施包括配合業務需要而制定的學習及發展計劃、培養領展員工職業發展所需的行為、及針對企業變革、工作投入度及團隊協作三方面而進行的360度績效評估。
- 我們將環境、社會及管治以及「商業互融」的理念融入公司目標之中，讓領展可持續吸引人才。我們更在高層管理人員的平衡計分卡中加入環境、社會及管治指標，作為訂立年度目標的其中一環。

未來計劃

- 保持工作場地設施的靈活性及組合性，重新激發員工的工作體驗。利用嶄新技術、推進數碼革新及提供靈活的工作方式等措施支持公司革新；同時協助領展員工保持敏銳強韌，培養勇於變革的精神，確保領展長期的成功。
- 我們以質素能力為本的人才方針去規劃未來發展所需的新技能，配合公司業務發展。相關措施包括規劃領展員工個人事業發展方向，促進內部人才流動，並呈現領展對人才資源的重視程度。

創新遠見

無論是尋找新發展項目還是識別改善現有營運的新方法，創新遠見都專注於支持我們物業組合的可持續發展。

我們的業務重心

- 我們利用中央樓宇管理系統密切監察及控制物業組合的照明和空調運作情況。我們將利用預測數據分析，優化所有電子設備的維修及保養，從而盡量避免出現故障及持續為商戶及顧客提供可靠的服務。
- 「愛•社區」計劃是我們於15周年配合地方營造方針所推出的旗艦計劃。我們與業務夥伴攜手合作，以義務方式為物業組合旗下20個社福機構租戶展開一系列的提升工程。

未來計劃

- 隨著對碳中和需求的增長，我們預料追蹤及匯報碳排放及碳信用將會面臨更嚴謹的檢視。通過利用科技支持我們的氣候行動，我們開始利用區塊鏈技術來量化所安裝的太陽能光伏板之碳影響。
- 我們剛開始體會到如何透過採納數碼解決方案提高效率以及改善和優化項目。樓宇設有數碼分身、互連互通，或加入數據驅動及自動化等元素已成為新興趨勢，這將有助提高我們旗下物業的生產力及營造相互合作的環境，並達致更穩健的表現。展望未來，我們預計電子可再生能源證書的發展將提供具透明度及可信性的碳信用數據追蹤，其中包括財務指標、歸屬權及相關的環境影響。

實踐「商業互融」： 以積極管理推動共同蓬勃發展

我們已在業務中貫徹實行「商業互融」理念，位於上海的領展企業廣場是其中一個實例。

策略投資及物業組合規劃所奠定的穩固基礎是我們成功的基石，藉此確保物業組合增長。領展應對疫情的措施體現出我們的全局思維，除了提高我們的靈活性，亦使我們能為變化做好準備。

我們與辦公室商戶保持連繫，就需改進的領域尋求意見，並了解我們的表現與商戶期望的落差。隨著工作環境有所改善，商戶及其僱員對我們的滿意度亦有所提升。儘管2019冠狀病毒病帶來重重挑戰，我們仍獲得優良的滿意度。

這些成果進一步推動實踐我們的「商業互融」理念，幫助商戶達到它們的內部期望及目標。

業務抗逆力

我們於2019冠狀病毒病疫情期間的表現是業務抗逆力最有力的證明，領展企業廣場的主要租戶已再續租10年。辦公室租用率維持於

95.8%



積極資產管理

我們將為領展企業廣場的大堂及零售商場進行翻新工程，持續提升其競爭力及維持其長遠物業價值。

卓越環保標準

領展企業廣場獲美國綠色建築委員會頒發LEED-EBOM鉑金級認證，表揚我們的環保成就及在減低旗下樓宇的環境影響所付出的努力。





健康及福祉

室內空氣質素一向是樓宇使用者的重點關注事項。因此，我們對領展企業廣場的暖通空調系統進行升級工程，引入同業最優質的高效能空氣粒子過濾技術。為使商戶及樓宇使用者均感到安心，我們更提供了PM2.5微細懸浮粒子水平的實時數據監控。

商戶滿意度

我們世界級的物業管理服務深受租戶及其員工嘉許，在最新的調查中分別獲得95%及98%的滿意率。

可持續發展管治

堅實的企業管治能力及穩健的業務發展原則是領展可持續發展管治的兩大基石，有助在整體業務中培養可持續發展的文化。我們致力減少環境足跡及與持份者維持廣泛溝通，藉此為所服務的社區帶來正面影響。

領展的董事會負責監督環境、社會及管治事宜及風險，包括氣候相關風險。主席全面負責發起、推動及監察我們的可持續發展常規，並每半年向董事會其他成員作出匯報。為確保充分的管理監督，可持續發展委員會負責監督企業可持續發展策略及進度。該委員會由來自各主要部門的代表組成，負責審閱及確認與主要可持續發展事宜相關的政策、常規及目標。

可持續發展顧問委員會由領展的主席主持，成員包括來自學術界及不同行業的可持續發展專家，每半年召開一次會議。該委員會提供一個額外渠道，讓我們聽取外界對可持續發展事宜的建設性意見。這有助加強我們與持份者的溝通及提高透明度，使我們可以更有策略地作出回應。

為貫徹我們追求卓越文化的理念，我們定期設立跨世代及跨部門工作小組，以識別及管理前線所面對的可持續發展挑戰。這些工作小組乃按個別項目（例如為制定淨零排放目標）成立，旨在將優良的慣例融入我們的營運、加強數據管理、以及透過培育不同業務部門的未來領袖，鞏固可持續發展的文化。

實施氣候相關財務披露工作小組的推薦建議

我們相信，成功的氣候相關財務披露在於業界積極制定及配合最佳實務。因此，我們致力倡導氣候相關財務披露報告，並與「聯合國環境規劃署金融倡議」及「負責任投資原則」等國際及行業組織標準保持一致。

至今，我們已根據氣候風險估值模型評估全球氣溫上升攝氏1.5度、2度及3度對領展資產的實際及過渡性影響。當中所揭示的財務成本提供了額外資料及見解，有助我們為所有資產制定緩解及應變策略的優先次序。

舉例而言，我們已加固防洪閘及改善排水系統，並評估各種水上及陸上防洪方案，包括將主要系統遷往其他地方或設於地勢較高的位置，以減低物業因處於水災頻發地區而構成的潛在損毀。

我們的收購及出售策略亦會套用這些數據（尤其是用電密度及碳密度），從而全面評估資產所面臨的長遠管理挑戰。

倡議及承諾

我們積極支持多項國際倡議及承諾，包括主要的聯合國憲章、原則及目標，反映我們矢志成為負責任的企業，在人權、勞工、環境及反腐敗等方面為社區帶來正面影響。

此外，我們持續為社區的可持續發展作出貢獻，成果備受國際及本地機構肯定。



應對風險 把握機遇

全方位風險管理

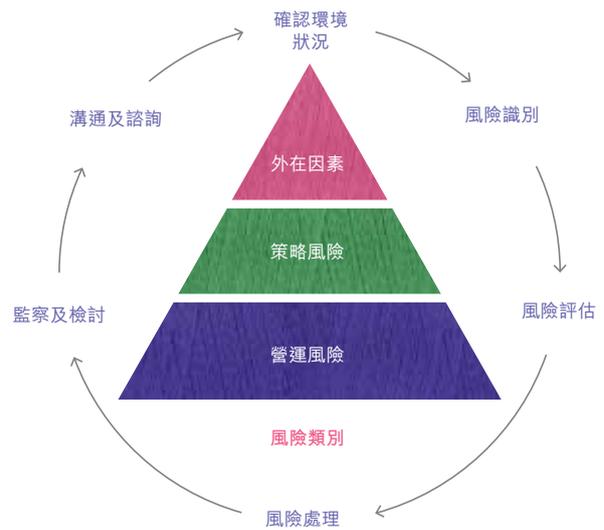
風險管理是領展有效落實企業策略及討論業務規劃的重要一環。

我們的全方位風險管理框架概述了領展如何制定及應用其風險管理常規，以確保所有業務活動均在符合本集團風險管理政策原則及所規定限制的情況下進行。

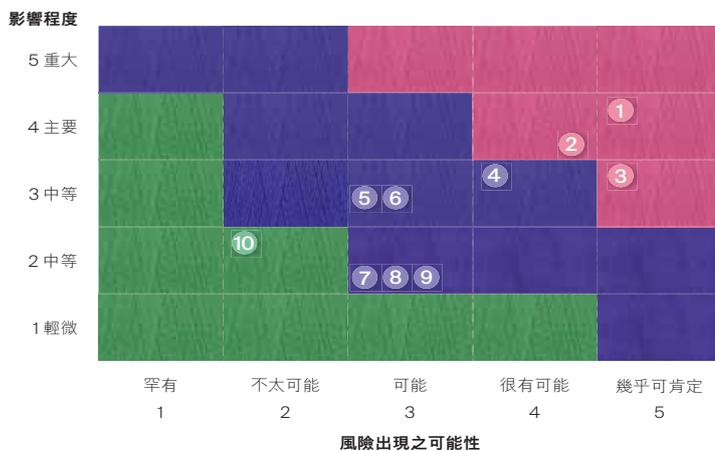
此全方位管理程序旨在識別主要風險，確保員工充分了解並以符合管理層風險偏好的方式應對有關風險。風險管理以風險與回報之間的平衡為基礎，經審慎評估潛在結果和影響，以及風險偏好後作出決定。我們深明領展品牌具備重大商業價值，因此聲譽及財務影響兩者均納入考慮因素。風險管理程序與我們的業務策略相符，在考量各主要風險及不確定因素時，我們會審視它們與實現本集團策略目標之間的關係。

領展定期進行風險評估，並適時披露任何已識別的或有負債。領展的或有負債詳情已在管治、披露及財務報表報告第130頁的綜合財務報表附註12稅項一表中披露。

我們採用綜合方針實行全方位風險管理，集中管理現有及新出現的風險和機遇。此管理方針配合領展的目標營運模式，要求各個業務及職能部門負責持續識別、評估及管理其現有及新出現的風險，從而培養主動承擔風險責任的文化。這有助領展各業務單位及個別員工監察風險，並在需要時執行已制定的風險緩解策略。



剩餘風險圖



- 1 - 經濟及政治動盪
- 2 - 財務穩定
- 3 - 氣候、健康及福祉
- 4 - 資訊系統及科技
- 5 - 物業組合管理
- 6 - 人才
- 7 - 資產維護及提升
- 8 - 供應鏈及採購
- 9 - 企業聲譽
- 10 - 商業操守及合規

主要風險



主要風險	風險描述	主要應對措施
資產維護及提升 	器材、物業及設備疏於保養或資產提升項目工程有所延誤可能會導致不必要的停工，影響商戶的營業時間及營運或顧客體驗。	<ul style="list-style-type: none"> 使用能源系統的預測分析功能以預測、減少及盡量避免設備停用的情況。
商業操守及合規 	出現欺詐、不合規事件及非法行為可能會影響領展經營業務的能力。隨著業務擴展，領展需要了解不同地區的法例及監管要求。	<ul style="list-style-type: none"> 提供有關新訂或已更新監管規定的培訓。 每年檢討並更新標準營運程序，確保程序屬適用及有效。
氣候、健康及福祉 	社會各界日益關注及重視減低碳強度，致力緩和氣候變化，並通過在碳定價、交易及／或關稅等方面的措施體現這一趨勢。 隨著疫情爆發，健康及福祉成為最受領展及其持份者關注的議題。	<ul style="list-style-type: none"> 在資產層面上，評估所面對的實際及過渡性氣候風險，藉以釐清應對策略及措施的優先次序。 持續監控資產在健康及福祉方面的表現。
企業聲譽 	若領展未能符合持份者的期望，則可能會對領展的品牌價值、與業務合作夥伴的關係、投資者信心以及顧客體驗造成負面影響。	<ul style="list-style-type: none"> 制訂持份者聯繫政策以深入了解持份者的期望以及其對領展可持續發展的影響。 提倡「商業互融」理念作為我們營運的指引方針，並確保我們可為社群創造價值。
經濟及政治動盪 	宏觀經濟環境、金融市場波動及政治局勢轉變均會對領展及商戶的經營環境增添困難或不確定因素。	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察主要經濟指標及政治議程。 設有專責資產經理監察資產表現。 維持直接公開的溝通以提升透明度。
財務穩定 	租賃活動、資本管理及成本監控的現有策略不一致，可能無法讓領展在全球經濟衰退及充滿挑戰的營商環境中達成財務目標。	<ul style="list-style-type: none"> 財務及投資委員會負責監督主要金融事宜。 應用審慎的資本管理策略及維持多元化的資金來源。 制訂商戶及行業組合策略以應對個別資產需求。 與現有及潛在商戶進行直接及持續聯繫。
資訊系統及科技 	隨著領展持續擴展其物業組合，因內建資訊科技系統的效率低下以及監察和減低時刻轉變的網絡威脅而導致業務中斷的風險，將會有所增加。	<ul style="list-style-type: none"> 定期檢討及更新資訊科技基建。 定期進行網絡安全意識培訓及練習。 制訂有關使用資訊科技的政策或指引。
物業組合管理 	投資及出售策略所依據的基本假設及程序受到不利影響，可能會令領展實現「2025願景」的能力受到限制。	<ul style="list-style-type: none"> 財務及投資委員會定期評估投資策略及決策。 每年舉行董事會策略會議檢討業務方向和策略。
供應鏈及採購 	無法預計服務或商品的交貨時間或過分依賴特定承辦商、營辦商或服務供應商可能阻礙營運及降低其服務質素。	<ul style="list-style-type: none"> 制訂有關採購的政策或指引。 持續監察承辦商的表現。
人才 	未能建立及留聘具靈活性及團結一致的高效領展員工團隊將可能限制領展的增長能力。	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會負責監察主要人才及薪酬事宜。 定期檢討人才策略（包括人力資源規劃、薪酬福利和人才學習及發展計劃），以確保競爭力。

於2035年達致淨零排放

我們重申對氣候變化的承諾，樹立榜樣並致力啟發持份者反思如何在自身營運中抵禦氣候變化，從而攜手實現具挑戰性的氣候變化目標。隨著領展邁向淨零排放之旅，我們將分享相關經驗及見解，冀望持份者作出同樣的行動。

抵禦氣候變化

過去10年，領展早已意識到抵禦氣候變化與業務成就息息相關。自2010年起，我們專注節約能源，物業組合的碳足跡累計已減少31.4%（按相同基準計算）。本著進一步遏止氣候變化的決心，我們在本年度宣布將於2035年達致淨零碳排放的承諾。

香港和中國內地已分別承諾於2050及2060年達致淨零排放，而我們將加快進程，較中港兩地的目標提前整整15年，透過加強各業務部門的努力以及改進決策過程，實現這個進取的策略。

我們在項目初期進行了全面的碳排放（範疇一及二）審核，以釐定合適的基準模型。我們的碳核算方法涵蓋領展擁有直接營運控制權的物業，其所有排放量均會計算在內。

領展的淨零排放之旅



營運效率

構建一個為期15年的節能模型，評估物業層面的技術採用率和節能潛力



可再生能源採購

制定領展對可再生能源證書、綠色能源採購協議及直接投資的準則



淨零排放管治

在企業層面融入與淨零排放有關的政策及程序，從而規範採購及投資流程



價值鏈參與

評估價值鏈對我們碳足跡造成的影響

領展的淨零排放策略由四個關鍵行為推動：避免、減少、投資及參與。

我們積極探討在物業組合內擴展太陽能光伏裝置的覆蓋範圍。於本年度，我們識別出28項物業、約191,600平方呎適合安裝太陽能光伏裝置的天台空間，每年可產生約1,600兆瓦時的電力，相等於超過330個香港家庭的每年平均用電量。除此之外，我們正進行另一輪技術可行性評估，以發掘更多安裝地點。截至2021年3月，我們旗下三項物業—樂富廣場、TKO Spot及大元商場共產生了104兆瓦時的可再生能源。

為進一步提升及監察我們旗下物業的能源效益，我們將在四項物業(T Town、長發廣場、慈雲山中心及TKO Gateway)推行能源管理系統(EMS)試點計劃，預料每年可額外減少4%的絕對能源消耗量。

領展對淨零排放的關注並非僅局限於自身營運當中。為更廣泛地應對氣候危機並採取行動，我們致力運用自身的影響力、技術及業務覆蓋範圍，啟發商戶、承辦商、服務供應商，以至領展的年輕人才，讓他們明白氣候變化將在他們的有生之年帶來更嚴峻的影響。

淨零
排放



培育人才



我們定期檢視公司人才策略，包括人力資源規劃、薪酬福利和人才學習及發展計劃，保持領展的生產力和員工整體薪酬待遇，包括薪金、花紅及其他福利在人才市場的競爭力。

領導能力及人才發展

於2020/2021年度，我們集中於人才的招聘，透過聘用不同背景及專業技能的人才加快公司發展的步伐。為實踐領展「商業互融」的理念，我們於2020/2021年度推出歷來最大型的暑期實習生培訓計劃，招募了50名學生，包括領展員工及服務供應商的子女及領展獎學金的得獎者。我們將於2021/2022年度推出最具規模的資深管理培訓生及管理培訓生計劃，目標是從市場招收24名資深培訓生及培訓生，培育成為領展未來的管理人員及領袖。



為配合實現「2025願景」，我們檢視了行政人員薪酬框架，更新「工作質素能力」框架作為領展人才發展的基石，涵蓋人才評估、學習課程及個人發展等範疇。

我們的電子學習平台LinkEDGE為身處不同地區的各級員工提供靈活及自主的電子綜合學習資源，促進終生學習。於2020/2021年度，我們的學習目標範圍包括專業操守、思維模式、應變管理及技術能力等。員工的總學習時數超過24,300小時。

在人才學習及發展方面，我們於2020年亞洲－太平洋史蒂夫[®]獎⁽¹⁾榮獲三個銅獎，包括人力資源技術使用創新獎（電子學習），人力資源管理、企劃與實踐創新獎（電子學習和暑期實習生培訓計劃）。



員工參與

公司密切關注員工在專業及個人方面不斷轉變的需求。我們將工作環境保持最高的安全標準，推行彈性工作安排及配合遠程工作科技，為員工提供更大的靈活性。

線上健康資源中心為員工提供正念思維練習、精神健康指引及舒緩壓力等最新資訊及技巧。過去一年，我們亦舉辦了多個工作坊，例如身體伸展課程、親子工作坊、精神焦慮及中醫講座，得到員工踴躍參與。

附註：

(1) 每年由美國華盛頓史蒂夫機構頒發。

為了緊密地維繫員工，我們舉辦多項大型的線上活動，包括員工大會、15周年慶典、管理層集思會、節日慶祝派對及歡樂時光。管理層集思會讓各部門領袖以開放及深入探討的方式交流，而他們的前瞻性思維、創造力和領導經驗的交流有助領展邁向「最佳僱主」的目標。

我們的員工委員會－「領展所長」透過書籍分享會、體育活動、興趣班及家長會等與員工聯繫。

在這充滿挑戰的時間，我們的義工委員會繼續舉辦及支持各項慈善活動，向弱勢社群捐贈食物及派發新春福袋，並與Art Options及癌症基金會粉紅革命等非政府機構合作，為有需要人士提供支援。於2020/2021年度，義工委員會總服務時數較2019/2020年度增加137%。

在關顧員工工作安排及身心健康活動的工作得到員工的認同。超過80%的受訪員工對彈性工作安排感到滿意、感到仍能與公司團隊緊密連繫，而公司管理模式透明度高。我們繼續向成為「最佳僱主」的目標取得良好進展，並獲《HR Asia》評為2020亞洲最佳企業僱主之一。



塑造社區面貌



在「商業互融」理念的引領下，我們積極連繫持份者，並透過運用全局思維管理各項可持續發展事宜。我們希望凝聚各持份者，攜手合作，共建更具抗逆力的社區，緩減日後各種挑戰所帶來的影響，迎接未來機遇。

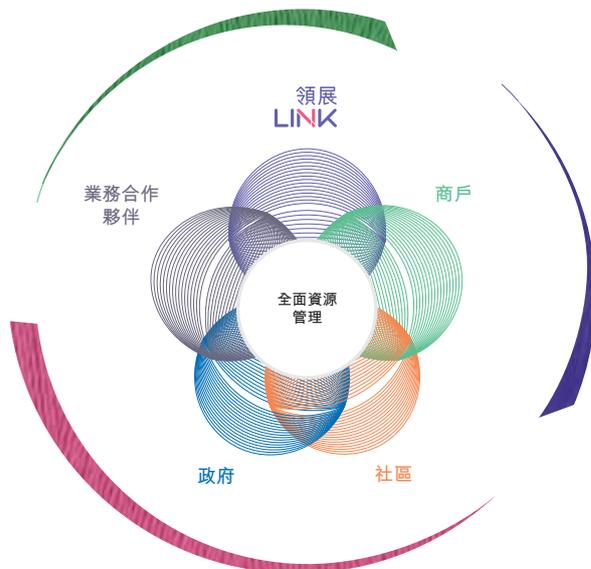


125.9 公噸

回收廢物

回收工作

我們時刻關注旗下物業在日常營運中產生的廢物。因此，我們與政府及業務夥伴並肩合作，擴大膠樽及玻璃樽的回收網絡，並將繼續支持進一步的廢物回收計劃。



82.7 公噸

社區捐贈食物

食物捐贈

領展在本港擁有多個鮮活街市，這使我們在可持續資源管理上處於獨特位置。對領展而言，處理剩餘食材非一項難題，反而是一個機遇，為有需要人士提供食物援助及紓緩貧窮問題。因此，我們自2013/2014年度起已與鮮活街市的商戶、非政府組織及我們的義工團隊攜手合作，為有需要人士派發飯餐和食物包。



1,131.6 公噸

運往O-PARK1
有機廢物

將資源轉化為能源

實現源頭減廢的第一步是不再將資源視作廢物。我們一直貫徹這個思維模式，自2018年起將鮮活街市中部分有機廢物運往由政府營運的有機廢物處理設施O-PARK1。

建立共融社會

領展「愛•匯聚計劃」為關注青少年培育、活齡社區或資源管理的慈善機構提供資助。於2020/2021年度，我們已為七個慈善項目撥款990萬港元，並頒贈380萬港元的獎學金予190名學生。



8,900萬港元

自2013/2014年度投放於領展「愛•匯聚計劃」

與持份者互惠共贏

我們從多方面實踐「商業互融」理念，當中包括舉辦CONNECTION年度會議。

集思廣益

於CONNECTION年度會議中，我們與超過50名主要商戶、投資者及業務合作夥伴進行網上交流，共同尋找減少碳排放及推動綠色融資的方案。各持份者的見解及意見對我們制訂長遠策略尤其寶貴，對建立可持續金融系統亦具推動作用。

地方營造

為實現領展服務社群並提升其生活質素的抱負，我們需要提高旗下物業的質量，並為社區創造優質體驗及價值。

都市農莊及運動專區

為推廣健康的生活方式，樂富廣場現有的戶外露天空間經已擴建及翻新，打造成為一個充滿活力、集都市農莊及運動專區於一身的休憩中心。顧客及訪客可在這佔地30,000平方呎的空間體驗有機耕種及新興運動的樂趣。



實踐「商業互融」： 減少塑膠廢物



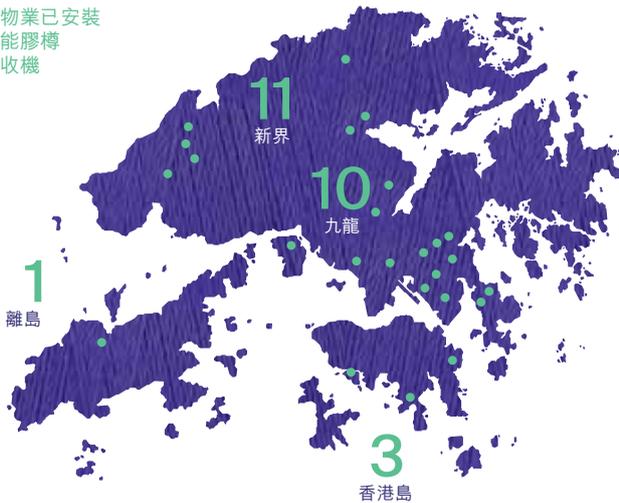
於領展CONNECTION 2019會議上，我們與持份者一同探討於本港減少塑膠廢物所面對的挑戰，並識別多項需要處理的關鍵議題。

塑膠廢物的問題絕非靠單一機構就能完全解決，關鍵在於我們必須與持份者攜手合作、共同努力。

為支持全城的回收膠樽計劃，我們繼續與屈臣氏蒸餾水合作，擴大領展的智能膠樽回收機網絡。

25

個物業已安裝
智能膠樽
回收機



我們將智能膠樽回收機集中設置於特定地區，此舉不但方便承辦商以更具經濟效益的方式收集回收物料，更可簡化收集路線，有助減低碳排放。

我們亦已於領展「泊食易」應用程式載入智能膠樽回收機位置，方便市民尋找附近的回收點。



我們於旗下物業設置的智能膠樽回收機提供現金回贈、禮券及積分獎賞，市民可於領展物業的指定商戶兌換或使用。

為進一步促進商戶及顧客邁向更環保的生活方式，我們在各物業組合構思了一系列環保措施及參與活動。在旗下獲得綠色建築認證的辦公室項目—海濱匯，我們與所有飲食商戶合作，確保他們向顧客提供外賣紙餐盒及木製餐具等塑膠替代產品，從而減少塑膠廢物。



年內，我們在海濱匯推出了自備餐盒計劃。在環保合作夥伴餐廳的支持下，凡自備餐盒購買外賣的顧客均可獲贈優惠餐券。

我們將繼續利用旗下的平台在環保方面發揮更大影響力，為可持續的未來作出貢獻。



17.1 公噸

由2019年6月至今於領展的智能膠樽回收機網絡收集到的膠樽

營運摘要

香港物業組合

坐落於區內核心地帶，我們的香港房地產物業組合主要以必需品零售為主，為本地居民提供生活必需品及基本服務，停車場組合亦為公共屋邨的居民及訪客提供便利。

儘管2019冠狀病毒病疫情反覆對我們的業務帶來影響，但物業組合展現出抗逆力並持續錄得穩健業績。年內，香港物業組合簽訂了超過400份新租約。香港物業組合的租金收繳率維持在98%的高水平。停車場收益僅錄得1.5%的按年輕微跌幅。

零售

- 我們已採取積極措施應對疫情所帶來的挑戰，以確保可繼續滿足社區的日常所需。我們為商戶提供針對性的紓困措施，包括租金減免、授予免租期、豁免服務費及租約重組。物業組合的租用率維持於96.8%的穩定水平，但由於物業管理費用豁免及租金減免，零售收益總額按年減少4.5%。
- 租賃磋商方面仍然充滿挑戰，然而2020/2021第四季度的平均續租租金調整率已回升至正數範圍。年內，平均零售物業續租租金調整率錄得-1.8%的負增長。平均每月租金按年減少3.4%至每平方呎62.4港元。
- 儘管我們的業務以必需品為主，但本地消費仍無可避免地因部分商舖停業及社交距離限制而受到打擊。年內，整體商戶每平方呎零售銷售總額下調9.4%。
- 年內，少數中式酒樓商戶經營艱難，當中有部分商戶退租或重組租約。隨著2019冠狀病毒病疫情逐漸消退，加上香港政府持續推出疫苗接種計劃，我們預期租賃市場氣氛及本地消費於2021/2022年度將會有所改善。如政府進一步放寬社交距離措施亦將有助刺激消費。

收益分類⁽¹⁾

	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	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽²⁾	4,881	5,095	(4.2)
街市／熟食檔位	954	886	7.7
教育／福利及配套設施	140	139	0.7
商場營銷	184	168	9.5
開支收回及 其他雜項收益⁽³⁾	741	934	(20.7)
零售收益總額	6,900	7,222	(4.5)

附註：

(1) 管理費已自租金重新分類至其他雜項收益。比較數字經已重列。

(2) 商舖租金包括基本租金48.26億港元(2020年：50.28億港元)及按營業額分成租金5,500萬港元(2020年：6,700萬港元)。

(3) 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。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2021年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎零售銷售總額增長 %	租金對銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	(18.7)	16.9
超級市場及食品	5.4	10.4
一般零售 ⁽²⁾	(14.5)	16.4
整體	(9.4)	14.1

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對銷售額比例。

(2) 包括服裝、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。

營運數據

	租用率		續租租金調整率 ⁽¹⁾		佔總面積之百分比 ⁽²⁾
	於2021年3月31日 %	於2020年3月31日 %	截至2021年3月31日止年度 %	截至2020年3月31日止年度 %	於2021年3月31日 %
商舖	97.0	96.4	(5.8)	13.0	84.0
街市/熟食檔位	94.4	95.0	18.2	19.5	9.2
教育/福利及配套設施	98.4	99.4	5.3	12.3	6.8
總計	96.8	96.5	(1.8)	13.5	100.0

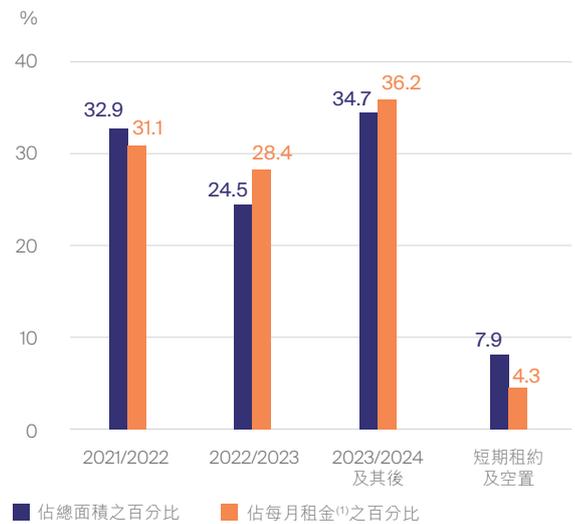
附註：

(1) 續租租金調整率乃按基本租金(不包括管理費)計算。比較數字經已重列。

(2) 總計不包括自用辦公室。

租約到期情況

(於2021年3月31日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

物業組合分類

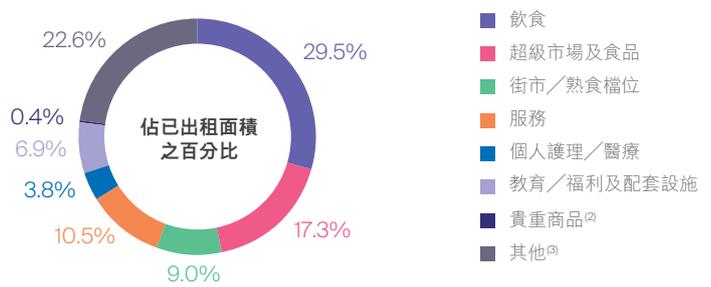
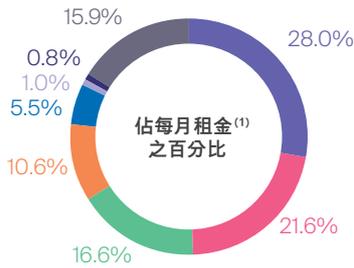
物業	物業數目	零售物業估值	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於2021年3月31日	於2021年3月31日百萬元	截至2021年3月31日止年度百萬元	於2021年3月31日每平方呎港元	於2020年3月31日每平方呎港元	於2021年3月31日 %	於2020年3月31日 %
都會	6	26,751	1,212	79.3	83.7	94.0	93.3
匯坊	35	68,567	3,487	69.2	71.6	97.6	96.9
鄰里	57	29,263	1,460	44.6	45.6	97.2	97.4
總計	98	124,581	6,159	62.4	64.6	96.8	96.5

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)。比較數字經已重列。

行業組合

(於2021年3月31日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 包括珠寶首飾及鐘錶。

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



疫情下的表現

引進優質品牌

於2021年6月小米落戶黃大仙中心，開設其全港第三間授權店。小米因其優質產品及優惠價格而廣受認可。我們樂見新品牌的引入，為顧客帶來更好的來店體驗，並肯定了領展在充滿挑戰的時期營造良好購物體驗的能力。

停車場

- 我們的停車場為居民及商戶提供月租車位，並為顧客及訪客提供時租泊車服務。
- 年內，我們為部分用戶提供月租泊車減免及優惠。
- 2020/2021年度初期的時租泊車需求下降，但在社交距離限制放寬後已有所好轉。停車場收益僅錄得按年1.5%的輕微跌幅。
- 每個泊車位每月收入按年下跌1.8%至2,776港元。
- 與2020年3月31日相比，停車場總估值及每個泊車位平均估值均下跌0.7%，分別跌至315.16億港元及約558,000港元。

收益分類

	截至 2021年 3月31日 年度 百萬港元	截至 2020年 3月31日 年度 百萬港元	按年變動 %
停車場租金：			
月租	1,432	1,494	(4.1)
時租	451	418	7.9
開支收回及 其他雜項收益	5	5	-
停車場收益總計	1,888	1,917	(1.5)

辦公室

- 位於九龍東的海濱匯持續吸納優質商戶，為我們帶來穩定收入。
- 於下半財政年度，另一名營運商已經承租早前共享工作空間營運商遷出的兩層辦公室的其中一層。
- 於2021年6月，海濱匯辦公室部分的已落實租用率為82.9%。

物業經營開支

物業經營開支總計減少3.6%，而物業收入淨額比率則維持在76.8%(2020年：76.6%)的高水平。

- 我們採取嚴格的清潔程序指引以確保商戶及顧客健康，物業管理人費用、保安及清潔開支因而按年增加2.4%。
- 維修及保養開支增加9.7%，乃由於退租商戶的一次性修復成本以及海濱匯於2020年5月落成後產生其他開支導致。
- 公用事業開支主要因獲得政府補貼及能源消耗量下降而減少10.3%。
- 由於我們推出免費泊車計劃及舉辦更多活動支持商戶重振業務，宣傳及市場推廣開支因而增加23.0%。
- 其他物業經營開支減少主要是由於自2019冠狀病毒病於2020年2月爆發以來，於上個財政年度計提的壞賬撥備增加所致。



位於九龍東，海濱匯因其建築質量而得到認可並獲得領先能源與環境設計(LEED-CS)鉑金級。

物業經營開支分類

	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	按年變動 %
物業管理人費用、 保安及清潔	592	578	2.4
員工成本	367	380	(3.4)
維修及保養	227	207	9.7
公用事業開支	236	263	(10.3)
地租及差餉	270	313	(13.7)
宣傳及市場推廣開支	139	113	23.0
屋邨公用地方開支	91	85	7.1
其他物業經營開支	167	229	(27.1)
物業經營開支總計	2,089	2,168	(3.6)

中國內地物業組合

中國內地物業組合的收益總額及物業收入淨額分別按年下跌6.3%及6.9%，主要是由於年內位於深圳的領展中心城進行資產提升工程導致的收入損失及2019冠狀病毒病相關的租金減免所致。然而，業務迅速恢復及於年內簽訂約200份新租約。租金收繳方面整體維持穩健，並錄得98%的高水平，且年內概無出現嚴重的租金拖欠情況。



釋放領展中心城的潛力

我們於領展中心城進行的中國內地首個資產提升項目正按計劃施工，預期將於2021年底前竣工。我們會將這座五層高商場改造成一座吸引兒童及家庭顧客聚會的購物中心。此項投資工程將會增加零售商戶，提供更多不同類型的時尚生活品牌，以迎合新一代顧客的喜好。我們預期此項目的投資回報率將達到雙位數。

零售

- 年內，我們旗下商場的平均續租租金調整率為11.1%。
- 於2021年3月31日，平均零售租用率輕微下跌至96.3%（2020年：97.8%），主要是由於領展中心城的資產提升工程導致空租期，其商戶銷售額備受影響。於2021年4月，位於其他三項物業的商戶銷售額已恢復至2019冠狀病毒病爆發前大約90%的水平。

辦公室

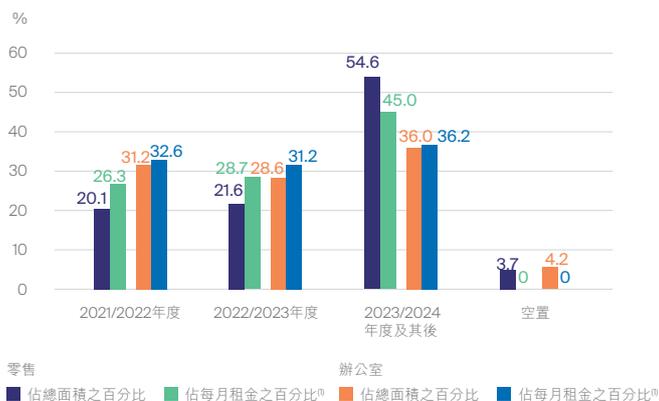
- 於2021年3月31日，上海甲級辦公室物業—領展企業廣場的租用率維持於95.8%。由於上海新辦公室供應急劇增加，辦公室續租租金調整率跌至-8.0%。受惠於其優越位置及物業質素，領展企業廣場對商戶而言仍繼續具吸引力。我們成功與主要商戶續約10年，新租期將在大型提升工程完成後，於2022年7月開展，從而確保長期穩定的租用率。
- 為確保領展企業廣場的競爭力，我們計劃改善寫字樓大堂及公共空間。

於2021年4月2日，我們完成於中國內地的第六項投資，即收購上海七寶萬科廣場的50%權益。該物業於2016年落成，為一座八層高且具備高品質規格的商業發展物業，其租用率達97.8%。憑藉重組商戶組合及租金上調所帶來的租金增長潛力，七寶萬科廣場進一步加強我們於中國內地的業務版圖。

於2021年6月4日，我們再次投資粵港澳大灣區並宣布於中國內地的第七項投資，即以人民幣32.05億收購位於廣州天河區的太陽新天地購物中心。該2012年落成的物業位於珠江新城，是區內僅有的大型商場。鑒於其加權平均租約到期日較短及現時僅70.3%的租用率，我們預見其商戶組合重組及提升工程後的增長潛力。隨著物業鄰近的馬場地帶正醞釀重建，物業將進一步受惠於上班族及居民客群的增長，並將產生可持續收益增長。

租約到期情況

(於2021年3月31日)



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

海外物業組合

辦公室

- 位於澳洲的100 Market Street及位於英國的The Cabot分別自2020年4月及2020年8月開始帶來租金收入。年內，按收益及物業收入淨額計算，該兩座辦公室物業的總額分別為3.71億港元及2.70億港元。
- 於2021年3月31日，該兩項物業繼續全數由優質商戶租用。租金收繳率約為90%。
- 由於100 Market Street及The Cabot的加權平均租約到期日分別長達8年及超過10年，因此該物業組合的防守性較高。

提升

於2020/2021年度完成的項目

- 我們以資本開支總額3.45億港元完成三個項目，當中啟田商場提升項目的資本開支總額為1.53億港元並於2020/2021年度下半年完成。
- 於疫情期間，已完成項目的估計投資回報率均受到備受打擊的租賃市場影響。年內，已完成的項目為樂富廣場、彩園廣場及啟田商場，它們的投資回報率分別為10.1%、9.1%及12.1%。



啟田商場打造成為藍田區內寬敞及具特色的購物娛樂中心，從而為社區提供一個更好的購物場所。

進行中已審批的資產提升項目

- 我們目前正在進行四個項目，估計資本開支總額為4.34億港元。展望未來，我們計劃就資產提升項目投放超過10.0億港元的資本開支，預期投資回報率為低雙位數。

進行中的項目

	預計開支 百萬港元	目標 完成日期
太和廣場	50	2021年中
興華商場	30	2021年中
深圳領展中心城	327	2021年底
大元街市	27	2022年中
總計	434	

資本管理

2019冠狀病毒病疫情為全球金融市場帶來嚴峻考驗。各國中央銀行推出一系列支援措施，包括大規模量化寬鬆措施及連環降息。

隨之而來的是，3個月美元倫敦銀行同業拆息從2020年4月的1.44%下跌至2021年3月底的0.19%。港元香港銀行同業拆息亦同樣下跌，3個月港元香港銀行同業拆息由2020年4月的1.94%下降至2021年3月底的0.23%。

面對當前低息環境，領展把握機遇提早安排融資以鎖定低成本融資，並為策略性收購項目提供所需資金。

領展秉持可持續發展的理念，我們將繼續與銀行業界合作，開拓與可持續發展表現掛鈎的貸款。

自2020年4月起落實的融資安排

2020年4月

發行10.1億港元年息率為2.35%的5年期債務票據

2020年5月

簽訂10億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2020年6月

簽訂10億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2020年10月

發行4億港元年息率為2.18%的18年期債務票據

2021年1月

將2億英鎊的5年期貸款轉換為與可持續發展表現掛鈎的貸款

2021年4月

簽訂5億港元與可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2021年5月

發行6.5億元離岸人民幣年息率為2.8%的3年期債務票據

2021年6月

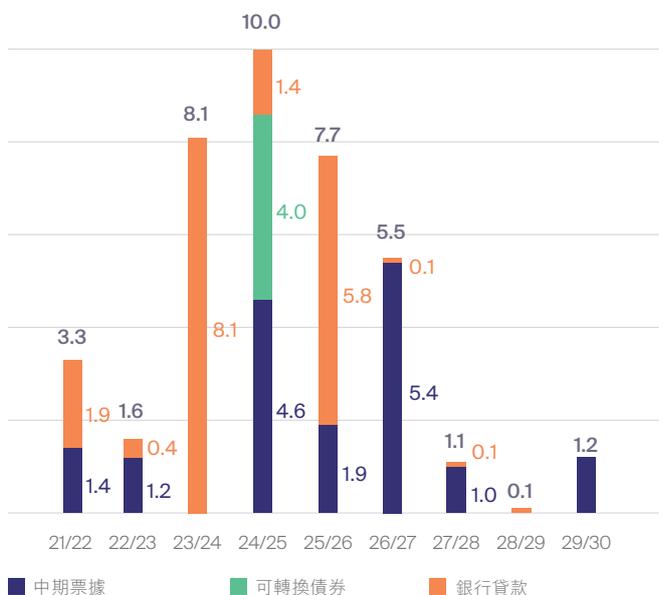
發行2.5億元離岸人民幣年息率為2.8%的3年期債務票據

以充裕的流動資金及雄厚的資本支持物業組合增長

- 100億港元未提取融資額度及25億港元現金及存款。
- 債務到期日分階段分佈於未來17年間，債務到期年限平均為4.3年。
- 儘管領展於2020/2021年度動用了98億港元作策略性收購，但於2021年3月31日的負債比率僅為18.4%（2020年3月31日：16.7%），而集團負債總額的按年升幅亦只有40億港元。
- 於2021年3月31日的負債總額為386億港元（2020年3月31日：346億港元）。

負債到期情況

（於2021年3月31日的面值）



審慎管理外匯風險

- 境外收購及投資主要以當地貨幣計值的借貸融資。
- 訂立外幣遠期合約，鎖定境外物業的可分派收入的港元計價。

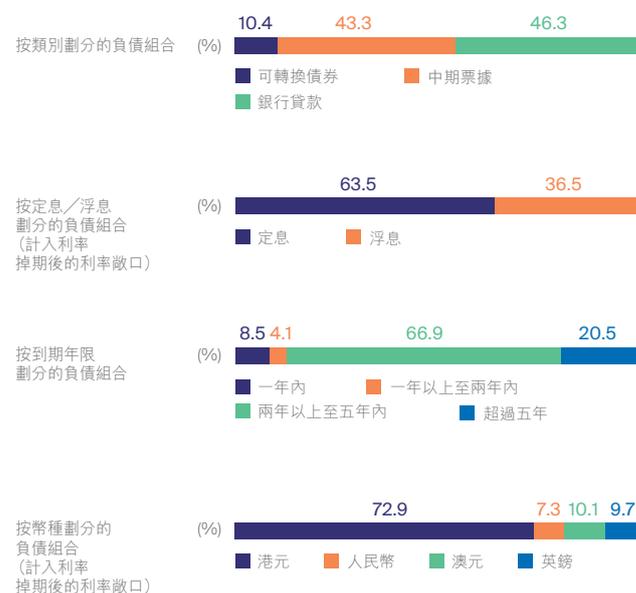
透過上述策略，本集團本年度的
平均借貸成本創下集團歷史新低

2.66%

↓83個基點 按年

負債分類情況

(於2021年3月31日的面值)



為基金單位持有人創造價值

- **基金單位回購**：於2020/2021年度動用4億港元，平均以63.11港元之基金單位價格回購600萬個基金單位。
- **酌情分派**：保持100%的分派率及承諾直至2021/2022年度維持每年每基金單位14港仙的酌情分派。
- **分派再投資計劃**：就2020年3月31日止年度的末期分派及2020年9月30日止半年度的中期分派，領展皆為合資格基金單位持有人提供再投資領展基金單位的選項，即可以扣除3%折扣後的基金單位價格獲取新基金單位。

估值回顧

- 領展的主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用收入資本化法於2021年3月31日對領展的物業進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。於2021年3月31日，投資物業估值總額按年上升3.0%至1,990.74億港元，主要是由於年內新增兩座海外辦公室物業及匯兌收益所致，公平值虧損抵銷了部分增長。
- 於2021年3月31日，鑒於市場租金假設下調，香港零售物業及停車場估值分別按年下跌2.3%及0.7%至1,245.81億港元及315.16億港元。我們的香港辦公室物業估值為89.43億港元。
- 中國內地物業估值由2020年3月31日的253.17億港元增加至271.60億港元。該增長的18.43億港元主要乃人民幣相比去年年底升值而產生的匯兌收益所致。撇除匯兌差額，我們的中國內地物業的估值錄得按人民幣計算0.9%的跌幅。
- 於2021年3月31日，我們新收購的澳洲辦公室及英國辦公室估值分別為40.38億港元及40.19億港元。

估值	估值		資本化率	
	於2021年 3月31日 百萬港元	於2020年 3月31日 百萬港元	於2021年 3月31日	於2020年 3月31日
香港				
零售物業	124,581	127,515	3.10% - 4.50%	3.10% - 4.50%
停車場	31,516	31,732	3.10% - 5.30%	3.10% - 5.30%
辦公室物業	8,943 ⁽¹⁾	9,914 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
	165,040	169,161		
中國內地				
零售物業	20,713	19,146	4.25% - 4.75%	4.25% - 4.75%
辦公室物業	6,447	6,171	4.25%	4.25%
	27,160	25,317		
澳洲				
辦公室物業	4,038	-	4.50%	不適用
英國				
辦公室物業	4,019	-	5.24%	不適用
總估值	200,257	194,478		
投資物業總估值	199,074⁽²⁾	193,224 ⁽²⁾		

附註：

(1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。

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

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
2020年基金單位持有人週年大會	於2020年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
2021年基金單位持有人週年大會	將於2021年7月30日舉行之基金單位持有人週年大會
章程細則	管理人之組織章程細則
資產管理規模	資產管理規模
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會；而「董事委員會」指其任何之一
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總監	管理人之首席財務總監
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
中國或中國內地	中華人民共和國(及倘文義所需，不包括香港)
首席法務總監	管理人之首席法務總監
合規手冊	管理人之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
2019冠狀病毒病	2019冠狀病毒病
首席策略總監	管理人之首席策略總監
董事	管理人之董事

每基金單位分派	根據該財政年度／期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
執行董事	管理人之執行董事(文義另有所指除外)
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之10%(並按信託契約所載方式計算)
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
高效能空氣粒子	高效能空氣粒子
香港或香港特區	中國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
暖通空調	暖通空調
獨立非執行董事	管理人之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
LEED-EBOM	能源與環境設計先鋒「既有建築運營與維護」
相同基準	不包括於分析期內收購、出售及／或新營運(倘適用)的任何物業
領展或領展基金	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員進行領展證券交易而採納之守則

上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
最高上限	根據房地產投資信託基金守則計算，(i)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單位的累積合約價值之合併價值上限為領展資產總值之25%
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及／或綠色債券
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
物業收入淨額	物業收入淨額，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，現為高力國際物業顧問(香港)有限公司
每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣

證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經14份補充契約修訂及補充以及一份修訂及重列契約)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
加權平均租約	加權平均租約
按年	按年

公司資料

管理人之董事會

主席

聶雅倫

(亦為獨立非執行董事)

執行董事

王國龍

(行政總裁)

黃國祥

(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

管理人之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

丘兆祺

陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

海濱道77號

海濱匯1座20樓

管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716號舖

電話：(852) 2862 8555

傳媒查詢聯絡資料

地址：

香港

九龍觀塘

海濱道77號

海濱匯1座20樓

電話：

(852) 2175 1800

傳真：

(852) 2175 1938

電郵：

mediarelations@linkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：

(852) 2122 9000

網址

Linkreit.com

(公司網址)

Linkhk.com

(顧客網址)

手機應用程式



Linkhk.com

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

