

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2021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2021年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2021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2021年6月17日批准。

整體財務業績

收益及物業收入淨額均按年增長0.2%，分別達107.44億港元(2020年：107.18億港元)及82.38億港元(2020年：82.20億港元)。

投資物業組合的估值增長3.0%至1,990.74億港元(2020年3月31日：1,932.24億港元)，乃由於物業收購及匯兌收益所致，公平值虧損抵銷了部份增長。扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利為7.52億港元(2020年：虧損173.03億港元)。每基金單位資產淨值下跌1.8%至76.24港元(2020年3月31日：77.61港元)。

經調整並計入一筆2.90億港元(2020年：2.91億港元)的酌情分派後，可分派總額達60.10億港元(2020年：59.65億港元)。本年度每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)增加1.0%至289.99港仙(2020年：287.19港仙)，包括中期每基金單位分派141.65港仙(2020年：141.47港仙)及末期每基金單位分派148.34港仙(2020年：145.72港仙)。

管理層討論及分析

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	截至2020年	按年變動 %
	3月31日 止年度 百萬港元	3月31日 止年度 百萬港元	
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。

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。

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。

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 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	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)

行業	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	28.0	29.5
超級市場及食品	21.6	17.3
街市／熟食檔位	16.6	9.0
服務	10.6	10.5
個人護理／醫療	5.5	3.8
教育／福利及配套設施	1.0	6.9
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.4
其他 ⁽²⁾	15.9	22.6
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

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

租約到期情況

(於2021年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %
2021/2022年度	32.9	31.1
2022/2023年度	24.5	28.4
2023/2024年度及其後	34.7	36.2
短期租約及空置	7.9	4.3
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

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 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 %
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	<u>1,888</u>	<u>1,917</u>	<u>(1.5)</u>

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，海濱匯辦公室部份的已落實租用率為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，因此，宣傳及市場推廣開支增加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。

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。

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，其商戶銷售額被受影響。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佈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。**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)

	零售		辦公室	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %
2021/2022年度	20.1	26.3	31.2	32.6
2022/2023年度	21.6	28.7	28.6	31.2
2023/2024年度及其後	54.6	45.0	36.0	36.2
空置	3.7	—	4.2	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

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被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，它們的估計投資回報率分別為10.1%、9.1%及12.1%。

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。
- 我們於領展中心城進行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。

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	

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份增長。
- 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。

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年期離岸人民幣債務票據
2021年6月	發行2.5億元離岸人民幣年息率為2.8%的3年期離岸人民幣債務票據

以充裕的流動資金及雄厚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)。

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僅為2.66%，較上一財政年度低83個基點，創下集團歷史新低。

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。

信貸評級

- 受惠於強大的物業組合，領展的業務及現金流均持續穩定及具抗逆力，使我們保持穩健的信貸評級保持穩健。

標準普爾

A／穩定

(於2020年8月6日確認)

穆迪

A2／穩定

(於2020年12月8日確認)

惠譽

A／穩定

(於2021年5月7日確認)

負債到期情況

(於2021年3月31日的面值)

(十億港元)	中期票據	可轉換債券	銀行貸款	總計
2021/2022年度到期	1.4	—	1.9	3.3
2022/2023年度到期	1.2	—	0.4	1.6
2023/2024年度到期	—	—	8.1	8.1
2024/2025年度到期	4.6	4.0	1.4	10.0
2025/2026年度及其後到期	9.5	—	6.1	15.6
總計	16.7	4.0	17.9	38.6

負債分類情況

(於2021年3月31日的面值)

按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
銀行貸款	17.9	46.3%
中期票據	16.7	43.3%
可轉換債券	4.0	10.4%
總計	38.6	100.0%

按定息／浮息劃分的負債組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	24.5	63.5%
浮息	14.1	36.5%
總計	38.6	100.0%

按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
一年內	3.3	8.5%
一年以上至兩年內	1.6	4.1%
兩年以上至五年內	25.8	66.9%
超過五年	7.9	20.5%
總計	38.6	100.0%

按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的外匯敞口)

	十億港元	%
港元	28.1	72.9%
人民幣	2.8	7.3%
澳元	3.9	10.1%
英鎊	3.8	9.7%
總計	38.6	100.0%

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」投資納入我們的戰略範圍內。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，以及四個選定的海外發達市場(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。
- 而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)變得更加困難。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。
- 我們持續將「商業互融」糅合至我們業務，並以此理念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滿足社區的日常需求，創造共享價值。

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，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。

展望

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。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於商戶及顧客以至整個社區十分重要，我們的零售商場、停車場以至座落在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。

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。

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。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收益	2	10,744	10,718
物業經營開支		(2,506)	(2,498)
物業收入淨額		8,238	8,220
一般及行政開支		(428)	(416)
投資物業公平值變動及商譽減值		(5,322)	(23,948)
利息收入		126	183
財務成本		(770)	(630)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	4	1,844	(16,591)
稅項	5	(1,092)	(712)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利／(虧損)		752	(17,303)
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2021年中期分派		(2,921)	—
— 2020年末期分派		(2,999)	—
— 2020年中期分派		—	(2,966)
— 2019年末期分派		—	(2,964)
		(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)		(2,566)	(24,835)
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		(2,169)	1,783
非控制性權益		(433)	(181)
		(5,168)	(23,233)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利／(虧損)			
— 基金單位持有人(附註)	6	1,185	(17,122)
— 非控制性權益		(433)	(181)
		752	(17,303)

附註：每基金單位盈利／(虧損)(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／(虧損)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2021年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021年3月31日止年度					
年內溢利	1,185	(3,354)	(2,169)	(433)	(2,602)
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	120	—	120	—	120
— 外匯儲備	2,049	—	2,049	—	2,049
年內全面收益總額	3,354	(3,354)	—	(433)	(433)
截至2020年3月31日止年度					
年內虧損	(17,122)	18,905	1,783	(181)	1,602
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(96)	—	(96)	—	(96)
— 外匯儲備	(1,687)	—	(1,687)	—	(1,687)
年內全面虧損總額	(18,905)	18,905	—	(181)	(181)

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派59.20億港元(2020年：59.30億港元)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25.66億港元(2020年：248.35億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展之基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後基金單位持有人應佔之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 百萬港元	2020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／(虧損)	1,185	(17,122)
調整：		
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值	4,910	23,831
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	(12)	(454)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	32	(157)
— 金融工具之公平值變動	(320)	(276)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	54	41
— 其他非現金收入	(129)	(189)
酌情分派(附註(i))	290	291
可分派總額(附註(i))	<u>6,010</u>	<u>5,965</u>
中期分派(已派付)	2,921	2,966
末期分派(將向基金單位持有人派付)	<u>3,089</u>	<u>2,999</u>
年內分派總額	<u>6,010</u>	<u>5,965</u>
於3月31日已發行基金單位	<u>2,081,862,866</u>	<u>2,057,898,386</u>
向基金單位持有人每基金單位分派：		
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))	141.65港仙	141.47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))	<u>148.34港仙</u>	<u>145.72港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>289.99港仙</u>	<u>287.19港仙</u>

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2021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%（2020年：100%）為分派金額。此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本2.90億港元（2020年：2.91億港元）。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之105%（2020年：105%）。
- (ii) 截至2020年9月30日止六個月，每基金單位中期分派141.65港仙（2020年：141.47港仙）乃根據期內中期分派29.21億港元（2020年：29.66億港元）及於2020年9月30日已發行的2,062,427,353個基金單位（2020年：2,096,767,886個基金單位）計算。中期分派已於2020年12月28日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2021年3月31日止年度，每基金單位末期分派148.34港仙（2020年：145.72港仙）乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派30.89億港元（2020年：29.99億港元）及於2021年3月31日已發行的2,081,862,866個基金單位（2020年：2,057,898,386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2021年8月12日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
資產			
商譽		392	424
投資物業	7	199,074	193,224
物業、器材及設備		1,301	1,389
以攤銷成本列賬的金融資產		2,742	2,746
按金及預付款項		2,433	497
衍生金融工具		218	231
應收貿易賬款及其他應收款項	8	1,195	1,231
現金及現金等價物		2,530	7,877
資產總值		209,885	207,619
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,029	2,871
長期獎勵計劃撥備		82	136
其他負債		4,048	5,017
帶息負債	9	34,634	30,688
可轉換債券	10	4,002	3,910
保證金		1,789	1,782
衍生金融工具		129	88
稅項撥備		975	370
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	11	2,504	2,640
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		51,192	47,502
非控制性權益		(27)	406
基金單位持有人應佔資產淨值		158,720	159,711
已發行基金單位		2,081,862,866	2,057,898,386
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		76.24港元	77.61港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2021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2020年4月1日	159,711	580	406
根據分派再投資計劃發行之基金單位	1,954	-	-
回購基金單位予以註銷	(379)	-	-
截至2021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	1,185	-	(433)
— 2021年中期分派	(2,921)	-	-
— 2020年末期分派	(2,999)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	63	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	57	-
外幣匯兌	-	2,049	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	2,169	(2,169)	-
截至2021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)	(2,566)	-	(433)
於2021年3月31日	<u>158,720</u>	<u>580</u>	<u>(27)</u>
於2019年4月1日	188,739	580	587
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	47	-	-
回購基金單位予以註銷	(4,240)	-	-
截至2020年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之虧損 已向基金單位持有人派付之分派	(17,122)	-	(181)
— 2020年中期分派	(2,966)	-	-
— 2019年末期分派	(2,964)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	(58)	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	(38)	-
外幣匯兌	-	(1,687)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	(1,783)	1,783	-
截至2020年3月31日止年度基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)	(24,835)	-	(181)
於2020年3月31日	<u>159,711</u>	<u>580</u>	<u>406</u>

綜合現金流量表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	7,078	6,589
投資活動		
收購資產	(6,729)	—
收購業務	(750)	(67)
添置投資物業	(859)	(1,388)
添置物業、器材及設備	(37)	(218)
購入以攤銷成本列賬的金融資產	—	(2,777)
已收利息收入	138	188
支付收購合營公司之按金	(2,305)	—
支付收購物業之按金	—	(365)
原有到期日超過三個月之銀行存款減少	—	4,095
用於投資活動之現金淨額	(10,542)	(532)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	20,627	21,629
償還帶息負債	(17,458)	(15,474)
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	—	3,974
應付非控制性權益增加	49	159
已支付利息開支	(928)	(882)
支付租賃負債	(5)	(2)
已向基金單位持有人派付之分派	(3,966)	(5,930)
回購基金單位予以註銷	(379)	(4,240)
用於融資活動之現金淨額	(2,060)	(766)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(5,524)	5,291
於4月1日之現金及現金等價物	7,877	2,694
現金及現金等價物受匯率變動之影響	177	(108)
於3月31日之現金及現金等價物	2,530	7,877

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，並按公平值列賬。

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2021年3月31日止年度，本集團已採納所有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號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號 及第9號(修訂本)	利率基準改革
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

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。

綜合財務報表附註(續)

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

下列之已頒布但仍未生效之新準則及準則修訂本並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則及準則修訂本於本集團**2021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 ⁽⁵⁾
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務聲明第 2 號(修訂本)	會計政策披露 ⁽⁵⁾
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計的定義 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則第 3 號， 香港會計準則第 16 號及 第 37 號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第 4 號、第 7 號、 第 9 號及第 16 號及香港會計準則 第 39 號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 ⁽²⁾
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 ⁽⁶⁾
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	COVID-19相關租金減免 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	2021年6月30日後COVID-19相關租金減免 ⁽³⁾
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度改進 ⁽⁴⁾	

(1) 於**2020**年**6**月**1**日或之後開始的會計期間生效

(2) 於**2021**年**1**月**1**日或之後開始的會計期間生效

(3) 於**2021**年**4**月**1**日或之後開始的會計期間生效

(4) 於**2022**年**1**月**1**日或之後開始的會計期間生效

(5) 於**2023**年**1**月**1**日或之後開始的會計期間生效

(6) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則及準則修訂本之影響作出評估。

綜合財務報表附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
租金		
— 香港零售物業	6,159	6,288
— 香港停車場	1,883	1,912
— 中國內地零售物業	850	937
— 香港、中國內地及海外辦公室	778	401
其他收益(附註)	1,074	1,180
總收益	10,744	10,718

附註：其他收益包括管理費、空調服務收費及其他物業相關收益。管理費由租金重新分類至其他收益，比較數字已重列。

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8,600萬港元(2020年：1.14億港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021年3月31日止年度					
收益	<u>6,900</u>	<u>1,888</u>	<u>1,015</u>	<u>941</u>	<u>10,744</u>
分部業績	5,329	1,448	743	290	7,810
投資物業公平值變動及商譽減值	(3,554)	(273)	(161)	(1,334)	(5,322)
利息收入					126
財務成本					(770)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					1,844
稅項					(1,092)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<u>752</u>
資本開支	621	56	115	7,308	8,100
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(90)</u>	<u>(91)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年3月31日					
分部資產	125,406	31,526	20,878	26,193	204,003
商譽					392
以攤銷成本列賬的金融資產					2,742
衍生金融工具					218
現金及現金等價物					2,530
資產總值					209,885
分部負債	2,468	179	561	1,085	4,293
遞延稅項負債					3,029
長期獎勵計劃撥備					82
其他負債					4,048
帶息負債					34,634
可轉換債券					4,002
衍生金融工具					129
稅項撥備					975
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					51,192
非控制性權益					(27)
基金單位持有人應佔資產淨值					158,720

截至2021年3月31日止年度，為數13.57億港元(2020年：14.48億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，90.16億港元(2020年：92.70億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，3.71億港元(2020年：零)則屬於海外之對外顧客收益。

於2021年3月31日，為數272.88億港元(2020年：254.74億港元)之投資物業、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,654.22億港元(2020年：1,695.63億港元)乃位處香港境內，80.57億港元(2020年：零)則位處海外。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年3月31日止年度					
收益	<u>7,222</u>	<u>1,917</u>	<u>1,101</u>	<u>478</u>	<u>10,718</u>
分部業績	5,576	1,469	819	(60)	7,804
投資物業公平值變動	(17,981)	(4,046)	(894)	(1,027)	(23,948)
利息收入					183
財務成本					<u>(630)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(16,591)
稅項					<u>(712)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u>(17,303)</u>
資本開支	989	207	107	505	1,808
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(74)</u>	<u>(75)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售物業 百萬港元	香港 停車場 百萬港元	中國內地 零售物業 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年3月31日					
分部資產	128,337	31,801	19,475	16,728	196,341
商譽					424
以攤銷成本列賬的金融資產					2,746
衍生金融工具					231
現金及現金等價物					7,877
資產總值					<u>207,619</u>
分部負債	2,334	142	695	1,251	4,422
遞延稅項負債					2,871
長期獎勵計劃撥備					136
其他負債					5,017
帶息負債					30,688
可轉換債券					3,910
衍生金融工具					88
稅項撥備					370
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					<u>47,502</u>
非控制性權益					<u>406</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>159,711</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／(虧損)

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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
員工成本	659	689
物業、器材及設備折舊	91	75
受託人費用	15	23
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	11	10
收購相關專業費用	3	2
其他	1	1
專業費用撥歸投資物業下作資產化	(3)	—
銀行收費	8	6
物業代理佣金	20	10
捐款	14	14
金融工具之匯兌虧損／(收益)	79	(48)
短期租約支出	5	13
其他法律及專業費用	7	31
	<u>7</u>	<u>31</u>

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2020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/(計入)之稅額代表：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	786	814
— 中國內地	174	174
遞延稅項	132	(276)
稅項	<u>1,092</u>	<u>712</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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利/(虧損)	<u>1,844</u>	<u>(16,591)</u>
按香港利得稅率16.5%(2020年:16.5%)		
計算之預期稅項支出	304	(2,738)
不同稅率之稅務影響	56	(86)
不可扣稅開支之稅務影響	900	3,664
毋須課稅收入之稅務影響	(84)	(92)
其他暫時差異之稅務影響	(69)	(59)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(13)	(10)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	(2)	33
稅項	<u>1,092</u>	<u>712</u>

5 稅項(續)

於2021年3月18日，本集團接獲香港稅務局(「稅務局」)發出3.45億港元的2014/15課稅年度保障性額外利得稅評稅通知。該額外利得稅評稅通知是基於該課稅年度內出售物業所得的收益所計算，並且是稅務局在之前已評定該課稅年度業務所得利潤之利得稅額外作出。

基於法律及稅務顧問之專業意見及建議，本集團相信該評稅通知並沒有理據，已就該額外利得稅評稅通知向稅務局提出反對，重申出售的物業為資本性質而非經營性質，故所得的收益不應繳納利得稅。因此，本集團並無就該保障性額外利得稅評稅通知作出任何稅項撥備。根據稅務局的指示，本集團已於2021年5月10日購買了金額為1.72億港元的儲稅券，作為暫緩繳納利得稅之安排。

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／(虧損)計算之每基金單位盈利／(虧損)

	2021年	2020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／(虧損)	<u><u>1,185百萬港元</u></u>	<u><u>(17,122百萬港元)</u></u>
計算每基金單位基本及已攤薄盈利之 年內基金單位加權平均數	<u><u>2,066,880,618</u></u>	<u><u>2,096,244,109</u></u>
每基金單位基本及已攤薄盈利／(虧損)	<u><u>0.57港元</u></u>	<u><u>(8.17港元)</u></u>

可轉換債券對截至2021年3月31日及2020年3月31日止年度的每基金單位基本盈利／(虧損)具有反攤薄影響，因此每基金單位的基本及已攤薄盈利／(虧損)相同。

7 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2020年4月1日	193,224	—	193,224
匯兌調整(附註(e))	3,050	—	3,050
添置	823	—	823
收購資產	7,253	—	7,253
公平值變動	(5,276)	—	(5,276)
於2021年3月31日	199,074	—	199,074
於2019年4月1日	207,948	10,548	218,496
匯兌調整(附註(e))	(1,791)	—	(1,791)
添置	1,029	554	1,583
轉撥至物業、器材及設備	—	(1,116)	(1,116)
轉撥至已落成物業	9,986	(9,986)	—
公平值變動	(23,948)	—	(23,948)
於2020年3月31日	193,224	—	193,224

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準於2020年3月31日及2021年3月31日為投資物業進行重估。

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。

7 投資物業(續)

(c) 估值技術

主要估值師依賴收入資本化法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。

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

估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公平值之關係
收入資本化法		
已落成物業－零售及商業物業 與停車場	i) 資本化率(綜合)：3.01%－5.24% (2020年：3.01%－5.10%)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入： 70萬港元－3.639億港元 (2020年：60萬港元－3.518億港元)	所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。

投資物業被歸類於第三層(2020年：第三層)公平值架構之內。

7 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2020年4月7日及2020年8月25日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、悉尼「100 Market Street」及倫敦「The Cabot」。海濱道77號(現稱為海濱匯)的商業發展已於2019年5月完成。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

換算匯兌收益來自本集團位處中國內地、澳洲及英國之投資物業分別為數20.69億港元，8.01億港元及1.80億港元。該金額已計入外匯儲備。該金額部分被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2021年3月31日，本集團位處中國內地及澳洲分別約值30.05億港元(2020年：100.26億港元)及40.38億港元(2020年：零)之若干投資物業已為本集團合計34.16億港元(2020年：21.77億港元)之貸款作出抵押。

綜合財務報表附註(續)

8 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應收貿易賬款	320	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(67)	(60)
應收貿易賬款－淨值	253	210
其他應收款項	942	1,021
	1,195	1,231

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款淨值大部分可透過相應租戶之租金按金／銀行擔保收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
0至30日	181	187
31至90日	77	66
超過90日	62	17
	320	270

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之2.53億港元(2020年：2.10億港元)應收貿易賬款淨值包括於2021年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,000萬港元(2020年：5,200萬港元)及應計按營業額分成租金1,900萬港元(2020年：900萬港元)。

綜合財務報表附註(續)

8 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於4月1日	60	6
應收貿易賬款減值撥備	14	55
年內撇銷不可收回之應收款項	(11)	(1)
匯兌調整	4	—
	<hr/>	<hr/>
於3月31日	67	60

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接近零，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。

9 帶息負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
無抵押銀行貸款	14,448	12,737
抵押銀行貸款	3,416	2,177
中期票據	16,770	15,774
	<hr/>	<hr/>
	34,634	30,688

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	1,751	499
抵押銀行貸款	56	88
中期票據	1,441	350
	<u>3,248</u>	<u>937</u>
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	299	3,962
抵押銀行貸款	78	114
中期票據	1,228	1,439
	<u>1,605</u>	<u>5,515</u>
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	8,038	298
抵押銀行貸款	89	141
中期票據	-	1,227
	<u>8,127</u>	<u>1,666</u>
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	1,249	6,975
抵押銀行貸款	89	158
中期票據	4,692	-
	<u>6,030</u>	<u>7,133</u>
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	3,111	1,003
抵押銀行貸款	2,725	161
中期票據	1,899	4,715
	<u>7,735</u>	<u>5,879</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	379	1,515
中期票據	7,510	8,043
	<u>7,889</u>	<u>9,558</u>
	<u>34,634</u>	<u>30,688</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數**28.34**億港元(2020年：21.77億港元)、**38.61**億港元(2020年：10.03億港元)及**38.33**億港元(2020年：零)之銀行貸款分別以人民幣、澳元及英鎊計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，於**2021年3月31日**以港元計值之帶息負債實際利率為**2.40%**(2020年：2.94%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為**3.84%**(2020年：5.58%)、**1.06%**(2020年：1.43%)及**1.02%**(2020年：不適用)。

10 可轉換債券

於**2019年4月3日**，本集團已發行於**2024年**到期之**40**億港元按年利率**1.6%**可轉換債券。債券持有人有權選擇以初步轉換價每基金單位**109.39**港元轉換為領展的新基金單位。若基金單位於**2022年4月3日**後之收市價為初步轉換價之**130%**或以上，領展有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於**2022年4月3日**要求領展贖回全部或部分債券。該等可轉換債券為無抵押。可轉換債券於**2021年3月31日**之實際利率為**3.12%**(2020年：3.12%)。

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,910	—
已發行之可轉換債券	—	3,817
利息開支	125	125
已支付利息開支	(65)	(32)
於3月31日	3,970	3,910
衍生工具部分		
於4月1日	—	—
已發行之可轉換債券	—	157
公平值變動	32	(157)
於3月31日	32	—
	4,002	3,910

綜合財務報表附註(續)

11 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應付貿易賬款	58	80
預收款項	401	310
應計項目	2,045	2,250
	<u>2,504</u>	<u>2,640</u>

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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
一年內	2,502	2,638
一年後	2	2
	<u>2,504</u>	<u>2,640</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
0至30日	42	55
31至90日	6	13
超過90日	10	12
	<u>58</u>	<u>80</u>

12 於報告日期後之事項

於2021年2月24日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣27.72億元(約相等於33.25億港元)之現金代價訂立框架協議及股權轉讓協議書收購上海莘寶企業管理有限公司之50%已發行股本，該金額代表七寶萬科廣場之協定物業價值人民幣64.00億元(約相等於76.77億港元)經淨負債人民幣8.56億元(約相等於10.27億港元)作調整後的50%。截至2021年3月31日，23.05億港元為已支付按金，並已包括在集團綜合財務狀況表中按金及預付款項。該項交易已於2021年4月2日完成。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於中國上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「七寶萬科廣場」之物業。

於2021年6月4日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣20.99億元(約相等於25.52億港元)之現金代價訂立買賣協議收購太陽新天地購物中心，該金額包括太陽新天地購物中心的約定物業價值人民幣32.05億元(約相等於38.97億港元)和淨負債人民幣11.06億元(約相等於13.45億港元)。交易會於買賣協議中的成交條件達成後落實成交。太陽新天地購物中心位於中國廣州市天河區馬場路36號。

鳴謝

於回顧年度內及截至本公告日期止，梁國權先生(「**梁先生**」)於**2021年3月1日**獲委任為管理人之獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。董事會歡迎梁先生加入領展。

董事會感謝管理團隊及全體僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，管理團隊及僱員所具備的專業技能和殷勤的客戶服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人於年內對領展的持續支持和信心。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至**2021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**2021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。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2021年2月8日，管理人及領展之受託人(即滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)簽訂了第一份修訂及重列契約以修訂領展之信託契約(「**信託契約**」)。其修訂主要目的為反映香港證券及期貨事務監察委員會於2020年12月4日於憲報刊登及公布對房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)之修訂。信託契約之主要修訂包括(i)將房地產投資信託基金守則就有關房地產投資信託基金(「**房地產投資信託基金**」)投資於少數權益物業之規定納入信託契約；(ii)於信託契約中反映適用於相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)之分散限額放寬，並將適用於領展之非核心投資的規定納入信託契約；(iii)使有關領展與關連人士交易及須予公布的交易之範圍及規定，與適用於在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市的公司之聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)內之規定大致看齊；(iv)於信託契約中反映根據房地產投資信託基金守則有關房地產投資信託基金的借款限額之變更；及(v)將房地產投資信託基金守則的雜項修訂納入信託契約。詳情已披露於領展日期為2021年2月8日之公告內。

合規手冊

於2020年6月1日，管理人更新其合規手冊(「**合規手冊**」)，以反映領展(及其管理人)之最新業務常規及營運狀況。

於2021年2月8日，管理人進一步更新合規手冊，以反映房地產投資信託基金守則及信託契約之修訂。

企業管治

於截至2021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、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)。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，惟守則條文第A.4.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第A.4.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事容易產生「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賦予同等權力)罷免頑拗的管理人之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。領展截至2021年3月31日止年度之企業管治報告載於2020/2021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6,000,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為3.787億港元。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 最高 港元	最低 港元	概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
2020年				
9月	6,000,000	65.45	60.95	378.7

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，領展曾發行29,964,480個新基金單位，其中包括(i)根據截至2020年3月31日止年度之末期分派再投資計劃於2020年7月30日按每基金單位發行價62.673港元發行之10,528,967個新基金單位；及(ii)根據截至2020年9月30日止六個月之中期分派再投資計劃於2020年12月28日按每基金單位發行價66.579港元發行之19,435,513個新基金單位。按於2021年3月31日已發行之2,081,862,866個基金單位計算，於回顧年度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1.44%。

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2021年3月31日止年度之末期分派為每基金單位148.34港仙，將於2021年8月12日(星期四)派付予於2021年7月5日(星期一)名列領展基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期分派之權利，領展將於2021年7月2日(星期五)至2021年7月5日(星期一)(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可享有末期分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須最遲於2021年6月30日(星期三)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。

分派再投資計劃

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2021年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2021年7月5日(星期一)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2021年7月12日(星期一)或前後寄發予基金單位持有人。

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2021年7月30日(星期五)舉行之應屆領展基金單位持有人週年大會，領展亦將於2021年7月27日(星期二)至2021年7月30日(星期五)(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，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須最遲於2021年7月26日(星期一)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2020/2021年度之年報

領展2020/2021年度之年報預期將於2021年6月29日(星期二)或前後上載至聯交所及領展之網站以及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2021年7月30日(星期五)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
黃泰倫

香港，2021年6月17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)

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