

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

### 截至2019年3月31日止年度 之末期業績公告

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2019年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2019年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經**管理人**之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2019年6月3日批准。

#### 整體財務業績

##### 財務業績

於本年度內，按相同基準計算<sup>(1)</sup>，收益及物業收入淨額分別按年增長**7.2%**及**7.1%**。根據綜合財務報表，計及已收購、出售及／或新營運(倘適用)資產的收益及物業收入淨額分別按年增長**0.1%**及**0.3%**，至**100.37**億港元(2018年：**100.23**億港元)及**76.89**億港元(2018年：**76.63**億港元)。經營收入增長帶動投資物業估值增值**122.69**億港元(2018年：**354.93**億港元)的支持下，扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利達**204.42**億港元(2018年：**479.79**億港元)。

附註：

(1) 不包括於分析年度內收購、出售及／或新營運(倘適用)的任何物業。

於期末投資物業組合的估值達**2,184.96**億港元(2018年3月31日：**2,030.91**億港元)，較2018年3月31日增加**7.6%**。若撇除本年度內出售及收購的物業，按相同基準計算，投資物業組合的估值(包括發展中物業及中國內地的物業)按年增長**6.9%**。每基金單位資產淨值按年增長**7.7%**至**89.48**港元(2018年3月31日：**83.06**港元)。

經調整及一筆**5,300**萬港元(2018年：無)的酌情資本分派後，年內可分派總額達**57.23**億港元(2018年：**54.31**億港元)。本年度每基金單位分派增加**8.6%**至**271.17**港仙(2018年：**249.78**港仙)，包括每基金單位中期分派**130.62**港仙(2018年：**121.50**港仙)及每基金單位末期分派**140.55**港仙(2018年：**128.28**港仙)。綜合分派及每基金單位資產淨值增長的因素，年內領展每基金單位的賬面總回報率達**11%**。

於2019年3月29日(2018/2019財政年度的最後交易日)，基金單位的收市價為**91.80**港元(2018年3月29日：**67.00**港元)。連同每基金單位分派計算，領展本年度基金單位總回報率為**41%**，分派收益率為**3.0%**。

## 管理層討論及分析

### 建立具高生產力的物業組合

我們需要優質物業組合及強效的資本管理能力以維持增長勢頭。我們將會專注於物業組合的增長，進一步鞏固作為世界級房地產投資及管理機構的優勢，並提供可持續的回報，實現我們為「2025願景」定下的遠大目標。

### 估值回顧

回顧年度內，我們的投資物業(包括香港的發展中物業及中國內地物業)估值總額增長**7.6%**至**2,184.96**億港元(2018年3月31日：**2,030.91**億港元)。

我們在資產管理方面所作出的努力，有助提升香港零售物業及停車場的價值，分別增加**1.8%**至**1,440.96**億港元(2018年3月31日：**1,415.13**億港元)及**1.6%**至**350.59**億港元(2018年3月31日：**345.10**億港元)。按相同基準計算，撇除於本年度內出售的物業後，香港零售物業及停車場的估值分別按年增長**6.5%**及**9.9%**。位於九龍東的香港發展中物業 — 海濱匯 — 的估值亦增長至**105.48**億港元(2018年3月31日：**87.33**億港元)。於2019年3月31日，中國內地物業估值為**287.93**億港元(2018年3月31日：**183.35**億港元)。

我們的香港及中國內地物業是由我們的主要估值師仲量聯行有限公司作出估值，其採用收入資本化法及現金流量折現法，並以直接比較法進行市場可比性分析作為參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業的價值。我們發展中的物業則採用剩餘法。

管理層擬維持我們的投資物業作為長期投資，以賺取穩定及經常性收入。

## 估值方法

	於2019年 3月31日	於2018年 3月31日
<b>收入資本化法－資本化率</b>		
<b>香港</b>		
零售物業：加權平均	<b>3.98%</b>	3.98%
停車場：加權平均	<b>4.14%</b>	4.14%
整體加權平均	<b>4.01%</b>	4.01%
<b>中國內地</b>		
零售物業	<b>4.25% – 4.75%</b>	4.50% – 4.75%
辦公室物業	<b>4.25%</b>	4.25%

## 管理

資產管理在實現「2025願景」的過程中扮演著不可或缺的角色。我們獨特的資產管理模式有助提高資產價值，推動物業組合的未來增長，為我們培育追求卓越的企業文化，更可提升我們的創造力以服務社區。本財政年度對領展而言是具有重大意義的一年，透過收購位於北京市通州區的京通羅斯福廣場及位於深圳的怡景中心城，從而擴大業務版圖至覆蓋中國內地四個一線城市，另外出售12個非核心物業取得超乎預期的成績。

## 香港物業組合

### 收益分析

貿易戰帶來的不確定性令香港零售市場前景蒙上陰霾，尤其是奢侈品行業。憑藉我們具備抗逆力的物業組合及靈活的資產管理計劃，我們的物業組合表現保持相對穩定。按相同基準計算，總收益增長7.2%，其中零售租金增長7.1%，停車場租金則增長9.4%。

## 收益分類

	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %	按相同 基準計算的 按年變動 %
<b>零售租金：</b>				
商舖 <sup>(1)</sup>	5,420	5,460	(0.7)	6.5
街市／熟食檔位	925	905	2.2	11.1
教育／福利及配套設施	137	149	(8.1)	2.4
商場營銷	178	177	0.6	7.5
<b>停車場租金：</b>				
月租	1,496	1,537	(2.7)	10.6
時租	483	509	(5.1)	5.8
<b>營運開支收回及其他雜項收益：</b>				
物業相關收益 <sup>(2)</sup>	372	402	(7.5)	(0.8)
<b>收益總計</b>	<b>9,011</b>	<b>9,139</b>	<b>(1.4)</b>	<b>7.2</b>

### 附註：

- (1) 商舖租金分別包括基本租金53.22億港元(2018年：53.39億港元)和按營業額分成租金9,800萬港元(2018年：1.21億港元)。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益3.69億港元(2018年：3.97億港元)及停車場之其他收益300萬港元(2018年：500萬港元)。

### 開支分析

我們一直致力精簡物業組合，並加強管理工作，以專注於核心物業組合。按相同基準計算，物業經營總開支增加8.2%。

## 物業經營開支分類

	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %	按相同 基準計算的 按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	542	570	(4.9)	6.1
員工成本 <sup>(1)</sup>	484	431	12.3	23.8
維修及保養 <sup>(2)</sup>	203	211	(3.8)	5.7
公用事業開支	249	284	(12.3)	(3.7)
地租及差餉	274	288	(4.9)	4.5
宣傳及市場推廣開支	131	136	(3.7)	(4.0)
屋邨公用地方開支	87	100	(13.0)	2.6
其他物業經營開支	159	140	13.6	22.6
<b>物業經營開支總計</b>	<b>2,129</b>	<b>2,160</b>	<b>(1.4)</b>	<b>8.2</b>

### 附註：

- (1) 員工成本增加主要由於基金單位於2019年3月29日錄得歷史高位的收市價91.80港元，令長期獎勵的會計應計金額大幅增加(與基金單位於2018年3月29日的最後收市價67.00港元比較)，以及增添管理團隊人手，以擴闊管理範疇。
- (2) 於2018年9月因颱風山竹引致的意外開支，大部分已被回顧年度內透過嚴謹的成本監控所節省的金額所抵銷。

## 零售

在整體市場及公共房屋住戶每月家庭收入穩健增長，加上接近全面就業的支持下，香港必需品市場保持良好狀況。於2019年3月31日，物業組合的租用率維持於97.1%水平，而整體物業組合的續租租金調整率維持於22.5%。平均每月租金則由2018年3月31日之每平方呎62.4港元上升至2019年3月31日之每平方呎68.0港元。

## 零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值	零售租金	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
		於2019年 3月31日 百萬港元	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元	於2019年 3月31日 每平方呎港元	於2018年 3月31日 每平方呎港元	於2019年 3月31日 %	於2018年 3月31日 %
都會	6	31,985	1,313	86.7	83.0	95.4	96.3
匯坊	33	78,978	3,533	75.1	70.6	97.8	97.7
鄰里	58	33,133	1,535	48.9	45.0	97.0	96.8
已出售物業 <sup>(2)</sup>	–	不適用	279	不適用	44.2	不適用	94.6
<b>總計</b>	<b>97</b>	<b>144,096</b>	<b>6,660</b>	<b>68.0</b>	<b>62.4</b>	<b>97.1</b>	<b>97.0</b>

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

(2) 指12項於2019年3月出售的物業之相關金額。

## 零售物業組合的營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 <sup>(1)</sup>
	於2019年 3月31日 %	於2018年 3月31日 %	截至2019年 3月31日止年度 %	截至2018年 3月31日止年度 %	於2019年 3月31日 %
商舖	97.4	97.4	21.0	31.2	84.0
街市／熟食檔位	92.2	92.9	28.7	12.9	9.1
教育／福利及配套設施	99.5	97.1	9.6	15.0	6.9
<b>總計</b>	<b>97.1</b>	<b>97.0</b>	<b>22.5</b>	<b>29.1</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

物業組合租約到期情況  
(於2019年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2019/2020年度	26.4	25.9
2020/2021年度	20.7	23.7
2021/2022年度及其後	43.8	47.1
短期租約及空置	9.1	3.3
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

商戶的銷售表現是零售經營環境及我們的資產管理措施成效之重要指標。於香港訂立的約9,000份租約中，商戶的平均每月每平方呎零售銷售總額較去年同期持續增長5.4%。在日常必需品行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的表現繼續優於香港整體零售市場，每平方呎銷售總額分別按年增長5.1%及5.0%，而「一般零售」則錄得6.7%升幅。

回顧年度內，香港整體物業組合的租金對銷售額比例維持於13.5%，其中「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」的商戶錄得的租金對銷售額比例分別為13.9%、12.2%及14.3%。

物業組合零售行業組合  
(於2019年3月31日)

行業	佔每月租金 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	28.3	28.9
超級市場及食品	20.6	17.0
街市／熟食檔位	14.5	8.7
服務	10.9	10.6
個人護理／醫療	5.9	4.0
教育／福利及配套設施	0.9	7.0
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.9	0.5
其他 <sup>(1)</sup>	18.0	23.3
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 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。

## 停車場

我們擁有約**56,000**個泊車位，大多鄰近我們的商場。停車場物業組合表現受惠於市場供應失衡及我們成功的資產管理計劃。按相同基準計算，停車場收入按年增長**9.4%**。截至**2019年3月31日**止年度，每個泊車位每月收入按年增長**9.1%**至**2,719**港元。

### 主要停車場物業表現指標

	截至 <b>2019年</b> <b>3月31日</b> 止年度	截至 <b>2018年</b> <b>3月31日</b> 止年度
每個泊車位每月收入(港元)	<b>2,719</b>	<b>2,492</b>
	於 <b>2019年</b> <b>3月31日</b>	於 <b>2018年</b> <b>3月31日</b>
總估值(百萬港元)	<b>35,059</b>	<b>34,510</b>
每個泊車位平均估值(千港元)	<b>625</b>	<b>567</b>

### 中國內地物業組合

年內，我們分別於**2019年1月**及**2019年3月**在北京通州及深圳購入新物業，令中國內地物業組合的實力更加鞏固。我們目前於中國內地合共擁有五項營運資產 — 北京的歐美匯購物中心及京通羅斯福廣場、廣州西城都薈廣場、上海領展企業廣場**1座**及**2座**，以及深圳怡景中心城。於**2019年3月31日**，該等物業佔我們物業組合價值的**13.2%**。

整體中國內地物業組合的表現持續令人滿意，年內收益總額為**10.26**億港元，而物業收入淨額為**8.07**億港元，分別按年增加**16.1%**及**18.0%**。在撇除所有於分析年度內收購的物業後，按相同基準計算，收益及物業收入淨額分別按年增長**7.6%**及**9.4%**。

零售資產之租賃需求維持強勁，接近全數租出，租用率為**98.5%**，零售續租租金調整率則為**30.2%**。隨著中國內地物業組合增加，我們將提升團隊實力，在競爭激烈的營商環境中保持靈活性。

上海領展企業廣場1座及2座大部分到期的辦公室租約已於本財政年度下半年續租，續租情況理想。回顧年度內之整體辦公室續租租金調整率達23.8%，而於2019年3月31日之辦公室租用率為95.5%。我們期望該優質甲級辦公大樓將繼續為中國內地物業組合帶來穩定的財務貢獻。

### 物業組合租約到期情況

(於2019年3月31日)

	零售		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2019/2020年度	22.4	29.7	19.8	20.5
2020/2021年度	15.9	23.5	20.7	22.3
2021/2022年度及其後	60.2	46.8	55.0	57.2
空置	1.5	—	4.5	—
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 提升

我們繼續透過資產提升項目，提升旗下物業的硬件設施，以增加整體吸引力。我們於2018/2019年度完成了11個資產提升項目，其中七個於本財政年度下半年完成。所有於本財政年度下半年已完成項目均達到高於15%的投資回報目標。該等項目涵蓋不同地區及資產規模，包括長發廣場、彩園廣場、富泰商場、啟田商場、樂富廣場、順利商場及禾輦廣場。

## 截至2019年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 <sup>(1)</sup> %
富善商場 <sup>(2)</sup>	98	25.9
何文田廣場 <sup>(2)</sup>	116	24.2
三聖商場	35	20.9
環翠商場	154	13.8
長發廣場	108	21.8
彩園廣場 <sup>(3)</sup>	45	18.1
富泰商場	58	26.7
啟田商場 <sup>(3)</sup>	22	35.6
樂富廣場 <sup>(3)</sup>	159	16.6
順利商場	70	15.2
禾輦廣場 <sup>(2)</sup>	154	15.4
<b>總計</b>	<b>1,019</b>	

### 附註：

- (1) 預計投資回報乃按完成項目後之預期物業收入淨額減項目實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。
- (2) 項目包括鮮活街市提升。
- (3) 新一期將會動工。

樂富廣場的資產提升工程包括將聯合道的入口改用「玻璃屋」設計，提升其視覺上的吸引力之餘，更可引入自然光，改善商場的整體環境及營運效率。我們亦引入新商戶以提升商場選擇的多樣性。禾輦廣場是一個於本財政年度完成的鮮活街市項目。我們採用標準的鮮活街市配套，提供全面的空調覆蓋，引進全新的空間佈局，以更寬闊的走廊以確保通道暢通無阻。

我們的資產提升項目覆蓋多個處於不同階段的項目，包括四個進行中的項目、六個預備開展的項目及18個研究中的項目。

## 資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	4	580
待相關部門審批的項目	6	516
其他規劃中的項目	18	>750
<b>總計</b>	<b>28</b>	<b>&gt;1,846</b>

## 進行中已審批的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
彩明商場	94	2019年年初
南昌薈 <sup>(1)</sup>	170	2019年年中
慈雲山中心	150	2019年年底
尚德廣場 <sup>(1)</sup>	166	2020年年初
<b>總計</b>	<b>580</b>	

附註：

<sup>(1)</sup> 包括鮮活街市提升。

## 收購及出售

2018/2019年度是碩果纍纍的一年，達成了三項重大的物業交易。我們於2019年1月收購位於北京的京通羅斯福廣場，並於2019年3月完成出售12項物業。我們於本年度以收購深圳怡景中心城作結，是標誌著我們成功進駐中國內地全部四個一線城市的一大里程碑。

北京京通羅斯福廣場的收購代價為人民幣25.60億元。該物業位於通州區翠景北里21號，佔據策略性地理位置，是北京市政府整體規劃下指定的北京副中心。該區有發展成熟的住宅社區支持，消費需求旺盛，加上良好的交通網絡及即將重整商戶組合的機遇，意味我們可藉資產管理專業知識進一步釋放其增長潛力。該收購已於2019年1月23日完成。

我們亦於**2019年3月**完成另一項創紀錄的出售。我們向一個財團出售一批合共**12項**的物業，出售代價較所出售物業組合於**2018年9月30日**的估值溢價**32.1%**。儘管市場波動不定，是次出售仍吸引包括全球及區內私募股權基金在內的主要國際投資者的強烈興趣。該出售已於**2019年3月13日**完成，錄得出售收益約**27.61**億港元。出售所得款項將用於香港及中國內地一線城市的新投資機會、償還債務、返還資本及一般企業用途。

於**2019年3月**，我們以代價人民幣**66.00**億元收購深圳怡景中心城。是次交易標誌著領展於深圳的首項投資及於中國內地的第五項物業。怡景中心城位處深圳福華路，佔據策略性地理位置，坐落福田商業中心區，四周有甲級辦公室、五星級酒店及城市地標，亦擁有良好的交通連接，可直達地鐵交匯處，步行五分鐘可到達福田高鐵站(連接怡景中心城與香港及珠三角大部分地區)。怡景中心城位置優越，可為區內日益增加的住宅、勞動人口以及高鐵通車和大灣區發展所帶來的潛在客戶群提供服務。我們的管理團隊將運用我們在資產管理及地方營造方面的專長，以擴大商場的客流及提高商場的吸引力。

目前，我們於四個一線城市擁有約五百萬平方呎的零售及辦公室面積，中國內地物業組合佔領展物業組合總值約**13.2%**，低於我們制定的管理指引所定的**20.0%**。雖然我們並沒有為資產配置指引訂出具體時限，但我們的管理團隊會繼續嚴謹遵從資產收購及出售策略，同時把握機遇。我們的首選目標仍然是香港及中國內地一線城市與其周邊三角洲地區的零售物業及優質甲級辦公室。

## 發展

我們與南豐發展有限公司位於九龍東海濱道**77號**的合營發展項目海濱匯，已於**2019年5月**取得佔用許可證。這座應用最新技術的甲級辦公樓將成為我們的新總部，而我們的辦公室搬遷預計於**2019年6月底**前完成。其他租戶包括摩根大通、WeWork及金門建築，將於裝修工程完成後陸續進駐。零售商場的商戶將包括咖啡室、國際美食、本地佳餚、時尚生活及便利店以至健身室，以滿足辦公室用戶的需求。截至**2019年3月底**，過半數的零售及辦公室單位已經出租，而大部分餘下單位正進行深入磋商或落實最終租約。

此項優質資產的設計及管理尤其注重地方營造及可持續性，其他綠色措施亦將分階段引入，以促進高效營運及環境保育。我們的目標是透過關心員工的健康和福祉，為員工創造高效的工作環境，從而將海濱匯打造成最佳工作場所之選。

## 維持均衡的資本架構

截至2019年3月止財政年度，美國聯邦儲備局三度加息(共加息0.75%)。然而，於2019年第一季度，在美國經濟活動增長放緩及通脹走低的情況下，美國聯邦儲備局收回加息計劃。10年美國國庫債券收益率由2018年11月創下的高位3.2%回落至2019年3月底的2.4%。

期內，香港金融管理局的總結餘(計量本地銀行同業流動資金水平的指標)減少1,210億港元至650億港元，反映美元加息對港元利率的影響進一步顯現。一個月香港銀行港元同業拆息於本財政年度內上升0.67%至1.66%。儘管如此，本集團於2019年3月31日的港元債務組合實際利息成本僅輕微上升至3.12%(2018年3月31日：2.89%)。於2019年3月31日，我們港元債務的69.8%按固定利率計息(2018年3月31日：75.8%)。港元定息負債平均年期(計量定息負債所提供的平均利率保障期的單位)為4.8年(2018年3月31日：5.3年)。

### 已承諾債務融資<sup>(1)</sup>

(於2019年3月31日)

(十億港元)	定息負債 <sup>(2)</sup>	浮息負債 <sup>(2)</sup>	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
<b>香港</b>					
港元銀行貸款	6.0	0.8	6.8	9.3	16.1
中期票據	9.3	5.9	15.2	—	15.2
小計(香港)	<b>15.3</b>	<b>6.7</b>	<b>22.0</b>	<b>9.3</b>	<b>31.3</b>
<b>中國內地</b>					
人民幣銀行貸款	—	2.5	2.5	—	2.5
小計(中國內地)	<b>—</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>	<b>—</b>	<b>2.5</b>
<b>總計</b>	<b>15.3</b>	<b>9.2</b>	<b>24.5</b>	<b>9.3</b>	<b>33.8</b>

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

於本財政年度內，我們出售**12**項非核心香港物業的所得款項總額為**120**億港元，而收購兩項中國內地物業的總代價為**107**億港元。於**2018**年**6**月，我們公布有意於**2018/2019**年度回購最多**8,000**萬個基金單位的計劃，用以抵銷於**2017/2018**年度因出售資產造成基金單位分派的損失。截至**2019**年**3**月**31**日，我們僅能回購**4,210**萬個基金單位，總成本為**32**億港元，此乃主要由於年內就出售及收購資產引致的禁售期較長所致。鑑於本財政年度的回購差額為**3,790**萬基金單位，管理層建議於本期分派額外分派**5,300**萬港元或每基金單位**2.51**港仙，以返還資本予各基金單位持有人。

展望未來，管理層有意將之前出售物業產生的資本繼續返還給各基金單位持有人，在市場條件和法規允許下屬意回購約**6,000**萬個基金單位。

於**2019**年**3**月**7**日，領展成功為於**2024**年到期的綠色可轉換債券落實定價，集資**40**億港元，年息率為**1.6%**，為亞洲房地產投資信託基金五年來最低的票息率。是次發行的綠色可轉換債券不但是全球房地產行業的首批綠色可轉換債券，更開創了香港發行人發行同類債券的先河，彰顯領展對可持續發展的承諾。領展於**2019**年**4**月**3**日發行可轉換債券(可轉換為領展的新基金單位)，初始轉換價為每基金單位**109.39**港元，相當於債券定價時基金單位交易價格溢價**22.5%**。發行可轉換債券有助領展補充將到期的融資、分散資金來源及擴大投資者基礎。可轉換債券的所得款項將用於為綠色融資框架下的現有及日後合資格一般企業用途及綠色項目進行再融資或為其提供資金，我們已就該框架獲取Sustainalytics及香港品質保證局的第三方意見。

於**2019**年**3**月**31**日，本集團的債務總額輕微減少至**245**億港元(**2018**年**3**月**31**日：**263**億港元)。本集團的備用流動資金下降至**161**億港元(**2018**年**3**月**31**日：**227**億港元)，當中包括現金及存款**68**億港元(**2018**年**3**月**31**日：**117**億港元)及未提取但已承諾的融資額**93**億港元(**2018**年**3**月**31**日：**110**億港元)。已承諾債務融資平均年期維持穩定，為**3.6**年(**2018**年**3**月**31**日：**3.9**年)。負債比率維持為**10.7%**(**2018**年**3**月**31**日：**11.9%**)。

## 融資到期情況<sup>(1)</sup>

(於2019年3月31日)

(十億港元)	港元銀行貸款	人民幣銀行貸款	中期票據	未提取融資	總計
2019/2020年度到期	2.0	0.1	1.3	2.0	5.4
2020/2021年度到期	2.5	0.1	0.4	2.5	5.5
2021/2022年度到期	1.1	0.1	1.4	4.4	7.0
2022/2023年度到期	0.8	0.2	1.2	0.2	2.4
2023/2024年度及其後到期	0.4	2.0	10.9	0.2	13.5
總計	<b>6.8</b>	<b>2.5</b>	<b>15.2</b>	<b>9.3</b>	<b>33.8</b>

附註：

(1) 所有金額為面值。

就企業信貸評級而言，於2018年8月24日，穆迪用作調整領展信貸評級的主要指標(即債務對除息稅折舊攤銷前盈利之比率)由5.0—5.5倍放寬至6.0—6.5倍，並將領展信貸評級確認為「A2／穩定」。該等主要評級指標放寬後，為領展日後以借貸方式收購進行融資時將更具靈活性，更好把握發展機遇。於2018年9月5日，標準普爾重申領展的評級為「A／穩定」。於2019年1月，我們引入惠譽評級作為第三間評級機構，以擴闊領展的信貸評級來源。於2019年2月26日，惠譽評級首次給予領展「A／穩定」的評級。

就外匯管理而言，人民幣與港元之間的息差縮小，令本集團能更具成本效益地對沖以人民幣計值收入的外匯風險。於2019年3月，領展訂立了約人民幣7億元對港元之外匯遠期合約，以鎖定部份中國內地以人民幣計值的收入淨額的港元匯率。

## 建立強大的團隊

領展採取全面方針培育人才，更會鞭策團隊成員竭盡所能，在領展開拓事業，藉此營造支持領展邁向「2025願景」的文化及環境。

## 培養領展的專業團隊

員工是我們最重要的資產，他們身負重任，協助公司實現願景。為了向持份者帶來可持續的發展及創造長遠的價值，我們針對公司業務和員工發展的需要設立了一個靈活而強大的學習平台，支持香港和中國內地的955位員工在工作上發揮潛能。我們憑着追求卓越、創新及合作的精神推動終生學習的文化。

我們會定期檢閱整體員工的質素潛能、薪酬福利、培訓及發展課程，並根據市場指標作適度調整，保持領展在市場上的競爭力，從而吸納並留聘人才。

## 招聘人才

成功吸引合適人才是打造企業基礎的第一步。領展了解到人才多元化的重要，透過網羅各方人才，由年輕的大學畢業生，具潛力的年輕專才以至資深業者，甚或不同技術和職能背景的人才，均可拓展公司的領域並增強管理優勢。我們為新員工度身定制的入職培訓課程均得到高級管理層、部門主管和人力資源部門的同事全力參與和支持，此舉對其融入公司有莫大的幫助。

## 培養人才

我們持續投放資源到員工發展方面，確保他們有能力執行公司的策略，促進企業成長。領展的見習管理人員培訓計劃，旨在培育有潛質及具工作經驗的年輕人才。經能力評估中心挑選的見習人員會透過有系統的工作輪換安排和培訓計劃，提升各種技能，實現更快的職場晉升階梯。

我們一年一度的暑期實習生培訓計劃已邁進第八個年頭，年內更擴展至同時在香港及中國內地提供實習機會。我們自**2018**年起參與由香港特區政府及另外**18**間香港大型公司共同舉辦的「企業內地與海外暑期實習計劃」。

## 領導發展

在**2018/2019**年度，我們推出了一系列導向性的領導發展方案，包括行政人員培訓、新晉領導入職培訓、領導能力評估及分析，進一步提升領導團隊的才能。公司亦舉辦了領導研討會及管理層集思會，重點討論在創新、團隊合作和革新方面的議題。

## 員工參與

隨著遍佈香港與中國內地的物業組合不斷發展，能否令員工團結一致達成公司目標及策略極其重要。我們於本年度內為中國內地的工作團隊舉辦員工大會，促進員工互動及加深他們對公司方針的了解。我們不單加強與員工溝通，亦收集反饋意見，以便管理層制定措施，從而不斷改善工作環境。

透過參加義工活動，領展員工的參與度不斷提高。我們的僱員義工委員會不斷鼓勵員工參與各式各樣的義工活動，例如領展「愛·匯聚計劃」及其他公益活動。全年有超過**80**名員工參與有關義工活動，享有**82**日義工假期。

每年的員工意見調查有助我們深入了解員工的工作感受及公司需要改善之處。我們矢志讓員工以身為領展的一份子而自豪並盡展所長。於本年度，我們透過一份簡單問卷，收集有關員工參與度及團結程度等重要資訊。我們計劃更頻繁地為檢視績效，以便就反饋意見快速採取跟進行動，帶來有意義的變革。

## 多元化與包容

我們致力建立強大而靈活的工作團隊，當中我們十分重視多元化與包容。領展歡迎來自不同性別、種族、背景、技能及經驗的人才，藉以孕育人才儲備。隨著業務日趨多元化，我們相信多元發展能有助知識共享及作出決策，且更重要的是可推動創新及激發創意。

於**2019年3月31日**，我們的香港及中國內地員工總數分別為**897**人及**58**人，當中半數為女性。在董事會**12**名成員及高級管理層中各有四位女性成員。我們的員工相對平均分佈於各個年齡層。回顧年內，我們的香港及中國內地員工流失率分別約為**16.4%**及**1.8%**，而高表現評級的員工流失率則繼續處於低水平。

## 文化

促進開放、包容及合作的文化，乃提升員工福祉、工作滿意度及歸屬感的重要一環，最終可促使領展成為員工心目中的最佳僱主。於**2018/2019**年度，我們透過面談及由超過**180**位不同業務範疇的同事組成的專題小組，對公司文化現況進行評估。此舉有助我們了解到員工十分重視事業發展、維持工作與生活之間的平衡及工作滿意度。

我們已推出「**We Are Linkers**」計劃，以調整及加強我們業務的價值、行為及文化，使我們的團隊能整裝待發，一同踏上邁向「**2025**願景」的征途。領展於籌備新辦公室搬遷時已成立辦公室搬遷專責團隊，負責制定及協調全公司的搬遷計劃，同時亦作為公司大使，協助加強追求卓越的企業文化。於本年度內，我們亦設立陳列室供員工試用及體驗新辦公室設備，藉此收集意見並交由專責團隊跟進。我們的新總部選址海濱匯，將成為我們兌現承諾的絕佳平台，協助我們建立更濃厚的領展文化。

## 促進我們的社區蓬勃發展

我們深信，只要有益於社區，領展亦會因而受惠。每位領展員工的投入感、專業知識和歸屬感，都是我們促進周邊社區蓬勃發展的重要動力。

### 營造生活空間的延伸

作為周邊社區居民生活空間的延伸，領展善用其物業網絡，為市民提供一個方便到訪和社交聚會的好地方。於本年度內，我們合共舉辦**75**項市場推廣活動，當中包括節慶活動及本地社區宣傳活動等，提高社區生活質素之餘，亦可吸引人流。

透過本地的湯水文化，我們舉辦「盛湯廚房」，旨在推廣食物升級再造及家庭融洽相處之道。是次活動於樂富廣場、黃大仙中心、鯉魚門廣場及蝴蝶街市舉行，並邀請國際名廚王凱傑以領展旗下鮮活街市回收的剩食及其他新鮮食材設計四款獨家靚湯。活動所得銷售款項已全數撥捐惜食堂，以幫助有需要人士。

「赤柱廣場芬蘭聖誕市集」獲芬蘭駐香港及澳門總領事館及香港芬蘭商會全力支持，此乃全港首個歡迎狗隻的聖誕市集，設有超過**80**個極具芬蘭特色的攤檔，售賣芬蘭經典美食、禮品及北極光商品。為進一步推廣綠色生活，我們更首次提供環保餐具租借服務。此項獨特的芬蘭聖誕節慶活動吸引超過**300,000**人到訪。

隨著我們在大灣區的物業數目增加，將有更多機會促進區內物業的緊密連繫。我們推進中港兩地美食及文化交流，邀請人氣關鍵意見領袖張婷婷帶領廣州西城都薈廣場的顧客來港展開美食之旅，於五個領展商場的餐廳中品嚐本地特色美食，並遊覽香港著名景點。西城都薈廣場並設有棟篤笑、歌唱表演及烹飪表演，吸引數百名顧客參與有趣的美食遊戲。

要成功重新譜寫領展物業的未來藍圖，必須運用跨領域的知識。為促進實現打造興旺社區的長遠願景及承諾，我們於年內成立地方營造委員會，負責清晰規劃領展旗下物業組合的發展和轉型方向，當中包括制定長期資產管理計劃及發展未被充分利用的公共空間，確保我們的物業與時並進。

### 科技及創新

我們持續投資科技及加強數碼化，以提供全面的顧客購物體驗及提高品牌忠誠度。我們透過得獎手機應用程式「泊食易」推出「領展商戶超級伙計全民畀讚」，為首個表揚各商戶員工的活動，有助商戶與員工建立更緊密的關係，活動獲得超過**300**個商戶支持。

我們於T.O.P **This is Our Place**採納「從實踐中學習」，不斷探索及嘗試不同的手機應用程式，把最適合的模式應用至其他領展物業。回顧年度內，我們透過**T.O.P**應用程式、商戶應用程序、**Facebook**、**Instagram**及微信，成功推出全方位溝通平台，接觸目標細分市場的對象。我們亦推出首個計劃，會員人數已達到**36,000**人，並獲得約**70%**的商戶參加各式宣傳推廣活動。大數據方面，我們已建立綜合分析平台，以整合及分析各方面的數據資源，並將其轉化成精闢的商業建議。

我們將科技融入公司的各個範疇。設施管理資訊科技計劃專注於精簡物業管理流程，而新設的商業情報計劃則專注於使用數據分析來預測及識別更高效率的方式經營我們的業務。

## **CONNECTION**會議

領展每年舉辦**CONNECTION**會議作為互動分享平台，與持份者溝通並提供有關公司業務策略的最新資訊。年內，我們以「即棄塑膠」為主題舉辦交流會，旨在與合作夥伴合力減少旗下物業使用即棄塑膠。是次會議吸引合共**60**名來自我們價值鏈內的相關人士參與，包括政府、商戶、營辦商、供應商及非政府組織代表，與我們一同深入探討減少即棄塑膠所面對的困難和解決方案。領展計劃在旗下物業推出一項先導計劃，並將繼續與持份者緊密合作，創造共享價值。

## 領展商戶學堂

與商戶建立良好的關係非常重要。我們透過領展商戶學堂支持商戶發展，例如提供最新的零售趨勢及行業最佳實踐標準。於**2018/2019**年度，我們舉辦了三場研討會，吸引約**300**名商戶參與。

年內，我們繼續透過「傑出商戶獎勵計劃」表揚服務表現卓越的商戶。回顧年度內，**67**名商戶參與了此計劃，當中**82%**是再次參加。經外部顧問評核後，合共**33**間商舖獲頒發獎項，其中半數為第二年獲獎。得獎商舖會獲進階培訓機會，協助其進一步發展營商技能。

## 領展「愛·匯聚計劃」

我們以實現服務社群並提升其生活質素的抱負為業務核心目標。自2013年起，領展已成立旗艦慈善及社區參與計劃－領展「愛·匯聚計劃」，支持及促進所服務社群的可持續發展。我們每年將相等於對上一個財政年度之物業收入淨額最多0.25%的款項資助慈善項目。自2013/2014年度起，領展「愛·匯聚計劃」已投放約6,140萬港元予社區及慈善項目，當中於2018/2019年度，我們已向九個項目批出1,440萬港元。兩個重點撥款範疇為社會項目資助及領展大學生獎學金，前者共有八個社會項目獲授予約1,060萬港元資助，後者則共有190名獎學金得主受惠，涉及380萬港元。

於2015年設立的領展大學生獎學金計劃，是我們支持香港未來人才發展的旗艦計劃，主要透過向家庭三代人中的首代大學生提供獎學金，希望減低他們在接受大學教育的負擔。我們更設立師友計劃，將現有領展員工與未來人才連結起來，創造一個轉型參與生態系統，讓學生在事業發展、就業機會及個人發展方面可獲得適當的指引。

為了解獲資助項目對本地社區的影響，我們持續進行總體影響評估，以評估項目的表現。影響評估有助領展及非政府組織合作夥伴追蹤項目成效，及尋求改善方法。於本年度，2017/2018年度獲資助項目下的兩個項目已完成評估，當中「惜食全方位」食物回收計劃是於領展鮮活街市及商場的剩食回收項目。該項目已是第二年獲資助，其影響已提高至每資助1港元，等同為社區創造3.2港元的社會環境效益(2016/2017年度：2.1港元)。我們亦已將影響評估範圍擴展至青少年培育計劃－由音樂兒童基金會籌辦的「音樂兒童@領展」，該計劃主要透過舉辦互動音樂表演，提升基層兒童對古典音樂的認識及向青少年音樂家提供獎學金。於本年度內，每資助1港元，等同該計劃為社區創造1.5港元的社會效益。計劃已令超過1,400人受惠，其中五名學生獲頒獎學金，讓其進一步發展音樂才能。

## 品牌調查結果

為更有效了解持份者對領展的意見，領展自2013年起進行獨立品牌調查。於2018/2019年度，調查訪問750人，結果反映領展的品牌好感度持續上升，按年增長7%(2019年為66%；2018年為59%)。

## 與基金單位持有人建立互信關係

領展致力透過不同渠道及時知會投資者有關公司業務的發展，從而與廣大投資者保持溝通。除刊發中期及年度報告外，領展會於網上發布資訊性新聞稿、公告及投資者簡報，提供有關公司營運的最新資料，方便投資者查閱。

我們珍惜與投資者進行面對面交流的機會。投資者可於基金單位持有人之週年大會上直接向高級管理層及董事會成員發問。臨近本財政年度末，我們在深圳舉辦首個投資者日，有超過**50**名買方及賣方分析員和基金經理參與。高級管理層亦會經常出席投資者會議及證券經紀座談會，以討論企業策略、講解業務最新發展及收集他們的反饋意見。這些反饋意見會定期提交董事會，使董事會可時刻了解投資者對領展的評價。我們相信我們的管理能力與企業管治如何令領展與眾不同，成為業界翹楚。我們亦會繼續尋求基金單位持有人的支持，並發揮我們的執行力，實現「**2025願景**」。

## 卓越的環保工作

我們致力降低資源消耗並推行可持續發展項目，為環境帶來正面影響，以保護及優化自然環境。隨着我們的業務持續發展，我們會採取優化業務營運、投資於能源效益技術、推行重新校驗措施及微調監控系統，以優化樓宇服務系統的能源效益，持續減少耗用能源。按相同基準計算，我們自**2010**年起在香港的能源耗用量累計減幅已達至**29.5%**，持續向於**2020**年前達到**35%**的目標邁進。

我們深明氣候轉變為我們業務帶來風險。為管理此等風險，我們已致力減少在業務營運過程中的碳排放。我們已簽署商界環保協會的香港物業及建築界「**低碳約章**」，承諾大力支持邁向**低碳未來**。

現時我們的能源管理措施主要集中於減低消耗。展望未來，透過技術的改良及最近推出的上網電價獎勵計劃，可再生能源很可能是我們能源管理策略的重要一環。經過初步研究，我們確定了旗下**29**項物業有可能適合安裝用作發電的太陽能光伏系統。我們計劃在**2019/2020**年度在四個物業進行有關可行性評估。

向循環經濟轉型及更有效地運用物資，意味著我們可減少浪費及降低成本。我們致力將各項物業產生的剩食保持於最低水平，並擴展我們的食物慈善捐贈夥伴網絡。於本年度內，我們把旗下鮮活街市收集的約**148.9**公噸剩食捐出；同時亦促進收集由領展物業以外其他渠道的食材及包裝食品，額外合共**190.8**公噸。這些食品已被轉贈或用作煮食材料，製作超過**120**萬份飯餐予有需要人士。

## 展望與策略

未來數年領展業務將面臨重重難關，經營成本(尤其是香港)不斷上漲將是一關鍵問題，公用事業收費及環境相關徵費持續增加亦令問題惡化；加上法定最低工資不斷上調，預料未來數年勞工成本將會上升。而香港的土地供應將繼續受到嚴格控制及管理，所引致的後果最終會影響消費意欲。然而，領展將會繼續力求創新，為周邊社群創造價值。

過去十年間，我們累積及提升了各方面的經營實力，為業務發展奠定穩固基礎。作為成功的企業，我們不斷精益求精，力臻完善，尤其著重發掘新機遇，務求達致業務增長及提高抗逆力。

我們的業務已具備相當的穩定性及成熟程度，應可藉此時機發揮挑戰自我的精神，更迅速地學習、適應及成長。為此，我們制定了「**2025**願景」，是我們首次為各業務範疇制定一系列期望於未來數年內達成的目標。

我們追求卓越，務求在業務營運、創新、可持續發展及企業文化等方面維持超卓表現的承諾，將會是實現「**2025**願景」的堅實基石。當中的工作包括整合我們在香港及中國內地的物業管理程序和系統、與商戶合作並互相學習以配合發展策略，以及確保這些措施能得以妥善落實，締造長遠價值。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至2019年3月31日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收益	2	10,037	10,023
物業經營開支		(2,348)	(2,360)
物業收入淨額		7,689	7,663
一般及行政開支		(405)	(417)
投資物業公平值變動		12,269	35,493
出售投資物業之收益		2,761	7,306
利息收入		85	19
財務成本		(598)	(665)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	4	21,801	49,399
稅項	5	(1,359)	(1,420)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		20,442	47,979
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2019年中期分派		(2,759)	–
– 2018年末期分派		(2,758)	–
– 2018年中期分派		–	(2,673)
– 2017年末期分派		–	(2,581)
		14,925	42,725
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)		13,260	44,609
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		1,552	(2,102)
非控制性權益		113	218
		14,925	42,725
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
– 基金單位持有人(附註)	6	20,329	47,761
– 非控制性權益		113	218
		20,442	47,979

附註：每基金單位盈利(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註6。

## 綜合全面收益表

截至2019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2019年3月31日止年度</b>					
年內溢利	20,329	(18,777)	1,552	113	1,665
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(236)	—	(236)	—	(236)
— 外匯儲備	(1,316)	—	(1,316)	—	(1,316)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>18,777</b>	<b>(18,777)</b>	<b>—</b>	<b>113</b>	<b>113</b>
<b>截至2018年3月31日止年度</b>					
年內溢利	47,761	(49,863)	(2,102)	218	(1,884)
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	284	—	284	—	284
— 外匯儲備	1,818	—	1,818	—	1,818
<b>年內全面收益總額</b>	<b>49,863</b>	<b>(49,863)</b>	<b>—</b>	<b>218</b>	<b>218</b>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派55.17億港元(2018年：52.54億港元)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132.60億港元(2018年：446.09億港元)。
- (ii) 根據領展之信託契約(經補充契約修訂)(「信託契約」)，領展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之全面收益總額之結算為零。

## 綜合分派報表

截至2019年3月31日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	20,329	47,761
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(12,151)	(35,270)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	250	368
— 金融工具之公平值變動	90	—
— 其他非現金收入	(87)	(122)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(2,761)	(7,306)
— 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	—	(150)
酌情分派(附註(i))	53	150
可分派總額(附註(i))	5,723	5,431
中期分派(已派付)	2,759	2,673
末期分派(將向基金單位持有人派付)	2,964	2,758
年內分派總額	5,723	5,431
於3月31日已發行基金單位	2,109,321,254	2,150,058,972
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))	130.62港仙	121.50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))	140.55港仙	128.28港仙
年內每基金單位分派	271.17港仙	249.78港仙

### 附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2019年3月31日止年度，管理人已決定派發可分派收入總額之100% (2018年：100%) 為分派金額。

此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本(2018年：酌情分派乃因應中國會計準則之投資物業折舊開支調整而作出)。於本年內，信託契約已就可分派收入總額之計算方法作出修訂，不再為中國投資物業折舊而調整，因此，亦不會再為此而作出酌情分派。酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之101%(2018年：103%)。

- (ii) 截至2018年9月30日止六個月，每基金單位中期分派130.62港仙(2018年：121.50港仙)乃根據期內中期分派27.59億港元(2018年：26.73億港元)及於2018年9月30日已發行的2,111,986,754個基金單位(2018年：2,199,876,472個基金單位)計算。中期分派已於2018年12月10日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2019年3月31日止年度，每基金單位末期分派140.55港仙(2018年：128.28港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派29.64億港元(2018年：27.58億港元)及於2019年3月31日已發行的2,109,321,254個基金單位(2018年：2,150,058,972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2019年7月4日向基金單位持有人派付。

# 綜合財務狀況表

於2019年3月31日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		433	416
投資物業		218,496	203,091
物業、器材及設備		138	115
衍生金融工具		36	280
		<u>219,103</u>	<u>203,902</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	933	715
按金及預付款項		106	97
衍生金融工具		6	1
銀行存款		4,095	8,525
現金及現金等價物		2,694	3,164
		<u>7,834</u>	<u>12,502</u>
<b>資產總值</b>		<u>226,937</u>	<u>216,404</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	2,585	2,462
保證金		1,751	1,665
稅項撥備		321	420
長期獎勵計劃撥備之流動部分		102	87
帶息負債	9	3,367	2,589
衍生金融工具		—	2
		<u>8,126</u>	<u>7,225</u>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<u>(292)</u>	<u>5,277</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>218,811</u>	<u>209,179</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
長期獎勵計劃撥備		98	50
帶息負債	9	20,850	23,196
衍生金融工具		246	375
遞延稅項負債		3,191	2,893
其他非流動負債		5,100	3,597
		<u>29,485</u>	<u>30,111</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>37,611</u>	<u>37,336</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>587</u>	<u>474</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>188,739</u>	<u>178,594</u>
已發行基金單位		<u>2,109,321,254</u>	<u>2,150,058,972</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>89.48港元</u>	<u>83.06港元</u>

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2019年3月31日止年度

	基金單位持有人 應佔資產淨值 百萬港元	儲備總額 百萬港元	非控制性權益 百萬港元
於2018年4月1日	178,594	580	474
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	101	-	-
回購基金單位予以註銷	(3,216)	-	-
截至2019年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派	20,329	-	113
-2019年中期分派	(2,759)	-	-
-2018年末期分派	(2,758)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	(162)	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	(74)	-
換算財務報表的匯兌虧損	-	(1,316)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	(1,552)	1,552	-
截至2019年3月31日止年度基金單位持有人及非控制性 權益應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)	13,260	-	113
於2019年3月31日	<u>188,739</u>	<u>580</u>	<u>587</u>
於2017年4月1日	138,241	580	256
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	93	-	-
回購基金單位予以註銷	(4,349)	-	-
截至2018年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派	47,761	-	218
-2018年中期分派	(2,673)	-	-
-2017年末期分派	(2,581)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	195	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	89	-
換算財務報表的匯兌收益	-	1,818	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	2,102	(2,102)	-
截至2018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)	44,609	-	218
於2018年3月31日	<u>178,594</u>	<u>580</u>	<u>474</u>

## 綜合現金流量表

截至2019年3月31日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>營運活動</b>		
營運活動所得之現金淨額	5,941	6,485
<b>投資活動</b>		
收購業務	(7,085)	(4,496)
出售投資物業所得款項	12,010	22,988
添置投資物業	(2,623)	(1,998)
添置物業、器材及設備	(49)	(39)
已收利息收入	92	7
原有到期日超過三個月之銀行存款減少／(增加)	4,430	(8,375)
來自投資活動之現金淨額	6,775	8,087
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	14,804	19,585
償還帶息負債	(19,124)	(21,345)
應付非控制性權益增加	559	211
已支付帶息負債之利息開支	(648)	(810)
已向基金單位持有人派付之分派	(5,517)	(5,254)
回購基金單位予以註銷	(3,216)	(4,349)
用於融資活動之現金淨額	(13,142)	(11,962)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(426)	2,610
於4月1日之現金及現金等價物	3,164	535
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(44)	19
於3月31日之現金及現金等價物	2,694	3,164

## 1 編製基準

### (a) 合規聲明

領展已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**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。

於2019年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

### (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、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，並按公平值列賬。

### (c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2019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、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號
香港(國際財務準則詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則2014年至2016年 周期的年度改進	

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

採納此等新準則、準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策或已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列之已頒布但仍未生效新準則、準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團**2019年4月1日**或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第 <b>1號</b> 及第 <b>8號</b> (修訂本)	重大的定義 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第 <b>19號</b> (修訂本)	計劃修改、削減或結算 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第 <b>28號</b> (修訂本)	於聯繫人及合營企業的長期權益 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第 <b>3號</b> (修訂本)	業務的定義 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第 <b>9號</b> (修訂本)	具有負補償的提前還款特性 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第 <b>16號</b>	租賃 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第 <b>17號</b>	保險合約 <sup>(3)</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第 <b>23號</b>	所得稅處理的不確定性 <sup>(1)</sup>
<b>2018年</b> 財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第 <b>10號</b> 及香港會計 準則第 <b>28號</b> (修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或 投入 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則 <b>2015年至2017年</b> 周期的年度改進 <sup>(1)</sup>	

(1) 於**2019年1月1日**或之後開始的會計期間生效

(2) 於**2020年1月1日**或之後開始的會計期間生效

(3) 於**2021年1月1日**或之後開始的會計期間生效

(4) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。

初步審閱指出，採納香港財務報告準則第**16號**或需要在截至**2019年4月1日**或之後開始的會計期終，確認資產(租賃期內使用相關資產的權利)及負債(為租賃繳付租金的責任)。由於本集團所有不可撤銷的營運租賃將於首次採納香港財務報告準則第**16號**的**12個月**內約滿，本集團預料採納香港財務報告準則第**16號**不會為截至**2019年3月31日**或之前的會計期間進行追溯調整。

除此之外，採納上述新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響，但可能導致在綜合財務報表內全新或經修訂之披露。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 收益

年內確認之收益包括：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
租金		
—零售及商業物業	7,648	7,554
—停車場	1,979	2,046
	<u>9,627</u>	<u>9,600</u>
其他收益		
—空調服務收費	348	375
—其他物業相關收益	62	48
	<u>410</u>	<u>423</u>
總收益	<u><u>10,037</u></u>	<u><u>10,023</u></u>

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1.33億港元(2018年：1.52億港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2019年3月31日止年度</b>				
收益	<b><u>7,697</u></b>	<b><u>1,982</u></b>	<b><u>358</u></b>	<b><u>10,037</u></b>
分部業績	<b>5,872</b>	<b>1,508</b>	<b>(96)</b>	<b>7,284</b>
投資物業公平值變動	<b>8,358</b>	<b>3,210</b>	<b>701</b>	<b>12,269</b>
出售投資物業之收益				<b>2,761</b>
利息收入				<b>85</b>
財務成本				<b><u>(598)</u></b>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				<b>21,801</b>
稅項				<b><u>(1,359)</u></b>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<b><u>20,442</u></b>
資本開支	<b>11,909</b>	<b>44</b>	<b>1,588</b>	<b>13,541</b>
折舊	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(21)</u></b>	<b><u>(22)</u></b>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
<b>於2019年3月31日</b>				
分部資產	<b>166,234</b>	<b>35,132</b>	<b>18,307</b>	<b>219,673</b>
商譽				<b>433</b>
衍生金融工具				<b>42</b>
銀行存款				<b>4,095</b>
現金及現金等價物				<b>2,694</b>
資產總值				<b>226,937</b>
分部負債	<b>2,980</b>	<b>143</b>	<b>1,213</b>	<b>4,336</b>
稅項撥備				<b>321</b>
長期獎勵計劃撥備				<b>200</b>
帶息負債				<b>24,217</b>
衍生金融工具				<b>246</b>
遞延稅項負債				<b>3,191</b>
其他非流動負債				<b>5,100</b>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<b>37,611</b>
非控制性權益				<b>587</b>
基金單位持有人應佔資產淨值				<b>188,739</b>

截至2019年3月31日止年度，為數10.26億港元(2018年：8.84億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而90.11億港元(2018年：91.39億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2019年3月31日，為數289.56億港元(2018年：184.69億港元)之特定非流動資產(包括投資物業、物業、器材及設備及商譽)乃位處中國內地境內，而1,901.11億港元(2018年：1,851.53億港元)之特定非流動資產則位處香港境內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2018年3月31日止年度				
收益	<u>7,638</u>	<u>2,051</u>	<u>334</u>	<u>10,023</u>
分部業績	5,807	1,572	(133)	7,246
投資物業公平值變動	27,204	7,552	737	35,493
出售投資物業之收益				7,306
利息收入				19
財務成本				<u>(665)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				49,399
稅項				<u>(1,420)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>47,979</u>
資本開支	6,116	24	891	7,031
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2018年3月31日				
分部資產	152,841	34,579	16,598	204,018
商譽				416
衍生金融工具				281
銀行存款				8,525
現金及現金等價物				<u>3,164</u>
資產總值				<u>216,404</u>
分部負債	2,559	149	1,419	4,127
稅項撥備				420
長期獎勵計劃撥備				137
帶息負債				25,785
衍生金融工具				377
遞延稅項負債				2,893
其他非流動負債				<u>3,597</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				<u>37,336</u>
非控制性權益				<u>474</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u><u>178,594</u></u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

年內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
員工成本	830	787
物業、器材及設備折舊	22	20
受託人費用	20	18
估值費用	5	6
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	8	8
收購相關專業費用	2	1
其他	-	2
核數師酬金總數	10	11
銀行收費	5	6
物業代理佣金	134	362
捐款	13	8
匯兌(收益)/虧損	(49)	56
經營租約支出	36	35
其他法律及專業費用	36	11

綜合財務報表附註(續)

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2018年:16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	850	890
— 中國內地	171	122
遞延稅項	<u>338</u>	<u>408</u>
稅項	<u><u>1,359</u></u>	<u><u>1,420</u></u>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u><u>21,801</u></u>	<u><u>49,399</u></u>
按香港利得稅率16.5%(2018年:16.5%)計算之		
預期稅項支出	3,597	8,151
不同稅率之稅務影響	140	278
不可扣稅開支之稅務影響	26	80
毋須課稅收入之稅務影響	(2,358)	(7,000)
其他暫時差異之稅務影響	(71)	(67)
抵扣先前未確認稅項虧損	(2)	(28)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	<u>27</u>	<u>6</u>
稅項	<u><u>1,359</u></u>	<u><u>1,420</u></u>

綜合財務報表附註(續)

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

	2019年	2018年
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之年內溢利	<u><b>20,329</b></u> 百萬港元	<u><b>47,761</b></u> 百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權 平均數	<b>2,125,852,061</b>	2,199,559,088
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	<u><b>482,173</b></u>	<u>2,026,574</u>
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權 平均數	<u><b>2,126,334,234</b></u>	<u><b>2,201,585,662</b></u>
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之年內溢利計算之每基金單位基本盈利	<u><b>9.56</b></u> 港元	<u><b>21.71</b></u> 港元
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之年內溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	<u><b>9.56</b></u> 港元	<u><b>21.69</b></u> 港元

7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應收貿易賬款	<b>117</b>	112
減：應收貿易賬款減值撥備	<u><b>(6)</b></u>	<u>(6)</u>
應收貿易賬款－淨值	<b>111</b>	106
其他應收款項	<u><b>822</b></u>	<u>609</u>
	<u><b>933</b></u>	<u><b>715</b></u>

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註(續)

### 7 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金／銀行擔保全數收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
0至30日	105	100
31至90日	7	6
超過90日	5	6
	<u>117</u>	<u>112</u>

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.11億港元(2018年：1.06億港元)應收貿易賬款淨值包括於2019年3月31日尚未到期之應計停車場收入6,000萬港元(2018年：5,500萬港元)及應計按營業額分成租金2,300萬港元(2018年：3,100萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於4月1日	6	4
應收貿易賬款減值撥備	4	4
年內撇銷不可收回之應收款項	(4)	(2)
於3月31日	<u>6</u>	<u>6</u>

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

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款之公平值。

綜合財務報表附註(續)

8 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應付貿易賬款	192	157
預收款項	285	245
應計項目	2,108	2,060
	<u>2,585</u>	<u>2,462</u>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
0至30日	178	152
31至90日	9	4
超過90日	5	1
	<u>192</u>	<u>157</u>

9 帶息負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
無抵押銀行貸款	6,732	9,932
抵押銀行貸款	2,580	—
中期票據	14,905	15,853
	<u>24,217</u>	<u>25,785</u>
減：帶息負債之流動部分	(3,367)	(2,589)
	<u>20,850</u>	<u>23,196</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,998	1,498
抵押銀行貸款	63	—
中期票據	1,306	1,091
	<u>3,367</u>	<u>2,589</u>
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	2,491	2,719
抵押銀行貸款	93	—
中期票據	350	1,316
	<u>2,934</u>	<u>4,035</u>
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,030	2,484
抵押銀行貸款	128	—
中期票據	1,438	349
	<u>2,596</u>	<u>2,833</u>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	797	2,521
抵押銀行貸款	160	—
中期票據	1,226	1,436
	<u>2,183</u>	<u>3,957</u>
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	416	295
抵押銀行貸款	175	—
中期票據	—	1,225
	<u>591</u>	<u>1,520</u>
<b>第五年後到期</b>		
無抵押銀行貸款	—	415
抵押銀行貸款	1,961	—
中期票據	10,585	10,436
	<u>12,546</u>	<u>10,851</u>
	<u>24,217</u>	<u>25,785</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除為數**74.81**億港元(2018年：73.50億港元)以美元計值之中期票據及為數**25.80**億港元(2018年：零)以人民幣計值之銀行貸款外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有美元計值之借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之以港元及美元計值帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為**3.12%**(2018年：2.89%)，以人民幣計值帶息負債實際利率為**5.71%**(2018年：零)。
- (iv) 於截至2019年3月31日止年度結束後，本集團已發行於2024年到期之**40**億港元按年利率**1.6%**可轉換債券。此等債券可以按初步轉換價每基金單位**109.39**港元轉換為領展的新基金單位。

## 鳴謝

於回顧年度內及截至本公告日期止，蒲敬思先生由2018年5月1日起加入董事會為獨立非執行董事，而韋達維先生則於2018年8月13日從董事會退任。董事會謹此感謝韋達維先生的長期服務及對董事會作出的貢獻。董事會亦歡迎蒲敬思先生加入並將他的專業知識帶給董事會。

董事會藉此感謝全體僱員的專業態度、工作熱忱和殷勤服務，讓領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人長久以來給予領展的支持和信心。

## 審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2019年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會聯同領展外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱。

## 本末期業績公告之審閱

本末期業績公告內之數字已獲外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與領展截至2019年3月31日止年度經審核綜合財務報表所載之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公告作出任何核證。

## 企業管治

於截至2019年3月31日止年度內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、領展之信託契約(經補充契約修訂)(「**信託契約**」)，及管理人之合規手冊(在各重大方面)。領展及管理人於年內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。領展截至2019年3月31日止年度之企業管治報告載於2018/2019年度之年報內。

## 回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共**42,145,500**個基金單位，總代價(不包括開支)約為**32.164**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>2018年</b>				
7月	13,611,500	77.80	71.35	1,019.9
8月	25,868,500	78.30	75.05	1,987.5
12月	966,500	79.00	77.35	76.1
<b>2019年</b>				
1月	1,699,000	79.00	77.60	132.9

回購之基金單位於財政年度結束前已經全數註銷。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

## 發行新基金單位

於回顧年度內，為滿足根據領展於**2007年7月23日**採納之長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬，領展曾發行**1,407,782**個新基金單位。按於**2019年3月31日**已發行之**2,109,321,254**個基金單位計算，於年內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之**0.07%**。

## 公眾持有基金單位數量

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

## 末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 末期分派

截至2019年3月31日止年度之末期分派為每基金單位140.55港仙，將於2019年7月4日(星期四)以現金派付予於2019年6月25日(星期二)名列領展基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期分派之權利，領展將於2019年6月21日(星期五)起至2019年6月25日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格可享有末期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2019年6月20日(星期四)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「**基金單位過戶登記處**」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

### 基金單位持有人週年大會

為確定基金單位持有人有權出席將於2019年7月24日(星期三)舉行之應屆領展基金單位持有人週年大會，領展亦將於2019年7月19日(星期五)起至2019年7月24日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席應屆週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2019年7月18日(星期四)下午4時30分交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

### 寄發2018/2019年度之年報

領展2018/2019年度之年報預期將於2019年6月21日(星期五)寄發予基金單位持有人。

### 基金單位持有人週年大會

領展將於2019年7月24日(星期三)舉行應屆基金單位持有人週年大會。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

承董事會命  
領展資產管理有限公司  
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
陳明德

香港，2019年6月3日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

張利民(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG