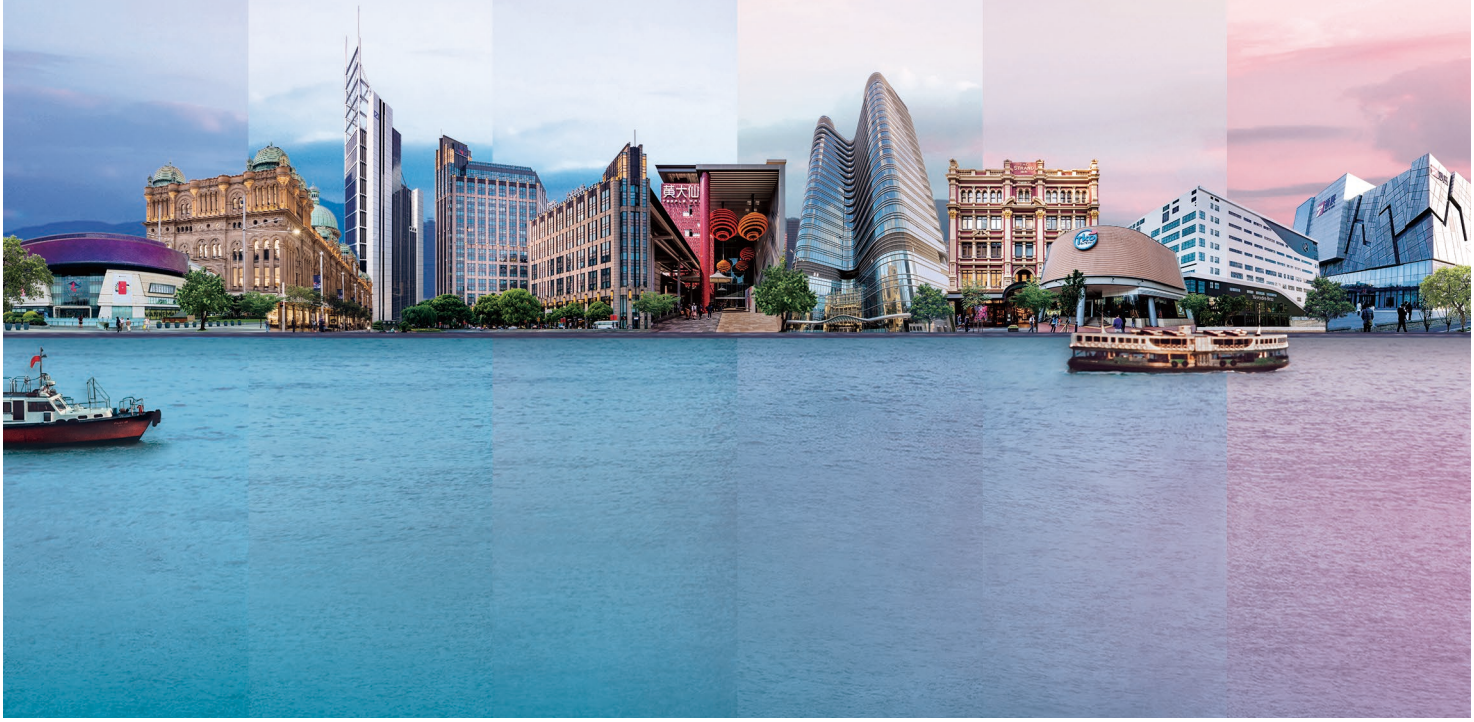
年報 2021/2022
管治、披露及財務報表

領展
LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

開拓無限



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型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

為提高報告透明度及讓關注團體能更方便迅速地獲得有關資料，我們編製本獨立的管治、披露及財務報表報告。本報告為我們2021/2022年度策略報告（其內載列我們在回顧年度內的表現及所創造的價值）的補充。

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」反映我們為持份者創造價值的策略及機遇。

2021/2022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

此報告涵蓋我們詳細的管治、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
- 氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議
- 國際可持續準則理事會(ISSB)《國際財務報告(IFRS)可持續披露準則第2號－氣候相關披露》徵求意見稿

可持續發展彙編

可持續發展彙編（非綜合年度報告的一部分）旨在完善我們的綜合年度報告，並提供詳盡的可持續發展策略及我們於各個可持續發展關鍵領域的方針和績效。

由此參閱可持續發展彙編

The Cabot
倫敦

領展企業廣場
上海

Queen Victoria Building
悉尼

海濱匯
香港

目錄

封面內頁 **引言**

管治

2 管治良好的企業

董事委員會報告

35 審核及風險管理委員會報告

38 財務及投資委員會報告

40 提名委員會報告

42 薪酬委員會報告

44 監管及合規事宜

披露

56 董事及管理團隊之簡介

66 權益披露

71 長期獎勵計劃

78 關連人士交易

82 領展「愛 • 匯聚計劃」

88 受託人報告書

財務報表

89 獨立核數師報告

94 綜合收益表

95 綜合全面收益表

96 綜合分派報表

97 綜合財務狀況表

98 綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

99 綜合現金流量表

100 綜合財務報表附註

154 **估值報告**

環境、社會及管治合規性

205 香港品質保證局核實聲明

206 全球報告倡議組織內容索引

212 香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

217 聯合國全球契約索引

218 **五年表現概要**

223 **投資者資料**

225 **釋義及詞彙**

封底內頁 **公司資料**

管治良好的企業

企業管治架構

領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入領展所有工作中的價值觀。我們的企業管治架構確立參與者及主要監察者的相互關係，藉以確保董事會及管理層為基金單位持有人之長遠利益營運領展的業務，並滿足其他持份者的期望。面對冠狀病毒病，良好管治的核心重要性不僅適用於董事會層面，更貫穿領展應對疫情帶來的挑戰。

基金單位持有人及其他持份者

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

董事會及董事委員會

- 高度獨立性
- 多元化的技能、經驗、性別及種族
- 嚴謹及透明的董事會程序
- 定期績效評估
- 繼任及提名的方案

管理層

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

監管及其他監察

- 證監會透過房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例的執行以及審查作出監管
- 受託人透過信託契約及定期審查作出監管
- 外部的審核及審閱
- 嚴格的內部審核系統
- 舉報政策
- 監察及更新內幕消息
- 操守守則

領展策略

領展讓投資者有機會投資房地產行業，目標是長期提供可持續回報。我們矢志透過分配房地產資產、多元化分散資產類別與地區以及審慎管理資本，創造價值及投資組合增長。領展的獨立策略報告就我們如何為不同持份者創造價值及我們就「2025願景」取得的進展作出全面而精簡的匯報，該策略報告可於領展網站Linkreit.com及聯交所網站hkexnews.hk查閱。

領展文化

領展擁有卓越的文化及富有遠見的創造力，深信其抱負、使命、信念融入領展的文化。文化推動我們創造價值，我們致力在所有業務上營造合規文化。在2022年3月的董事會會議上，董事會認為領展的策略及文化繼續貫徹一致，且情況理想。

抱負、使命及信念

抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

使命

透過履行下列承諾，與持份者共建關係：

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念管理業務：

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神

董事會

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

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

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

董事會規模、組成和委任

根據章程細則，董事人數最少為九名，最多則為14名。現時董事會共有12名成員，包括兩名執行董事(即行政總裁及首席財務總裁)、一名非執行董事及九名獨立非執行董事。董事會認為其均衡的組成有利於高度獨立的監察和質詢管理層提出的建議。於本報告日期之董事履歷簡介載於本報告第56頁至第61頁。

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

獨立非執行董事及非執行董事任期屆滿後可予續期，一般可獲續期三年。獨立非執行董事於董事會的最長任期為九年。陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士各自於2013年2月1日獲委任，在最長九年服務期任滿後，已於2022年1月31日退任獨立非執行董事。非執行董事不受九年的最長任期所限，惟如獨立非執行董事般，須遵從於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任的規定。

根據董事會成員多元化及提名政策，顧佳琳女士於2021年8月17日獲委任為獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之成員。顧佳琳女士作為新委任之董事須根據章程細則於其獲委任後的首個基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉連任。陳寶莉女士於2022年3月16日獲委任為提名委員會之成員。

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

自2021/2022年度中期報告後之董事履歷資料更新載於本報告第46頁。

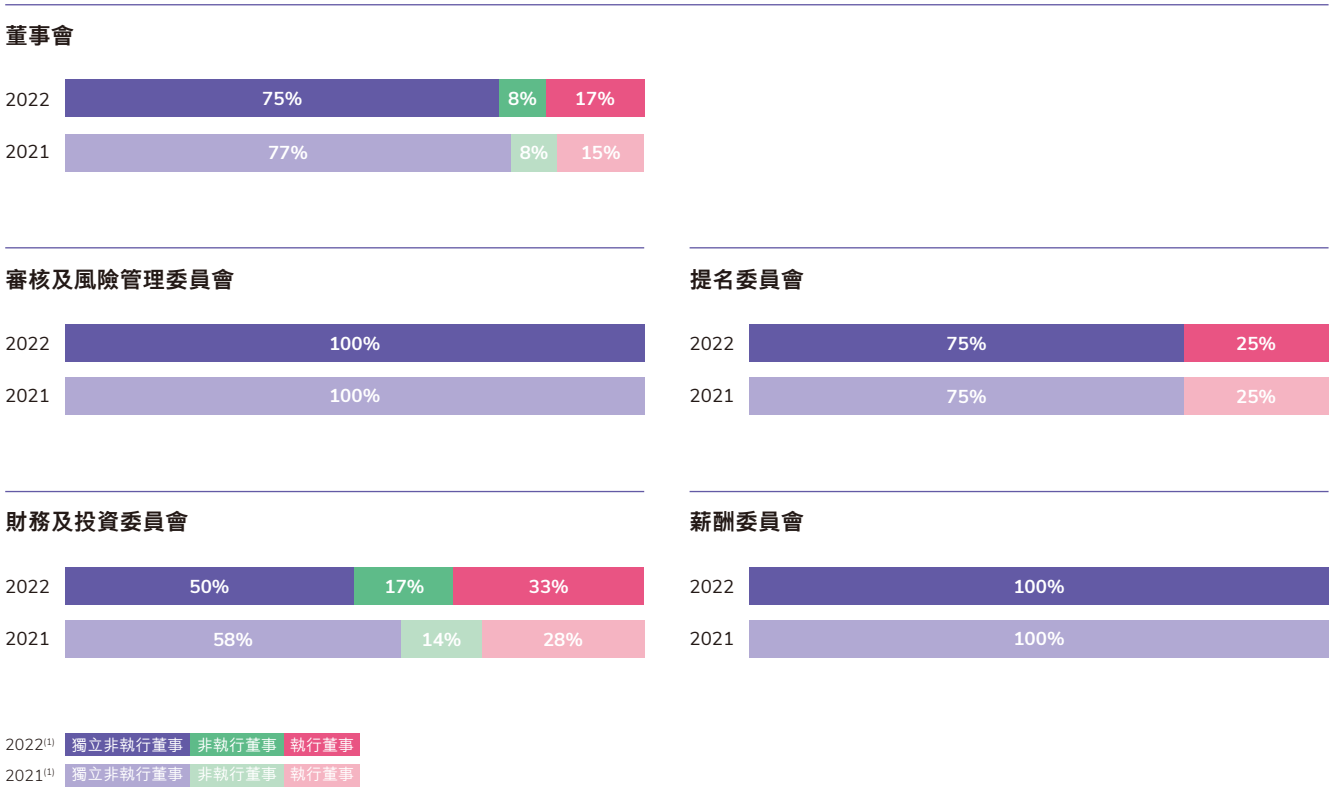
高度獨立性

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

獨立性的主要特點	領展企業管治政策對獨立性的額外要求，其較上市規則的要求更為嚴謹
• 獨立非執行董事任期不得超過九年	• 董事會主席須由(並已由)獨立非執行董事擔任
• 所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席	• 獨立非執行董事完成九年的董事會任期後，在離任三年後方可以獨立非執行董事身份重新加入董事會
• 12 名董事當中，九名為獨立非執行董事及一名為非執行董事	• 審核及風險管理委員會與薪酬委員會主席須由(並已由)獨立非執行董事擔任，且全部由獨立非執行董事組成

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

獨立性比重



附註：

(1) 於2022年6月1日之12名成員與於2021年6月17日之13名成員比較

評估董事獨立性的程序

獨立非執行董事於獲委任前、每年度及出現任何其他須審視的情況時，均須接受對其獨立性所進行的評估。

每名獨立非執行董事的年度獨立性確認書

獨立性評估為委任新獨立非執行董事候選人程序的一部分

獨立非執行董事申報於領展業務的利益，並有完善的程序以管理任何衝突

因情況之轉變而影響其獨立性之持續披露(於回顧年度內概無任何該等轉變)

作為持續獨立性評估程序的一部分，董事已向管理人披露其於香港及海外上市公司及機構所擔任的職位數目和性質以及彼等所擔任的其他重要職務。執行董事概無於其他上市公司擔任任何董事職位。行政總裁及首席財務總裁積極為專業團體、學術及公營機構提供支持。各獨立非執行董事及非執行董事亦已表明彼等用於領展以外事務的時間，並已向主席確認彼等於領展的事務上已投入充足時間。年內概無現任董事在多於三間上市公司(不包括領展)擔任董事職位。

管理人已收取每名獨立非執行董事根據領展企業管治政策提交的年度獨立性確認書。根據該等確認書，提名委員會評定及董事會認為所有獨立非執行董事已於整個回顧年度內及直至本報告日期止一直保持其獨立性。

於年內，獨立非執行董事在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下曾舉行閉門會議。

董事會及董事委員會之間明確的職權委派

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

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

董事會可不時因應管理人業務和營運需求設立工作委員會或特設委員會。

保留予董事會的事項及各董事委員會最新之職權範圍已登載於領展的公司網站：Linkreit.com。該等董事委員會之報告載於本報告第35頁至第43頁。

監督及領導

- 制定策略方針及風險偏好
- 向管理層提供見解及監察管理層
- 批准年度預算及主要企業行動
- 批准收購資產及資本循環事宜
- 監督與政府和外部機構的關係

審核及風險管理委員會

100% 獨立非執行董事

主要職責：

- 審閱財務報告及監管財務報表的可靠性
- 風險管理及合規監察
- 內部監控與財務匯報系統
- 審閱核數師的審核及非審核服務表現、費用、委聘條款以及核數師的獨立性

提名委員會

75% 獨立非執行董事

主要職責：

- 董事會之績效評估
- 審閱董事會與董事委員會架構及組成
- 審閱及更新董事會及董事委員會之繼任規劃
- 評估合適的董事會和董事委員會候選人

財務及投資委員會

67% 非執行董事／獨立非執行董事

主要職責：

- 監督資本管理事項
- 審批及監察資本開支
- 審批更大的資產提升項目
- 融資決策和審閱資本循環及再投資事宜

薪酬委員會

100% 獨立非執行董事

主要職責：

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

保留予董事會的事項

- 審議領展企業管治政策、董事會多元化政策、基金單位持有人通訊政策、審閱已制定的機制以確保董事會可獲得獨立觀點和意見，以及領展氣候相關事宜
- 審議領展的目標、策略、抱負、使命及信念，以及是否與其文化及策略方針吻合
- 就章程細則或信託契約條文之任何更改向基金單位持有人作出推薦意見
- 批准中期及末期分派、中期報告及年報以及財務報表、環境、社會及管治報告、致基金單位持有人之通函，以及會計政策之任何重大變動
- 委任及罷免外聘核數師以及批准核數師費用
- 批准資本管理政策、發行或回購基金單位、收購資產、資本循環事宜，以及物業發展及相關活動
- 批准委任或罷免行政總裁及任何其他董事以及公司秘書
- 批准董事酬金、董事及高級職員責任保險，以及人事政策
- 監控合規事宜、檢討內部監控程序與風險管理框架，以及批准任何可能對領展之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項
- 向董事委員會委派權力和職權

董事會與管理層之間明確的職責劃分

主席及行政總裁

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

董事會及管理層

董事會負責制定策略及監察管理層之績效。其將業務的日常營運授權予由行政總裁領導的管理團隊執行。

主席

1. **聶雅倫**(獨立非執行董事)	• 領導董事會並確保其成效 • 維持企業信譽及形象 • 發展並領導策略事宜及企業管治 • 負責評核行政總裁的表現 • 確保基金單位持有人與董事會之間有效溝通

非執行董事／獨立非執行董事[1]

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

行政總裁兼執行董事

11. **王國龍**	• 根據經董事會議定的業務計劃，發展、推動並達成業務表現 • 與董事會共同制定領展的策略 • 監督管理團隊，確保領展的營運符合既定策略、政策及規例 • 推動內部及外部增長及業務發展 • 建構與政府、監管機構及投資者的關係

首席財務總裁兼執行董事

12. 黃國祥	• 協助行政總裁監督以下職能： – 財務監控及匯報 – 資本管理 – 商業分析 – 商業及資訊科技方案 – 採購及工料測量 – 投資者關係 • 協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述業務表現及營運業績 • 中國內地地區的區域領導

首席法務總裁(4)

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

國際市場首席營運總裁(4)

卓格理	• 協助行政總裁監督領展的資產管理活動 • 中國內地及香港以外的租賃及營運 • 可持續發展以及環境、社會及管治事宜

首席企業發展總裁(4)

譚承蔭	• 就本集團之企業發展及策略協助行政總裁 • 企業財務及併購 • 資本交易

附註：

(1) 陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士於2022年1月31日退任獨立非執行董事

(2) 顧佳琳女士於2021年8月17日獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員

(3) 陳寶莉女士於2022年3月16日獲委任為提名委員會成員

(4) 高層管理人員，並非董事會成員

(5) 於2022年5月，丘兆祺先生不再擔任首席策略總裁。彼於年內及直至卸任日期的主要職責包括：協助行政總裁處理投資者關係及與持份者溝通事宜；協助行政總裁制定、傳達、執行和支撐企業可持續發展之策略；協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述領展的業績及業務表現；監督外部事務、持份者管理及企業可持續發展之事宜，包括企業事務及市場策劃、投資者關係、可持續發展及環境、社會及管治、企業財務以及擔任澳洲與英國地區的區域領導

董事會多元化

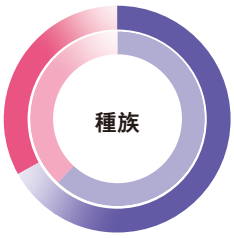
我們相信，一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，以減低「集體思維」的可能。年內，領展優化董事會成員多元化政策，以進一步加強領展的多元化框架。領展的董事會成員多元化政策涵蓋多方面，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。

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

年內，顧佳琳女士加入，另隨陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士離任後，女性在董事會代表的比例微降至25%。根據其每年度對於邁向多元化進展的慣例監察，提名委員會及董事會已檢討領展的董事會成員多元化政策，並認為董事會成員的多元化已獲體現，特別是性別多元化方面，而且情況理想。

2022 **75%** 男性 **25%** 女性

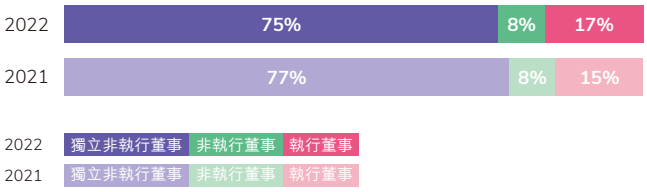
2021 **69%** 男性 **31%** 女性



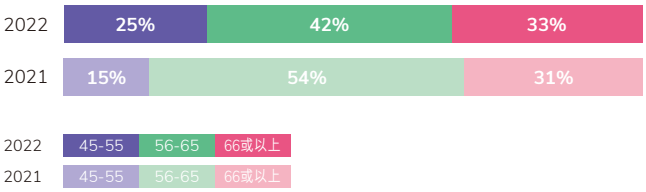
2022 **67%** 華裔人士 **33%** 非華裔人士

2021 **62%** 華裔人士 **38%** 非華裔人士

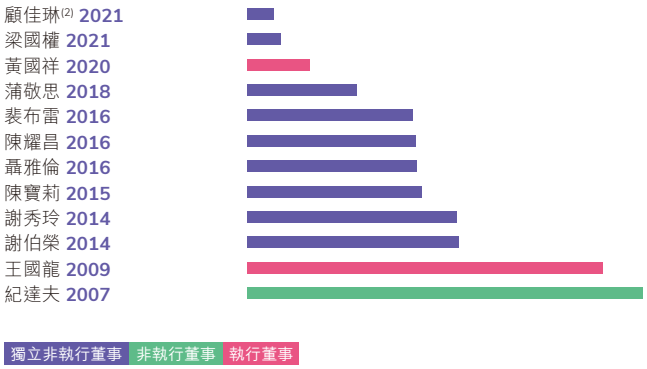
職銜



年齡



擔任董事之年期



附註：

(1) 於2022年6月1日之12名成員與於2021年6月17日之13名成員比較

(2) 於2021年8月17日獲委任

2022

25% 房地產相關 **8%** 法律

50% 金融／會計 **17%** 其他

2021

30% 房地產相關 **8%** 法律

54% 金融／會計 **8%** 其他

員工多元化

領展致力支持、保護及接納有不同背景、文化、性別和其他生活歷練之員工。就員工性別多元化而言，領展保持多元化的員工比例，於2022年3月31日，女性佔52%，男性佔48%。

技能及專業知識的多元化有利於制定決策

審核及風險管理委員會

- 財務匯報及披露
- 內部監控及風險管理
- 合規監察

列席者

行政總裁
商業角度

首席財務總裁
財務角度

首席法務總裁
法律／合規／風險管治

吳文強
（財務董事總經理）

關凱臨
（可持續發展及風險管治總監）

楊嘉賢
（內部審核總經理）

獨立非執行董事的專業知識

謝伯榮（主席）
會計／內部審核／風險管理

顧佳琳
商業／會計

梁國權
商業／財務／房地產

陳寶莉
法律／合規

謝秀玲
公共機構行政／會計／合規／內部監控

財務及投資委員會

- 投資決策
- 資產提升決策
- 融資／資本管理決策

執行董事的專業知識

行政總裁
商業角度

首席財務總裁
財務角度

列席者

首席法務總裁
法律／合規／風險管治

非執行董事／獨立非執行董事的專業知識

聶雅倫（主席）
財務及會計

紀達夫
樓宇設計／建築

蒲敬思
房地產市場／物業投資

陳耀昌
零售及中國內地

提名委員會

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

執行董事的專業知識

行政總裁
對領展歷史、現時及將來董事會需求有深入知識

列席者

首席法務總裁
法律／合規／風險管治

獨立非執行董事的專業知識

聶雅倫(主席)
上市公司及管治經驗

裴布雷
國際業務／跨國公司經驗

陳寶莉
法律／合規

薪酬委員會

- 執行董事及高層管理人員酬金
- 薪酬及人力資本政策
- 合規監察

列席者

行政總裁
就高層管理人員之工作表現提供意見

首席法務總裁
法律／合規／風險管治

吳婉芬
(人力資源董事總經理)
於就業市場趨勢、同業市場薪酬水平、政策及走勢方面提供意見

獨立非執行董事的專業知識

裴布雷(主席)
國際業務／跨國公司經驗

蒲敬思
房地產市場／物業投資

陳耀昌
零售及中國內地

嚴謹的董事會程序

截至2022年3月31日止年度董事會的主要決策

領導及人才

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

策略及社區

企業策略決定、業務計劃、挑戰與增長、環境、社會及管治與可持續發展及公共事務

管治及合規

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

責任

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

業務及投資

資產管理、物業估值、收購物業、資本循環及投資項目

業務及財務表現、匯報及披露

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

風險管理及內部監控

審閱風險管理及內部監控制度及其成效

董事會及董事委員會會議、資料及支援

年度策略檢討	• 董事會每年均會舉行一次董事會策略會議，以檢討、討論及制定領展的策略。商業領袖及行業專家獲邀向董事會講解特定議題 • 為籌備2021年董事會策略會議，董事會與公司員工舉辦了一系列前期工作坊，集思廣益以整合各方意見，讓董事會策略會議作討論和決策。董事會於董事會策略會議上重申對「2025願景」的支持
提醒及管理內幕消息	• 公司秘書在中期或末期業績的「禁售期」及其他特別「禁售期」開始前，以及涉及潛在內幕消息的情況下，提醒董事注意按照領展證券交易守則進行證券交易 • 公司秘書保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估內幕消息的會議及討論記錄，對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新
通告	• 董事會／董事委員會定期會議之通告最少於會議前14天發出
議程、會議及補充資料	• 已制定安排以確保董事適時收取通告、議程及會議材料，讓彼等可為會議作好準備 • 定期會議之議程及會議文件最少於五天前上載至私密及安全的電子平台，而臨時會議則於議定之時間內上載 • 董事會議程項目均由主席及／或行政總裁審閱 • 董事會／董事委員會會議各自設有常規議程項目，以確保有關財務匯報、項目進度、資本管理、內部監控和風險管理，以及合規事宜等重要事項獲定期討論
電子及無紙化會議	• 董事會會議文件及補充資料會透過一個私密及安全的電子平台傳閱予董事。此舉可確保資料適時傳發予董事，同時亦容許各董事迅速在線參閱及積極交換意見 • 每月業務的更新資料、閱讀材料及其他資料亦會透過該電子平台發送予所有董事
會議程序	• 任何未能親身出席會議的董事均被安排透過電話及／或視像方式參與會議，於本財政年度內經常以此方式舉行會議，以確保董事能夠無阻礙參與會議 • 董事會適時舉行會前會議，管理層可就若干議程項目與主題徵求董事會成員意見，以便在會議中進行更豐富的討論 • 公司秘書保存完整的會議出席記錄 • 主要估值師及領展外聘核數師的高級代表獲邀列席就批准資產組合估值與中期及末期業績而舉行之審核及風險管理委員會會議及董事會會議 • 審核及風險管理委員會每年均在管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行閉門會議 • 管理層定期列席董事會及董事委員會會議，以陳述建議及提供營運的最新資料。外部講者、嘉賓和顧問獲邀參與特定議題

董事會／董事委員會之會議記錄	• 公司秘書出席所有董事會／董事委員會會議 • 會議記錄的初稿在會議後於可行情況下儘快傳閱以收集意見 • 董事會／董事委員會會議記錄抄送予所有董事，以供彼等了解會上所審議事項及所作決策 • 所有經簽署的董事會／董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 • 會議文件及會議記錄在主席及相關董事委員會主席審閱後上載至私密及安全的電子平台以供其他董事在線查閱
行動跟進	• 管理層向董事會／董事委員會匯報過往會議有待跟進的事宜 • 公司秘書即時向董事會傳閱所有已登載於聯交所及領展網站的公告
定期報告及更新	• 執行董事及高層管理人員定期就業務目標、環境、社會及管治以及可持續發展、風險管理及內部監控、資本管理以及其他發展向董事會匯報所取得的進度。策略更新成為每次定期董事會會議的一個常規議程項目 • 各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報 • 董事會收取每月業務的最新資料及透過於中期業績和末期業績路演舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見
專業意見	• 所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。彼等可自由及公開地接觸各級管理團隊。董事亦會與管理層及員工會面並進行午餐及聚會以進一步了解彼等的工作
獨立觀點和意見	• 除上述專業意見外，董事會及董事會委員會可於必要時通過公司秘書獲取外部獨立專業顧問及顧問的意見，合理費用由管理人承擔。董事會每年均對獨立意見機制的實施及成效進行審閱
為新任董事制定的就任培訓	• 全面度身定制的就任培訓(包括實地考察)，確保讓各新任董事全面了解領展之策略和業務
三年期的會議日程表	• 董事會採納橫跨三年期的董事會、董事委員會及基金單位持有人週年大會會議日程表，以便非執行董事／獨立非執行董事預先作好參與會議的計劃

公司秘書之角色

公司秘書支援主席管理董事會以及協助董事委員會運作，並提供有關公司管治事宜的專業建議。

所有董事均可獲得公司秘書提供的服務及建議，而公司秘書負責確保董事會與董事委員會的常規及程序得以遵從，以及適用規則及規例獲得遵守。

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

公司秘書亦為首席法務總裁及領展為符合證監會規定的合規經理。彼領導管理人之法律、合規、公司秘書及風險管理職能。公司秘書的簡介載於本報告第62頁。

董事會及董事委員會會議

於回顧年度內，管理人共舉行11次董事會會議、24次董事委員會會議及一次為期兩天的董事會策略會議。高層管理人員和其他員工獲邀列席董事會會議並進行匯報，使董事有進一步的機會嚴謹地作出質詢和審閱管理層提出的建議和措施。我們的非執行董事和獨立非執行董事可根據需要直接與高層管理人員和其他員工聯繫。

於回顧年度內舉行之董事會及董事委員會的會議總次數超出上市規則企業管治守則所建議的董事會／董事委員會會議次數。本年度董事會策略會議已於2021年9月舉行。

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

2021									2022		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
FIC	B B FIC RC	B ARMC FIC NC	B FIC NC AGM	B ARMC ARMC FIC	BR FIC	B FIC	B B ARMC FIC FIC NC RC		B FIC	B FIC	B ARMC FIC NC RC

B： 董事會會議

BR： 董事會策略會議

ARMC： 審核及風險管理委員會會議

FIC： 財務及投資委員會會議

NC： 提名委員會會議

RC： 薪酬委員會會議

AGM： 基金單位持有人週年大會

董事出席會議次數

姓名	董事於年內出席的會議次數（出席／具資格出席的會議次數）					
	董事會	審核及風險管理委員會	財務及投資委員會	提名委員會	薪酬委員會	2021年基金單位持有人週年大會
現任董事						
聶雅倫	12/12(C)	–	12/12(C)	4/4(C)	–	1/1
王國龍	12/12	–	12/12	4/4	–	1/1
黃國祥	12/12	–	11/12	–	–	1/1
紀達夫	12/12	–	12/12	–	–	0/1
蒲敬思	12/12	–	12/12	–	3/3	1/1
陳耀昌	12/12	–	12/12	–	3/3	1/1
顧佳琳[1]	8/8	3/3	–	–	–	–
梁國權	12/12	5/5	–	–	–	1/1
裴布雷	12/12	–	–	4/4	3/3(C)	1/1
陳寶莉[2]	12/12	5/5	–	1/1[3]	–	1/1
謝伯榮	11/12	5/5(C)	–	–	–	1/1
謝秀玲	11/12	5/5	–	–	–	1/1
前任董事						
陳秀梅[4]	9/10	4/4	–	3/3	2/2	1/1
Elaine Carole YOUNG[5]	10/10	–	10/10	–	2/2	0/1
列席者						
公司秘書	12/12	5/5	11/12	4/4	2/3	1/1
外聘核數師	2/2	2/2	–	–	–	1/1
內部審核部門主管	–	5/5	–	–	–	–
風險管理部門主管	–	4/4	–	–	–	–
主要估值師	2/2	2/2	–	–	–	–
舉行會議總數	12[7]	5	12	4	3	1
最少須舉行之會議次數[6]	4	3	4	2	2	1
各會議概約平均舉行時間（小時）	2.3[8]	2.7	1.8	1.5	1.8	0.5

C：主席／董事委員會主席

附註：

(1) 於2021年8月17日獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員

(2) 於2022年3月16日獲委任為提名委員會成員

(3) 獲邀請於2022年3月16日加入為成員前出席會議

(4) 於2022年1月31日退任獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員

(5) 於2022年1月31日退任獨立非執行董事與財務及投資委員會以及薪酬委員會成員

(6) 按領展企業管治政策或董事委員會各自的職權範圍規定之最少會議次數

(7) 於年內共舉行11次董事會會議及一次為期兩天的董事會策略會議

(8) 不包括為期兩天的董事會策略會議

主席、董事委員會主席、行政總裁及上述其他董事均有出席2021年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。於2021年基金單位持有人週年大會，行政總裁就基金單位持有人於上屆基金單位持有人週年大會上提出的問題及意見作出匯報。

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

提名程序及向董事提供支援

領展之繼任規劃安排及活動

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責任管治的濃厚文化。

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

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

於回顧年度內，提名委員會就董事會之績效評估結果、預期退任之董事、董事會及董事委員會之最佳規模、組成以及合適的多元化程度，審閱領展董事會之繼任規劃。為實現「2025願景」，繼任規劃程序的核心是詳細分析董事會及各董事委員會需求的未來技能及專業知識。

提名潛在董事候選人

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

於年內，海德思哲協助提名委員會為將來之獨立非執行董事職責制定了詳細的搜索準則。根據以上準則，另考慮到退任獨立非執行董事之性別，候選人主要由女性組成，每名提名委員會成員均對入圍候選人進行了面試。

提名委員會循以上程序，通過委任顧佳琳女士為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，董事會批核該委任於2021年8月17日起生效。於年內，提名委員會亦檢討其組成，並建議陳寶莉女士為其成員，以供董事會批准。陳寶莉女士的提名委員會委任自2022年3月16日起生效。

新董事之委任及就任培訓

領展為新任董事全面度身定制了正式的就任計劃，以協助他們了解領展之策略、運營以及主要風險和挑戰。就任計劃包括實地考察以及個別會見高職級員工，以確保董事熟悉「董事會會議以外」之業務。

為了全力支持顧佳琳女士加入領展，制定其就任計劃時已考慮彼對中國商業市場之了解，以及其會計之背景。其就任計劃亦著重於香港房地產投資信託之制度。

所有新委任的董事會成員須根據章程細則於其獲委任後的首個領展基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。因此，顧佳琳女士將須在即將舉行的領展基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉連任。

有關顧佳琳女士之進一步資料可參閱載於本報告第59頁的個人簡介。有關提名委員會於年內的工作之進一步資料載於本報告第40頁至第41頁。

董事之持續專業發展

董事參與各項的持續專業發展及培訓計劃，以便掌握與彼等各自的專業知識和專業界別相關之範疇的行業最新發展。董事於年內收取由公司秘書提供與彼等履行職責有關之最新法律和監管規例發展的簡介。專業講者亦獲邀向董事和管理層進行分享，以助發展和更新彼等之專業技能和知識。董事亦會參與由專業機構與行業協會舉辦的研討會。主席及行政總裁曾於多個行業會議及專業協會研討會上擔任講者。

執行董事亦透過向投資者及分析員匯報、於行業會議上擔任講者及與政府官員會面以及出席由專業機構舉辦的研討會等不同方式，從而發展及更新彼等於有關領展業務的專業技能與知識。

公司秘書保存董事培訓記錄，以供提名委員會和董事會定期審查。於回顧年度內，董事參與之持續培訓及專業發展如下：

姓名	參與研討會／培訓課程／講座／其他專業發展[1]	閱讀法規和合規性更新／董事會會議上提供的更新
聶雅倫	✓	✓
王國龍	✓	✓
黃國祥	✓	✓
紀達夫	✓	✓
蒲敬思	✓	✓
陳耀昌	✓	✓
顧佳琳	✓	✓
梁國權	✓	✓
裴布雷	✓	✓
陳寶莉	✓	✓
謝伯榮	✓	✓
謝秀玲	✓	✓
陳秀梅（於2022年1月31日退任）	✓	✓
Elaine Carole YOUNG（於2022年1月31日退任）	✓	✓

附註：

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

董事會之持續績效評估

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

正規董事會績效評估

外部董事會績效評估已於2019/2020財政年度進行，董事會於今年再次進行了內部評估。2022/23財政年度董事會評估將由外部機構進行。內部績效評估過程包括一系列由主席與每名董事會成員之間進行一對一對話，以及每名董事會成員和高層管理人員所完成之問卷。

追蹤上一年度所進行的董事會績效評估之進展，並向董事會和提名委員會作出匯報。董事會內部績效評估問卷由一系列核心問題所組成，可作多年比較分析，另新設問題以提供處理事項(如：去年與新興主題)的機會。

評估範圍涵蓋整個董事會、其四個委員會(審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會及薪酬委員會)以及個別董事。

在眾多範疇中，2021/2022年度董事會績效評估(「**2021/2022年度董事會績效評估**」)就董事會運作框架內下列方面進行審查：

(i) 董事會動態及文化；

(ii) 結構、組成、能力及繼任計劃；

(iii) 策略；及

(iv) 環境、社會及管治。

評估的結果及建議已於2022年6月提交予董事會。基於獲提供的資料以及全面的問卷答覆和訪談，董事會總結其繼續有效運作，並已遵守上市規則企業管治守則和適用法規。董事會和管理層亦已根據過往的評估作出提升，確保「2025願景」及董事會組成之持續更新，使其與領展之策略目標一致。

董事會將繼續致力提高其運作的成效以實踐國際最佳實踐準則，持續追求卓越的公司管治，並將今年評估的建議納入其中。

根據2021/2022年度董事會績效評估的結果，提名委員會和董事會均認為董事會在回顧年度內的運作具成效。

薪酬政策

我們的薪酬理念

我們的獎勵方針是建立一套包含道德和價值觀的績效評估文化，進行論功行賞及維持市場競爭力，使我們的僱員與基金單位持有人的利益維持一致。為達成上述目標，我們的薪酬策略是在達成業務目標與長期可持續表現之間取得平衡。

在績效考核時，我們不僅考慮已達致的表現，更會考慮有關表現將如何(及會否持續)實現。釐定個人薪酬時，會根據短期及長期業務目標進行績效評估，亦會考量有否恪守領展的抱負、使命及信念。

薪酬策略的三個基石

管治

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

市場水平

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

績效薪酬

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

薪酬審批程序

董事會

（由獨立非執行董事擔任主席，及大部分成員均為獨立非執行董事）

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

薪酬委員會

（全部獨立非執行董事）

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

管理層

（執行董事及高層管理人員）

- 根據領展的表現及「工作質素能力」框架進行年度績效評估
- 執行董事及高層管理人員在獨立外聘顧問的協助下進行360度全方位領導能力評估
- 薪酬水平、酌情花紅及薪金上調均以市場水平為基準
- 執行董事及高層管理人員的薪酬除取決於領展的財務表現，其中的主要部分會與彼等按協定關鍵績效指標所達成的個人績效掛鈎，並在適當情況下亦會參考遞延因素

薪酬結構

薪酬及福利類別	2021/2022財政年度				
	非執行董事及獨立非執行董事	執行董事	高層管理人員	其他僱員	進一步詳情
董事袍金[1]	✓	✗	✗	✗	請參閱第24頁
基本薪金	✗	✓	✓	✓	請參閱第24頁
酌情現金花紅	✗	✓	✓	✓	請參閱第25頁
長期獎勵計劃之獎勵	✓	✓	✓	✗[3]	請參閱第25頁
企業員工購股計劃	✗	✗	✗	✓	請參閱第49頁
強制性公積金及其他福利	✗[2]	✓[2]	✓	✓	請參閱第25頁

附註：

(1) 執行董事不獲發董事袍金

(2) 全體董事均受董事及高級職員責任保險保障

(3) 經理或以上職級並被揀選的僱員可在執行董事的建議下由薪酬委員會批准授予長期獎勵計劃之獎勵，相關獎勵的歸屬目標與績效或任期掛鈎

董事及管理層的薪酬

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
董事袍金 （僅指獨立非執行董事及非執行董事）	• 僅收取應付的基本袍金，有關金額根據角色、職責以及所投放的時間，並以同業公司的市場水平為基準釐定	• 薪酬委員會每年對袍金作出檢討並經董事會審批 • 每兩年在獨立外聘顧問的意見下對袍金進行一次全面性檢討 • 分兩年作出袍金調整
長期獎勵計劃之獎勵 （獨立非執行董事及非執行董事）	• 按彼等袍金的預設及固定百分比釐定及按任期歸屬且無設定與績效掛鈎的目標	• 由董事會審批授出 • 由薪酬委員會審批歸屬
基本薪金 （執行董事及高層管理人員）	• 薪酬總額包含的固定現金部分以可資比較同業為基準，藉以招攬及挽留主要領導層及管理人員	• 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討，而涉及行政總裁及首席財務總裁的薪酬則交由董事會進行審批

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
酌情現金花紅 （執行董事及高層管理人員）	• 薪酬總額包含非固定現金部分以推動及獎勵良好績效表現 • 酌情發放並根據領展的策略性目標計量所達成財務及非財務關鍵績效指標的成績而釐定 • 執行董事大部分的酌情花紅及高層管理人員適當部分的酌情花紅乃按遞延基準發放，以符合達成該等目標的進度。倘個別成員辭任或於遞延期間內「因故」而遭罷免，則遞延發放的酌情花紅將被取消	• 全體僱員與執行董事的酌情現金花紅總額由薪酬委員會檢討及審批，而涉及行政總裁及首席財務總裁的花紅則交由董事會進行審批 • 在獨立外聘顧問的協助下，每年以本地及國際同業公司為基準進行市場調查 • 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討
長期獎勵計劃之獎勵 （執行董事及高層管理人員）	• 薪酬總額中包含以基金單位為基礎發放的部分藉以吸納人才、激勵表現及挽留主要人員，讓領展達成策略性目標 • 酌情發放及歸屬期為三年。與績效掛鈎的基金單位須達成不同的歸屬條件，包括根據每基金單位分派、資產總值及為基金單位持有人帶來的絕對基金單位總回報計量的業務表現等量化目標。按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鈎的目標 • 歸屬會以領展基金單位於公布財務業績後某段連續交易日期間的價格表現為基準	• 由薪酬委員會審批向高層管理人員及表現良好的主要僱員授出之獎勵及關鍵績效指標目標 • 由薪酬委員會建議向行政總裁及首席財務總裁授出之獎勵，並由董事會審批 • 薪酬委員會在外聘核數師的建議下根據相關關鍵績效指標的達標程度批授歸屬
退休金及其他福利	• 提供符合法定要求的僱員福利 • 提供與市場慣例一致的其他福利，如： – 年假、產假／侍產假及生日假 – 醫療保險、人壽及個人意外保險 – 靈活保健福利提供涵蓋個人醫療及健康需求的靈活福利 – 會所月費資助、專業協會會籍和研討會課程之費用資助及由領展資助的學習及發展課程	

如載於本報告第148頁至第150頁的綜合財務報表附註33(d)所述，以下於本報告第26頁至第28頁標題包含「已審計」的段落構成綜合財務報表的一部分，並已由本集團之核數師審核。

授予非執行董事及獨立非執行董事酬金

於2021/2022財政年度，薪酬委員會參考Aon Solutions Hong Kong Limited(「**怡安翰威特**」)的獨立意見就袍金水平進行檢討。非執行董事／獨立非執行董事於2022/2023財政年度的袍金將不會變動。非執行董事／獨立非執行董事於2021/2022財政年度及2022/2023財政年度的年度袍金如下：

	2021/2022財政年度		2022/2023財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	2,094,000	630,000	2,094,000	630,000
審核及風險管理委員會	215,000	150,000	215,000	150,000
財務及投資委員會	170,000	126,000	170,000	126,000
提名委員會	120,000	76,000	120,000	76,000
薪酬委員會	151,000	107,000	151,000	107,000

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

授予執行董事酬金(已審計)

根據載於本報告第22頁至第25頁的薪酬框架及政策以及獨立外聘顧問所提出的意見，薪酬委員會已審閱及向董事會建議並獲董事會通過，執行董事於2021/2022業績年度獲授予之酬金總額及／或其他福利載列於下表：

就2021/2022業績年度授出之酬金總額

	短期酬金			長期酬金	
姓名	基本薪金、津貼及其他福利[2] 千港元	退休金計劃供款 千港元	與表現相關之非固定酬金[3] 千港元	長期獎勵計劃之獎勵[4] 千港元	總計 千港元
王國龍	10,149	18	31,104	35,833	77,104
黃國祥[1]	5,060	18	12,402	9,167	26,647

就2020/2021業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金	總計
	基本薪金、津貼及其他福利[2] 千港元	退休金計劃供款 千港元	與表現相關之非固定酬金[3] 千港元	長期獎勵計劃之獎勵[4] 千港元	千港元
王國龍	10,152	18	29,158	35,833	75,161
黃國祥[1]	7,516	18	12,692	7,700	27,926

附註：

(1) 於2020年2月1日獲委任為執行董事。黃國祥先生與管理人簽訂僱傭合約，於2018年5月3日起成為領展的首席財務總裁。根據僱傭合約，黃國祥先生於2020/2021業績年度獲發放2,450,000港元，以補償因離任上一家公司並加入領展而損失的若干獎勵酬金。

(2) 其他福利包括有薪假期、保險費、會所會籍費用、護理津貼及疫苗接種獎金。

(3) 非固定酬金與績效掛鈎，取決於成果與預定的財務及非財務績效目標之比較。就2021/2022業績年度授出之非固定酬金包括分別將於2022/2023年度及2023/2024年度向王國龍先生支付的18,662,499港元及12,441,666港元，及分別將於2022/2023年度及2023/2024年度向黃國祥先生支付的7,441,172港元及4,960,781港元。

(4) 透過授出現金、績效基金單位及／或受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而就領展的長期業務表現及成功嘉許主要行政人員，並留聘他們。長期獎勵計劃之獎勵的價值按基金單位的目標數量乘以根據2017年長期獎勵計劃所釐定的授出價格計算，且並不代表獎勵於歸屬時的實際價值。上述基金單位目標價值之歸屬數量並無任何承諾。最終歸屬之數量取決於績效與若干財務目標和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第71頁至第77頁。

(5) 酬金總額乃根據董事會批准的非固定酬金及長期獎勵計劃之獎勵計算。各年度實際支付之非固定酬金載於上文附註(4)，而年內確認之長期獎勵計劃價值的詳情載於本報告第71頁至第77頁。

支付及確認之非執行董事及獨立非執行董事酬金(已審計)

以下數字為截至3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表確認之金額，而袍金則以現金支付及因與個別非執行董事及獨立非執行董事有關，部分長期獎勵計劃之獎勵於2021/2022財政年度確認如下：

	2022年			2021年		
姓名	袍金 千港元	長期獎勵計劃撥備總計[3] 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	長期獎勵計劃撥備總計[3] 千港元	總計 千港元
現任董事						
聶雅倫	2,384	1,569	3,953	2,359	1,580	3,939
紀達夫	756	482	1,238	714	479	1,193
蒲敬思	863	503	1,366	716	460	1,176
陳耀昌	863	529	1,392	778	509	1,287
梁國權	780	154	934	66	–	66
裴布雷	857	538	1,395	802	520	1,322
陳寶莉	783	518	1,301	780	523	1,303
顧佳琳[1]	485	–	485	–	–	–
謝伯榮	845	560	1,405	845	568	1,413
謝秀玲	780	518	1,298	780	523	1,303
前任董事						
陳秀梅[2]	807	1,183[4]	1,990	899	603	1,502
Elaine Carole YOUNG[2]	724	1,040[4]	1,764	778	521	1,299
總計	10,927	7,594	18,521	9,517	6,286	15,803

附註：

(1) 於2021年8月17日獲委任

(2) 於2022年1月31日退任

(3) 這些為與任期掛鈎之受限制基金單位獎勵的估值，由獨立外聘估值師根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期及其他市場條件(如適用)的假設進行估值，並於歸屬期內在綜合收益表扣除。這些金額受有關董事的任命／退任時間以及基金單位價格變動(如適用)所影響

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

內部監控及風險管理

董事會責任

董事會(在審核及風險管理委員會協助下)負責維持及檢討內部監控及風險管理制度的成效，以及衡量領展就實現其策略目標可能承擔之風險的性質和程度。董事會確認，該等監控及制度僅可管理而非消除風險，且對會否發生遺失或重大錯報僅可提供合理而非絕對的保證。董事會已收到管理層就領展風險管理及內部監控系統有效性之確認。

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

- 批准內部審核年度計劃及資源
- 審閱內部審核工作的調查發現、建議及跟進工作
- 審閱法定及營運合規報告
- 批准風險管理職能單位的工作計劃及資源
- 審閱季度風險管理工作報告
- 審閱公司風險登記冊和監察關鍵風險變動
- 審閱財務匯報的監控及程序以及中期及年度財務報表
- 審閱外聘核數師的性質、工作範圍及報告

監控及風險管理架構

管理層在董事會領導下持續監察與領展業務有關的風險。

管理層已制定程序及實行監控措施，包括：設立公司風險登記冊，當中根據影響的嚴重程度和發生概率記錄及量化業務風險、營運風險、財務風險、環境、社會及管治風險、合規及聲譽風險的因素。所記錄的風險及其變動由風險管理團隊及作為風險負責人的部門主管進行監察。

風險管理團隊每月均會向執行董事和高層管理人員提交關鍵風險的報告以供監察及協定緩減行動(如適用)，並會每季度向審核及風險管理委員會提交有關報告以供審閱及持續監察。董事會亦會每年檢討主要風險。

有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2021/2022年度年報的策略報告第20頁至第23頁論述。

除持續遵守法規及進行監察外，董事會亦制定監察及控制程序以解決特定合規範疇(如反競爭行為、數據隱私、共同匯報標準及海外帳戶稅收合規法案)。

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

審核及風險管理委員會的審閱

審核及風險管理委員會(在內部審核及風險管理部門協助下)向董事會報告關鍵風險、剩餘風險、其相關的變動及(如有需要)領展整體風險管理框架下的緩減措施。內部監控及風險管理部門會定期向高層管理人員和審核及風險管理委員會提交報告。內部審核及風險管理的部門主管均會出席所有審核及風險管理委員會會議。審核及風險管理委員會亦審閱及確認年度風險評估結果，並建議董事會對主要風險作檢閱及審批。有關審核及風險管理委員會於年內的工作之進一步資料載於本報告第35頁至第37頁。

舉報、反貪污及其他主要政策

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

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

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

外聘核數師

外聘核數師會就中期審閱及年度審核工作中所發現有關領展財務及業績方面的任何監控問題作出報告。領展的外聘核數師審視領展的內部監控和風險管理制度是否充分，並對此提供意見。

利益衝突

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

(i) 董事須向管理人即時申報及定期確認彼等於其他公司及機構擔任之董事職位及持有之職銜的任何變動。管理人會就該等董事在外擔任之董事職位及持有職銜存置登記冊及根據證券及期貨條例規定之方式向證監會作出申報。管理層根據登記冊查察各項交易，並根據房地產投資信託基金守則規定之方式進行定期及抽樣檢查以尋找及處理潛在的關連人士交易。

(ii) 董事須申報其直接或間接權益。在處理董事擁有利益之交易時，有關董事將不予計入所需之法定人數。

(iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易議案投票，亦不予計入處理交易議案所需之法定人數。

(iv) 管理人並無管理領展以外之任何房地產投資信託基金。

(v) 所有關連人士交易均根據房地產投資信託基金守則之規定、合規手冊的指定程序，及證監會就有關關連人士交易類別所授豁免的條件受到規管。關連人士交易須受審核及風險管理委員會定期監察，並由受託人、內部審核團隊、領展的外聘核數師定期審閱及由證監會於審查時審閱。

與基金單位持有人保持溝通及基金單位持有人之權利

維持透明度是良好企業管治的關鍵。管理人視與基金單位持有人及其他持份者保持溝通為領展企業管治架構之重要一環。管理人透過有效渠道積極與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述領展的業務目標及發展進程，並收集彼等的意見及建議。於回顧年度內，董事會採納基金單位持有人通訊政策，當中訂明領展與基金單位持有人及其他投資界人士進行有效及全面溝通的方式，旨在確保彼等可平等且及時獲得領展的相關資料。該政策亦載列基金單位持有人及其他投資界人士與領展溝通的方式。董事會每年檢討該政策，以確保其執行情況及有效性，該政策可於我們的公司網站Linkreit.com上查閱。

執行董事、管理層與投資者關係團隊出席投資界舉辦的會議及研討會，並與機構投資者及分析員舉行定期會議及電話會議。因應冠狀病毒病，於2021/2022財政年度舉辦之相關會議及活動主要以視像會議形式進行。董事會亦定期收取管理層提交的投資者關係工作報告及簡報，當中包括與機構投資者、證券經紀以及債務投資者進行會議所收集的反饋意見、分析員的預測、研究報告、最新市場發展，及領展基金單位價格表現。

管理人亦積極與媒體及社區關注組織保持溝通，以闡述領展的活動及收集彼等的意見。

投資者與基金單位持有人可隨時向董事會提出詢問，有關查詢可以書面方式送交管理人的註冊辦事處（地址為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓）或透過電郵(ir@linkreit.com)或經顧客服務熱線（電話號碼：(852) 2122 9000）提交。任何基金單位持有人如欲提呈建議，亦可向管理人發出書面要求（註明送交公司秘書收）。有關基金單位持有人提呈建議的權利和程序載於本報告第47頁至第48頁。

於回顧年度內，管理人：

- 於2020/2021末期業績及2021/2022中期業績公告後舉行新聞發布會及分析員簡報會。因應冠狀病毒病，2021/2022中期業績之新聞發布會和分析員簡報會通過網絡直播舉行，而非以實體會議形式進行。與會者通過網上平台向管理層提出問題。就中期及全年業績，主席、行政總裁及首席財務總裁出席新聞發布會及／或分析員簡報會；
- 2021年基金單位持有人週年大會設有網上直播，於會上董事與基金單位持有人會面及行政總裁就基金單位持有人於上屆基金單位持有人週年大會提出的事項和意見向基金單位持有人作出匯報；
- 出席投資者會議及於業績發布後於香港及海外以實體會議、視像會議、電話會議形式舉辦非交易路演，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的相互溝通；
- 積極接觸香港、中國內地及海外媒體及出席電視台及電台採訪，就現時社區及投資者關注的社會、商業及其他事項闡述領展的立場；
- 積極接觸投票顧問以了解企業管治方面的最新趨勢；
- 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，適時刊發領展之中期及全年業績、中期報告及年報，以及其他公司通訊；
- 持續更新領展的公司網站(Linkreit.com)，讓基金單位持有人及其他持份者了解領展的最新發展；及
- 適時回答基金單位持有人的查詢。

分派政策

管理人的分配政策是待董事會批准領展中期及全年業績後定期每半年為基金單位持有人提供分派。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於領展可分派收入總額之90%。根據信託契約，可分派收入總額為基金單位持有人應佔領展綜合除稅項後溢利，並作出調整以撇除有關財政期間之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。

管理人一貫行使其於信託契約下的酌情權，將領展可分派收入總額的100%（及在適當的情況下，超過100%）分派予基金單位持有人。

分派再投資計劃

於2022年6月1日，董事會宣布就截至2022年3月31日止財政年度向每基金單位派發146.08港仙之末期分派（「**末期分派**」），並將於2022年8月2日（星期二）向於2022年6月23日（星期四）（「**記錄日期**」）名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人派付。董事會進一步宣布將提供分派再投資計劃予於記錄日期合資格之基金單位持有人。合資格之基金單位持有人可選擇全部以現金形式或全部以新基金單位形式或以兩者結合形式收取末期分派。提供有關該計劃更多資訊的公告將於2022年6月23日（星期四）或前後公布，及包含該計劃細節的通函以及相關的選擇表格或撤銷通知書將於2022年6月30日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2022年3月31日止財政年度之中期及末期分派載於本報告第96頁。2021/2022財政年度分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記日期、記錄日期及派付日期載列於本報告「投資者資料」一節內。

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者對領展之業務目標、活動及未來發展方向有充分了解，並收集彼等的意見。因應冠狀病毒病，與投資界的互動方式有變。視頻會議、網絡廣播及混合會議已逐步取代海外會議及實體活動，作為投資界參與的方式。目前共有16名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2021年4月以來，管理人參與下列活動：

1,150名人士
超過170場視像及電話會議

22
投資者會議／企業日

7
業績發布後／非交易路演

報告及透明度

領展一直透過以下方式保持高度透明，並適時向基金單位持有人透露領展的發展：

- 於財政期間／年度結束後三個月內分別刊發其中期報告及年報；
- 刊發根據房地產投資信託基金守則、上市規則及／或證監會的規定或董事會認為恰當且自願作出有關重要資料或發展之公告及(如需要)通函；
- 在領展之公司網站刊登領展之中期報告及年報；
- 在領展之公司網站刊登其根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則刊發之所有公司通訊、董事簡介及高層管理人員簡介，以及領展之業務及可持續發展概況、財務日誌以及其他消息和最新發展；及
- 於管理人之註冊辦事處內提供備查的組成文件，包括(其中包括)信託契約。

基金單位持有人大會

信託契約規定領展每年須舉行一次基金單位持有人週年大會。信託契約及房地產投資信託基金守則亦規定領展須在信託契約及房地產投資信託基金守則所指明的情況下舉行基金單位持有人之其他(或特別)大會。

- ### 2021年基金單位持有人週年大會

  於2021年7月30日舉行的2021年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選聶雅倫先生、蒲敬思先生、及陳寶莉女士為獨立非執行董事，選舉梁國權先生為獨立非執行董事以及重選紀達夫先生為非執行董事，以及重新授出回購基金單位之授權。基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會上批准信託契約之修訂載於本報告第33頁。有關日期為2021年7月30日之投票表決結果公告可於領展及聯交所之網站查閱。

  主席(亦為財務及投資委員會以及提名委員會之主席)、審核及風險管理委員會以及薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁、首席財務總裁及首席策略總裁以及領展的外聘核數師均有出席2021年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。

- ### 2022年基金單位持有人週年大會

  2022年基金單位持有人週年大會將於2022年7月20日舉行。大會通告及議程載於本2021/2022年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

- ### 於2022年基金單位持有人週年大會上退任的董事

  於2022年基金單位持有人週年大會上，謝伯榮先生、陳耀昌先生及裴布雷先生將根據章程細則第125條及第126條及合規手冊輪值退任，彼等均符合資格並願意由基金單位持有人重選。

  於2022年基金單位持有人週年大會上，顧佳琳女士(於2021年8月17日獲委任之董事)將根據章程細則第121條退任及願意由基金單位持有人選舉。

  所有退任董事均符合資格並將於2022年基金單位持有人週年大會上通過個別決議案選舉或重選。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2021年7月30日，經基金單位持有人以特別決議案批准，信託契約的部分條文經已作出修訂。信託契約之主要修訂包括(i)修訂「調整」之釋義內有關可分派收入總額(定義見信託契約)之計算方法；(ii)提高物業發展及相關活動(定義見信託契約)之投資限額；(iii)讓基金單位持有人大會舉行方式更為靈活；及(iv)對信託契約作出若干細微修訂。該等修訂之詳情已載於領展日期為2021年6月29日之通函內。管理人及受託人已於2021年7月30日訂立第二份經修訂及重列契約，以落實信託契約的相關修訂。

合規手冊

於2021年7月30日，管理人更新其合規手冊，以(i)與信託契約的修訂保持一致；(ii)納入董事委員會的最新職權範圍；及(iii)反映領展（包括管理人）之最新業務常規及營運狀況。

於2022年4月1日，管理人進一步更新其合規手冊，以(i)反映上市規則企業管治守則之修訂；(ii)納入董事委員會的最新職權範圍；及(iii)反映領展（包括管理人）之最新業務常規及營運狀況。

監管及合規事宜

有關監管及合規部分（作為本企業管治報告不可分割的部分），請參閱本報告第44頁至第55頁。

環境、社會及管治方面之表現

在監察和計量環境、社會及管治方面的表現時，董事會會兼顧國際慣例和標準。

有關遵守全球報告倡議組織(GRI)標準、聯交所《環境、社會及管治報告指引》和聯合國全球契約(UNGC)原則的詳情載列於本報告「環境、社會及管治合規性」一節內。

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

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

我們深知我們在減少碳排放以減緩氣候變化方面的角色，於2021年4月，我們宣布了於2035年實現淨零碳排放的遠大承諾。自此，我們一直通過加強環境政策及系統以實施2035年淨零碳排放策略。於2022年5月，我們進一步致力於達成科學基礎減量目標倡議淨零標準。董事會已審閱並信納領展的環境相關政策及表現。

企業環境、社會及管治常規的透明度越加備受監管審查。於2021/2022年度，多項規定相繼推出，當中包括證監會發布的《致持牌法團的通函—基金經理對氣候相關風險的管理及披露》，要求發行人進一步加強環境、社會及管治披露，務求確保將氣候適應融入商業模式。領展已採取措施引入及更新相關政策和流程（包括責任投資政策及可持續發展政策），以確保我們不僅完全符合監管要求，而且將最佳環境、社會及管治報告治理及實踐制度化。

財政年度結束後之變動

本報告已考慮於2022年3月31日財政年度結束後直至2022年6月1日本報告獲董事會批准當日止期間內所發生的變動。

承董事會命
公司秘書
黃泰倫

香港，2022年6月1日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

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

組成及出席率

於截至2022年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行五次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／具資格出席之會議次數
謝伯榮(*主席*)	✓	5/5	主席	1/1
顧佳琳[1]	✓	3/3	行政總裁	5/5
梁國權	✓	5/5	首席財務總裁	5/5
陳寶莉	✓	5/5	首席法務總裁	5/5
陳秀梅[2]	✓	4/4	首席策略總裁	2/2
謝秀玲	✓	5/5	羅兵咸永道會計師事務所(**羅兵咸永道**」)(外聘核數師)及高力國際物業顧問(香港)有限公司(「**高力**」)之高級代表[3]	2/2
			畢馬威會計師事務所之高級代表	1/1
			財務董事總經理	4/4
			公司秘書總監	5/5
			法務總監(併購)	2/2
			資產組合管理總監	2/2
			可持續發展及風險管治總監	4/4
			合規總經理	3/3
			內部審核總經理	5/5
			資訊科技助理總經理	1/1

附註：

(1) 於2021年8月17日加入為成員

(2) 於2022年1月31日退任成員

(3) 高力及羅兵咸永道之高級代表出席審核及風險管理委員會會議討論及審閱資產組合估值及領展中期及末期業績

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

審核及風險管理委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
財務報告的可靠性、確認領展及管理人的財務報表及其內之披露、領展中期報告及年報之披露	• 審閱領展2021/2022年度末期業績公告、年報，可持續發展彙編及財務報表，管理人2021/2022年度董事報告及財務報表，並建議董事會批准上述文件 • 審閱2021/2022年度中期業績公告及中期報告 • 審閱領展刊發之公告、通函及其他公司通訊 • 檢討會計政策(包括重要會計政策)及慣例 • 考量及與外聘核數師就其審閱中期及全年業績之報告進行關鍵審計事項的討論，包括在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議 • 與主要估值師就領展中期及末期業績審閱資產組合估值報告並建議呈交相關報告予董事會批准
委聘及續聘／罷免外聘核數師、檢討外聘核數師之表現以及審核與非審核服務之費用	• 審閱外聘核數師工作範圍、質素、費用及委聘條款及其提供之審核及非審核服務 • 評估外聘核數師之獨立性，並基於其審閱及評估結果向董事會作出續聘為領展外聘核數師之推薦意見
內部審核計劃及審核工作	• 每季度審閱內部審核工作報告，監察及跟進各項建議措施之執行情況 • 批准2022/2023年度內部審核計劃以及2022/2023年度至2025/2026年度四年期之按年檢討內部審核計劃 • 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效，在員工數量及培訓方面亦資源充足 • 不時透過審核及風險管理委員會及其主席與內部審核主管及風險管理主管單獨討論內部監控及內部審核事宜
內部監控及風險管理	• 透過每季度審閱內部審核工作報告及風險管理工作報告以達致審閱領展的內部監控及風險管理制度之成效 • 持續監察領展的公司風險登記冊所指明的風險，包括識別新風險及評核剩餘風險。監察風險變動及收集管理層就此作出的聲明。定期就領展的主題關鍵風險作深入探討 • 確認公司風險登記冊交由董事會進行年度審閱及審批 • 不時與內部審核主管及風險管治主管單獨討論內部審核及風險管理事宜 • 考量管理人的財務及會計以及可持續發展部門的資源、僱員資歷、經驗、培訓及預算是否足夠 • 審閱相關投資之內部監控指引及風險管理框架 • 審閱舉報個案並適當跟進

主要審閱範圍	履行之職務
遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及其他法定合規要求： – 符合證監會相關豁免規定的關連人士交易 – 合規手冊(包括領展證券交易守則及領展企業管治政策)條文及董事適用之操守守則 – 載於中期報告及年報以及中期及末期業績公告的披露資料 – 其他法規及營運之合規事宜	• 審閱每季度有關法規及營運之合規報告，以及監察合規事宜 • 透過公司秘書提交的季度報告及內部審核部門進行的半年度檢討，審閱及監察關連人士交易。確保符合房地產投資信託基金守則之規定及證監會之相關豁免條件 • 審閱企業管治報告披露之資料、監察上市規則企業管治守則之遵守情況，並確認可持續經營之聲明以及遵守上市規則企業管治守則之聲明已載入年報及財務報表 • 審閱相關投資活動及監控以及年報內之相應披露 • 透過已提交的季度報告，監察合規手冊(其載有領展企業管治政策及領展證券交易守則)之遵守情況 • 審閱及建議董事會批准管理人之經更新信託契約及合規手冊以提升營運及合規程序
其他	• 審閱及建議董事會批准經更新的審核及風險管理委員會職權範圍 • 審閱管理層之收購後評核報告 • 審閱網絡及信息安全 • 審閱領展私隱委員會之活動及其資料管理之安排 • 審閱合營公司管治及管理框架

陳秀梅女士於2022年1月31日自審核及風險管理委員會退任。本人謹代表委員會成員感謝陳秀梅女士在過去幾年所作出的貢獻。

本人亦謹此向盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

審核及風險管理委員會主席

謝伯榮

香港，2022年6月1日

財務及投資委員會報告

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

組成及出席率

於截至2022年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行12次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／具資格出席之會議次數
聶雅倫(*主席*)	✓	12/12	首席策略總裁	10/10
王國龍(*執行董事*)		12/12	首席法務總裁	11/12
黃國祥(*執行董事*)		11/12	首席投資總監(亞洲)	9/9
紀達夫(*非執行董事*)		12/12	董事總經理－租務(香港)	2/2
蒲敬思	✓	12/12	董事總經理－財務	5/5
陳耀昌	✓	12/12	董事總經理－項目及營運(香港)	4/4
Elaine Carole YOUNG[1]	✓	10/10	香港資產管理總監	5/5
			公司秘書總監	12/12
			法務總監(香港)	3/3
			法務總監(併購)	4/4
			資產組合管理總監	7/7
			中國內地及國際項目總監	1/1
			可持續發展及風險管治總監	1/1
			資本管理總經理	8/8
			投資總經理(亞洲)	3/3

附註：

(1) 於2022年1月31日退任成員

財務及投資委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
投資、收購及資本循環事宜	• 根據董事會批准之投資準則以及環境、社會及管治事宜(視適用情況而定)商討及評估不同之投資機會、所需回報率以及潛在收購及資本循環之融資計劃 • 商討並同意收購位於中國內地東莞及佛山之兩幢新發展現代倉庫，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃 • 商討並同意收購位於香港柴灣之九層高倉庫大廈及位於香港紅磡之13層高綜合用途停車場大廈，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃 • 商討並同意收購位於澳洲悉尼中央商務區名為「The Strand Arcade」、「The Galeries」及「Queen Victoria Building」之三項零售物業之50%權益，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃 • 商討並同意收購於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之優質商廈物業之信託之49.9%權益，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃 • 商討並同意收購位於中國內地嘉興市及常熟市的三項優質現代化倉庫，以及建議董事會批准有關該收購之融資計劃
融資	• 審閱及建議董事會批准更新中期票據計劃及授權以便管理層根據中期票據計劃發行票據 • 商討及建議董事會批准多項備用授權以(i)回購基金單位、可轉換債券及美元債券；(ii)發行美元債券；及(iii)發行股權，以為管理層提供可有效率地執行資本管理之靈活性 • 商討及審閱多項融資方案之分析 • 商討及審閱特別分派以及中期及末期分派之分派再投資計劃
預算及財務預測	• 審閱及建議董事會批准2022/2023財政年度之年度預算
融資方案及策略	• 定期審閱資本管理報告，以及考慮資本管理團隊定期匯報的資本市場狀況 • 審閱及商討「2025願景」之財務計劃 • 審閱及商討領展作出的債券投資之表現
資產提升及地方營造	• 定期審查現有資產提升項目之進度；評估現有資產提升項目之表現；及審閱其他資本開支建議 • 商討及評估地方營造機遇
相關投資	• 定期審閱領展之相關投資的表現
其他	• 審閱及建議董事會批准因應冠狀病毒病及社交距離措施對領展於香港及中國內地的資產組合表現之影響而實施的商戶同舟計劃 • 審閱及建議董事會批准職權委派 • 定期檢討有關領展資產組合之稅務事宜 • 審閱及建議董事會批准財務及投資委員會之經修訂職權範圍

Elaine Carole YOUNG女士於2022年1月31日退任財務及投資委員會。本人謹此代表委員會成員，感謝Elaine Carole YOUNG女士過往多年的貢獻。

本人亦謹此向所有其他委員會成員竭誠履行職責致謝。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2022年6月1日

提名委員會報告

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

提名委員會在物色用於董事會任命的潛在候選人時抱著前瞻的態度，考慮董事會日後的需要，以及已任職多年的非執行董事／獨立非執行董事的預計退任時間。

組成及出席率

於截至2022年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行四次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／具資格出席之會議次數
聶雅倫(*主席*)	✓	4/4	首席法務總裁	4/4
王國龍(*執行董事*)		4/4	人力資源董事總經理	1/1
裴布雷	✓	4/4	公司秘書總監	4/4
陳秀梅[1]	✓	3/3	人力資源總監	1/1
陳寶莉[2]	✓	1/1 [3]	可持續發展及風險管治總監	1/1
			獨立外聘顧問之代表	4/4

附註：

(1) 於2022年1月31日退任成員

(2) 於2022年3月16日加入為成員

(3) 獲邀請於2022年3月16日加入為成員前出席會議

提名委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
董事之委任、重新委任及罷免，提名董事於基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人重選連任	• 審閱並建議董事會批准委任顧佳琳女士於2021年8月17日起為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員以及建議彼於2022年基金單位持有人週年大會上選舉為董事 • 審閱並建議董事會批准將聶雅倫先生、陳耀昌先生及裴布雷先生(均為獨立非執行董事)的任期續期三年 • 經考慮各自之貢獻、專業技能和經驗、專長以及評估彼等之獨立性(如適用)，建議董事會批准謝伯榮先生、陳耀昌先生及裴布雷先生於應屆2022年基金單位持有人週年大會上重選連任為董事 • 提名委員會成員就重選連任或重續其任期酌情放棄投票
董事會成員多元化	• 根據經修訂上市規則企業管治守則，審閱及建議董事會批准經更新的領展董事會成員多元化政策以及董事會性別多元化的數目目標，並定期監察其執行
領展企業管治政策下的董事會與董事委員會的組成	• 經(i)考慮各成員的專業知識、投放時間、專業技能與經驗；(ii)領展的董事會成員多元化政策；及(iii)計及領展企業管治政策及上市規則企業管治守則後，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構、日後技能的需要以及成員作出檢討 • 審閱並建議董事會批准委任陳寶莉女士於2022年3月16日起為提名委員會成員
繼任規劃	• 經考慮董事會所需的技能和人才、董事退任、領展的日後發展及「2025願景」，對三年繼任規劃作出審閱及更新 • 經獨立外聘顧問協助及諮詢下物色獨立非執行董事人選 • 根據遴選標準，維持並定期審閱獨立非執行董事的合適候選人名單，作為董事會繼任規劃的一部分 • 考慮組織內高層職位的繼任規劃安排
董事會績效評估	• 進行內部的董事會績效評估(詳情請參閱本報告第21頁「董事會之持續績效評估」一節) • 審閱年內董事於董事會工作所投放之時間，其中包括會議的出席率及在領展以外擔任的董事職務數目 • 審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
協助董事會確保遵守領展企業管治政策及常規	• 評估每名獨立非執行董事的獨立性，以及非執行董事及獨立非執行董事(包括任何候任董事)所需投放的時間，使其足以履行監督領展業務之受信責任及服務於董事會及其委員會 • 支持董事會批准每年檢討獨立建議機制
其他	• 審閱並建議董事會批准董事委員會的經更新職責範圍 • 批准可持續發展顧問委員會的成立及其職責範圍

陳秀梅女士於2022年1月31日自提名委員會退任。本人謹代表委員會成員感謝陳秀梅女士在過去幾年所作出的貢獻。

本人亦謹此向盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

提名委員會主席

聶雅倫

香港，2022年6月1日

薪酬委員會報告

薪酬委員會負責制定領展之薪酬政策及策略，就行政總裁及首席財務總裁、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平進行審閱並向董事會提出建議，以及釐定高層管理人員之薪酬待遇。其全體由獨立非執行董事組成。

組成及出席率

於截至2022年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士	出席／具資格出席之會議次數
裴布雷(*主席*)	✓	3/3	主席	3/3
蒲敬思	✓	3/3	行政總裁	3/3
陳耀昌	✓	3/3	首席法務總裁	2/3
陳秀梅[1]	✓	2/2	人力資源董事總經理	3/3
Elaine Carole YOUNG[1]	✓	2/2	薪酬福利總監	3/3
			怡安翰威特(獨立外聘顧問)之高級代表	3/3

附註：

(1) 於2022年1月31日退任成員

薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

聘用獨立外聘顧問提供市場數據、行業分析及行政人員薪酬建議，協助薪酬委員會討論及審閱行政人員的薪酬水平。

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

薪酬委員會負責長期獎勵計劃之行政工作。其建議董事會批准向行政總裁、首席財務總裁及其他董事授出獎勵。其亦決定對高層管理人員(包括首席策略總裁及首席法務總裁)授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之績效條件及歸屬。

概無董事參與決定其本身之薪酬。

主要審閱範圍	履行之職務
高層管理人員及員工之薪酬策略及政策	• 在獨立外聘顧問(怡安翰威特)之協助下，審閱及制定執行董事及高層管理人員之薪酬框架、政策及架構 • 審閱各項福利政策，包括退休、行政人員醫療保障及企業員工購股計劃 • 在怡安翰威特之協助下，審閱行政人員薪酬及企業管治之市場發展及慣例 • 檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關所有員工績效花紅及長期獎勵之預算
非執行董事、執行董事及高層管理人員之薪酬待遇	• 在怡安翰威特之協助下，審閱非執行董事之薪酬待遇，並向董事會提呈有關建議 • 在怡安翰威特之協助下，審閱行政總裁(對此會聽取主席的意見)及首席財務總裁(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇，並向董事會提呈有關建議 • 審閱及釐定高層管理人員團隊包括首席策略總裁及首席法務總裁(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇
就年度酌情花紅及長期獎勵計劃之獎勵制定目標	• 就高層管理人員團隊之年度酌情花紅制定平衡計分卡框架項下之表現目標 • 在怡安翰威特之協助下，制定長期獎勵計劃的歸屬條件及目標
根據長期獎勵計劃授出董事及高層管理人員長期獎勵計劃之獎勵及其歸屬	• 審閱及建議董事會批准有關向行政總裁、首席財務總裁及其他高層管理人員授出2017年長期獎勵計劃下之獎勵的建議 • 批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員團隊之成員及若干其他主要員工授出獎勵 • 審閱及釐定年內根據2017年長期獎勵計劃已歸屬獎勵之歸屬結果
績效薪酬分析	• 在怡安翰威特之協助下，進行行政總裁及首席財務總裁之績效薪酬分析 • 分析顯示，與同業相比，薪酬總額與我們之關鍵財務指標緊密相符
高層管理人員之聘用及離職	• 審閱及釐定年內聘用之高層管理人員(包括國際市場首席營運總裁及首席企業發展總裁)之薪酬待遇 • 審閱及釐定高層管理人員之終止條文(倘適用)
高層管理人員之培訓及持續專業發展	• 審閱人力資源董事總經理提交之領袖培訓及發展計劃 • 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展

陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士於2022年1月31日自薪酬委員會退任。本人謹代表委員會成員感謝陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士在過去幾年所作出的貢獻。

本人亦謹此向盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席

裴布雷

香港，2022年6月1日

監管及合規事宜

監管框架

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

- **管理人**

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

- **受託人**

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

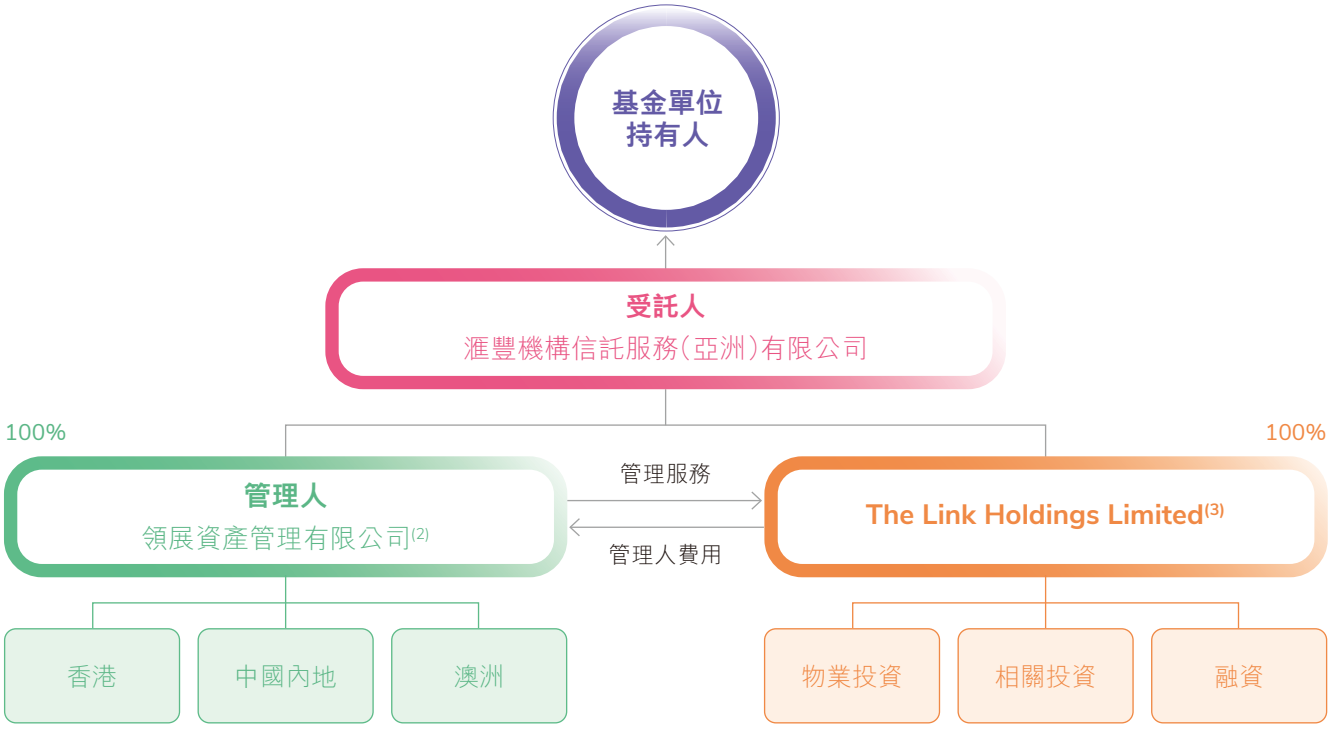
管理人及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第88頁。

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

於截至2022年3月31日止年度內，管理人在所有重大方面已根據信託契約及合規手冊之條文管理領展。

管理人根據證券及期貨條例所委任的三名負責人員之姓名載於本報告「公司資料」一節。

企業架構



附註：

(1) 領展為內部管理之房地產投資信託基金，並無控權基金單位持有人。

(2) 根據證券及期貨條例第9類持牌法團。

(3) The Link Holdings Limited為領展所有特別目的投資工具之控股公司，而領展於2022年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註35。受託人代表所有基金單位持有人作為唯一擁有人持有管理人及The Link Holdings Limited(持有領展的所有資產)。持有基金單位亦代表持有以上兩間公司之權益。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2022年3月31日止年度內：

(i) 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)；及

(ii) 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條[1]除外。管理人認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條[1]不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高層管理人員的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約賦予同等權力)罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

遵守領展證券交易守則

董事、高層管理人員及其他若干高職級員工以及彼等各自的聯繫人在進行領展證券交易時均受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之條款經定期審閱並適時更新，以確保其不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)所載條款。

經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認於截至2022年3月31日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

於財政年度結束後，獨立非執行董事蒲敬思先生無意違反了標準守則。在末期業績的禁售期內，獨立財務顧問在蒲敬思先生事先不知情的情況下代其購入900個基金單位。因此，已提供適當培訓，蒲敬思先生的聯名全權委託投資賬戶亦已實施進一步控制。

領展基金或管理人並無就該等事宜違反規定。

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

參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告的僱員須於上市規則及合規手冊所指定之時間內並根據其指定之方式被禁止進行領展基金單位之交易(或稱禁售)。管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文及合規手冊所規定之方式，對參與編製領展中期及末期業績公告及相關報告的僱員或參與企業交易或知悉與該等交易有關之內幕消息的僱員頒令及實施特別禁售規定。因此，相關僱員於禁售期間不可參與企業員工購股計劃。

遵守內幕消息規定

管理人已實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在所需時適時披露內幕消息。管理人亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。管理人已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。公司秘書(亦為首席法務總裁)保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估可能構成內幕消息的會議及討論之記錄、對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

附註：

(1) 上市規則企業管治守則的守則條文編號已自2022年1月1日起重新安排。此守則條文此前為第A.4.2條。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領展截至2022年3月31日止年度之綜合財務報表承擔的責任，而該等財務報表已由審核及風險管理委員會審閱及經董事會批准。

有關核數師就領展綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第89頁至第93頁之獨立核數師報告。

核數師之續聘與酬金

審核及風險管理委員會已檢討並向董事會建議續聘現任外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所(註冊公眾利益實體核數師)。

在作出其建議時，審核及風險管理委員會已考慮外聘核數師的工作質素及成效、現時酬金水平與市場趨勢之比較以及獨立性。外聘核數師已向審核及風險管理委員會作出書面確認，就領展而言其保持的獨立性以及其(作為外聘核數師)與領展之間並無存在可合理地影響其獨立性的關係。審核及風險管理委員會亦已考慮由外聘核數師所提供非核數服務的範圍，及評估其獨立性及客觀性有否及會否因提供該等非核數服務而可能受到影響。

年內外聘核數師提供的所有服務已由審核及風險管理委員會審閱及批准。審核及風險管理委員會對委聘外聘核數師提供非核數服務設有規管指引及預先核准的金額與門檻。管理人認為，且審核及風險管理委員會亦認同，外聘核數師對中期業績及報告的審閱及以稅務代表身份為領展多個實體進行的年度稅項申報服務屬於經常性項目，而外聘核數師提供該等經常性服務並不會影響其審核領展財務報表時的客觀性或任何認知的獨立性。

本年度的非核數服務主要包括收購相關服務及稅務諮詢服務。有關截至2022年3月31日止年度已付／應付外聘核數師之核數及非核數服務費用分析載列於綜合財務報表附註10。

自2021/2022年度中期報告後之董事履歷資料更新

- 梁國權先生自2021年12月1日起不再擔任Mandarin Oriental International Limited之非執行董事。彼自2022年3月4日起獲委任為置地控股有限公司之非執行董事及審核委員會主席。該兩間公司均於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市。
- 顧佳琳女士自2021年12月31日起不再擔任特許公認會計師公會之全球理事會成員。
- 謝秀玲女士自2022年1月1日起獲委任為國際會計師聯合會之商業專業會計師諮詢小組副主席及成員和公共政策及規例諮詢小組(Public Policy and Regulation Advisory Group)成員。
- 陳秀梅女士於2022年1月31日退任管理人之獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。
- Elaine Carole YOUNG女士於2022年1月31日退任管理人之獨立非執行董事以及財務及投資委員會及薪酬委員會之成員。
- 陳寶莉女士自2022年3月16日起獲委任為管理人之提名委員會成員。
- 陳耀昌先生自2022年6月1日起不再擔任高榕資本之合夥人。

董事履歷載於本報告第56頁至第61頁及可於領展之公司網站瀏覽：Linkreit.com。

向基金單位持有人提供之資料

委任、罷免及重新委任董事之權利

經由董事會

信託契約規定，董事會可(根據提名委員會之建議)：

- 於任何時間委任任何願意出任為董事之人士擔任董事一職，以填補臨時空缺或作為董事會新增成員(惟受限於最多14名董事會成員)；及
- 罷免任何董事，及在該情況下，董事會須向有關在任董事發出經所有其他董事簽署之罷免通知。

董事須就其本身之重新委任事宜放棄投票權。

經由基金單位持有人

信託契約規定，基金單位持有人可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- 兩名或以上合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人可向管理人發出書面要求，而管理人須就此召開基金單位持有人大會，藉以處理提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；及
- 倘提名委員會建議支持提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人；否則，相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於25%已發行基金單位之已登記基金單位持有人。

待該普通決議案獲通過後，受託人及管理人須採取一切必要行動，以落實有關董事之委任、重新委任或罷免。

根據章程細則退任

章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於下屆基金單位持有人週年大會上退任，惟合資格可膺選連任(但該名董事在釐定於該基金單位持有人週年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算)；
- 執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任；及
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任(但合資格可膺選連任)。

領展企業管治政策進一步規定三分之一的獨立非執行董事須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任。

召開會議之權利及提呈建議之程序

根據信託契約，以下人士可召開基金單位持有人大會：

- 受託人；或
- 管理人；或
- 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人，彼等可向管理人發出書面要求，要求管理人召開基金單位持有人大會並於該大會上提呈決議案以供考慮。

召開基金單位持有人週年大會或其他大會的通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則的規定寄發予基金單位持有人。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到基金單位持有人大會處理事項所需之法定人數，惟對於通過特別決議案，有關基金單位持有人須持有不少於25%已發行基金單位方達到大會所需之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，任何於基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式表決，惟(在信託契約准許及獲證監會豁免的情況下)大會主席可基於誠信原則決定容許純粹關於程序及行政事項的決議案以舉手方式表決，惟前提是該事項(i)並無載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及主席履行維持大會秩序及／或容許大會事務妥善有效地處理的職責，且容許所有基金單位持有人有合理機會表達其意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式給予特定批准：

(i) 從領展資產中出售任何自收購日期起計不足兩年(或倘為從事任何物業發展及相關活動時，則自該物業發展及相關活動完成日期起計不足兩年)之房地產；

(ii) 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；

(iii) 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的百分比率上限或變更受託人費用的架構；

(iv) 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；

(v) 領展終止業務或進行合併；及

(vi) 於若干情況下罷免受託人。

董事之服務合約

於2022年基金單位持有人週年大會上將退任及參與選舉或膺選連任之該等董事概無訂立任何如管理人不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第78頁至第81頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註33所披露者外，管理人概無於年末或年內任何時間訂立與領展業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理人於回顧年度內與董事及若干主要員工就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。除2017年長期獎勵計劃外，於回顧年度內概無訂立任何安排可使董事藉購入領展之基金單位或任何領展的其他法人團體之股份或債券而獲利。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情披露於本報告第71頁至第77頁及綜合財務報表附註22。除已披露者外，管理人於回顧年度內概無訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

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

管理人會定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍（包括投保額），以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員（包括公司秘書）在為領展、其特別目的投資工具以及管理人及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。董事及高級職員責任保險已於2021年12月續期並於回顧年度內繼續有效。

領展「愛 • 匯聚計劃」

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

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,550萬港元之撥款，以資助領展「愛 • 匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛 • 匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉以及支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以促進領展物業週邊社區之可持續發展。於回顧年度內，領展「愛 • 匯聚計劃」下之獲選項目詳情載於本報告第82頁至第87頁。

根據信託契約，領展可由管理人根據董事會不時採納的規則運用不超過於對上一個財政年度的物業收入淨額之0.25%作為慈善捐贈或贊助予任何慈善機構及社區團體。

於2022年3月16日，董事會已批准相關規則之修訂，以(1)容許董事會分配資金作(i)支持任何慈善機構或社區團體策劃之小型項目或活動；及(ii)滿足慈善機構或社區團體之特別臨時要求及／或滿足緊急救援需要，惟任何有關要求須符合經修訂之相關規則所載之條件；及(2)更新有關營運事宜之若干條文。

企業員工購股計劃

根據企業員工購股計劃，管理人資助合資格員工購買基金單位以及培養僱員的歸屬感。符合企業員工購股計劃指定條件的員工可享有由管理人提供的補貼，用於透過獨立第三方中介人（目前為中國銀行（香港）有限公司）從公開市場購買基金單位。每個財政年度於預定日期進行四次購買，而每名合資格員工所獲的補貼金額將根據企業員工購股計劃規則按該員工的服務年期及績效評估而釐定。

於回顧年度內，參與企業員工購股計劃的管理人及其附屬公司合資格員工共465名，彼等於聯交所合共購買206,399個基金單位，總代價為14,197,466.30港元，其中由管理人補貼的金額為1,974,317.00港元。

領展基金單位之資料

發行新基金單位

於回顧年度內，領展曾發行29,594,984個新基金單位，以保留現金作企業用途，其中包括(i)根據截至2021年3月31日止年度之末期分派再投資計劃於2021年8月12日按發行價每基金單位75.063港元發行10,038,914個新基金單位；及(ii)根據截至2021年9月30日止六個月之中期分派再投資計劃於2021年12月31日按發行價每基金單位64.795港元發行19,556,070個新基金單位。按於2022年3月31日已發行之2,110,193,850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1.40%。

回購、出售或贖回基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共1,264,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為8,245萬港元。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	每基金單位之購買價格 最低 港元	概約總代價(不包括開支) 百萬港元
2021年				
9月	1,264,000	67.35	64.35	82.45

回購之基金單位已於回顧年度結束前全數註銷。管理人於回顧年度內所有的基金單位回購均根據基金單位持有人授權的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。回購可使每基金單位盈利及分派提升。回購基金單位之平均成本(不包括開支)約為每基金單位65.23港元。

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、出售或贖回任何基金單位。

於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

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

由於可轉換債券將會補充領展的到期融資、使領展的資金來源多元化、擴大其投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此領展認為發行可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

領展原計劃透過發行可轉換債券所得款項淨額(經扣除費用、佣金及其他相關開支後)約3,974,000,000港元為現有及日後合符領展綠色融資框架下訂明的某些遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。所得款項淨額已用作為領展綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途，而領展已就其綠色融資框架取得Sustainalytics及香港品質保證局的第二意見。

截至本報告日期，並無任何可轉換債券持有人行使轉換可轉換債券。

於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額3,213,000,000港元（佔可轉換債券初始本金總額約80.33%）連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分可轉換債券（「**已贖回債券**」）。所有已贖回債券已經註銷。截至本報告日期，剩餘尚未償還可轉換債券總金額為787,000,000港元，佔可轉換債券初始本金總額約19.67%。按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於剩餘可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為7,194,441個基金單位。

有關發行及贖回部分可轉換債券之詳情，請參閱由領展刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日與2022年4月4日之公告。

基金單位持有人統計數據

根據領展之基金單位持有人登記冊，於2022年3月31日之已登記基金單位持有人分析如下：

基金單位持有量範圍	已登記基金單位持有人數目	持有之基金單位總數	百分比 %
0–1,000	7,063	4,582,002	0.22
1,001–5,000	12,194	27,531,033	1.30
5,001–10,000	1,147	7,870,372	0.37
10,001–100,000	688	18,272,656	0.87
100,001或以上	85	2,051,937,787	97.24
總計	21,177	2,110,193,850	100.00

香港中央結算（代理人）有限公司於2022年3月31日持有2,028,909,308個基金單位（約96.15%），仍然是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

根據收市價每基金單位67.00港元及當時已發行基金單位2,110,193,850個計算，領展於2022年3月31日之市值約為1,414億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註28。

公眾持有基金單位數量

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

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

附屬公司之董事

管理人之董事

管理人之現任董事姓名載於本報告「公司資料」一節內。於回顧年度內，顧佳琳女士獲委任為董事，而陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士退任董事。

領展特別目的投資工具及管理人附屬公司之董事

於回顧年度內及／或截至本報告日期止，以下人士為領展特別目的投資工具及管理人附屬公司之董事：

- 王國龍先生
- 黃國祥先生
- 丘兆祺先生[1]
- 黃泰倫先生
- 卓格理先生
- 譚承蔭先生
- 霍業生先生
- 吳文強先生
- 吳婉芬女士
- 黃漢強先生
- 黎漢明先生
- Emmanuel Regis FARCIS先生
- 黃湧先生
- 黃日山先生[1]

附註：

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

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

收購及出售房地產

於回顧年度內，領展曾進行以下收購項目：

- 於2021年4月2日完成收購位於中國內地上海之商業物業「七寶萬科廣場」之50%權益，經調整代價約為人民幣27.44億元（詳情披露於由領展刊發日期為2021年2月24日及4月6日及2022年3月31日之公告內）。該項投資被分類為合資格少數權益物業；
- 於2021年6月28日完成收購位於中國內地廣州之商業物業「太陽新天地購物中心」，經調整代價約為人民幣21.08億元（詳情披露於由領展刊發日期為2021年6月4日、6月28日及12月3日之公告內）；
- 於2021年10月27日完成收購位於中國內地東莞及佛山之兩項物流物業之75%權益，經調整代價為人民幣7.66億元。收購兩項物流物業之經調整總代價少於領展資產總值之1%，因此，領展並無根據房地產投資信託基金守則作出公告。有關收購之詳情載於2021/2022年度中期報告第12頁及第23頁；
- 於2021年11月5日收購位於澳洲悉尼之三項標誌性零售物業「Queen Victoria Building」、「The Galeries」及「The Strand Arcade」之50%權益，總代價約為5.382億澳元（有待完成交易後作最終調整）（詳情披露於由領展刊發日期為2021年11月7日之公告內）；
- 於2021年12月31日完成收購位於香港之兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈，最終總代價為58.18億港元（詳情披露於由領展刊發日期為2021年11月10日及12月31日及2022年4月22日之公告內）；及
- 於2022年2月9日收購並於2022年6月1日完成收購持有分別位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業（「**組合物業**」）之信託之49.9%權益，初步購買價格約為5.961億澳元（有待完成交易後作最終調整）（詳情披露於由領展刊發日期為2022年2月9日及6月1日之公告內）。該等組合物業被分類為非合資格少數權益物業。

於2022年3月31日，領展的物業組合內共有140項資產（包括香港的129項投資物業、中國內地的九項投資物業、澳洲的一項投資物業及英國的一項投資物業）。該等物業的完整清單及相關詳情請參閱本報告「估值報告」一節。

財政年度結束後，於2022年5月12日，領展同意收購位於中國內地浙江省嘉興及江蘇省常熟之三個物流物業，初步代價為人民幣9.47億元（有待完成交易後作最終調整）。所收購三個物流物業之總代價少於領展資產總值之1%，因此，領展並無根據房地產投資信託基金守則作出公告。有關收購之詳情載於2021/2022年度年報之策略報告第44頁。

物業發展及相關活動

概無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對物業發展及相關活動之進一步更新。於2022年3月31日，資產總值上限未曾使用，因此資產總值的10%可用於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之物業發展及相關活動。

相關投資

領展截至2022年3月31日止已作出的相關投資如下：

債務證券	主要上市地點	貨幣	信貸評級			成本總額 千港元	按市價計值 千港元	佔資產總值之百分比[1] %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB+	–	BBB+	47,067	46,981	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB+	–	BBB+	80,349	79,855	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	–	Baa1	A–	47,082	46,977	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	新加坡交易所	美元	–	–	BBB	59,229	57,828	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	A–	–	A	94,314	94,211	0.04
CJIANT 3.375 07/25/22	聯交所	美元	–	–	A+	156,185	156,801	0.07
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	–	24,048	23,617	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	47,297	45,970	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	266,372	265,203	0.12
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	A–	–	A	65,204	63,503	0.03
VNKRLE 4.15 04/18/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	80,310	78,149	0.04
VNKRLE Float 05/25/23	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,719	0.003
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	–	Baa2	–	65,035	63,178	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	聯交所	美元	BBB–	Baa3	BBB+	47,203	45,779	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	–	Baa3	BBB–	90,771	86,401	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	法蘭克福交易所	美元	BBB+	Baa1	–	204,053	198,916	0.09
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	64,328	60,903	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A–	17,426	16,339	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	–	A	156,630	156,921	0.07
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	–	–	A–	94,278	94,428	0.04
YXREIT 3.6 05/28/24	非上市	港元	–	Baa3	–	30,000	29,027	0.01
VNKRLE 4.2 06/07/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	BBB+	38,914	37,523	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	新加坡交易所	美元	–	Baa2	A	39,863	38,989	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	聯交所	美元	BBB–	–	–	53,159	50,212	0.02
WB 3.5 07/05/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	–	39,923	38,241	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	聯交所	美元	BBB	–	A–	127,189	124,447	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	聯交所	美元	BBB	Baa1	–	41,682	41,010	0.02
合計						2,085,764	2,049,128	0.92

附註：

(1) 「資產總值」乃參考領展最新刊發的賬目之相關數值計算，再就任何已宣派的分派及賬目刊發後的估值變動（如有）作出調整。「佔資產總值之百分比」乃根據相關投資按市價計值計算

根據以上資料，相關投資組合相等於領展截至2022年3月31日資產總值（經已宣派之末期分派調整）約0.92%。相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資的合併價值相等於領展截至2022年3月31日資產總值（經已宣派之末期分派調整）約3.62%，因此於最高上限之內。

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

其他資料更新

主要房地產代理／顧問

於回顧年度內，領展委聘之首五大房地產代理／顧問獲支付之佣金及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付佣金／顧問費用 百萬港元	佔有關成本之百分比 %
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	4.4	22.8
高力國際物業代理有限公司	租賃代理	4.1	21.2
戴德梁行(香港)有限公司	租賃代理	3.2	16.6
仲量聯行測量師事務所(上海)有限公司	租賃代理	2.1	11.1
戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司	租賃代理	1.0	5.0

主要承建商

於回顧年度內，領展委聘之五大承建商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付服務之價值 百萬港元	佔有關成本之百分比 %
深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司	項目及維修	211.3	10.0
昇捷管理服務有限公司	物業管理代理	82.3	3.9
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理代理	68.9	3.3
利興環境服務有限公司	清潔服務	67.1	3.2
威信停車場管理(控股)有限公司	停車場管理	63.9	3.0

主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計佔領展總收益少於30%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展總有關成本為約23.4%及約10.0%。

董事、任何彼等各自之聯繫人或就董事所知擁有領展已發行基金單位5%以上之基金單位持有人，概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

董事及管理團隊之簡介

管理人之董事

聶雅倫先生

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，67歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事，並於2016年4月起成為董事會主席。彼亦為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之主席。

聶雅倫先生現為中電控股有限公司及香港交易及結算所有限公司(兩者均於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼亦擔任Mordril Properties Limited(一間設於香港的私人物業公司)之獨立非執行董事。彼曾任希慎興業有限公司、聯想集團有限公司(兩者均於聯交所主板上市)及VinaLand Limited(該公司曾於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事。彼亦曾任Stevin Rock LLC及RAK Rock LLC(兩者均為位於阿聯酋的私營採石公司)之獨立非執行董事。

聶雅倫先生於會計與審計以及證券與規管事宜方面擁有豐富經驗。彼曾任羅兵咸永道會計師事務所之合夥人至2007年榮休止。聶雅倫先生亦曾任職於證監會轄下之證券及期貨事務上訴委員會、收購及合併委員會、收購上訴委員會及股份登記機構紀律委員會，以及擔任香港會計師公會多個委員會之成員。彼曾任香港財務匯報局之名譽顧問及Vision 2047 Foundation之董事。

聶雅倫先生持有曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位。彼亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員與香港會計師公會會員。彼於2017年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎。

王國龍先生

執行董事兼行政總裁

王國龍先生，60歲，分別於2009年2月及2010年5月出任為管理人之執行董事及行政總裁，以及為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。

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

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

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

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

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

黃國祥先生，50歲，於2020年2月起出任為管理人之執行董事。彼於2018年5月起出任為管理人之首席財務總監並為財務及投資委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。

黃國祥先生在亞洲房地產行業擁有豐富經驗，涵蓋策略管理職務的不同範疇，包括財務、投資、公司發展、管治及業務技術管理等。黃國祥先生於2005年加入凱德集團，並曾任多個高級行政職位，包括CapitaLand Limited（一間於新加坡交易所上市的公司）首席企業發展總監、凱德商用產業有限公司（現稱CapitaLand Mall Asia Limited）首席財務官及CapitaLand Limited之首席數碼官。彼亦曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司（於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人）及凱德商用馬來西亞信託有限公司（於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人）。

在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚(ExxonMobil)和荷蘭皇家蜆殼(Royal Dutch Shell)擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。

黃國祥先生持有新加坡南洋理工大學的會計學（榮譽）學士學位，以及曾參加達特茅斯學院的Tuck Executive Program。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，67歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。

紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所凱達環球的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有12個全球辦事處及1,200名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。

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

紀達夫先生於2009年成立了Griffiths-Roch Foundation，以收購及修復位於威爾斯的Roch Castle、Penrhiw Priory及Twr y Felin成為具歷史意義之豪華酒店。

蒲敬思先生

獨立非執行董事

蒲敬思先生，53歲，於2018年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

蒲敬思先生為VationX（前稱Proxy Inc.）的商業顧問及Kerb Holdings Company Pty Limited之顧問委員會委員。彼為特許測量師、皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生曾於2018年11月至2019年12月擔任RICS全球主席，及於2019年12月至2021年9月擔任RICS理事會臨時主席。此外，彼為城市土地學會之會員及香港欖球總會之董事。

蒲敬思先生於2016年10月至2020年3月期間曾任Brooke Husband Limited之共同創辦人之一兼董事。此前，蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕曾任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位（包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職）。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年蒲敬思先生通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，彼於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際曾任多個職位。

於1992年移居至香港前，蒲敬思先生於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。彼持有劍橋大學土地經濟文學士學位。

陳耀昌先生

獨立非執行董事

陳耀昌先生，59歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

陳耀昌先生為Treasury Wine Estates Limited（該公司於澳洲證券交易所上市）之非執行董事。

陳耀昌先生早前曾任卜蜂蓮花有限公司（該公司曾於聯交所主板上市）之執行董事及副董事長、Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長、軟銀投資顧問之營運合夥人及百勝中國控股有限公司（該公司於紐約證券交易所及聯交所主板上市）之獨立非執行董事。此外，彼於2020年7月至2022年6月期間曾任高榕資本之合夥人，於2006年11月至2011年10月期間曾任沃爾瑪中國(Walmart China)之總裁兼首席執行官，及於2001年11月至2006年11月期間曾任牛奶公司集團之多個高級職位（包括最後出任為北亞區地區董事）。陳耀昌先生亦曾領導Bertelsmann Music Group於大中華之業務。

陳耀昌先生於最初期曾於香港及美國之麥肯錫公司(McKinsey & Co)任職顧問。彼持有芝加哥大學之學士學位及麻省理工學院斯隆商學院之碩士學位。

顧佳琳女士

獨立非執行董事

顧佳琳女士，53歲，於2021年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

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

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

梁國權先生

獨立非執行董事

梁國權先生，61歲，於2021年3月獲委任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

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

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

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

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

裴布雷先生

獨立非執行董事

裴布雷先生，65歲，於2016年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會之主席與提名委員會之成員。

裴布雷先生為Principal Financial Group, Inc.(該公司於納斯達克上市)之獨立非執行董事以及財務委員會與提名及管治委員會之成員。彼亦擔任大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事與審核委員會成員。彼亦為大新銀行有限公司之風險管理及合規委員會之主席。此外，彼為第一太平有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事、財務委員會及企業管治委員會成員。

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

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

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

陳寶莉女士

獨立非執行董事

陳寶莉女士，63歲，於2015年11月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會與提名委員會之成員。

陳寶莉女士於2010年11月至2012年10月期間曾任國際律師行貝克 • 麥堅時律師事務所之香港、北京、上海及越南辦事處之管理合夥人，並於2008年10月至2010年10月期間曾任貝克 • 麥堅時律師事務所之亞洲區主席。彼曾為一名律師，具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格。彼對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。

陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事並曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。

謝伯榮先生

獨立非執行董事

謝伯榮先生，71歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之主席。

謝伯榮先生曾任中電控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事至2012年5月，及其後轉任為非執行董事直至彼於2013年4月榮休為止。於1981年1月加入中電集團之前，彼曾於倫敦及香港之德勤會計師行(Deloitte & Co.)以及於太古集團工作。謝伯榮先生於2018年12月1日起退任為香港飛機工程有限公司(該公司於聯交所主板上市直至該公司於2018年11月29日撤銷其上市地位)之獨立非執行董事。

謝伯榮先生持有香港大學機械工程理學士學位及蘇格蘭斯特林大學科技經濟之理學士碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員。

謝秀玲女士

獨立非執行董事

謝秀玲女士，69歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。謝秀玲女士為菲臘牙科醫院管理局成員、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客席教授，以及財務匯報局名譽顧問和監督、政策及管治委員會成員。謝秀玲女士亦為國際會計師聯合會之商業專業會計師諮詢小組副主席及成員和公共政策及規例諮詢小組(Public Policy and Regulation Advisory Group)成員。彼亦擔任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝秀玲女士於2021年1月1日起出任為九龍倉集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼亦為星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事及主席。謝秀玲女士曾任會德豐有限公司(該公司於聯交所主板上市直至該公司於2020年7月27日撤銷其上市地位)之獨立非執行董事。

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

管理團隊

王國龍先生

執行董事兼行政總裁

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

高層管理人員

黃泰倫先生

首席法務總裁兼公司秘書

黃泰倫先生，52歲，負責領導領展法律、公司秘書、風控和合規等職能。彼於2019年8月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過28年的律師及管理經驗，專注於企業融資、收購合併及企業發展。於加入管理人前，彼曾出任海航集團內多個高級行政職位，包括海航集團(國際)有限公司之總法律顧問、香港國際建設投資管理集團有限公司之執行董事及Hilton Grand Vacations Inc.之董事。此前，彼為一間位於香港的律師事務所的聯席創辦人(該行其後與尼克松 • 皮博迪國際律師事務所合併成為尼克松 • 鄭黃林律師行)，並擔任該行的管理合夥人達14年。除律師工作外，黃泰倫先生在護老保健及房地產行業均擁有豐富的創業營商經驗。彼曾在香港擁有及經營名為「長青安老院」的連鎖私營安老院舍長達20年，直至2014年出售為止。另外，彼亦擁有超過15年為其家族生意於新界開發村屋的經驗。黃泰倫先生自於2015至2021年起曾獲香港特區政府委任為安老事務委員會委員。彼亦曾任明愛之友副主席、珠海學院校董會委員及新界鄉議局顧問。

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

卓格理先生

國際市場首席營運總裁

卓格理先生，53歲，負責領導及監督集團於中國內地和香港地區以外的資產管理、租賃和營運。彼於2022年4月加入管理人，在零售、商業房地產基金及房地產投資信託基金營運方面擁有豐富經驗。彼亦為領展若干附屬公司之董事。彼為重塑商業投資組合的專家，特別擅於透過積極的資產管理建立對客戶極具吸引力的卓越商業組合。於加入管理人前，卓格理先生曾於查特霍爾零售房地產投資信託基金(Charter Hall Retail REIT，於澳洲證券交易所上市)擔任執行董事，並於查特霍爾集團(Charter Hall Group)擔任零售行政總裁。此前，彼曾在澳洲出任高士超市(Coles Supermarkets)、Mirvac集團及聯實(Lend Lease)多個領導職務，並曾於2009至2010年任職仲量聯行期間常駐香港。

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

譚承蔭先生

首席企業發展總裁

譚承蔭先生，52歲，負責管理人的企業發展、併購、企業財務以及資本交易方面的工作。彼於2022年4月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。

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

彼於倫敦羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)接受培訓並取得特許會計師資格，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦是香港證券及投資學會會員。彼為香港會計師公會註冊及執業委員會主席以及香港科技大學財務委員會委員。

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

陳淑嫻女士

首席投資總監(亞洲)

陳淑嫻女士，47歲，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究。彼為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員。陳淑嫻女士於房地產和基金管理行業擁有逾20年之工作經驗。於加入管理人前，陳淑嫻女士為華潤集團旗下附屬公司漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾就任於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司。陳淑嫻女士對於大中華地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。

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

陳涓涓女士

企業事務董事總經理

陳涓涓女士，53歲，於2019年1月加入管理人，負責企業傳訊、品牌管理，及與傳媒、政府機構及社區人士等主要持份者的溝通和合作，並管理領展的慈善及社區參與計劃－領展「愛●匯聚計劃」。陳涓涓女士早年從事新聞工作，並於傳媒關係、公共事務、品牌管理及新媒體傳訊具備豐富經驗。於加盟管理人之前，彼曾擔任香港交易及結算所有限公司企業傳訊主管及董事總經理，並於該機構服務20年。

陳涓涓女士畢業於香港中文大學，主修新聞與傳播學，獲頒社會科學學士學位，其後並取得蘇格蘭思克萊德大學工商管理碩士學位。2016年，彼修畢美國史丹福大學商學院舉辦的行政人員課程，並在2018年於美國麻省理工修畢策略與創新行政證書。

霍業生先生

香港租賃董事總經理

霍業生先生，55歲，負責監督領展之香港地區資產組合之租務。霍業生先生為領展若干附屬公司之董事。彼於2014年7月加入管理人，並於中國內地及香港商業地產之資產管理方面擁有逾30年之實質及全面經驗。在加入管理人前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼亦曾於中國內地及香港之主要地產發展及管理公司(如和記黃埔地產有限公司、新世界集團、仲量聯行有限公司及恒基兆業地產有限公司)擔任不同的領導角色。

霍業生先生持有香港大學測量系學士學位，並為註冊中國房地產估價師，香港註冊專業測量師，以及香港測量師學會、皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

黎漢明先生

香港物業及停車場管理董事總經理

黎漢明先生，59歲，負責監督領展香港資產組合之物業管理工作(包括其停車場管理及營運)。彼於2019年3月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。黎漢明先生在香港擁有逾30年的物業管理經驗。在加入領展前，彼自2007年起於仲量聯行有限公司出任香港物業管理主管。

黎漢明先生持有美國肯尼迪西部大學工商管理碩士學位。彼為皇家特許測量師學會之會員。

林定邦先生

首席投資總監(策略投資)

林定邦先生，44歲，負責集團的策略性投資、併購以及投資組合管理。

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

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

吳文強先生

財務董事總經理

吳文強先生，50歲，負責領展財務管控、稅務和商務分析的管理工作。同時彼亦領導併購項目的財務工作。吳文強先生於2009年6月加入管理人為集團司庫，2020年4月開始出任財務現職。彼為領展多間附屬公司之董事。彼在金融、財務和資訊科技方面擁有逾29年的豐富經驗。在加入管理人之前，彼於多間著名的房地產集團和銀行集團擔任管理職位，包括和記黃埔地產集團、香港置地集團及渣打銀行。彼亦為香港會計師公會企業融資委員會副主席。

吳文強先生持有香港大學計算機科學學士學位、香港科技大學投資管理學碩士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員，亦為特許財務分析師。

吳婉芬女士

人力資源董事總經理

吳婉芬女士，58歲，負責監督領展之人力資源管理、領導力及人才發展及行政管理工作。彼於2016年3月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。彼曾擔任多家國際知名的金融機構的人力資源高級管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。

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

黃漢強先生

香港項目及營運董事總經理

黃漢強先生，57歲，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督營運及保養職能，以發揮資產組合的最大潛力。彼亦負責督導物業發展項目。黃漢強先生於2013年5月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。彼擁有逾30年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入管理人前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理（香港營運之項目主管）。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務有限公司及Kwan and Associates Limited擔任要職。

黃漢強先生持有香港大學建築學學士學位及建築學文學士學位。彼為香港註冊建築師及認可人士，亦為香港建築師學會會員。

竺海群先生

中國內地董事總經理

竺海群先生，52歲，負責監察中國內地及資產管理、租賃、營運，以及其他與商業與企業職能相關的工作，並協助物色及執行併購與收購投資機會。

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

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

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2022年3月31日於領展基金單位及／或相關基金單位擁有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉之基金單位／相關基金單位數目	佔全部已發行基金單位之概約百分比[2] %
BlackRock, Inc. (「**BlackRock**」)[1]	受控法團權益	187,976,551[1]	8.90
State Street Corporation	投資經理	111,501,019	5.28

附註：

(1) BlackRock透過其多間受控法團持有187,976,551個基金單位之好倉權益。於上表所列之權益包括好倉權益（441,800個相關基金單位）以現金交收非上市衍生工具。

(2) 概約百分比乃根據於2022年3月31日已發行之2,110,193,850個基金單位計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，於2022年3月31日概無其他人士於基金單位及／或相關基金單位擁有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2022年3月31日於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益[2]	於2022年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比[3] %	於2021年9月30日持有之權益總額
	個人權益[1]	家族權益	公司權益	其他權益				
主席（亦為獨立非執行董事）								
聶雅倫	154,072[4]	–	–	–	54,983	209,055	0.0099	184,055
執行董事								
王國龍	650,451	–	–	–	2,184,937	2,835,388	0.1343	2,724,497
黃國祥	68,937	–	–	–	450,760	519,697	0.0246	518,040
非執行董事								
紀達夫	86,314	–	–	–	16,924	103,238	0.0048	103,238
獨立非執行董事								
蒲敬思	8,914	–	–	–	17,903	26,817	0.0012	26,817
陳耀昌	8,000	–	–	–	18,815	26,815	0.0012	26,815
顧佳琳	–	–	–	–	–	–	–	–
梁國權	–	–	–	–	7,132	7,132	0.0003	7,132
裴布雷	8,500	–	–	–	19,089	27,589	0.0013	27,589
陳寶莉	26,162	–	13,101	–	18,100	57,363	0.0027	57,049
謝伯榮	40,859	–	–	–	19,601	60,460	0.0028	59,479
謝秀玲	35,161	–	–	–	18,100	53,261	0.0025	53,261

附註：

(1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。

(2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第71頁至第77頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。

(3) 概約百分比乃根據於2022年3月31日已發行之2,110,193,850個基金單位計算，並下調至小數點後四個位。

(4) 聶雅倫先生之102,500個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2022年3月31日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展及／或其附屬公司之基金單位（或，視情況而言，股份）或相關基金單位（或，視情況而言，相關股份）或債券擁有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及證券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2022年3月31日，下列人士(任何主要基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人[2]除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於基金單位及領展或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

1. 於基金單位之權益

名稱	於2022年3月31日持有之基金單位數目	佔全部已發行基金單位之概約百分比[3] %	於2021年9月30日持有之基金單位數目
受託人之聯繫人	**2,521,408**	**0.12**	2,150,887

附註：

(1) 概約百分比乃根據於2022年3月31日已發行之2,110,193,850個基金單位計算。

(2) 於2022年3月31日，領展並無任何主要基金單位持有人。各董事(包括行政總裁及首席財務總裁(彼亦擔任領展若干附屬公司之董事))於2022年3月31日持有之基金單位權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。

此外，於2022年3月31日，丘兆祺先生(曾為領展若干附屬公司之董事)、霍業生先生(領展若干附屬公司之董事)、吳婉芬女士(領展若干附屬公司之董事)及黃漢強先生(領展一間附屬公司之董事)、連同彼等各自之聯繫人分別持有21,366個基金單位、137,012個基金單位、66,626個基金單位及125,712個基金單位之權益。

2. 於根據中期票據計劃發行之綠色債券及／或票據之權益

(a) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(領展之附屬公司)於2011年10月3日發行一筆面值5.89億港元息率為3.3%並於2021年到期之港元票據

名稱	於2022年3月31日持有之面值 港元	佔總面值之概約百分比 %	於2021年9月30日持有之面值 港元
受託人之聯繫人	–	–	300,000,000

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

名稱	於2022年3月31日持有之面值 港元	佔總面值之概約百分比[1] %	於2021年9月30日持有之面值 港元
受託人之聯繫人	**100,000,000**	**20.00**	100,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

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

名稱	於2022年3月31日持有之面值港元	佔總面值之概約百分比(1) %	於2021年9月30日持有之面值港元
受託人之聯繫人	50,000,000	10.00	50,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

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

名稱	於2022年3月31日持有之面值美元	佔總面值之概約百分比(2) %	於2021年9月30日持有之面值美元
受託人之聯繫人	34,324,000	6.86	34,171,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值5億美元計算。

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

名稱	於2022年3月31日持有之面值港元	佔總面值之概約百分比(1) %	於2021年9月30日持有之面值港元
受託人之聯繫人	300,000,000	75.00	–

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值4億港元計算。

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

名稱	於2022年3月31日持有之面值美元	佔總面值之概約百分比(1) %	於2021年9月30日持有之面值美元
受託人之聯繫人	20,312,000	4.06	35,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述綠色債券之總面值5億美元計算。

3. 於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券之權益

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

名稱	於2022年3月31日持有之總額港元	佔本金總額之概約百分比[1] %	於2021年9月30日持有之總額港元
受託人之聯繫人	**91,000,000**	**2.28**	68,000,000

附註:

(1) 概約百分比乃根據可轉換債券之本金總額40億港元計算。

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納，據此董事及獲揀選之管理人、管理人附屬公司及領展特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃(於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃)下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和員工的成功，以及上市公司以股份獎勵計劃作為薪酬工具以爭奪人才的做法日漸普及所致。

於2017年長期獎勵計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵)；及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

為滿足2017年長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬，於2021年7月8日及7月9日經第三方中介人直接以承授人之名義從聯交所購買合共264,634個基金單位。

2017年長期獎勵計劃之主要條款

主要條款	2017年長期獎勵計劃
有效期	自採納日期起計為期10年
認購權	無提供
參與者	董事及管理人、管理人附屬公司與領展特別目的投資工具之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%
參與者(獨立非執行董事／非執行董事除外)所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之1%
獨立非執行董事／非執行董事所受制之上限	就獨立非執行董事及非執行董事而言，於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足獎勵之途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買
歸屬期	一般在三年內攤分，於授出日期的第二個週年日歸屬50%及於第三個週年日歸屬50%
有條件現金獎勵	與受限制基金單位獎勵一同授出，並僅按已歸屬基金單位支付
歸屬目標	• 歸屬目標僅與任期掛鈎而非與績效掛鈎 • 歸屬目標與績效掛鈎 – 根據相關歸屬期內的業務表現、衡量每基金單位分派、資產總值及基金單位持有人之絕對總回報並參照合適比率以計量績效 – 歸屬率可能為0%，並設有歸屬上限

2017年長期獎勵計劃之規則概要

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

目的

2017年長期獎勵計劃之目的為：

(i) 使該等參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；

(ii) 讓管理人得以吸納及挽留富才幹的管理人員及主要員工，而彼等作出的貢獻是領展達成策略性目標及長遠增長的關鍵因素；及

(iii) 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供回報，從而激勵管理人、管理人之附屬公司與領展之特別目的投資工具(統稱「**該等領展實體**」及個別稱「**領展實體**」)的管理人員及主要員工。

參與者

合資格參與2017年長期獎勵計劃的人士包括：(a)董事；及(b)任何該等領展實體的主要員工，而根據薪酬委員會的意見，彼等對領展的成功曾作出貢獻，或具備作出貢獻的潛力。

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向管理人之董事、行政總裁或按於當時有效的房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義之任何彼等各自之聯繫人(僅因受僱於管理人而成為聯繫人之人士除外)授出獎勵則須經董事會(包括獨立非執行董事)批准。董事概不得參與向其本身授出獎勵之決策。

獎勵將不會授予除外人士、相關董事(按計劃規則之定義)或領展重大基金單位持有人，或彼等各自之聯繫人。

適用上限

倘授出該獎勵將導致根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)授出之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出於2017年長期獎勵計劃採納日期(即2017年7月10日)已發行基金單位數目之10%(即221,456,347個基金單位)，則將不可再進一步授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致任何參與者(或其聯繫人)於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出不時已發行基金單位數目之1%，則將不可向該名參與者(或其聯繫人)授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致獨立非執行董事或非執行董事(或其聯繫人)於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出不時已發行基金單位數目之0.1%，則將不可向該名獨立非執行董事或非執行董事(或其聯繫人)授出獎勵。

歸屬

除在計劃規則指明之有限情況下(如承授人身故)，會支付現金金額以代替根據相關受限制基金單位獎勵應歸屬之基金單位外，受限制基金單位獎勵一般將以透過獨立第三方中介人從公開股票市場購買之基金單位來滿足。

歸屬期

獎勵之歸屬期一般在三年內攤分，或由薪酬委員會就有關授出而釐定之其他期限。

表現目標

獎勵之表現目標、歸屬比例及／或其他歸屬條件(如有)將由薪酬委員會釐定，其於釐定歸屬時有關表現目標及／或歸屬條件(如有)是否已獲達成(或如適用，獲豁免)及其達標程度擁有絕對酌情權。

於回顧年度內，董事會委聘獨立外聘顧問怡安翰威特審視及加強領展於2021/2022財政年度起的行政人員薪酬框架。進一步詳情載於本報告第42頁及第43頁的「薪酬委員會報告」一節。

接納獎勵及應付代價

授出獎勵之要約須於由薪酬委員會就有關授出所釐定之期限內獲接納及支付代價(如有)。

有效期

2017年長期獎勵計劃由採納日期起計10年內生效，惟倘根據計劃規則按董事會要求延期或提前終止者除外。

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2022年3月31日止年度內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵[1]之變動以及於年初及年末之結餘如下：

姓名（職位）	授出日期	歸屬期	於2021年4月1日尚未歸屬	年內授出[2]	年內歸屬[3]	年內註銷[4]	年內失效[4]	於2022年3月31日尚未歸屬	年內確認之價值[5] 千港元	截至2022年3月31日確認之總價值[6] 千港元
現任董事										
聶雅倫（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	10,500	–	(10,500)	–	–	–	129	877
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	8,072	–	(8,072)	–	–	–	123	653
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	8,072	–	–	–	–	8,072	120	474
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	12,556	–	–	–	–	12,556	436	782
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	12,556	–	–	–	–	12,556	291	521
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	10,899	–	–	–	10,899	282	282
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	10,900	–	–	–	10,900	188	188
王國龍（執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	518,763[7]	–	(118,500)	–	(400,263)	–	5,268	12,439
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	591,693[7]	–	–	–	(591,693)	–	4,071	12,872
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	591,693[7]	–	–	–	–	591,693[7]	3,622	9,360
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	392,894	–	–	–	–	392,894	13,658	24,457
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	392,894	–	–	–	–	392,894	9,105	16,304
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	403,727[7]	–	–	–	403,727[7]	11,288	11,288
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	403,729[7]	–	–	–	403,729[7]	7,968	7,968
黃國祥（執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	65,800[7]	–	(15,030)	–	(50,770)	–	668	1,578
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	116,443[7]	–	–	–	(116,443)	–	801	2,533
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	116,443[7]	–	–	–	–	116,443[7]	713	1,842
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	63,879	–	–	–	–	63,879	2,221	3,976
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	63,879	–	–	–	–	63,879	1,480	2,651
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	103,279[7]	–	–	–	103,279[7]	2,888	2,888
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	103,280[7]	–	–	–	103,280[7]	2,038	2,038
紀達夫（非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	–	(3,250)	–	–	–	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,414	–	(2,414)	–	–	–	37	195
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,414	–	–	–	–	2,414	36	142
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	3,799	–	–	–	–	3,799	132	236
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	3,799	–	–	–	–	3,799	88	158
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,456	–	–	–	3,456	89	89
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,456	–	–	–	3,456	60	60

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021年4月1日尚未歸屬	年內授出[2]	年內歸屬[3]	年內註銷[4]	年內失效[4]	於2022年3月31日尚未歸屬	年內確認之價值[5] 千港元	截至2022年3月31日確認之總價值[6] 千港元
蒲敬思（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	–	(3,250)	–	–	–	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,414	–	(2,414)	–	–	–	37	195
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,414	–	–	–	–	2,414	36	142
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	3,799	–	–	–	–	3,799	132	236
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	3,799	–	–	–	–	3,799	88	158
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,945	–	–	–	3,945	102	102
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,946	–	–	–	3,946	68	68
陳耀昌（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	–	–	(3,250)[8]	–	–	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,642	–	–	(2,642)[8]	–	–	40	214
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,642	–	–	–	–	2,642	39	155
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,141	–	–	–	–	4,141	144	258
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,141	–	–	–	–	4,141	96	172
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,945	–	–	–	3,945	102	102
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,946	–	–	–	3,946	68	68
顧佳琳（獨立非執行董事）	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
梁國權（獨立非執行董事）	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,566	–	–	–	3,566	92	92
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,566	–	–	–	3,566	62	62
裴布雷（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,250	–	–	(3,250)[8]	–	–	40	272
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,719	–	–	(2,719)[8]	–	–	41	220
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,719	–	–	–	–	2,719	40	160
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,267	–	–	–	–	4,267	148	266
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,267	–	–	–	–	4,267	99	177
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,918	–	–	–	3,918	101	101
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,918	–	–	–	3,918	68	68

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021年4月1日尚未歸屬	年內授出[2]	年內歸屬[3]	年內註銷[4]	年內失效[4]	於2022年3月31日尚未歸屬	年內確認之價值[5] 千港元	截至2022年3月31日確認之總價值[6] 千港元
陳寶莉（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	–	(3,500)	–	–	–	43	293
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,662	–	(2,662)	–	–	–	40	215
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,662	–	–	–	–	2,662	40	155
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,153	–	–	–	–	4,153	144	259
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,153	–	–	–	–	4,153	96	172
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,566	–	–	–	3,566	92	92
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,566	–	–	–	3,566	62	62
謝伯榮（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,750	–	(3,750)	–	–	–	46	313
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,878	–	(2,878)	–	–	–	44	233
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,877	–	–	–	–	2,877	43	169
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,499	–	–	–	–	4,499	156	280
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,499	–	–	–	–	4,499	104	187
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,863	–	–	–	3,863	100	100
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,863	–	–	–	3,863	67	67
謝秀玲（獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	–	(3,500)	–	–	–	43	293
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,662	–	(2,662)	–	–	–	40	215
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,662	–	–	–	–	2,662	40	156
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,153	–	–	–	–	4,153	144	259
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,153	–	–	–	–	4,153	96	172
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,566	–	–	–	3,566	92	92
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,566	–	–	–	3,566	62	62
前任董事										
陳秀梅[9]（前獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	4,000	–	(4,000)	–	–	–	49	333
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	3,091	–	(3,091)	–	–	–	47	250
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	3,091	–	(3,091)[10]	–	–	–	72	207
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,788	–	(4,788)[10]	–	–	–	191	321
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,788	–	(4,788)[10]	–	–	–	234	321
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	4,402	(4,402)[10]	–	–	–	295	295
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	4,403	(4,403)[10]	–	–	–	295	295
Elaine Carole YOUNG[9]（前獨立非執行董事）	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	3,500	–	(3,500)	–	–	–	43	293
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	2,642	–	(2,642)	–	–	–	40	214
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	2,642	–	(2,642)[10]	–	–	–	61	177
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	4,141	–	(4,141)[10]	–	–	–	165	277
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	4,141	–	(4,141)[10]	–	–	–	203	277
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	3,945	(3,945)[10]	–	–	–	264	264
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	3,946	(3,946)[10]	–	–	–	264	264

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2021年4月1日尚未歸屬	年內授出[2]	年內歸屬[3]	年內註銷[4]	年內失效[4]	於2022年3月31日尚未歸屬	年內確認之價值[5] 千港元	截至2022年3月31日確認之總價值[6] 千港元
其他參與者										
合計	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	305,798[7]	–	(69,019)	–	(236,779)	–	3,070	7,245
	2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	335,068[7]	–	–	–	(335,068)	–	2,209	6,984
	2019年7月5日	2019年7月5日至2022年6月30日	335,068[7]	–	–	–	(14,032)	321,036[7]	1,964	5,078
	2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	282,168	–	–	–	(11,409)	270,759	9,414	16,853
	2020年7月29日	2020年7月29日至2023年6月30日	282,168	–	–	–	(11,409)	270,759	6,276	11,236
	2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	466,862[7]	–	–	(13,520)	453,342[7]	12,676	12,676
	2021年7月7日	2021年7月7日至2024年6月30日	–	466,927[7]	–	–	(13,522)	453,405[7]	8,948	8,948
總計			4,661,384	2,045,951	(304,921)	(11,861)	(1,794,908)	4,595,645	117,937	197,609

附註：

(1) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位3.8904港元。

(2) 基金單位於緊接年內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位76.25港元。假設於年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2022年3月31日之公平估值約為1.37億港元。

(3) 基金單位於年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位75.25港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約2,680萬港元，其中包括(i)有條件現金獎勵及受限制基金單位獎勵320萬港元；(ii)就「彌補」歸屬支付660萬港元，此乃參考歸屬日之基金單位收市價計算；及(iii)特別獎金1,700萬港元。

(4) 該等數字為於年內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。

(5) 年內確認之價值為截至2022年3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)作出估計，並於歸屬期內計入綜合收益表。

(6) 截至2022年3月31日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2022年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。

(7) 該等數字為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。最終將歸屬及為每名相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鈎。

(8) 根據2017年長期獎勵計劃以現金代替基金單位之方式支付予陳耀昌先生及裴布雷先生。

(9) 陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士已於2022年1月31日退任獨立非執行董事。

(10) 該等數字為陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士於2022年1月31日退任獨立非執行董事後，因其加速歸屬而於年內歸屬受限制基金單位獎勵所涉及之基金單位數目。然而，由於計劃規則之若干限制，截至2022年3月31日，尚未安排就歸屬該等相關受限制基金單位獎勵而為彼等購買基金單位及支付該等受限制基金單位獎勵所附帶之有條件現金獎勵。因此，就歸屬該等受限制基金單位獎勵而為彼等購買基金單位及將予為彼等購買基金單位支付該等受限制基金單位所附帶之有條件現金獎勵被視為應付陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士之款項。根據會計準則，該等應付款項於2022年3月31日之公平值按已歸屬基金單位數目乘以該等基金單位於2022年3月31日之市價計算。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註22。

關連人士交易

豁免嚴格遵守

於領展上市時及其後於2007年6月8日，證監會就領展若干關連人士交易豁免領展嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定。

於截至2022年3月31日止年度內，領展一直就相關之關連人士交易遵守相關豁免所載條款及條件，包括(其中包括)(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

關連人士及關連人士交易

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

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司及其附屬公司	管理人及其代表	管理費[1]	不適用	(1,822.2)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用[2]	不適用	(16.0)
滙豐及其附屬公司(不包括受託人及其專有附屬公司)(「**滙豐集團**」)	受託人之聯繫人	租賃／准用證[3]	36.1[4]	不適用
		利息收入	12.2	不適用
		利息開支	不適用	(38.4)
		安排費用／銀行費用／交易費用[5]	不適用	(13.5)
凱達環球有限公司[6]及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務	不適用	(4.2)

附註：

(1) 管理人已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。管理人及其附屬公司按成本收回基準向領展收回其開支。

(2) 受託人費用須不少於根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之香港多數權益物業及任何地方少數權益物業以及領展之香港境外多數權益物業，分別按年率0.006%及按年率0.015%計算之價值，惟每月不低於15萬港元。

(3) 此包括位於領展物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。

(4) 不包括已收按金。

(5) 包括於回顧年度內管理人回購基金單位之交易費用及其他行政費用。

(6) 於回顧年度內，20萬港元之顧問服務合約及400萬港元之設計及項目顧問服務合約授予凱達環球有限公司。

與關連人士之租賃交易

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

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租[1] 百萬港元	截至2022年3月31日止年度已收取之租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司(「**恒生**」)	黃大仙中心南館121A號商舖之租約	租期為2年至2021年7月2日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2024年7月2日屆滿	3.5	1.1
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為3年至2022年10月31日屆滿	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為3年至2022年8月21日屆滿	5.2	不適用
	黃大仙中心北館N119號商舖之租約	租期為2年至2021年8月31日屆滿，及後續訂另一個租期為2年至2023年8月31日屆滿	1.3	0.3[3]
	顯徑商場B翼118至120號商舖之租約	租期為3年至2023年12月12日屆滿	1.1[2]	不適用

附註：

(1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

(2) 於回顧年度內，按上文附註(1)計算之年租由100萬港元增加至110萬港元。

(3) 以銀行擔保形式。

由關連人士提供之銀行及財務服務

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

貸款

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

1. 由恒生於2021年9月提供之一筆12億港元雙邊貸款，於2022年3月31日應付恒生之未償還金額為4億港元；
2. 由滙豐於2021年8月提供之一筆8億港元雙邊貸款，於2022年3月31日應付滙豐之未償還金額為1億港元；
3. 於2019年9月獲提供之一筆120億港元四年期聯合貸款，其中，於2022年3月31日應付滙豐及恒生之未償還金額分別為5億港元及4億港元；及
4. 於2022年3月獲提供之一筆120億港元多批四年期及五年期銀團貸款，其中，於2022年3月31日並無應付滙豐之未償還金額。

於回顧年度內，領展全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約。於2022年3月31日，有關該等與滙豐訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為62億港元。

存款

於2022年3月31日，領展之特別目的投資工具於滙豐集團之存款額約為11億港元。

其他交易

於回顧年度內，The Link Finance (Cayman) 2009 Limited（領展全資擁有之附屬公司）擔當發行人，根據中期票據計劃通過屬於關連人士之交易商發行以下三批票據：

1. 一批以美元計值、本金額為6億美元於2032年到期之固定利率上市票據於2022年1月19日發行，以星展銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、瑞穗證券亞洲有限公司及滙豐（領展之關連人士）擔當交易商於聯交所上市（債務代號：4408），且根據（其中包括）發行人、管理人與交易商於2022年1月11日訂立之相關認購協議，滙豐因與其他四家交易商個別認購此類美元票據而獲支付綜合管理及包銷佣金。向滙豐支付的佣金超過300萬港元。

2. 根據中期票據計劃，本金額為人民幣2.5億元於2024年到期及本金為人民幣3億元於2024年到期之兩批固定利率私人票據分別於2021年6月9日及2021年10月21日以滙豐（領展之關連人士）擔當交易商發行。概無就該等交易向滙豐支付任何費用或佣金。

三次發行均在證監會所授出有關與滙豐集團之關連人士交易之豁免範圍內進行。所有發行均經公平磋商並按一般商業條款訂立。為確保發行新票據之實際利息成本具競爭力，管理人不時監察市場利率並對多個交易商之報價進行比較。除上文所披露者外，於回顧年度內再無根據中期票據計劃並以關連人士擔當交易商而發行之其他票據。

管理人及受託人就與滙豐集團訂立之企業財務交易之確認

就於回顧年度內與滙豐集團訂立之企業財務交易而言，受託人及管理人均確認(i)該等交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；(ii)受託人並無參與訂立該等交易之決定，惟僅履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監管責任；及(iii)已遵守有關滙豐豁免之持續一般條件（詳情披露於領展日期為2005年11月14日之發售通函內）。除上文所披露者外，領展及其特別目的投資工具於年內概無與滙豐集團訂立其他企業財務交易。

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」審閱於回顧年度內進行的持續關連人士交易。核數師已就證監會所授對於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定之相關豁免發出無保留意見函件，當中載有其對於包括租賃交易及企業財務交易之關連人士交易之結果及結論。

審核及風險管理委員會之確認

管理層已就(其中包括)關連人士交易提交季度合規報告予審核及風險管理委員會審閱。該等報告經審核及風險管理委員會確認後再提交予董事會。

審核及風險管理委員會已審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團提供之銀行及財務服務，及與滙豐簽訂之企業財務交易為一般性質且種類屬證監會或房地產投資信託基金守則8.18條授出相關豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且並無與管理人之內部程序存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

審核及風險管理委員會亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易(包括租賃及企業財務交易)之條款後，其信納於回顧年度內所有該等關連人士交易乃在下列情況下訂立：

(i) 按公平原則及一般商業條款；

(ii) 於領展一般及日常業務過程中；

(iii) 屬公平合理；及

(iv) 符合基金單位持有人之利益。

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

(i) 根據受託人提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及合規程序足以顯示受託人之營運與滙豐集團之其他銀行業務或財務職能或營運保持獨立；

(ii) 就領展之營運及基金單位持有架構(包括領展之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布和商戶組合與其管理架構)而言，相關豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易金額上限之基礎屬於(並仍然屬於)公平合理；

(iii) 相關豁免之範圍及條款屬於(並持續屬於)公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及

(iv) 儘管獲授滙豐豁免，管理人不一定須(且沒有義務)與滙豐集團訂立企業財務交易。

在毋須基金單位持有人批准下繼續獲授豁免

審核及風險管理委員會已審閱相關豁免之條款。根據相關豁免之條款及已實施之內部監控及程序，審核及風險管理委員會與董事會全體成員(包括獨立非執行董事)兩者都信納在毋須基金單位持有人批准下繼續相關豁免屬於(並仍然屬於)公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

領展「愛 • 匯聚計劃」

「愛 • 匯聚計劃」支持範疇：

1. 資源管理－支持可持續發展
2. 青少年培育－協助青少年發展更好的未來
3. 活齡社區－推廣長者活齡生活

撥款類別：

1. 社會項目資助

- 支持具創新服務理念的項目，以彌補社會內的服務缺口
- 推動領展所在社區的可持續發展

2. 領展大學生獎學金

- 獎學金於2015年成立，支持家庭中首代大學生入讀香港其中一間大學
- 推動香港青少年向上流動
- 提供兩萬港元獎學金予每位得獎學生
- 建立「領展同學會」作平台，拓寬學生視野
- 申請領展大學一年級獎學金的申請者須為現正就讀全日制課程的中六學生，及將於同一年度報考大學(1)，並由就讀的中學所提名，及為家庭三代中第一代入讀大學的學生
- 申請領展大學二年至四年級獎學金的申請者須為香港全日制大學生、並於同一年度升讀香港其中一間大學(1)二年／三年／四年級全日制學位課程，及為家庭三代中第一代入讀大學的學生

附註：

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

「愛 • 匯聚計劃」2021/2022－主要社會項目資助：

社會項目年度於2021年10月開展，下列提及項目的目標至項目年度的完結，即2022年9月底。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數（概約）	捐贈資金（港元）	最新進展
1. Arts' Options Limited	「長 • 智 • 戲」長者戲劇藝術啟導計劃	長者	3,036	2,386,290	計劃旨在為長者提供專業的舞台培訓發掘其潛能，並透過舞台表演讓長者走進社區，連繫社會；同時亦啟發他們長遠將興趣發展成第二事業。 截至2022年3月31日，Arts' Options共招募203位長者參加戲劇體驗及遴選課程。當中，機構挑選44位長者參加專業戲劇訓練，而由2020/21年度進升的有22位長者以及由2019/21年度進升的有26位長者，現正接受進階演技及舞台訓練。Arts' Options安排長者於2021年12月及2022年1月在領展商場進行八場巡演，並於2022年5月安排更多表演。機構已於2022年1月成立長者戲劇公司，並正在申請成為非政府機構。
2. 小寶慈善基金	「惜食全方位」食物回收及教育及社會關愛	長者及低收入家庭	1,900,560	3,359,200	計劃已連續第六年於39個領展鮮活街市及其15個商場進行食物回收，協助製作飯餐及食物包予有需要人士和家庭。機構亦將在領展商場開設「流動惜食實體店」，以教育公眾防止食物浪費並回收剩餘食材。店舖將聘請社區失業人士以促進本地就業。計劃目標為每年回收超過600噸食物，令190萬人受惠。 截至2022年3月31日，機構共回收超過160,000公斤剩餘食材，烹製成逾46萬份熱飯餐及3萬7千份食物包。因第五波疫情原故，機構暫停到領展的鮮活街市收集剩食，因而影響回收數量。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數（概約）	捐贈資金（港元）	最新進展
3. 環保協進會	連繫自然2022	長者、青少年	109,944	796,500	隨著試驗計劃的成功，機構將在領展旗下商場的戶外空間建造多三個「蝴蝶園」。蝴蝶具有獨特的生態、科學和觀賞價值，計劃長遠希望將全港市區變成蝶蹤處處的生態福地，增加全港生物多樣性。為進一步融入社區，機構組織了「我的蝴蝶園」設計比賽，並邀請社區及非政府機構的大使加入，受訓維護蝴蝶園。 截至2022年3月31日，首屆「我的蝴蝶園」設計比賽吸引了超過120名申請者，年齡介乎4至79歲。冠軍的理念將融入蝴蝶園的設計之中。項目共招募了60名大使，協助於彩明、頌安及啟田商場戶外空間建設三個蝴蝶園。大使會接受訓練，以維護蝴蝶園及作蝴蝶生態統計。三個蝴蝶園的建造預計於2022年7月完成。作為2020/21年度項目的延續，大使仍自願維護秀茂坪及慈雲山中心的蝴蝶園。
4. 香港導盲犬協會	導盲犬發展計劃	視障人士	55	676,545	領展支持香港導盲犬協會已有八年。2021/22年度項目會繼續進行本地繁殖計劃和導盲犬訓練。 截至2022年3月31日，5隻導盲犬於2021年10月出生。因第五波疫情原故，培訓安排受到影響。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數（概約）	捐贈資金（港元）	最新進展
5. 凝動香港體育基金	「愛 • 運動，展 • 關懷」計劃	青少年、長者及家庭	7,860	1,949,025	項目為香港五區基層青年開辦專業長跑培訓課程，並提供設計社區跑步路線等活動，培養青年自信心及對地區的歸屬感。計劃亦會開辦社區運動班予小朋友、家庭及長者參與，由專業教練授課，推動人人運動風氣。參加者的運動時數更會累積並轉化為防疫運動包，為長者送上關懷，回饋社會。 截至2022年3月31日，機構已招募93名青年加入長跑培訓課程，在第五波疫情爆發前，已在領展商場為長者、小朋友及家庭開辦80節課程。隨著第五波疫情爆發，青年培訓及體育課程轉至線上進行，反應熱烈。
6. 循道衛理觀塘社會服務處	職樂無窮共融情	青少年及長者	2,750	999,883	項目進入第二年，將繼續連結學障青年和認知障礙症長者，建立跨代共融社區。項目為學障青年提供一系列生涯規劃工作坊、職業及生活技能訓練及實習，期望長遠增加其公開就業機會。期間亦會舉辦微電影製作、DIY藝術市集及銀齡嘉年華等活動，運用學障青年的特性服務認知障礙症長者，長者也因而豐富生活體驗，減輕患病帶來的影響。 截至2022年3月31日，項目共招募80位有特殊教育需要的年青人，並為他們提供評估、溝通技巧培訓及其他職場技能訓練。受訓的年青人在期內為長者提供義工服務，及為輕度認知障礙長者舉辦虛擬旅遊活動。隨著第五波疫情爆發，年輕人在食物銀行服務，通過電話或線上關愛長者。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數（概約）	捐贈資金（港元）	最新進展
7. 海塑基金會	創客夢工場	青少年	2,444	690,100	項目將為本港三區的基層學生提供接觸STEM教育的機會，以海洋保育為議題，透過實驗、考察、成果分享等活動，鼓勵思考科普的日常實際應用，培養學生綠色科創觀。部分活動將在商場舉行，期望將減塑和可持續發展生活推廣至社區。 截至2022年3月31日，機構已培訓60名大學生作為未來創客，協助針對兒童的STEM課堂。項目已進行13次STEM課程。隨著第五波疫情爆發，已改為進行線上課程。
8. 上海思麥公益基金會	中等職業教育助學項目（2021年物業管理班）	青少年	20	198,461	該項目為四川省二十名貧困家庭初中畢業生提供助學金，到上海接受為期三年的物業管理課程。透過為學生提供教育、培訓、實習等機會，幫助其獲得職業技能。該項目亦將有助填補城市的技能空缺。 截至2022年3月31日，23名四川青年參加課程，並已完成首個學期。項目亦提供體育訓練及溝通工作坊，讓學生在各個方面全面發展。

「愛 • 匯聚計劃」2021/2022 – 領展大學生獎學金

領展大學生獎學金於2015年成立，是「愛 • 匯聚計劃」青少年培育的重點項目，支持家庭三代中首代入讀香港大學的學生，推動香港青少年向上流動。領展於2021/2022年度擴大該計劃，除八所香港大學教育資助委員會撥付公帑的資助院校外，納入三所自資大學，領展於2021/2022年度共捐出440萬港元，共有220名本地大學生獲發獎學金。每位得獎者可獲兩萬港元獎學金，按自訂目標及計劃自由運用該筆獎學金，以改善學習條件及爭取學習機會。自領展大學生獎學金成立以來，共頒發了1,160個獎學金名額。得獎同學亦會自動成為「領展同學會」會員。「領展同學會」是領展獎學金的延伸項目，透過舉辦義工活動及企業參觀等交流活動、並優先考慮聘請得獎同學為暑期實習生，協助年青人開拓視野。

領展大學生獎學金2021/2022 – 130位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：6
- 香港浸會大學：7
- 香港都會大學：5
- 嶺南大學：3
- 香港中文大學：46
- 香港教育大學：4
- 香港理工大學：12
- 香港科技大學：17
- 香港大學：30

領展大學生獎學金2021/2022 – 90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- 香港浸會大學：4
- 香港都會大學：3
- 嶺南大學：5
- 香港中文大學：65
- 香港恒生大學：5
- 香港理工大學：1
- 香港大學：7

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2022年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約(經十四份補充契約與兩份修訂及重述契約修訂及補充)之條文管理領展房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為
領展房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2022年6月1日

獨立核數師報告

pwc

羅兵咸永道

獨立核數師報告
致領展房地產投資信託基金基金單位持有人
（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃）

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

領展房地產投資信託基金（以下簡稱「**領展**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）列載於第94頁至第153頁的綜合財務報表，包括：

- 於2022年3月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合分派報表；
- 截至該日止年度的綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2022年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「**守則**」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資物業的估值。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 請參閱綜合財務報表附註3(d)、5(a)及15。 貴集團投資物業是基金單位持有人應佔資產淨值的關鍵組成元素，並構成 貴集團本年度業績的主要基礎。在2022年3月31日的綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為2,127.61億港元，而在本年度的綜合收益表則錄得投資物業的公平值收益4.26億港元，是綜合財務報表中的重大組成部分。於2022年3月31日， 貴集團投資物業組合包括在香港、中國內地、澳洲及英國的零售、辦公室及物流物業和停車場。 估值由第三方估值師(「**估值師**」)執行。根據香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)，估值師須於連續三年為同一客戶進行估值後退任，並只能夠於三年後再次被委任。現時的估值師在截至2020年3月31日止年度獲領展受託人首次委任為估值師。 貴集團已落成的投資物業的估值，本質上受每項物業的個別性質、所在位置及該物業的預期未來租金收入所影響。	**管理層控制和程序** 我們瞭解了管理層對評估投資物業估值的控制和程序，並通過考慮估計的不確定性、釐定假設涉及的判斷和管理層存有偏見或欺詐的敏感度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。 **估值師的資歷及相關工作經驗** 我們評估了估值師的資歷和專長，並查閱了估值師與 貴集團簽訂的業務約定書的條款，以釐定是否有任何事項可能會影響估值師的客觀性，或可能對他們的工作範圍構成任何限制。我們發現，沒有任何證據顯示估值師於履行其職責時客觀性受到損害。 我們閱讀了估值師報告，並理解了估值是根據英國皇家特許測量師學會的「英國皇家特許測量師學會評估－全球標準」，結合國際評估準則委員會的「國際評價準則」、香港測量師學會的「香港測量師學會評估準則2020」和「房地產投資信託基金守則」第6章編製。 **估值師採用的估值方法** 我們邀請了我們的物業估值專家參與，透過比對我們在估值和房地產行業的知識，協助評估和評價估值師採用的估值方法和模型的合理性。 **估值師採用的數據** 我們按抽樣基準，將估值師在執行估值時所採用的數據，與適當的支持憑證進行檢查核對，包括： • 租約的關鍵條款； • 營運開支的詳情；及 • 租金收入列表。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值(續) 於2022年3月31日，在釐定某項物業的估值時，估值師考慮了物業的具體資訊，例如租約、租金收入和直接物業開支。估值師主要採用收入資本化法並在適用情況下以直接比較法作參考。估值師對資本化率和未來潛在收入應用假設以達致最終估值，此等假設受當時市場收益率以及可比較市場交易所影響。判斷涉及資本化率和市場租值。 所採用的收入資本化方法符合物業估值的市場慣例及信託契約。 我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的多項具體因素： • 透過　貴集團的資產提升計劃活化若干投資物業；及 • 貴集團投資物業組合的表現。 基於在釐定估值時涉及重大判斷和估計，因此我們須特別將審計重點集中於投資物業的估值。	**估值師使用的假設和估計** 我們連同我們的估值專家與估值師舉行會議，討論採用的估值方法和關鍵假設。所採用的假設在物業組合中各異，視乎每項物業的樓齡、性質和位置，但此等假設均包括估計資本化率和現時淨收入。我們按抽樣基準，在每一個範疇中將估值師使用的估計和假設，與已公布的行業標準和可比較市場交易以及我們在相關領域的經驗進行對比。 對於其假設顯示與相關物業界別的市場數據比對下可能出現重大偏差的物業，我們執行進一步的工作。至於假設超出預期範圍或屬於不尋常，及／或估值顯示有異動的，我們與估值師作進一步商討，以了解其理據並取得額外審計憑證以支持所獲得的解釋。 整體而言，我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及關鍵假設有可得和可比較的市場憑證作為支持。 我們亦已評估了在香港財務報告準則的披露規定下，與投資物業相關的披露是否足夠，我們信納已作出適當披露。

其他信息

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

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

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

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

管理人及審核及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

審核及風險管理委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向　閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估　貴集團的綜合財務報表是否在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃鴻嵐。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2022年6月1日

綜合收益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
收益	6	**11,602**	10,744
物業經營開支	8	**(2,826)**	(2,506)
物業收入淨額		**8,776**	8,238
一般及行政開支		**(512)**	(428)
投資物業公平值變動及商譽減值	14 & 15	**426**	(5,322)
利息收入		**98**	126
財務成本	9	**(1,005)**	(770)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		**(11)**	–
所佔合營公司溢利	16	**364**	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	10	**8,136**	1,844
稅項	12	**(1,229)**	(1,092)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		**6,907**	752
已向基金單位持有人派付之分派：			
－2022年中期分派		**(3,336)**	–
－2021年末期分派		**(3,089)**	–
－2021年中期分派		–	(2,921)
－2020年末期分派		–	(2,999)
		482	(5,168)
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)		**2,030**	(2,566)
儲備變動產生之金額	29	**(1,561)**	(2,169)
非控制性權益		**13**	(433)
		482	(5,168)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
－基金單位持有人(附註)	13	**6,894**	1,185
－非控制性權益		**13**	(433)
		6,907	752

第100頁至第153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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

綜合全面收益表

截至2022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2022年3月31日止年度					
年內溢利	**6,894**	**(8,455)**	**(1,561)**	**13**	**(1,548)**
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
－現金流量對沖儲備	**372**	**–**	**372**	**–**	**372**
－外匯儲備	**1,189**	**–**	**1,189**	**4**	**1,193**
年內全面收益總額	**8,455**	**(8,455)**	**–**	**17**	**17**
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)

第100頁至第153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

(i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派64.25億港元(2021年：59.20億港元)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)之上升20.30億港元(2021年：下跌25.66億港元)。

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

綜合分派報表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021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		**6,894**	1,185
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		**(714)**	4,910
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		**172**	(12)
－可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		**(32)**	32
－金融工具之公平值變動		**(80)**	(320)
－房地產及其相關資產之折舊及攤銷		**51**	54
－出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		**11**	–
－其他非現金收入		**(29)**	(129)
酌情分派（附註(i)）		**146**	290
可分派總額（附註(i)）		**6,419**	6,010
中期分派（已派付）		**3,336**	2,921
末期分派（將向基金單位持有人派付）		**3,083**	3,089
年內分派總額		**6,419**	6,010
於3月31日已發行基金單位	28	**2,110,193,850**	2,081,862,866
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)）		**159.59港仙**	141.65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)）		**146.08港仙**	148.34港仙
年內每基金單位分派		**305.67港仙**	289.99港仙

第100頁至第153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

(i) 根據信託契約之條款，領展房地產投資信託基金須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2022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%（2021年：100%）為分派金額。此外，管理人亦以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本1.46億港元（2021年：2.90億港元）。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102%（2021年：105%）。

(ii) 截至2021年9月30日止六個月，每基金單位中期分派159.59港仙（2021年：141.65港仙）乃根據期內中期分派33.36億港元（2021年：29.21億港元）及於2021年9月30日已發行的2,090,637,780個基金單位（2021年：2,062,427,353個基金單位）計算。中期分派已於2021年12月31日向基金單位持有人派付。

(iii) 截至2022年3月31日止年度，每基金單位末期分派146.08港仙（2021年：148.34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30.83億港元（2021年：30.89億港元）及於2022年3月31日已發行的2,110,193,850個基金單位（2021年：2,081,862,866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2022年8月2日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
資產			
商譽	14	**400**	392
投資物業	15	**212,761**	199,074
合營公司權益	16	**3,756**	–
物業、器材及設備	17	**1,248**	1,301
以攤銷成本列賬的金融資產	18	**2,082**	2,742
按金及預付款項		**722**	2,433
衍生金融工具	26	**414**	218
應收貿易賬款及其他應收款項	19	**1,384**	1,195
銀行存款	20	**170**	–
現金及現金等價物	20	**2,779**	2,530
資產總值		**225,716**	209,885
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債	21	**3,348**	3,029
長期獎勵計劃撥備	22	**153**	82
其他負債	23	**3,948**	4,048
帶息負債	24	**45,714**	34,634
可轉換債券	25	**4,031**	4,002
保證金		**1,920**	1,789
衍生金融工具	26	**429**	129
稅項撥備		**483**	975
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	27	**2,700**	2,504
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		**62,726**	51,192
非控制性權益		**302**	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值		**162,688**	158,720
已發行基金單位	28	**2,110,193,850**	2,081,862,866
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		**77.10港元**	76.24港元

第100頁至第153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)董事會

聶雅倫
主席
2022年6月1日

王國龍
行政總裁
2022年6月1日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022年3月31日止年度

	附註	基金單位持有人權益 百萬港元	基金單位持有人應佔資產淨值 百萬港元	非控制性權益 百萬港元
於2021年4月1日		–	158,720	(27)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	2,020	–
回購基金單位予以註銷		–	(82)	–
購入非控制性權益		–	–	312
截至2022年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利		–	6,894	13
已向基金單位持有人派付之分派				
－2022年中期分派		–	(3,336)	–
－2021年末期分派		–	(3,089)	–
現金流量對沖之公平值變動	29	312	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	29	60	–	–
外幣匯兑	29	1,189	–	4
儲備變動產生之金額	29	(1,561)	1,561	–
截至2022年3月31日止年度基金單位持有人及非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位及購入非控制性權益)		–	2,030	17
於2022年3月31日		–	162,688	302
於2020年4月1日		–	159,711	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		–	1,185	(433)
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)	–
現金流量對沖之公平值變動	29	63	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	29	57	–	–
外幣匯兑	29	2,049	–	–
儲備變動產生之金額	29	(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		–	158,720	(27)

第100頁至第153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	30(a)	**6,698**	7,078
投資活動			
收購資產	31	**(9,010)**	(6,729)
收購合營公司		**(947)**	–
收購業務		**–**	(750)
添置投資物業		**(858)**	(859)
添置物業、器材及設備		**(28)**	(37)
已收利息收入		**116**	138
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		**647**	–
支付收購合營公司之按金		**(332)**	(2,305)
原有到期日超過三個月之銀行存款增加		**(170)**	–
用於投資活動之現金淨額		**(10,582)**	(10,542)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		**25,237**	20,627
償還帶息負債		**(14,948)**	(17,458)
償還來自收購資產之借款	31	**(713)**	–
應付非控制性權益增加		**29**	49
已支付利息開支		**(978)**	(928)
支付租賃負債		**(2)**	(5)
已向基金單位持有人派付之分派		**(4,405)**	(3,966)
回購基金單位予以註銷		**(82)**	(379)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		**4,138**	(2,060)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		**254**	(5,524)
於4月1日之現金及現金等價物		**2,530**	7,877
現金及現金等價物受匯率變動之影響		**(5)**	177
於3月31日之現金及現金等價物		**2,779**	2,530

第100頁至第153頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 企業資料

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

領展及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種物業發展和相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

領展已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

(b) 會計規則

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

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2022年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則及準則修訂本。

香港財務報告準則第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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關租金減免
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後新冠肺炎疫情相關租金減免

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

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

下列之已頒布但仍未生效之新準則、準則修訂本、詮釋及經修訂會計指引並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本、詮釋及經修訂會計指引於本集團2022年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類[2]
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策披露[2]
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義[2]
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項[2]
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[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入[3]
香港財務報告準則第17號	保險合約[2]
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號之修訂[2]
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法[1]
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列－借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類[2]
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進[1]	

(1) 於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本、詮釋及經修訂會計指引之影響作出評估。

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。除了新訂及經修訂的會計政策之採納外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領展及其所有附屬公司於2022年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

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

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

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

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

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

(b) 分部報告

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

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 外幣匯兑

(i) 功能和呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

(iii) 集團公司

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

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(d) 投資物業

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

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

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

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

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

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

(e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備(包括由租賃物業用於自用而產生的使用權資產)乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

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

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

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

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

3 重要會計政策摘要(續)

(f) 合營公司

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

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

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

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

合營公司的賬面值根據附註3(q)中描述的政策進行減值測試。

(g) 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產初步按公平值確認，其後按攤銷成本減減值準備計量。本集團持有若干債務證券，目的純粹為收取其合約現金流(即本金及利息)，因此採用實際利率法以攤銷成本對其進行其後計量。常規方式購買或出售債務證券會在交易日基礎上予以確認和終止確認。

以攤銷成本列賬的金融資產的利息收入按實際利率法確認。本集團按前瞻性評估以攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

(h) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(j) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。業務合併產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽被分配至現金產生單位以作出減值測試。

(k) 基金單位持有人之資金作為金融負債

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

(l) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任很有可能消耗資源，並於能夠可靠估算責任金額之情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率(須反映現時市場對資金之時間價值及該責任特定風險之評估)，按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

(m) 租賃

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

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(n) 當期及遞延稅項

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

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

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

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

投資物業所產生之遞延稅項根據假設投資物業的賬面值將可透過出售或透過使用並應用相應之適用稅率收回而釐定。

(o) 帶息負債

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

3 重要會計政策摘要(續)

(p) 可轉換債券

具有轉換權的可轉換債券包括衍生工具部分和負債部分。

初步確認時，可轉換債券的衍生工具部分以公平值計量。所得款項超出初步確認為衍生工具部分的金額確認為負債部分。與發行可轉換債券相關的交易成本按比例分配至負債和衍生工具部分。交易成本中與負債部分相關的部分初步確認為負債部分的一部分，而與衍生工具部分相關的部分則在綜合收益表中即時確認。

衍生工具部分其後按公平值重新計量，公平值變動即時在綜合收益表中確認。負債部分其後按攤銷成本列賬。負債部分的利息支出採用實際利率法計算及於綜合收益表中確認。

(q) 非金融資產之減值

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

(r) 收益確認

(i) 租金

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年期內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

(ii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(s) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(t) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。就截至報告日期止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任已作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。僱主為僱員就強制性公積金所作供款於作出供款時支銷。

(u) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

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

3 重要會計政策摘要(續)

(v) 衍生金融工具及對沖活動

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

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

(i) 現金流量對沖

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

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

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

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

(ii) 公平值對沖

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

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(v) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(iii) 投資淨額對沖

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

在權益累積的收益與虧損在海外業務售出時轉撥至綜合收益表中。

(iv) 不符合對沖會計的衍生工具

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

(v) 對沖無效性

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

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

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

(w) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

(x) 綜合財務狀況表的呈列

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

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

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

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

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險

(A) 利率風險

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

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約管理其公平值利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

利率掉期對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
賬面價值－資產	**397**	50
名義金額	**10,448**	9,054
到期日	**2023年10月－2030年3月**	2023年10月－2030年3月
對沖比率	**1:1**	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具內在價值變動	**287**	61
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	**(287)**	(61)
本年度加權平均執行利率	**0.73%**	0.77%

於2022年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升／下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少／增加1.48億港元(2021年：1.01億港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2022年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少3.10億／3.25億港元(2021年：3.77億／4.01億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地、澳洲及英國持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兑風險。此等業務的資產淨值換算為港元(本集團的呈列貨幣)時所產生的合計未變現收益約13.26億港元(2021年：20.99億港元)。此收益已於外匯儲備中列為儲備變動。

在計入貨幣掉期合約，本集團利用以澳元及英鎊計值的銀行借款分別為於澳洲和英國的投資融資，從而對按澳元及英鎊計值之資產及負債所產生之外匯風險建立一項自然對沖。

本集團將若干英鎊銀行借款指定為用作對沖因港幣／英鎊即期匯率變動而導致英國淨投資價值變動的對沖工具。於2022年3月31日，該指定為對沖工具的英鎊銀行借款賬面金額為11.08億港元(2021年：11.08億港元)。該對沖確定為有效。年內就英鎊銀行借款換算至港幣所產生之匯兑虧損800萬港元(2021年：5,000萬港元)已計入本集團的其他全面收益中。管理層認為澳元及英鎊不存在重大的淨貨幣風險。

本集團將若干人民幣銀行借款及貨幣掉期合約指定為用作對沖因港幣／人民幣即期匯率變動而導致中國內地淨投資價值變動的對沖工具。於2022年3月31日，該指定為對沖工具的人民幣銀行借款及貨幣掉期合約賬面金額分別為20.33億港元(2021年：零)及9,300萬港元(2021年：零)。該對沖確定為有效。年內就人民幣銀行借款及貨幣掉期合約換算至港幣所產生之匯兑虧損3,600萬港元(2021年：零)及公平值變動9,300萬港元(2021年：零)已計入本集團的其他全面收益中。

本集團之若干中期票據及以攤銷成本列賬的金融資產以美元計值。對於中期票據，本集團以貨幣掉期合約對沖美元匯率變動之風險。此外，由於港幣與美元掛鈎，管理層認為以攤銷成本列賬的金融資產並無重大貨幣風險。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險(續)

於2022年3月31日，相關美元中期票據之港元等值為121.09億港元(2021年：78.59億港元)。貨幣掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
賬面價值－(負債)／資產	**(406)**	39
名義金額	**16,579**	11,507
到期日	**2024年9月－2032年1月**	2024年9月－2026年7月
對沖比率	**1:1**	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具折現後的即期價值變動	**(445)**	173
用於確定對沖有效性的被對沖項目的價值變動	**445**	(173)
本年度加權平均執行利率	**2.50%**	2.38%

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之以攤銷成本列賬的金融資產、現金及現金等價物及銀行存款、衍生金融工具以及應收貿易賬款面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2022年3月31日，所有銀行存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB」級之金融機構。

對於以攤銷成本列賬的金融資產的信貸管理，管理人密切監視金融資產發行人的財務表現及信貸評級，以確保就潛在不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。於2022年3月31日，所有持有的以攤銷成本列賬的金融資產外界信貸評級不低於「BBB－」。管理人認為集團的金融資產信貸風險甚低。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

就因商戶而面對之信貸風險而言(其中包括應收貿易賬款及若干租戶相關其他應收款項)，信貸風險管理乃透過與大量商戶交易及對準商戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保商戶於租賃開始前必須提供相等於二至三個月租金的租金保證金或銀行擔保，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。因此，管理層認為預期信用損失整體而言接近零。此外，管理層定期審閱各項長期逾期應收貿易賬款之可收回金額，以確保就潛在不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。本集團在估算預期信用損失會同時考慮宏觀經濟因素相關之前瞻性資料。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產之信貸風險為20.82億港元(2021年：27.42億港元)，載於附註18。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為2.70億港元(2021年：2.53億港元)，載於附註19。本集團來自現金及現金等價物和銀行存款之信貸風險為29.49億港元(2021年：25.30億港元)，載於附註20。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為4.14億港元(2021年：2.18億港元)，載於附註26。

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2022年3月31日，本集團的現金及現金等價物和銀行存款為29.49億港元(2021年：25.30億港元)。除現金資源外，於2022年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為728.61億港元(2021年：485.87億港元)，其中502.36億港元(2021年：386.11億港元)已提取。於2022年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為226.25億港元(2021年：99.76億港元)。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

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

	第一年內 百萬港元	第一年後至 第二年內 百萬港元	第二年後至 第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2022年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	**2,695**	**5**	**–**	**–**
衍生金融工具(淨額結算)	**33**	**104**	**267**	**39**
保證金	**783**	**452**	**561**	**124**
可轉換債券	**3,251**	**13**	**793**	**–**
帶息負債	**6,466**	**9,079**	**25,264**	**9,707**
應付非控制性權益	**3,930**	**–**	**–**	**–**
非控制性權益認沽權債項	**86**	**–**	**–**	**–**
基金單位持有人資金	**–**	**–**	**–**	**162,688**
於2021年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,101	2	–	–
衍生金融工具(淨額結算)	7	8	110	–
保證金	627	500	554	108
可轉換債券	64	64	4,065	–
帶息負債	3,912	2,227	23,147	8,309
應付非控制性權益	–	4,022	–	–
非控制性權益認沽權債項	–	234	–	–
基金單位持有人資金	–	–	–	158,720

4 金融風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為50%(2021年：50%)之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之借貸總額(帶息負債及可轉換債券)除以資產總值計算。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
借貸總額	**49,745**	38,636
資產總值	**225,716**	209,885
負債比率	**22.0%**	18.4%

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

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

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

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引申)獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據(不可觀察輸入數據)而得出的公平值計量。

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

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(i) 公平值架構(續)

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年3月31日				
資產				
投資物業	–	–	199,074	199,074
衍生金融工具	–	218	–	218
總資產	–	218	199,074	199,292
負債				
衍生金融工具	–	129	–	129
非控制性權益認沽權債項	–	–	204	204
總負債	–	129	204	333

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2021年：無)。

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

(ii) 公平值披露

因預期於一年內收回或結算，應收貿易賬款之賬面值減去減值撥備以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款及帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約。

預期結算時間為一年以上的帶息負債、可轉換債券負債部分及應計項目之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

5 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

每項投資物業於各報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化法為主要估值方法，並以直接比較法(如適用)作參考評估。估值技術及假設之詳情已於附註15內披露。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用估值技巧，例如交易商報價及現金流量折現分析。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

(c) 長期獎勵計劃估值

所授出獎勵之金額根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況之多項假設而進行，管理層認為該等假設為對該等獎勵於報告日期之負債金額之最佳估計。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

(d) 非控制性權益認沽權債項

非控制性權益認沽權債項之公平值於各報告日期由獨立估值師按其市場價值評估。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，包括於預期行使認沽權時非全資擁有附屬公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。估值技術及假設之詳情已於附註23內披露。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
租金		
－香港零售物業	**6,223**	6,159
－香港停車場及相關業務	**2,130**	1,883
－中國內地零售物業	**1,061**	850
－香港、中國內地及海外辦公室	**854**	778
－中國內地物流	**32**	–
其他收益(附註)	**1,302**	1,074
總收益	**11,602**	10,744

附註：其他收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金1.19億港元(2021年：8,600萬港元)已計入租金收入內。

7 分部資料

	香港零售物業百萬港元	香港停車場及相關業務百萬港元	中國內地零售物業百萬港元	其他百萬港元	總計百萬港元
截至2022年3月31日止年度					
收益	7,089	2,138	1,263	1,112	11,602
分部業績	5,380	1,675	894	315	8,264
投資物業公平值變動	(2,069)	2,672	(232)	55	426
所佔合營公司溢利	–	–	364	–	364
利息收入					98
財務成本					(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(11)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利					8,136
稅項					(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					6,907
資本添置	365	5,917	7,489	1,722	15,493
折舊	–	–	(2)	(82)	(84)
於2022年3月31日					
分部資產	123,700	40,127	25,909	26,379	216,115
合營公司權益	–	–	3,756	–	3,756
商譽					400
以攤銷成本列賬的金融資產					2,082
衍生金融工具					414
銀行存款					170
現金及現金等價物					2,779
資產總值					225,716
分部負債	2,562	221	748	1,089	4,620
遞延稅項負債					3,348
長期獎勵計劃撥備					153
其他負債					3,948
帶息負債					45,714
可轉換債券					4,031
衍生金融工具					429
稅項撥備					483
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					62,726
非控制性權益					302
基金單位持有人應佔資產淨值					162,688

截至2022年3月31日止年度，為數16.41億港元(2021年：13.57億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，94.79億港元(2021年：90.16億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，4.82億港元(2021年：3.71億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2022年3月31日，為數380.84億港元(2021年：272.88億港元)之投資物業、合營公司權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,721.02億港元(2021年：1,654.22億港元)乃位處香港境內，79.79億港元(2021年：80.57億港元)則位處海外。

7 分部資料(續)

	香港零售物業百萬港元	香港停車場及相關業務百萬港元	中國內地零售物業百萬港元	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	6,900	1,888	1,015	941	10,744
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					752
資本添置	621	56	115	7,308	8,100
折舊	–	–	(1)	(90)	(91)
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

8 物業經營開支

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	**705**	659
員工成本	**569**	443
維修及保養	**279**	285
公用事業開支	**320**	281
地租及差餉	**282**	273
宣傳及市場推廣開支	**198**	158
屋邨公用地方開支	**129**	94
房產稅及土地使用稅	**133**	99
其他物業經營開支	**211**	214
	2,826	2,506

9 財務成本

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
帶息負債利息開支	**812**	735
可轉換債券利息開支(附註25)	**125**	125
其他借貸成本(附註(i))	**223**	221
	1,160	1,081
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	**(5)**	(17)
	1,155	1,064
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註25)	**(32)**	32
非控制性權益認沽權債項公平值收益(附註23)	**(118)**	(326)
	1,005	770

附註：

(i) 其他借貸成本包括8,100萬港元(2021年：9,600萬港元)非控制性權益利息開支、6,000萬港元(2021年：5,700萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨開支、8,200萬港元(2021年：4,500萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。

(ii) 利息開支以平均年利率2.3%(2021年：2.8%)撥歸投資物業下作資產化。

10 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
員工成本(附註11)	923	659
物業、器材及設備折舊	84	91
受託人費用	16	15
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	12	11
收購相關專業費用	1	3
其他	2	1
專業費用撥歸投資物業下作資產化	(1)	(3)
銀行收費	7	8
物業代理佣金	15	20
捐款	15	14
金融工具之匯兌(收益)／虧損	(31)	79
短期租約支出	8	5
其他法律及專業費用	18	7

11 員工成本

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
工資及薪金	871	708
強制性公積金計劃供款(附註)	15	14
長期獎勵計劃之獎勵	118	14
	1,004	736
減：撥歸投資物業下作資產化	(81)	(77)
員工成本(附註10)	923	659

附註：本集團營辦一項退休金計劃－強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之界定供款計劃。界定供款計劃為僱主向一獨立基金實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團即無進一步供款之責任。

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2021年：16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地及澳洲之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
當期稅項		
－香港	**785**	786
－中國內地	**170**	174
－澳洲	**7**	–
遞延稅項(附註21)	**267**	132
稅項	**1,229**	1,092

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	**8,136**	1,844
按香港利得稅率16.5%(2021年：16.5%)計算之預期稅項支出	**1,342**	304
不同稅率之稅務影響	**32**	56
不可扣稅開支之稅務影響	**91**	900
毋須課稅收入之稅務影響	**(120)**	(84)
其他暫時差異之稅務影響	**(138)**	(69)
抵扣先前未確認之稅項虧損	**(24)**	(13)
預提稅項	**46**	(2)
稅項	**1,229**	1,092

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根據出售物業所得的利潤而作出。本集團就該額外利得稅評稅通知向稅務局提出反對，認為以資本性質出售物業所得的利潤不應繳交利得稅。根據稅務局的指示，本集團於2021年5月10日購買了價值為1.72億港元的儲稅券(「**儲稅券**」)，作為暫緩繳付利得稅款之安排。於2022年2月28日，稅務局決定不就出售物業徵收稅款。儲稅券已於2022年4月7日從稅務局贖回。

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

	2022年	2021年
用作計算每基金單位基本盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	**6,894 百萬港元**	1,185 百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	**72 百萬港元**	–
用作計算每基金單位已攤薄盈利的扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	**6,966 百萬港元**	1,185 百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	**2,092,485,656**	2,066,880,618
可轉換債券之攤薄調整	**36,566,414**	–
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	**2,129,052,070**	2,066,880,618
每基金單位基本盈利	**3.29 港元**	0.57 港元
每基金單位已攤薄盈利	**3.27 港元**	0.57 港元

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

14 商譽

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
於 4 月 1 日	**392**	424
匯兑調整	**8**	14
商譽減值	**–**	(46)
於 3 月 31 日	**400**	392

15 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	百萬港元
於2021年4月1日	**199,074**
匯兑調整(附註(e))	**1,054**
收購資產(附註31)	**11,348**
添置	**859**
公平值變動	**426**
於2022年3月31日	**212,761**
於2020年4月1日	193,224
匯兑調整(附註(e))	3,050
收購資產	7,253
添置	823
公平值變動	(5,276)
於2021年3月31日	199,074

(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2021年3月31日及2022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。

15 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。

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

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	i) 資本化率(綜合)：2.90%–5.30% (2021年：3.01%–5.24%)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入： 90萬港元－3.134億港元 (2021年：70萬港元－3.639億港元)	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(2021年：第三層)公平值架構之內。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2020年4月7日、2020年8月25日、2021年4月2日、2021年6月28日、2021年10月27日及2021年12月31日，領展分別完成收購悉尼「100 Market Street」、倫敦「The Cabot」、上海七寶萬科廣場50%權益、廣州太陽新天地購物中心、東莞及佛山兩個物流物業75%權益及香港兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業(透過特別目的投資工具或合營公司而持有)後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兑調整

淨換算匯兑收益來自本集團位處中國內地之投資物業產生為數12.27億港元之換算匯兑收益以及本集團位處澳洲及英國之投資物業產生分別為數2,300萬港元及1.50億港元之換算匯兑虧損。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2022年3月31日，本集團位處中國內地及澳洲分別約值48.66億港元(2021年：30.05億港元)及41.12億港元(2021年：40.38億港元)之若干投資物業已為本集團合計39.20億港元(2021年：34.16億港元)之貸款作出抵押。

16 合營公司權益

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
合營公司之投資成本	3,252	–
所佔收購後業績及其他全面收益	504	–
	3,756	–

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27.44億元(約相等於32.43億港元)之經調整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。領展於此收購產生之相關交易費用為900萬港元。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2022年3月31日，領展持有以下合營公司權益：

名稱	成立地點及法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／登記股本詳情	所持權益
上海莘寶企業管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,318,010,000元	50%

於2022年3月31日，本集團於合營公司之權益為37.56億港元，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。年內沒有收取來自合營公司派發的股息。對本集團而言，管理人認為合營公司權益並非重大。

本集團應佔合營公司的財務信息如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
所佔溢利	364	–
所佔物業收入淨額	191	–
所佔按公平值列賬之投資物業	4,240	–

17 物業、器材及設備

	土地、樓宇及租賃改善 百萬港元	使用權資產 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年4月1日	**1,205**	**2**	**1**	**93**	**1,301**
添置	**–**	**5**	**–**	**28**	**33**
撇銷	**(2)**	**–**	**–**	**–**	**(2)**
年內折舊開支	**(52)**	**(2)**	**(1)**	**(29)**	**(84)**
於2022年3月31日	**1,151**	**5**	**–**	**92**	**1,248**
於2022年3月31日					
成本	**1,319**	**5**	**6**	**193**	**1,523**
累計折舊	**(168)**	**–**	**(6)**	**(101)**	**(275)**
賬面淨值	**1,151**	**5**	**–**	**92**	**1,248**
於2020年4月1日	1,254	7	2	126	1,389
添置	9	–	–	15	24
撇銷	(4)	–	–	(17)	(21)
年內折舊開支	(54)	(5)	(1)	(31)	(91)
於2021年3月31日	1,205	2	1	93	1,301
於2021年3月31日					
成本	1,321	9	7	192	1,529
累計折舊	(116)	(7)	(6)	(99)	(228)
賬面淨值	1,205	2	1	93	1,301

18 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產包含以下債務證券：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
上市公司債券	**2,052**	2,712
非上市公司債券	**30**	30
	2,082	2,742

年內本集團以總代價2.21億港元出售若干上市公司債券並錄得虧損1,100萬港元。

年內本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產產生之利息收入為8,000萬港元(2021年：9,400萬港元)。該等以攤銷成本列賬的金融資產賬面值的預期收回時間如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
一年內	**890**	432
一年後	**1,192**	2,310
	2,082	2,742

19 應收貿易賬款及其他應收款項

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應收貿易賬款	**329**	320
減：應收貿易賬款減值撥備	**(59)**	(67)
應收貿易賬款－淨值	**270**	253
其他應收款項	**1,114**	942
	1,384	1,195

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。

19 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
0至30日	**216**	181
31至90日	**61**	77
超過90日	**52**	62
	329	320

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2.70億港元(2021年：2.53億港元)應收貿易賬款淨值包括於2022年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,000萬港元(2021年：4,000萬港元)及應計按營業額分成租金2,000萬港元(2021年：1,900萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
於4月1日	**67**	60
應收貿易賬款減值撥備	**2**	14
年內撇銷不可收回之應收款項	**(11)**	(11)
匯兑調整	**1**	4
於3月31日	**59**	67

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。

20 現金及現金等價物及銀行存款

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
銀行現金	**1,584**	1,881
原有到期日少於三個月之銀行存款	**1,195**	649
	2,779	2,530
原有到期日超過三個月之銀行存款	**170**	–
	2,949	2,530

該等現金及現金等價物及銀行存款預期於一年內收回。

21 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
遞延稅項資產	**(188)**	(173)
遞延稅項負債	**3,536**	3,202
	3,348	3,029

該等遞延稅項資產及負債賬面值預期收回及結算時間為一年後。

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

	投資物業重估及 加速稅項折舊 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年4月1日	**3,087**	**(58)**	**3,029**
匯兌調整	**10**	**(1)**	**9**
收購附屬公司	**49**	**(6)**	**43**
綜合收益表內確認(附註12)	**236**	**31**	**267**
於2022年3月31日	**3,382**	**(34)**	**3,348**
於2020年4月1日	2,879	(8)	2,871
匯兌調整	14	12	26
綜合收益表內確認(附註12)	194	(62)	132
於2021年3月31日	3,087	(58)	3,029

於2022年3月31日，本集團有可予抵消未來應課稅收入的未確認稅項虧損約為8.73億港元(2021年：8.57億港元)。除為數1.90億港元(2021年：1.58億港元)的稅務虧損將於該虧損產生年度起於五年後屆滿外，其餘稅務虧損並無期限。

22 長期獎勵計劃撥備

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備		
－預期一年內結算	**72**	35
－預期一年後結算	**81**	47
	153	82

領展於2017年7月10日採納新的長期獎勵計劃(「**2017年長期獎勵計劃**」)，根據2017年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

年內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金(如適用)。

年內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共264,634個基金單位(2021年：515,483個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

22 長期獎勵計劃撥備(續)

年內受限制基金單位獎勵數目之變動及根據受限制基金單位獎勵而歸屬之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2021年4月1日尚未歸屬	年內授出	年內歸屬(i)	年內註銷	年內失效	於2022年3月31日尚未歸屬	於歸屬日期所歸屬之最高數目(ii)
2017年長期獎勵計劃								
2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	420,621	–	(237,799)	(6,500)	(176,322)	–	–
2019年7月5日	2019年7月5日至2021年6月30日	476,108	–	(26,835)	(5,361)	(443,912)	–	–
	2019年7月5日至2022年6月30日	476,107	–	(5,733)	–	(5,970)	464,404	1,055,634
2020年7月29日	2020年7月29日至2022年6月30日	789,237	–	(8,929)	–	(11,409)	768,899	768,899
	2020年7月29日至2023年6月30日	789,237	–	(8,929)	–	(11,409)	768,899	768,899
2021年7月7日	2021年7月7日至2023年6月30日	–	613,601	(8,347)	–	(7,836)	597,418	1,001,072(iii)
	2021年7月7日至2024年6月30日	–	613,647	(8,349)	–	(7,837)	597,461	1,001,141(iii)
2021/2022年度總計		2,951,310	1,227,248	(304,921)	(11,861)	(664,695)	3,197,081	4,595,645
2020/2021年度總計		2,186,985	1,645,096	(515,483)	(13,500)	(536,011)	2,951,310	4,661,384

附註：

(i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎0%至100%。

(ii) 如能符合若干歸屬條件。

(iii) 超出此數目的額外基金單位須經管理人之薪酬委員會批准。

23 其他負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應付非控制性權益	**3,862**	3,844
非控制性權益認沽權債項	**86**	204
	3,948	4,048

附註：

(i) 於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「**項目公司**」，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「**南豐**」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.3%(2021年：2.8%)帶息及無固定還款期。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。

(ii) 於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就各報告日期之估值過程和結果進行討論。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2021年：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。

年內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
於4月1日	**204**	530
綜合收益表內確認：		
－公平值收益(附註9)	**(118)**	(326)
於3月31日	**86**	204

24 帶息負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
無抵押銀行貸款	**18,633**	14,448
抵押銀行貸款	**3,920**	3,416
中期票據	**23,161**	16,770
	45,714	34,634

帶息負債的賬面值預期按以下年期償還：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	**4,297**	1,751
抵押銀行貸款	**209**	56
中期票據	**1,229**	1,441
	5,735	3,248
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	**8,205**	299
抵押銀行貸款	**215**	78
中期票據	**–**	1,228
	8,420	1,605
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	**1,635**	8,038
抵押銀行貸款	**174**	89
中期票據	**6,624**	–
	8,433	8,127
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	**3,005**	1,249
抵押銀行貸款	**2,755**	89
中期票據	**1,877**	4,692
	7,637	6,030
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	**1,491**	3,111
抵押銀行貸款	**157**	2,725
中期票據	**6,014**	1,899
	7,662	7,735

24 帶息負債(續)

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
第五年後到期		
抵押銀行貸款	**410**	379
中期票據	**7,417**	7,510
	7,827	7,889
	45,714	34,634

附註：

(i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數56.25億港元(2021年：28.34億港元)、39.96億港元(2021年：38.61億港元)及37.59億港元(2021年：38.33億港元)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) 由於國際利率指標改革，年內本集團已將所有以倫敦銀行同業拆息為基礎的銀行貸款轉換為以英鎊隔夜平均指數為基礎的銀行貸款，為數20.47億港元。連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，於2022年3月31日以港元計值之帶息負債實際利率為2.21%(2021年：2.40%)，以人民幣、澳元及英鎊計值之帶息負債實際利率分別為3.68%(2021年：3.84%)、1.13%(2021年：1.06%)及1.44%(2021年：1.02%)。

25 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.6%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2022年3月31日之實際利率為3.12%(2021年：3.12%)。

於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。所有已贖回的債券已於2022年4月4日註銷。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	**3,970**	3,910
利息開支(附註9)	**125**	125
已支付利息開支	**(64)**	(65)
於3月31日	**4,031**	3,970
衍生工具部分		
於4月1日	**32**	–
公平值變動(附註9)	**(32)**	32
於3月31日	**–**	32
	4,031	4,002

26 衍生金融工具

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	**404**	43
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	**9**	146
－利率掉期合約	**–**	18
未指定為對沖工具		
－貨幣掉期合約	**–**	11
－遠期外匯合約	**1**	–
	414	218
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	**–**	(11)
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	**(241)**	(2)
－利率掉期合約	**(7)**	–
被指定為投資淨額對沖		
－貨幣掉期合約	**(93)**	–
未指定為對沖工具		
－貨幣掉期合約	**(81)**	(116)
－遠期外匯合約	**(7)**	–
	(429)	(129)
衍生工具淨(負債)／資產	**(15)**	89

附註：

(i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。

(ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲綫及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。遠期外匯合約的公平值按各報告日期的遠期外匯市場匯率釐定。貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約被歸類於第二層(2021年：第二層)公平值架構之內。

該等衍生工具淨(負債)／資產賬面值的預期結算時間如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
一年後	**(15)**	89

26 衍生金融工具(續)

本集團採用貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)及利率掉期合約，盡量減低因帶息負債之外幣匯率及利率變動而產生之風險。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於綜合收益表中確認。於年內計入對沖儲備之淨金額為3.72億港元(2021年：1.20億港元)，詳情見附註29。

於2022年3月31日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上為本集團就100.48億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.53年(2021年：86.54億港元借貸為本集團提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期4.68年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2022年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為100.48億港元(2021年：86.54億港元)及0.73%(2021年：0.77%)。

於2022年3月31日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之貨幣掉期合約及利率掉期合約於2022年3月31日之名義本金金額分別為124.31億港元(2021年：77.53億港元)及4.00億港元(2021年：4.00億港元)。

於2022年3月31日對沖儲備(附註29)內已確認之利率掉期合約之盈虧將於結算時撥入綜合收益表。

於2022年3月31日，合資格作為投資淨額對沖之衍生金融工具，實際上對沖部分本集團位於中國內地淨投資因港幣／人民幣即期匯率變動而導致其價值之變動。合資格作為投資淨額對沖而未結算之貨幣掉期合約於2022年3月31日之名義本金金額為22.76億港元(2021年：零)。

於2022年3月31日，本集團持有未結算之貨幣掉期合約而未指定為對沖會計入賬，該等貨幣掉期合約之名義本金金額為41.48億港元(2021年：37.54億港元)。

於2022年3月31日，本集團持有出售人民幣8.03億元(2021年：零)、3,300萬澳元(2021年：零)及1,000萬英鎊(2021年：零)以兌換港元之未結算遠期外匯合約。此等合約用作鎖定本集團部分未來於中國內地以人民幣計價的淨收入、於澳洲以澳元計價的淨收入及於英國以英鎊計價的淨收入兌換為港元之匯率，並未指定以對沖會計入賬。

附註29中披露的本集團對沖儲備與以下對沖工具有關：

	被指定為現金流量對沖之利率掉期 百萬港元	對沖儲備 百萬港元
於2021年4月1日	32	32
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	312	312
從其他全面收益重分類至綜合收益表	60	60
於2022年3月31日	**404**	**404**
於2020年4月1日	(88)	(88)
於其他全面收益中確認之對沖工具公平值變動	63	63
從其他全面收益重分類至綜合收益表	57	57
於2021年3月31日	32	32

27 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應付貿易賬款	**104**	58
預收款項	**522**	401
應計項目	**2,074**	2,045
	2,700	2,504

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
一年內	**2,695**	2,502
一年後	**5**	2
	2,700	2,504

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
0至30日	**65**	42
31至90日	**6**	6
超過90日	**33**	10
	104	58

28 已發行基金單位

	2022年 基金單位數目	2021年 基金單位數目
於4月1日	**2,081,862,866**	2,057,898,386
回購基金單位予以註銷	**(1,264,000)**	(6,000,000)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	**29,594,984**	29,964,480
於3月31日	**2,110,193,850**	2,081,862,866

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展)合共回購1,264,000個基金單位(2021年：6,000,000個基金單位)，總價值為8,200萬港元(2021年：3.79億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於截至2022年3月31日止年度內，管理人根據截至2021年9月30日止六個月之中期分派及截至2021年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共29,594,984個基金單位。

於2022年3月31日基金單位之收市價為每基金單位67.00港元(2021年：70.80港元)。按2022年3月31日已發行之2,110,193,850個基金單位(2021年：2,081,862,866個基金單位)計算，市值為1,413.83億港元(2021年：1,473.96億港元)。

29 基金單位持有人權益

	對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 百萬港元	總額 百萬港元
於2021年4月1日	**32**	**(22)**	**(10)**	**–**
現金流量對沖：				
－公平值變動	**312**	**–**	**–**	**312**
－轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	**60**	**–**	**–**	**60**
	372	**–**	**–**	**372**
外幣匯兑：				
－換算財務報表的匯兑收益	**–**	**1,326**	**–**	**1,326**
－投資淨額對沖之公平值變動	**–**	**(137)**	**–**	**(137)**
	–	**1,189**	**–**	**1,189**
基金單位持有人應佔資產淨值：				
－儲備變動產生之金額(附註(ii))	**–**	**–**	**(1,561)**	**(1,561)**
於2022年3月31日	**404**	**1,167**	**(1,571)**	**–**

29 基金單位持有人權益(續)

	對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年4月1日	(88)	(2,071)	2,159	–
現金流量對沖：				
－公平值變動	63	–	–	63
－轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	57	–	–	57
	120	–	–	120
外幣匯兑：				
－換算財務報表的匯兑收益	–	2,099	–	2,099
－投資淨額對沖之公平值變動	–	(50)	–	(50)
	–	2,049	–	2,049
基金單位持有人應佔資產淨值：				
－儲備變動產生之金額(附註(ii))	–	–	(2,169)	(2,169)
於2021年3月31日	32	(22)	(10)	–

附註：

(i) 就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註9)。

(ii) 該年度保留盈利以抵銷儲備變動的金額。

30 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	**8,136**	1,844
長期獎勵計劃之獎勵	**118**	14
折舊開支	**84**	91
撇銷物業、器材及設備之虧損	**2**	21
利息收入	**(98)**	(126)
財務成本	**1,005**	770
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	**11**	–
所佔合營公司溢利	**(364)**	–
匯兑差異	**(31)**	40
投資物業公平值變動及商譽減值	**(426)**	5,322
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	**(411)**	(130)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加／(減少)	**73**	(299)
保證金增加／(減少)	**114**	(22)
長期獎勵計劃結算	**(47)**	(68)
已付所得稅	**(1,468)**	(379)
營運活動所得之現金淨額	**6,698**	7,078

30 綜合現金流量表附註(續)

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為20.20億港元(2021年：19.54億港元)。

(c) 融資活動的負債對賬

	帶息負債 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生 金融工具 百萬港元	應付 非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年4月1日	34,634	4,002	72	(89)	3,844	42,463
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	25,237	–	–	–	–	25,237
償還帶息負債	(14,948)	–	–	–	–	(14,948)
應付非控制性權益增加	–	–	–	–	29	29
已支付利息	–	(64)	(802)	(20)	(92)	(978)
支付租賃負債	–	–	(2)	–	–	(2)
融資現金流量變動總計	10,289	(64)	(804)	(20)	(63)	9,338
非現金變動						
收購附屬公司	1,164	–	–	–	–	1,164
現金流量對沖之公平值變動	–	–	–	(312)	–	(312)
公平值對沖之公平值變動	(400)	–	–	400	–	–
財務成本	51	93	866	36	81	1,127
匯兑調整及其他	(24)	–	1	–	–	(23)
非現金變動總計	791	93	867	124	81	1,956
於2022年3月31日	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757

30 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動的負債對賬(續)

	帶息負債 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生 金融工具 百萬港元	應付 非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年4月1日	30,688	3,910	101	(143)	3,777	38,333
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	20,627	–	–	–	–	20,627
償還帶息負債	(17,458)	–	–	–	–	(17,458)
應付非控制性權益增加	–	–	–	–	49	49
已支付利息	–	(65)	(759)	(26)	(78)	(928)
支付租賃負債	–	–	(5)	–	–	(5)
融資現金流量變動總計	3,169	(65)	(764)	(26)	(29)	2,285
非現金變動						
現金流量對沖之公平值變動	–	–	–	(63)	–	(63)
公平值對沖之公平值變動	(69)	–	–	69	–	–
財務成本	47	157	734	74	96	1,108
匯兑調整及其他	799	–	1	–	–	800
非現金變動總計	777	157	735	80	96	1,845
於2021年3月31日	34,634	4,002	72	(89)	3,844	42,463

31 收購資產

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21.08億元(約相等於25.30億港元)之經調整代價訂立買賣協議收購HK PD20 Holding Limited之全部已發行股本，HK PD20 Holding Limited為廣州弦夢管理諮詢有限公司全部註冊資本之唯一擁有人，而廣州弦夢管理諮詢有限公司為廣州陛鹿物業管理有限公司全部註冊資本之唯一擁有人。領展於此收購產生之相關交易費用為1,000萬港元。該項交易已於2021年6月28日完成。廣州陛鹿物業管理有限公司擁有位於廣州市天河區馬場路36號名為「太陽新天地購物中心」之物業。

於2021年9月23日，領展，1)透過一間全資擁有附屬公司以人民幣5.47億元(約相等於6.66億港元)經調整代價訂立買賣協議收購Jia Hua United Warehouse Investment Limited之75%已發行股本，Jia Hua United Warehouse Investment Limited為東莞嘉田倉儲有限公司全部註冊資本之唯一擁有人；以及2)透過一間持股75%的附屬公司，以經調整代價人民幣2.19億元(約相等於2.66億港元)訂立框架協議及股權轉讓協議收購佛山正聯倉儲有限公司之全部已發行股本。領展於此收購產生之相關交易費用為900萬港元。交易已於2021年10月27日完成。東莞嘉田倉儲有限公司和佛山正聯倉儲有限公司分別擁有位於東莞市沙田沿河路281號和佛山市三水區橫二路的物流物業。

於2021年11月10日，領展透過其全資擁有附屬公司分別以26.95億港元及31.23億港元之最終代價訂立買賣協議收購Apollo Luck Limited及Zung Fu Land Investment Limited(現稱Instant Success Ventures (HK) Limited)之全部已發行股本。領展於此收購產生之相關交易費用為1,200萬港元。該項交易已於2021年12月31日完成。Apollo Luck Limited和Zung Fu Land Investment Limited分別擁有位於柴灣嘉業街60號和紅磡寶來街50號的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上收購列作收購資產入賬。

收購的資產及負債如下：

	太陽新天地購物中心 百萬港元	物流物業 百萬港元	停車場／汽車服務中心及倉庫大廈 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業(附註15)	3,857	1,619	5,872	11,348
現金及現金等價物	53	248	–	301
其他借款	(713)	–	–	(713)
其他負債淨額	(68)	(39)	(42)	(149)
銀行借款	(589)	(575)	–	(1,164)
非控制性權益	–	(312)	–	(312)
購買代價	2,540	941	5,830	9,311
已收購之現金及現金等價物	(53)	(248)	–	(301)
用於收購之現金支出淨額	2,487	693	5,830	9,010

32 資本承擔

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	3,568	709

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2022年3月31日關連人士／關聯方（定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號（經修訂）「關聯方披露」）之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「**受託人**」）	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司（「**滙豐集團**」）	受託人之聯繫人#
凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢（北京）有限公司	董事之聯繫人#

「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則。

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用（附註(ii)）	**(16)**	(15)
與滙豐集團之交易（附註(iii)及(iv)）		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	**(52)**	(65)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	**36**	35
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	**12**	17
已付及應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢（北京）有限公司之建築／裝修諮詢服務費用（附註(iii)及(v)）	**(4)**	(7)

附註：

(i) 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。

(ii) 受託人有權收取年度受託人費用（每月計算及支付），金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%（2021：0.006%至0.015%）計算，惟不得低於每月15萬港元。

(iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行及符合領展之採購政策。

(iv) 滙豐集團與受託人為同一集團成員及滙豐集團被視作本集團之關聯方。

(v) 凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢（北京）有限公司為紀達夫先生之聯繫人。

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	**(1)**	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	**(1,359)**	(2,531)
應收滙豐集團之利息淨額	**2**	2
來自滙豐集團之保證金	**(3)**	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	**(2)**	31
於滙豐集團之銀行存款	**1,117**	1,688
應付凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	**(1)**	(4)

(d) 主要管理層薪酬

於2022年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事，10名非執行董事及9名高層管理人員(2021年：兩名執行董事，11名非執行董事及9名高層管理人員)。各董事酬金的詳情以具名形式載列於第26頁至第28頁的企業管治報告附有「已審計」標題的部分。該等部分為企業管治報告內「已審計」部分，並為財務報表的一部分。

年內本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
袍金	**11**	10
基本薪金、津貼及其他福利	**123**	100
長期獎勵計劃之獎勵	**97**	13
	231	123

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬(續)

下列酬金範圍內的金額，為執行董事及高層管理人員於2021/2022年度的已支付短期現金酬金及已確認之長期獎勵計劃撥備(唯部分長期獎勵計劃並未歸屬)。此等金額已反映於2021/2022年度內根據香港財務報告準則而編製的財務報表。

酬金範圍(附註(i))	2022年 人數	2021年 人數
3,000,001港元－5,000,000港元	–	3
5,000,001港元－7,000,000港元	3	4
7,000,001港元－9,000,000港元	2	3
9,000,001港元－10,000,000港元	1	–
10,500,001港元－11,000,000港元	1	–
14,000,001港元－14,500,000港元	–	1[b]
16,000,001港元－16,500,000港元	1	–
16,500,001港元－17,000,000港元	1	–
27,500,001港元－28,000,000港元	1[b]	–
31,500,001港元－32,000,000港元	–	1[a]
97,000,001港元－97,500,000港元	1[a]	–
執行董事及各高層管理人員之總人數	11	12

附註：

(i) 酬金範圍內的總酬金，是以年內已確認之長期獎勵計劃撥備及年內已支付及確認的短期酬金而計算的。

(ii) 為已支付及已確認執行董事王國龍先生[a]及黃國祥先生[b]。詳情載於第26頁至第27頁的「授予執行董事酬金」。相關酬金包括部分已於年內確認的長期獎勵計劃撥備(詳情載於第74頁至第77頁的「長期獎勵計劃」一節)。餘下部分為短期酬金。

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬(續)

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2021年：兩名)董事，其酬金已於以上酬金範圍反映。年內已支付及已確認予其餘三名(2021年：三名)個人如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	**11**	10
酌情花紅	**19**	11
長期獎勵計劃之獎勵	**14**	4
	44	25

34 日後應收之最低租金

於2022年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
第一年內	**6,704**	6,437
第一年後至第五年內	**9,871**	9,989
第五年後	**1,878**	2,508
	18,453	18,934

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2021年：三年)。

35 主要附屬公司

於2022年3月31日，領展持有下列主要附屬公司：

名稱	成立地點及法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／登記股本詳情	所持權益
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	資產管理	22,000,000港元	100%
間接持有：				
雅和有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	160,539,360港元	100%
Apollo Luck Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1美元	100%
民邦有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	2港元	100%
保怡物業管理(深圳)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	39,500,000美元	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	162,500,000美元	100%
Cabot (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
Cabot Square Retail S.à r.l.	盧森堡，有限責任公司／英國	物業持有及租務	11,000英鎊	100%
Caribbean Hero (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
順立投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1港元	60%
僑東投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	5,000港元	100%
東莞嘉田倉儲有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣317,000,000元	75%
益颯美置業(天津)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,242,300,418元	100%
首億置業有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
佛山正聯倉儲有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣138,000,000元	75%
匡倫(香港)有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1,000,000港元	100%
廣州牽晴匯房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣600,000,000元	100%
廣州弦夢管理諮詢有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	投資控股	205,200,000美元	100%

35 主要附屬公司(續)

名稱	成立地點及法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／登記股本詳情	所持權益
間接持有(續)：				
廣州陞鹿物業管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,000,000元	100%
HK PD20 Holding Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1,002,261港元	100%
Instant Success Ventures (HK) Limited (前稱Zung Fu Land Investment Limited)	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	10,000港元	100%
Jia Hua United Warehouse Investment Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	50,000,000港元	75%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	澳洲，有限責任公司／澳洲	企業管理服務	1澳元	100%
Link Australia Holdings Trust	澳洲，基金／澳洲	投資控股	252,000,100澳元	100%
Link CB Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%
領展房地產(上海)有限公司(前稱領展房地產諮詢(上海)有限公司)	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	企業管理服務	人民幣5,000,000元	100%
Link Monte (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1港元	100%
領展物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1美元	100%
領展物業管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業管理	1,000,000港元	100%
Market Mid Trust	澳洲，基金／澳洲	投資控股	252,000,100澳元	100%
Market Sub Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	615,014,654澳元	100%
普斯頓(香港)有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣287,595,000元	100%
Sonic Might Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
The Link Finance (Australia) Pty Ltd	澳洲，有限責任公司／澳洲	融資	1澳元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資	1美元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1港元	100%
The Link Logistic Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1港元	100%
Thriving Land Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
Wider Success Enterprises (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1,000港元	75%
25 Cabot Square S.à r.l.	盧森堡，有限責任公司／英國	物業持有及租務	11,000英鎊	100%

35 主要附屬公司(續)

對本集團而言，管理人認為非全資擁有附屬公司之非控制性權益並非個別重大。

管理人認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故上表只列出對本集團之業績或資產及負債有主要影響之附屬公司資料。

36 於報告日期後之事項

於2022年2月9日，領展透過一間全資擁有附屬公司訂立基金單位銷售協議，以5.96億澳元(相等於約33.10億港元)之現金代價(經最終調整前)收購AOFI I Trust已繳普通單位之49.9%。AOFI I Trust擁有分別位於澳大利亞悉尼和墨爾本中央商務區的五項優質商廈物業的權益。該項交易已於2022年6月1日完成。

37 批准綜合財務報表

於2022年6月1日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

估值報告

香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室
+852 2828 9888
colliers.com

高力國際物業顧問(香港)有限公司
Company License No: C-006052

2022年5月24日

敬啟者：

關於領展－於2022年3月31日之年度估值

吾等謹遵照**領展資產管理有限公司**(「領展資產管理」)(作為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人)及**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**(「受託人」)之指示，按照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒布之房地產投資信託基金守則、日期為2005年9月6日之信託契約及其後的補充契約及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)對領展所擁有之以下物業組合(「該等物業」)進行物業估值以呈列於2021/2022年度報告內。

- 129項香港物業(「**香港物業**」，詳述於估值附表)，
- 9項中國物業(「**中國物業**」，詳述於估值附表)，
- 1項英國物業(「**英國物業**」，詳述於估值附表)，
- 1項澳洲物業(「**澳洲物業**」，詳述於估值附表)。

吾等確認已對該物業進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於2022年3月31日(「估值日期」)的市值向　閣下提供意見。

估值師之權益

吾等謹此證明，根據證監會頒布之房地產投資信託基金第六章守則，高力國際物業顧問(香港)有限公司獨立於計劃、受託人、管理公司及計劃之各主要持有人。

估值基準

吾等之估值報告乃按照英國皇家特許測量師學會頒布之「英國皇家特許測量師學會評估－全球標準」，國際評估準則委員會頒布之「國際評價準則」，香港測量師學會頒布之「香港測量師學會評估準則2020」以及證監會在2020年12月所修訂之《房地產投資信託基金守則》第六章編製。

吾等之估值乃根據國際評估準則委員會，香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會就「市場價值」之定義為基準。

> *所謂「市場價值」，是指「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」*

吾等的估值代表在投資組合中的100%權益，並不反映股東在擁有財產權益的公司中的權益。

樓宇面積之量度

我們假設領展資產管理提供給我們的文件及圖則中所表達的面積皆為正確。所有文件和合同僅供參考，因此所有尺寸，量度和面積均為近似值。吾等未有進行現場測量以驗證面積的正確性。

估值方法

吾等採用收入資本化法評估該等物業的價值，並以直接比較法作參照。

收入資本化法

收入資本化法乃按照估值日起，以適當的資本化率，將該等物業的現時收入及潛在未來收入進行資本化，以達致物業的資本價值。估值對於免租期、持續空置或推廣期及空置空間之不可收回支出已作適當調整或扣減。

吾等在估值過程中所採用資本化率之範圍如下：

香港物業

零售設施	:	3.25%–4.50%
停車場設施	:	2.90%–5.30%
辦公室設施	:	3.01%(綜合)
綜合	:	2.90%–5.30%

中國物業

辦公室設施	:	4.25%
零售設施	:	4.25%–4.75%
停車場設施	:	4.25%–4.75%
物流設施	:	5.00%

英國物業

辦公室設施	:	5.19%

澳洲物業

辦公室設施	:	4.40%

直接比較法

直接比較法透過將可比較物業之交易和物業進行比較來達致物業的市場價值。在分析此類交易(符合自願的買賣雙方之間的公平交易)時，我們會對物業與可比較物業在交易日期，面積，位置，質量，年齡和可達性等方面的差異進行調整。任何其他相關因素，以評估標的資產的價值。此估值方法被廣泛用於對有可靠市場交易的資產進行估價。

「直接比較法」亦被用於評估該等物業之市場租金。然後，對市場租金的評估將用於估計該物業的潛在未來收入。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設領展將物業權益在公開市場上出售，並無包括任何可以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等已就每個物業進行獨立評估，未有就將物業作為投資組合出售給單方的任何批量折扣反映於評估之中，亦沒有反映如果同時出售所有物業可能對價值產生的影響。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其資本價值之重大產權負擔及限制及支出。

評估是基於假設該等物業的建造，佔用和使用均完全遵守所有法令。吾等也進一步假設，本報告物業之用途均已獲取任何及所有必需的特許權，許可證，證書和授權。

業權調查及產權負擔

吾等已獲提供有關中國物業之業權文件副本。根據領展資產管理提供之資料，於估值日期，該等物業已全部獲得合法業權。吾等已為位於香港之物業向土地註冊處對該等物業進行土地查冊。然而，吾等並未查證原件以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。

實地勘察

吾等並無進行任何調查以確定下層土壤狀況，亦未有測試該等物業的公用服務設施。吾等對此等物業估值乃是基於上述各方面條件均令人滿意，並適用於各自的發展情況而編製。吾等未有進行結構調查，但於實地考察中，吾等並未有發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法判斷物業是否存在腐爛，侵擾或任何其他結構缺陷。吾等已假設無任何污染會影響該等物業或鄰近土地。

機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能全為佔用者的商業工序而安裝的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

泊車位數目

吾等獲告知，如在該等物業內向非居民出租多餘停車位須要暫時或永久規劃批准或地契豁免，該等批准或豁免已經獲有關政府機構發出或正處於申請過程中。

電信設備

吾等已假設該等物業內之所有電信設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批准。

資料之確認

吾等所有調查均為獨立進行且不受任何第三方的影響。吾等在頗大程度上依賴領展資產管理所提供之資料，並接納就有關該等物業之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)領展資產管理提供之下列資料副本：

香港物業

1. 於2022年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2021年3月至2022年2月之實際收入；
3. 2021年3月至2022年2月之營運開支；
4. 於2022年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
5. 物業資產提升計劃及佈局圖(如有)；及
6. 於2019年8月2日之海濱匯及於2017年10月12日之彌敦道700號之商業建築發展工程批准圖則。

中國物業

1. 於2022年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2021年3月至2022年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2021年3月至2022年2月之零售實際收入；
4. 2021年3月至2022年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2021年3月至2022年2月之物流物業實際收入；
6. 2021年3月至2022年2月之營運開支；及
7. 相關之業權文件。

英國物業

1. 於2022年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2021年3月至2022年2月之其他零售及停車場收入；及
3. 於2022年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄。

澳洲物業

1. 於2022年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2021年4月至2022年2月之辦公室、附屬零售及停車場收入；
3. 於2022年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
4. 2021年3月至2022年2月之營運開支；及
5. 2021年4月至2022年3月之預算支出回收及支出。

估值概要

以下資料會在估值附表中提及：

i) 香港已發展物業有關零售內部樓面面積、泊車位數目、估計市場價值、收入資本化法所採用之資本化率及初始回報率；

ii) 海濱匯有關總樓面面積及估計市場價值；

iii) 中國物業有關零售及／或辦公室之總樓面面積、泊車位數目、估計市場價值、收入資本化法所採用之資本化率及初始回報率；

iv) 英國物業有關辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率；及

v) 澳洲物業有關辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收入資本化法所採用之資本化率之概要載於隨附之估值附表。

估值

1. 香港物業

吾等認為香港已發展物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2022年3月31日為

HKD171,839,600,000(港幣一千七百一十八億三千九百六十萬元)

初始回報率為4.57%

香港物業之零售設施、停車場設施及海濱匯之名義分配情況如下：

香港物業之零售設施

市場價值為

HKD118,365,200,000(港幣一千一百八十三億六千五百二十萬元)

初始回報率為4.74%

香港物業之停車場設施

市場價值為

HKD33,825,000,000(港幣三百三十八億二千五百萬元)

初始回報率為5.00%

海濱匯

市場價值為

HKD9,817,600,000(港幣九十八億一千七百六十萬元)

彌敦道700號

市場價值為

HKD4,011,800,000(港幣四十億一千一百八十萬元)

紅磡及柴灣停車場／汽車服務中心

市場價值為

HKD5,820,000,000(港幣五十八億二千萬元)

2. 中國物業

吾等認為中國物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2022年3月31日為

RMB31,222,000,000(人民幣三百一十二億二千二百萬元)

初始回報率為3.80%

領展企業廣場，上海

市場價值為

RMB6,630,000,000(人民幣六十六億三千萬元)

初始回報率為3.61%

領展購物廣場 • 中關村，北京

市場價值為

RMB2,990,000,000(人民幣二十九億九千萬元)

初始回報率為4.75%

領展購物廣場 • 廣州，廣州

市場價值為

RMB4,480,000,000(人民幣四十四億八千萬元)

初始回報率為4.69%

領展購物廣場 • 京通，北京

市場價值為

RMB2,560,000,000(人民幣二十五億六千萬元)

初始回報率為3.78%

領展中心城，深圳

市場價值為

RMB6,340,000,000(人民幣六十三億四千萬元)

初始回報率為2.36%

七寶萬科廣場，上海(50%權益)

市場價值為

RMB3,445,000,000(人民幣三十四億四千五百萬元)

初始回報率為4.42%

太陽新天地購物中心，廣州

市場價值為

RMB3,384,000,000(人民幣三十三億八千四百萬元)

初始回報率為3.63%

東莞物流物業

市場價值為

RMB888,000,000(人民幣八億八千八百萬元)

初始回報率為5.30%

佛山物流物業

市場價值為

RMB505,000,000(人民幣五億五百萬元)

初始回報率為4.98%

3. 英國物業

市場價值為

GBP375,900,000(英鎊三億七千五百九十萬元)

4. 澳洲物業

市場價值為

AUD700,000,000(澳元七億元)

換算系數

本估值報告所採用之換算系數為：

1平方米	=	10.764平方呎
1米	=	3.2808呎

此致

香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓
領展資產管理有限公司
(其本身為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人，並代表領展)董事會
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
香港九龍深旺道1號滙豐中心1座6樓
(其本身為領展之受託人) 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

執行董事
鄭亥延MSc (Real Estate), MRICS, MHKIS, RPS (GP)
估價及諮詢服務主管
謹啟

2022年5月24日

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
127	旺角彌敦道700號	16	彩園廣場
15	蝴蝶廣場	22	竹園廣場
109	青宏苑之停車場	26	頌安商場
124	竹園北邨之停車場	45	南昌薈
116	鳳禮苑之停車場	54	富亨商場
119	康強苑之停車場	32	富善商場
83	嘉田苑之停車場	48	富泰商場
108	錦鞍苑之停車場	24	富東廣場
74	健明邨之停車場	46	鳳德商場
115	瓊麗苑之停車場	35	恆安商場
121	葵康苑之停車場	40	顯徑商場
101	麗安邨之停車場	67	興東商場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	53	興華廣場
96	明雅苑之停車場	63	曉麗商場
93	寧峰苑之停車場	64	海富商場
122	鵬程苑之停車場	34	何文田廣場
95	寶珮苑之停車場	128	紅磡停車場／汽車服務中心
112	新圍苑之停車場	6	啟田商場
107	秀茂坪邨第一期之停車場	68	建生商場
86	田景邨之停車場	57	廣福商場
113	天祐苑之停車場	39	廣源商場
78	天悅邨之停車場	41	瀝源廣場
100	翠屏(南)邨之停車場	11	良景廣場
87	慈民邨之停車場	1	樂富廣場
105	牛頭角上邨之停車場	59	樂華商場
90	華荔邨之停車場	49	朗屏商場
94	宏福苑之停車場	56	隆亨商場
110	怡閣苑之停車場	60	海悅豪園
114	怡雅苑之停車場	52	美林商場
97	英明苑之停車場	31	南豐廣場
99	漁安苑之停車場	30	愛民廣場
129	柴灣停車場／汽車服務中心	50	愛東商場
10	長發廣場	70	平田商場
62	祥華商場	80	寶熙苑商場
14	彩明商場	51	寶林商場
28	彩雲商場	36	寶達商場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
75	長安邨之商舖與停車場	43	赤柱廣場
77	長宏邨之商舖與停車場	44	新翠商場
84	青華苑之商舖與停車場	2	T Town
76	康柏苑之商舖與停車場	47	大興商場
120	康瑞苑之商舖與停車場	18	太和廣場
88	康逸苑之商舖與停車場	38	大元商場
117	紅磡邨之商舖與停車場	29	德田廣場
82	高俊苑之商舖與停車場	8	黃大仙中心北館
125	高怡邨之商舖與停車場	5	黃大仙中心南館
106	樂雅苑之商舖與停車場	126	海濱匯
79	樂華南邨之商舖與停車場	17	天澤商場
102	南昌邨之商舖與停車場	20	天盛商場
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	25	天瑞商場
91	天華邨之商舖與停車場	65	天慈商場
118	天宏苑之商舖與停車場	21	天耀廣場
85	天逸邨之商舖與停車場	4	TKO Gateway
89	唐明苑之商舖與停車場	7	TKO Spot
92	翠灣邨之商舖與停車場	42	翠屏(北)商場
103	慈愛苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
71	東頭邨之商舖與停車場	55	元洲商場
81	和明苑之商舖與停車場	58	環翠商場
98	欣明苑之商舖與停車場	12	禾輋廣場
111	盈福苑之商舖與停車場	13	逸東商場
66	三聖商場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
9	秀茂坪商場	73	賢麗苑購物中心
27	沙角商場	61	耀安商場
33	順利商場	69	耀東商場
72	順安商場	37	愉翠商場
23	小西灣廣場		

中國物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	領展企業廣場，上海	2	領展購物廣場 • 中關村，北京
3	領展購物廣場 • 廣州，廣州	4	領展購物廣場 • 京通，北京
5	領展中心城，深圳	6	七寶萬科廣場，上海
7	太陽新天地購物中心，廣州	8	東莞物流倉儲設施，東莞
9	佛山物流倉儲設施，佛山		

英國物業

序號	物業名稱
1	The Cabot，倫敦

澳洲物業

序號	物業名稱
1	100 Market Street，悉尼

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
1	**樂富廣場**						
		361,569	793	313.4	4.23%	6,894.1	4.55%
	簡介：	樂富廣場(前稱樂富中心)，於1983年至1991年間落成，包括 • 1號商場－零售 • 2號商場－零售 • 1號停車場 • 2號停車場 • 位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之停車場及商業大廈 • 樂富邨內之相關設施 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：362,486平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：361,569平方呎 泊車位數目：793					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司地段詳情：新九龍內地段第6451號－335,530份均等且不可分割份數中之107,428份政府租契：自2007年12月31日起計為期50年					
2	**T Town**						
		206,934	1,177	266.6	4.03%	5,609.4	4.75%
	簡介：	T Town(前稱頌富廣場)，於1999年及2000年落成，包括 • 第1期商業及停車場大廈 • 第2期商場 • 天頌苑附屬設施大廈－地下及第1層之幼稚園及日間托兒所設施 泊車位數目：1,177					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：第1期－天水圍市地段第18號－A分段及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份 第2期－天水圍市地段第41號－297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
3	**慈雲山中心**						
		196,744	940	208.5	4.34%	4,391.1	4.75%
	簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 多層停車場 • 停車場A • 停車場B • 升降機塔 • 附屬設施大樓－商業／停車場大廈 • 慈樂邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：940					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6442號－餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份 政府租契：自2007年10月8日起計為期50年					
4	**TKO Gateway**						
		165,935	623	192.7	4.01%	4,247.1	4.54%
	簡介：	TKO Gateway（前稱厚德（二）商場），於1993年落成，包括 • 東翼－多層停車場 • 西翼－多層停車場 • 厚德邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：623					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第99號－324,918份均等且不可分割份數中之49,962份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
5	**黃大仙中心南館**						
		146,528	688	176.8	4.13%	3,830.7	4.62%
	簡介：	黃大仙中心南館（前稱黃大仙中心），於1982年及1983年落成，包括 • 多層商業／停車場大廈 • 商業／停車場大廈 • 停車場大廈 • 商業大廈－熟食檔 • 位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓內之商業／停車場大廈 • 黃大仙下邨（二區）內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：688					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6438號－323,235份均等且不可分割份數中之51,200份 政府租契：自2007年5月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
6	**啟田商場**						
		184,878	461	173.3	4.33%	3,747.9	4.62%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分兩期落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 多層商業／停車場大廈 • 啟田邨內之泊車位及相關地方 泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6481號－256,946份均等且不可分割份數中之65,207份 政府租契：自2009年9月29日起計為期50年					
7	**TKO Spot**						
		130,649	1,280	177.0	4.24%	3,758.0	4.71%
	簡介：	TKO Spot（前稱尚德商場），於1998年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場A • 停車場B • 停車場C • 尚美樓地下的綜合商業／停車場大廈 • 尚德邨內之露天泊車位以及相關地方 泊車位數目：1,280					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第98號－467,545份均等且不可分割份數中之95,092份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					
8	**黃大仙中心北館**						
		137,622	473	143.0	3.95%	3,460.2	4.13%
	簡介：	黃大仙中心北館（前稱龍翔廣場），於2001年落成，包括 • 黃大仙上邨內之商業／停車場大廈及相關地方 泊車位數目：473					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6439號－311,854份均等且不可分割份數中之53,974份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
9	**秀茂坪商場**						
		154,767	**611**	**183.0**	**4.31%**	**3,654.8**	**5.01%**
	簡介：	• 商業／停車場大廈 • 多層停車場A及附屬設施大廈 • 秀茂坪邨內之相關地方 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：155,554平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：154,767平方呎 泊車位數目：611					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號－餘段中833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
10	**長發廣場**						
		165,572	**590**	**152.3**	**4.35%**	**3,158.5**	**4.82%**
	簡介：	長發廣場，於1987年落成，包括 • 商場 • 長發邨變電站 • 停車場大廈 泊車位數目：590					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第172號－171,904份均等且不可分割份數中之49,331份 政府租契：自2005年起計為期50年					
11	**良景廣場**						
		184,012	**616**	**159.6**	**4.45%**	**3,038.2**	**5.25%**
	簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 良景邨內之房委會露天停車場 • 房委會道路 泊車位數目：616					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第458號－426,295份均等且不可分割份數中之54,922份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
12	**禾輋廣場**						
		170,612	828	147.2	4.14%	3,022.0	4.87%
	簡介：	禾輋廣場，於1977年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 綜合商業／停車場大廈－位於泰和樓、富和樓、厚和樓、智和樓及景和樓地下之零售單位 • 禾輋邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：828					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第549號－474,742份均等且不可分割份數中之55,437份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
13	**逸東商場**						
		193,063	1,900	155.3	4.43%	2,950.7	5.26%
	簡介：	逸東商場，於2001年至2003年間落成，包括 • 1號商場 • 2號商場 • 1號停車場 • 3號停車場 • 商業／停車場大廈 • 逸東邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：1,900					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：東涌市地段第30號－930,819份均等且不可分割份數中之107,811份 政府租契：自2009年2月5日起計為期50年					
14	**彩明商場**						
		92,857	765	142.3	4.33%	2,841.4	5.01%
	簡介：	彩明商場，於2001年及2003年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場大廈 • 有蓋泊車位－彩明苑 • 健明邨新翼 泊車位數目：765					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第8 2號－34 6, 9 9 6份均等且不可分割份數中之44,614份，以及將軍澳市地段第10 9號－420,644份均等且不可分割份數中之39,133份政府租契：自2001年5月4日（將軍澳市地段第82號）及2010年3月15日（將軍澳市地段第109號）起計為期50年					
15	**蝴蝶廣場**						
		174,793	313	149.7	4.53%	2,853.6	5.24%
	簡介：	蝴蝶廣場，於1983年落成，包括 • 商場 • 多層停車場 • 商業區－熟食檔 • 綜合商業／停車場大廈－位於蝶翎樓及蝶心樓內之商舖 • 蝴蝶邨內之露天泊車位、上落貨區及相關地方 泊車位數目：313					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第473號－248,783份均等且不可分割份數中之38,316份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
16	**彩園廣場**						
		125,394	536	134.7	4.39%	2,748.7	4.90%
	簡介：	彩園廣場，於1982年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 綜合商業／停車場大廈－位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位、露天泊車位及相關地方 泊車位數目：536					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第230號－286,392份均等且不可分割份數中之34,746份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
17	**天澤商場**						
		130,719	302	133.4	4.31%	2,740.6	4.87%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括 • 商業大廈，包括入口處的攤檔 • 停車場大廈 • 天澤邨內之相關地方 泊車位數目：302					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第37號－272,897份均等且不可分割份數中之38,810份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
18	**太和廣場**						
		125,272	454	128.9	4.41%	2,605.2	4.95%
	簡介：	太和廣場，於1989年落成，包括 • 商業／停車場大廈1期 • 商業／停車場大廈2期 • 熟食中心 • 房委會綜合設施－ 愛和樓之商舖、儲物室、辦公室及診所 安和樓之商舖、辦公室及診所 喜和樓地下通往第1期商業大廈之入口 • 於估值日期正進行資產提升工程 泊車位數目：454					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第176號－414,930份均等且不可分割份數中之40,117份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
19	**油美及高翔（鯉魚門廣場）**						
		102,715	0	125.6	4.30%	2,525.5	4.97%
	簡介：	鯉魚門廣場－油美及高翔，於2001年落成，包括 • 油美苑J、K及L座之商業樓					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6459號－392,161份均等且不可分割份數中之19,357份 政府租契：自2005年6月3日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
20	**天盛商場**						
		78,235	1,458	125.0	4.33%	2,548.8	4.90%
	簡介：	天盛商場，於2000年落成，包括 • 商場－商業／停車場大廈 • 附屬設施大樓－天盛苑內之幼稚園、遊樂場地以及日間托兒所 泊車位數目：1,458					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第17號，A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					
21	**天耀廣場**						
		93,297	480	115.5	4.34%	2,321.6	4.98%
	簡介：	天耀廣場，於1992年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 天耀邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：480					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第38號－574,611份均等且不可分割份數中之31,581份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
22	**竹園廣場**						
		138,459	1,103	114.2	4.45%	2,322.4	4.92%
	簡介：	竹園廣場，於1984年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 趣園樓之多層停車場大廈 • 熟食檔 • 秀園樓之商舖 • 竹園(南)邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：1,103					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6452號－餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份 政府租契：自2007年8月16日起計為期50年					
23	**小西灣廣場**						
		99,942	558	117.4	4.47%	2,237.0	5.25%
	簡介：	小西灣廣場，於1989年落成，包括 • 商場 • 停車場大廈 • 小西灣邨第3期之停車場及泊車位 • 綜合商業樓－瑞益樓之郵局 泊車位數目：558					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第176號－418,894份均等且不可分割份數中之34,606份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
24	**富東廣場**						
		104,879	537	110.5	4.45%	2,172.4	5.09%
	簡介：	富東廣場，於1997年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場大廈 • 富東邨內之露天停車場及相關地方 泊車位數目：537					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：東涌市地段第40號－209,377份均等且不可分割份數中之44,218份 政府租契：自2008年4月30日起計為期50年					
25	**天瑞商場**						
		74,948	577	108.2	4.40%	2,136.0	5.07%
	簡介：	天瑞商場，於1992年落成，包括 • 商業／停車場大廈以及內部相連之商業／停車場大廈 • 天瑞邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：577					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第39號－599,404份均等且不可分割份數中之34,646份 政府租契：自2007年9月5日起計為期50年					
26	**頌安商場**						
		82,430	995	103.8	4.44%	1,991.8	5.21%
	簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括 • 連天台商業／停車場大廈 • 頌平樓之綜合商業／停車場大廈 • 頌安邨內之露天泊車位 泊車位數目：995					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第544號－223,886份均等且不可分割份數中之41,385份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
27	**沙角商場**						
		96,488	662	100.6	4.34%	2,002.8	5.02%
	簡介：	沙角商場，於1980年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 熟食檔 • 綜合商業／停車場大廈－魚鷹樓及沙燕樓之商舖及沙角邨內之露天泊車位 泊車位數目：662					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第552號－340,309份均等且不可分割份數中之32,438份 政府租契：自2008年7月3日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
28	**彩雲商場**						
		167,660	859	99.4	4.44%	2,010.3	4.94%
	簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括 • 1號商業／停車場大廈 • 2號商業／停車場大廈 • 1號商場 • 2號商場－飛鳳樓內之商舖及熟食檔 • 彩雲邨內之露天泊車位、相關設施及綜合設施 泊車位數目：859					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6461號－餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份 政府租契：自2008年12月29日起計為期50年					
29	**德田廣場**						
		98,661	754	91.6	4.48%	1,915.2	4.78%
	簡介：	德田廣場，於1991年落成，包括 • 商場大廈 • 停車場大廈A • 停車場大廈B • 德康樓之停車場大廈C • 德敬樓之房委會綜合設施 • 露天泊車位－毗鄰德盛樓 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：97,580平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：98,661平方呎 泊車位數目：754					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6326號－308,756份均等且不可分割份數中之25,782份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
30	**愛民廣場**						
		180,959	808	94.8	4.48%	1,938.6	4.89%
	簡介：	愛民廣場，於1975年落成，包括 • 多層商業／停車場大廈，包括停車場大廈A至D • 1號商場－熟食檔 • 2號商場－街市 • 位於昭民樓，康民樓及頌民樓之商舖單位 • 愛民邨內之露天停車場以及相關地方 泊車位數目：808					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第9826號－餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份 政府租契：自1968年4月1日起計為期75年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
31	**南豐廣場**						
		81,342	0	72.2	4.00%	1,720.5	4.19%
	簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括 • 商業單位 • 幼稚園 • 外牆商業廣告位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第23號－1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份 政府租契：新批土地契約第8648號，年期自1995年11月21日起計至2047年6月30日止					
32	**富善商場**						
		106,231	525	84.5	4.36%	1,865.0	4.53%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 熟食檔 • 富善邨內之露天泊車位及相關地方 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：106,361平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：106,231平方呎 泊車位數目：525					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第189號－330,620份均等且不可分割份數中之33,761份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
33	**順利商場**						
		200,948	731	81.6	4.48%	1,719.5	4.75%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括 • 商場1期 • 商場2期 • 停車場A • 停車場B • 停車場C • 位於順利邨利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓的商鋪單位 • 露天泊車位 泊車位數目：731					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6465號－295,872份均等且不可分割份數中之56,354份 政府租契：2010年3月31日起計為期50年					
34	**何文田廣場**						
		101,102	299	77.9	4.44%	1,649.0	4.73%
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 何文田邨內之停車場大廈 泊車位數目：299					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：九龍內地段第11119號－A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份 政府租契：自1998年11月20日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
35	**恆安商場**						
		116,022	585	84.7	4.32%	1,761.8	4.81%
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 恆安邨內之相關地方及貨車泊車位 泊車位數目：585					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第500號－C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份及餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
36	**寶達商場**						
		82,260	1,083	77.1	4.30%	1,635.7	4.71%
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括 • 商場 • 停車平台I • 停車平台II • 位於達祥樓之綜合商業／停車場大廈 • 寶達邨之相關地方 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：82,838平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：82,260平方呎 泊車位數目：1,083					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6470號－546,029份均等且不可分割份數中之75,195份 政府租契：自2009年4月9日起計為期50年					
37	**愉翠商場**						
		112,769	1,175	80.3	4.22%	1,653.8	4.86%
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括愉翠苑 • 商場 • 停車場及附屬設施大樓 • 上落貨區 泊車位數目：1,175					
	業權詳情：	持有人：由領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第462號－361,200份均等且不可分割份數中之48,967份 政府租契：2001年5月18日起計為期50年					
38	**大元商場**						
		136,430	594	86.8	4.41%	1,823.0	4.76%
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括 • 商場A • 商場B • 停車場大廈 • 位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內之商舖 • 大元邨內之相關地方、水泵房及露天泊車位 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：136,490平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：136,430平方呎 泊車位數目：594					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第192號－396,392份均等且不可分割份數中之38,718份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
39	**廣源商場**						
		81,542	736	78.9	4.35%	1,622.0	4.87%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括位於廣源邨內 • 商場－第1至5座 • 1號停車場－包括街市 • 2號停車場 • 露天泊車位 泊車位數目：736					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第506號－279,026份均等且不可分割份數中之29,929份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
40	**顯徑商場**						
		94,374	636	83.2	4.36%	1,697.0	4.90%
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 熟食檔 • 顯徑邨內之露天泊車位 泊車位數目：636					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第503號－396,392份均等且不可分割份數中之37,320份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
41	**瀝源廣場**						
		106,156	438	75.3	4.23%	1,599.3	4.71%
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括瀝源邨內 • 商業／停車場大廈 • 位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓內的綜合商業／停車場大廈 • 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：438					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第550號－199,774份均等且不可分割份數中之28,600份 政府租契：2007年5月7日起計為期50年					
42	**翠屏(北)商場**						
		113,912	421	74.8	4.21%	1,618.4	4.62%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括翠屏(北)邨內 • 商場 • 停車場大廈 • 位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、翠榆樓及翠桃樓內的房委會綜合設施 • 露天泊車位 泊車位數目：421					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第754號－345,220份均等且不可分割份數中之31,542份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
43	**赤柱廣場**						
		98,382	**411**	**66.1**	**4.20%**	**1,406.8**	**4.70%**
	簡介：	赤柱廣場，於1999年及2000年落成，包括 • 第1部分，商業／停車場大廈、美利樓、閒情坊 • 第2部分，位於馬坑邨的露天泊車位 • 第3部分，位於馬坑邨的商舖及地庫停車場 泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：赤柱內地段第98號－116,974份均等且不可分割份數中之37,045份 政府租契：自2009年6月11日起計為期50年					
44	**新翠商場**						
		75,506	**620**	**68.9**	**4.27%**	**1,425.8**	**4.83%**
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括 • 商場 • 街市 • 1號停車場 • 2號停車場 • 3號停車場 • 熟食檔 • 位於新義樓的房委會綜合設施 • 新翠邨內的露天泊車位 泊車位數目：620					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第554號－395,903份均等且不可分割份數中之27,934份 政府租契：自2009年5月25日起計為期50年					
45	**南昌薈**						
		56,519	**547**	**69.7**	**4.33%**	**1,420.6**	**4.91%**
	簡介：	南昌薈（前稱富昌商場），於2002年落成，包括 • 多層商業樓 • 附屬設施大樓－綜合商業／停車場大廈 • 多層停車場大廈 泊車位數目：547					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6437號－355,647份均等且不可分割份數中之31,469份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
46	**鳳德商場**						
		68,317	**487**	**49.9**	**4.29%**	**1,235.6**	**4.04%**
	簡介：	鳳德商場，於1991年落成，包括 • 商場 • 停車場大廈 • 位於斑鳳樓及銀鳳樓的商舖 • 於估值日期正進行資產提升工程 • 資產提升前供租賃之內部樓面面積：69,638平方呎 • 資產提升後供租賃之內部樓面面積：68,317平方呎 泊車位數目：487					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6318號－A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份 政府租契：自1998年4月8日起計，為期50年					
47	**大興商場**						
		102,879	**672**	**61.3**	**4.42%**	**1,332.3**	**4.60%**
	簡介：	大興商場，於1977年落成，包括 • 1號商場 • 2號商場 • 大興邨內露天泊車位及相關地方 泊車位數目：672					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第484號－474,882份均等且不可分割份數中之27,288份 政府租契：自2009年3月18日起計為期50年					
48	**富泰商場**						
		61,288	**635**	**63.4**	**4.19%**	**1,292.1**	**4.91%**
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括富泰邨內 • 商業／停車場大廈 • 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：635					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第418號－382,833份均等且不可分割份數中之38,769份 政府租契：自2001年3月12日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
49	**朗屏商場**						
		92,061	564	67.1	4.50%	1,363.8	4.92%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場／社區中心大樓 • 朗屏邨內位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的商舖 • 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：564					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：元朗市地段第521號－498,969份均等且不可分割份數中之32,958份 政府租契：自2006年3月15日起計為期50年					
50	**愛東商場**						
		81,029	634	64.1	4.37%	1,260.3	5.08%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括愛東邨內 • 商場 • 愛善樓內之多層商業／停車場大廈，包括福利中心 • 綜合商業／停車場大廈及相關地方 泊車位數目：634					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第849號－194,191份均等且不可分割份數中之34,910份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
51	**寶林商場**						
		85,610	398	59.7	4.46%	1,237.4	4.83%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括 • 商場I • 商場II • 停車場大廈 • 房委會綜合設施－寶林邨內位於寶寧樓及寶勤樓內的商舖 • 露天泊車位 • 變電站 泊車位數目：398					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第88號才341,494份均等且不可分割份數中之25,495份 政府租契：自2004年10月19日起計為期50年					
52	**美林商場**						
		75,926	375	60.5	4.25%	1,251.9	4.83%
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括 • 商場 • 多層停車場 • 商場－熟食檔 • 房委會綜合設施部分－位於美楓樓的商舖 泊車位數目：375					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第558號－273,313份均等且不可分割份數中之29,125份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
53	**興華廣場**						
		82,011	268	62.3	4.38%	1,250.8	4.98%
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括 • 商場 • 停車場大廈 • 位於美華樓的綜合商業／停車場大廈 • 興華邨內的相關地方 泊車位數目：268					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第177號－160,197份均等且不可分割份數中之27,675份 政府租契：自2007年2月28日起計，為期50年					
54	**富亨商場**						
		55,030	517	55.6	4.39%	1,149.6	4.84%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括富亨邨內 • 商業／停車場大廈 • 多用途綜合大廈，不包括室內康樂中心 • 停車場大廈 • 露天泊車位 泊車位數目：517					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第178號－358,013份均等且不可分割份數中之22,900份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
55	**元州商場**						
		50,180	213	53.7	3.88%	1,260.6	4.26%
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括 • 商場平台 • 停車場平台 泊車位數目：213					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6478號－355,830份均等且不可分割份數中之17,388份 政府租契：自2010年3月11日起計為期50年					
56	**隆亨商場**						
		64,037	440	55.3	4.26%	1,115.8	4.95%
	簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括 • 商場 • 街市 • 停車場大廈 • 熟食檔 • 露天泊車位 泊車位數目：440					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第557號－289,255份均等且不可分割份數中之23,047份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
57	**廣福商場**						
		69,574	461	54.2	4.45%	1,139.8	4.76%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括 • 商業／停車場／街市綜合大樓 • 廣仁樓內的商舖 • 熟食檔 • 廣福邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第196號－351,384份均等且不可分割份數中之23,946份 政府租契：自2010年3月17日起計為期50年					
58	**環翠商場**						
		82,296	359	55.6	4.39%	1,096.7	5.07%
	簡介：	環翠商場，於1978年落成，包括 • 商場 • 街市／停車場大廈 • 停車場大廈 • 停車場平台 • 位於環翠邨內怡翠樓，盛翠樓的商舖 • 位於利翠樓的政府診所 • 露天停車場及相關地方 泊車位數目：359					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第180號－餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					
59	**樂華商場**						
		98,078	650	47.9	4.30%	1,044.6	4.58%
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 樂華(北)邨內位於普華樓、勤華樓、立華樓、達華樓、寧華樓及信華樓的綜合商業／停車場大廈 • 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：650					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號－513,788份均等且不可分割份數中之38,134份 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					
60	**海悅豪園**						
		41,017	0	42.3	4.00%	965.7	4.38%
	簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括 • 商業用途部分					
	業權詳情：	持有人：匡倫(香港)有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第49號－5,411份均等且不可分割份數中之573份 政府租契：新批土地契約第SK8530號，年期自1995年3月27日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
61	**耀安商場**						
		50,765	547	48.7	4.27%	955.1	5.10%
	簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括 • 多用途綜合大樓－店舖、街市及泊車位 • 耀安邨內的露天泊車位 泊車位數目：547					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第505號－306,501份均等且不可分割份數中之12,616份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
62	**祥華商場**						
		72,166	353	41.5	4.34%	920.1	4.51%
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括 • 商場 • 1號停車場 • 2號停車場 • 天台熟食檔 • 街市 • 祥華邨內位於祥禮樓及祥頌樓內的商舖 • 露天泊車位 泊車位數目：353					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第226號－299,811份均等且不可分割份數中之26,310份 政府租契：自2004年6月16日起計為期50年					
63	**曉麗商場**						
		34,560	637	44.8	4.32%	923.5	4.85%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括 • 位於曉天閣的商業停車場大廈 • 位於曉安閣的幼稚園 泊車位數目：637					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6205號－A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份 政府租契：年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止					
64	**海富商場**						
		40,335	225	40.1	4.21%	871.0	4.60%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括 • E座部分－商場 • D座部分－停車場、長者住屋中心、養老院 泊車位數目：225					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第11141號－204,120份均等且不可分割份數中之9,413份 政府租契：自1999年7月16日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
65	**天慈商場**						
		36,865	289	38.5	4.26%	808.5	4.77%
	簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 停車場大廈 • 位於慈屏樓的商舖 • 天慈邨內相關地方及泊車位 泊車位數目：289					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第40號－202,482份均等且不可分割份數中之17,511份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					
66	**三聖商場**						
		69,580	176	43.8	4.38%	846.8	5.17%
	簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括 • 綜合商場 • 街市 • 熟食檔 • 商舖攤檔 • 位於進漁樓、滿漁樓及豐漁樓的綜合商業／停車場 泊車位數目：176					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第481號－115,271份均等且不可分割份數中之14,434份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					
67	**興東商場**						
		53,034	420	28.9	4.36%	615.4	4.69%
	簡介：	興東商場，於1995年落成，包括 • 商業停車場大廈 • 1號升降機塔－相關地方及商舖單位 泊車位數目：420					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：箕灣內地段第851號－155,258份均等且不可分割份數中之23,786份 政府租契：自2010年2月8日起計為期50年					
68	**建生商場**						
		36,623	273	25.1	4.27%	550.0	4.56%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內 • 商場 • 停車場大廈 • 相關地方 泊車位數目：273					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第441號－A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
69	**耀東商場**						
		63,416	685	24.7	4.47%	551.2	4.48%
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內 • 商場 • 1號停車場 • 2號停車場 • 單位 泊車位數目：685					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第852號－381,831份均等且不可分割份數中之35,548份 政府租契：自2010年3月29日起計為期50年					
70	**平田商場**						
		24,400	406	22.9	4.52%	497.2	4.60%
	簡介：	平田商場，於1997年落成，包括平田邨內 • 商場 • 停車場大廈 • 附屬設施大樓 • 露天泊車位 泊車位數目：406					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6446號－362,174份均等且不可分割份數中之16,966份 政府租契：自2009年3月30日起計為期50年					
71	**東頭邨之商舖與停車場**						
		37,984	493	23.9	4.45%	509.9	4.68%
	簡介：	東頭邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 • 商場 • 停車場大廈 • 位於商場前面的商舖 • 東頭邨內祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓內的商舖 • 露天泊車位 泊車位數目：493					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6413號－349,186份均等且不可分割份數中之16,942份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
72	**順安商場**						
		80,993	459	22.7	4.44%	498.6	4.56%
	簡介：	順安商場，於1978年落成，包括順安邨內 • 商場1號－部分 • 商場2號－部分 • 商業停車場大廈 • 位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業／停車場設施 • 商業設施、相關地方及露天泊車位 泊車位數目：459					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6472號－179,429份均等且不可分割份數中之20,130份 政府租契：自2008年7月28日起計，為期50年					
73	**賢麗苑購物中心**						
		10,584	150	18.9	4.26%	386.1	4.89%
	簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括 • 商業／停車場大廈 泊車位數目：150					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第389號－A分段 政府租契：年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
74	**健明邨之停車場**						
		0	763	23.1	5.00%	420.9	5.49%
	簡介：	健明邨之停車場，於2003年落成，包括 • 商業／停車場大廈之泊車位 • 健明邨內泊車位 泊車位數目：763					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第109號－420,644份均等且不可分割份數中之39,133份 政府租契：自2010年3月15日起計為期50年					
75	**長安邨之商舖與停車場**						
		3,915	484	18.7	4.58%	376.7	4.97%
	簡介：	長安邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 • 1號停車場 • 2號停車場 • 安濤樓的商舖單位與醫療中心 泊車位數目：484					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第160號－D分段和F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份 政府租契：自1998年4月8日起計，為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
76	**康柏苑之商舖與停車場**						
		17,956	549	18.6	4.39%	389.8	4.77%
	簡介：	康柏苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 • 停車場大廈，包括兩間幼稚園 泊車位數目：549					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6095號－A分段 政府租契：自1991年9月25日起至2047年6月30日止					
77	**長宏邨之商舖與停車場**						
		11,532	333	18.6	4.64%	353.1	5.27%
	簡介：	長宏邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括 • 多層停車場 • 商業停車場大廈 • 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：333					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第178號－259,640份均等且不可分割份數中之13,010份 政府租契：自2009年3月25日起計為期50年					
78	**天悅邨之停車場**						
		0	560	14.2	4.40%	302.0	4.71%
	簡介：	天悅邨之停車場，於2000年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：560					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第41號－297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分 政府租契：自2010年6月8日起計為期50年					
79	**樂華南邨之商舖與停車場**						
		16,086	226	12.4	4.66%	251.2	4.93%
	簡介：	樂華南邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 • 位於展華樓的街市攤檔 • 停車場大廈 • 安華樓附近的熟食檔 • 位於安華樓的商舖單位 • 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：226					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號－513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的一部分 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
80	**寶熙苑商場**						
		13,686	0	9.6	3.30%	257.9	3.71%
	簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括 • A及B座的零售單位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6117號－20,256份均等且不可分割份數中之1,354份 政府租契：年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止					
81	**和明苑之商舖與停車場**						
		7,342	379	13.7	4.30%	289.5	4.74%
	簡介：	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 • 停車場大廈 • 位於和逸閣的幼稚園單位 泊車位數目：379					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第52號－整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					
82	**高俊苑之商舖與停車場**						
		7,332	323	12.8	4.47%	265.3	4.82%
	簡介：	高俊苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 • 商業／停車場大廈 • 位於俊滿閣的幼稚園 泊車位數目：323					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6189號－整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份 政府租契：年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止					
83	**嘉田苑之停車場**						
		0	348	11.2	4.40%	233.2	4.82%
	簡介：	嘉田苑之停車場，於1988年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第290號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
84	**青華苑之停車場**						
		9,118	348	11.0	4.39%	234.7	4.67%
	簡介：	青華苑之停車場，於2001年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第137號－36,665份均等且不可分割份數中之2,516份 政府租契：自1999年4月20日起為期50年					
85	**天逸邨之商舖與停車場**						
		8,784	446	11.0	4.57%	225.8	4.86%
	簡介：	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括 • 停車場大廈（連同一間幼稚園） • 露天泊車位 泊車位數目：446					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第42號－226,221份均等且不可分割份數中之15,485份 政府租契：自2008年10月28日起計為期50年					
86	**田景邨之停車場**						
		0	380	11.0	4.30%	233.1	4.71%
	簡介：	田景邨之停車場，於1989年落成，包括 • 停車場大廈 • 露天泊車位 泊車位數目：380					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第444號－197,161份均等且不可分割份數中之4,036份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
87	**慈民邨之停車場**						
		0	364	12.5	4.90%	232.0	5.41%
	簡介：	慈民邨之停車場，於1994年落成，包括 • 停車場大廈 • 相關地方 泊車位數目：364					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6441號－餘段中139,291份均等且不可分割份數中之9,121份 政府租契：自2008年2月28日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
88	**康逸苑之商舖與停車場**						
		7,040	355	10.2	4.39%	218.1	4.69%
	簡介：	康逸苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 • 停車場大廈(連同一間幼稚園) 泊車位數目：355					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6329號－99,200份均等且不可分割份數中之4,582份 政府租契：自2001年2月5日起計為期50年					
89	**唐明苑之商舖與停車場**						
		21,283	291	9.2	4.29%	215.7	4.26%
	簡介：	唐明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 • 停車場大廈(連同多個店鋪及一個青少年中心) • 唐煌閣日間托兒所 • 唐富閣幼稚園 泊車位數目：291					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第54號－整個A分段及餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份 政府租契：年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止					
90	**華荔邨之停車場**						
		0	411	10.4	4.60%	207.8	5.01%
	簡介：	華荔邨之停車場，於2001年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第445號－A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份 政府租契：自2001年5月25日起計為期50年					
91	**天華邨之商舖與停車場**						
		1,476	287	9.9	4.36%	208.4	4.74%
	簡介：	天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 • 附屬設施大廈的店鋪及泊車位 泊車位數目：287					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第43號－236,423份均等且不可分割份數中之11,225份 政府租契：自2010年5月12日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
92	**翠灣邨之商舖與停車場**						
		13,631	182	9.4	4.39%	205.2	4.57%
	簡介：	翠灣邨之商舖與停車場，於1993年落成，包括 • 獨立零售單位 • 商業樓 • 停車場大廈 • 露天停車場 泊車位數目：182					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第166號－123,068份均等且不可分割份數中之3,254份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
93	**寧峰苑之停車場**						
		0	299	9.7	4.20%	209.9	4.60%
	簡介：	寧峰苑之停車場，於2001年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：299					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第477號－78,707份均等且不可分割份數中之3,072份 政府租契：自1999年10月15日起計為期50年					
94	**宏福苑之停車場**						
		0	408	7.7	4.10%	173.2	4.42%
	簡介：	宏福苑之停車場，於1983年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：408					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第27號－整個A分段 政府租契：年期自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
95	**寶珮苑之停車場**						
		0	277	8.5	4.30%	179.8	4.73%
	簡介：	寶珮苑之停車場，於1995年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：277					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第728號－整個A分段 政府租契：年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
96	**明雅苑之停車場**						
		0	345	7.1	4.00%	163.3	4.32%
	簡介：	明雅苑之停車場，於1985年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：345					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第36號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
97	**英明苑之停車場**						
		0	274	8.0	4.30%	170.4	4.67%
	簡介：	英明苑之停車場，於1989年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：274					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第4號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
98	**欣明苑之商舖與停車場**						
		7,019	262	7.1	4.38%	164.5	4.29%
	簡介：	欣明苑之商舖與停車場，於1990年落成，包括 • 商業／停車場大廈 泊車位數目：262					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第9號－整個A分段 政府租契：年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止					
99	**漁安苑之停車場**						
		0	296	7.6	4.30%	163.6	4.64%
	簡介：	漁安苑之停車場，於1988年落成，包括 • 停車場大廈（連同一個辦事處） 泊車位數目：296					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：鴨脷洲內地段第117號－整個A分段 政府租契：自1982年2月1日起計為期75年，期滿後可再續期75年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
100	**翠屏(南)邨之停車場**						
		5,275	229	9.0	5.06%	161.2	5.56%
	簡介：	翠屏(南)邨之停車場，於1990年落成，包括 • 停車場大廈 • 露天泊車位 泊車位數目：229					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第755號－餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份 政府租契：自2009年11月27日起計為期50年					
101	**麗安邨之停車場**						
		0	181	9.0	4.80%	171.4	5.26%
	簡介：	麗安邨之停車場，於1993年落成，包括 • 停車場大廈 • 露天泊車位 泊車位數目：181					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6482號－餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份 政府租契：自2009年3月6日起計為期50年					
102	**南昌邨之商舖與停車場**						
		8,112	156	6.8	4.32%	150.7	4.52%
	簡介：	南昌邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括 • 停車場大廈 • 位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓之商舖 • 露天泊車位 泊車位數目：156					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6427號－109,764份均等且不可分割份數中之3,670份 政府租契：自2005年8月17日起計為期50年					
103	**慈愛苑之商舖與停車場**						
		13,306	199	6.4	4.74%	148.9	4.33%
	簡介：	慈愛苑之商舖與停車場，於1997年至2000年分階段落成，包括 • 停車場大廈(連同一間幼稚園) • 位於第3期的幼稚園 泊車位數目：199					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 1.地段詳情：新九龍內地段第6211號－整個A分段 政府租契：年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止2.地段詳情：新九龍內地段第6265號－113,761份均等且不可分割份數中之699份 政府租契：自1999年5月7日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
104	**秀茂坪邨第三期之商舖與停車場**						
		1,507	205	6.5	4.54%	132.5	4.87%
	簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括 • 停車場大廈（連同一個地面零售單位） 泊車位數目：205					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號－餘段中833,450份均等且不可分割份數中之7,222份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
105	**牛頭角上邨之停車場**						
		0	228	6.7	4.80%	130.9	5.15%
	簡介：	牛頭角上邨之停車場，於2002年落成，包括 • 停車場大廈 • 相關地方 泊車位數目：228					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6471號－126,664份均等且不可分割份數中之9,334份 政府租契：自2008年5月6日起計為期50年					
106	**樂雅苑之商舖與停車場**						
		12,616	265	5.1	4.13%	123.7	4.14%
	簡介：	樂雅苑之商舖與停車場，於1984年落成，包括 • 停車場大廈（連同一個室內體育館） • 露天泊車位 泊車位數目：265					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5969號－整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
107	**秀茂坪邨第一期之停車場**						
		0	395	6.2	4.00%	145.6	4.26%
	簡介：	秀茂坪邨第一期之停車場，於2002年落成，包括 • 多層停車場B • 綜合商業／停車場設施 • 相關地方 泊車位數目：395					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號－餘段中833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
108	**錦鞍苑之停車場**						
		0	238	5.8	4.30%	125.6	4.65%
	簡介：	錦鞍苑之停車場，於1987年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：238					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第283號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
109	**青宏苑之停車場**						
		0	179	6.1	4.30%	133.4	4.61%
	簡介：	青宏苑之停車場，於2001年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：179					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第137號－36,665份均等且不可分割份數中之2,516份 政府租契：自1999年4月20日起計為期50年					
110	**怡閣苑之停車場**						
		0	240	5.4	4.10%	124.5	4.35%
	簡介：	怡閣苑之停車場，於1981年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：240					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5911號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
111	**盈福苑之商舖與停車場**						
		786	163	6.0	4.55%	124.3	4.79%
	簡介：	盈福苑之商舖與停車場，於2001年落成，包括 • 停車場大廈（連同一個商舖單位） 泊車位數目：163					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6266號－整個餘段 政府租契：自1999年5月7日起計為期50年					
112	**新圍苑之停車場**						
		0	185	5.1	4.30%	107.5	4.74%
	簡介：	新圍苑之停車場，於1990年落成，包括 • 多層停車場 泊車位數目：185					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第326號－整個A分段 政府租契：年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
113	**天祐苑之停車場**						
		0	192	4.7	4.30%	105.0	4.47%
	簡介：	天祐苑之停車場，於1992年落成，包括 • 停車場 泊車位數目：192					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第10號－整個A分段 政府租契：年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止					
114	**怡雅苑之停車場**						
		0	159	4.4	4.10%	101.2	4.37%
	簡介：	怡雅苑之停車場，於1993年落成，包括 • 停車場 泊車位數目：159					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第120號－整個A分段 政府租契：年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止					
115	**瓊麗苑之停車場**						
		0	158	3.9	4.20%	92.3	4.22%
	簡介：	瓊麗苑之停車場，於1989年落成，包括 • 停車場大廈 • 泊車位 泊車位數目：158					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5943號－整個A分段 政府租契：年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止					
116	**鳳禮苑之停車場**						
		0	134	3.7	4.10%	86.2	4.27%
	簡介：	鳳禮苑之停車場，於1997年落成，包括 • 停車場大廈 • 露天泊車位 泊車位數目：134					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6240號－33,911份均等且不可分割份數中之1,512份 政府租契：年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
117	**紅磡邨之商舖與停車場**						
		3,994	45	3.2	4.15%	83.4	3.79%
	簡介：	紅磡邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 • 停車場大廈 • 紅磡邨內之商舖 • 露天停車場 泊車位數目：45					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：紅磡內地段第554號－51,548份均等且不可分割份數中之1,573份 政府租契：自2008年8月29日起計為期50年					
118	**天宏苑之商舖與停車場**						
		9,946	79	2.4	4.38%	58.8	4.10%
	簡介：	天宏苑之商舖與停車場，於1992年落成，包括 • 停車場大廈（連同一間幼稚園） 泊車位數目：79					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6131號－整個餘段 政府租契：年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止					
119	**康強苑之停車場**						
		0	93	4.0	4.70%	80.8	4.92%
	簡介：	康強苑之停車場，於1999年落成，包括 • 停車場大廈 • 自用辦事處 泊車位數目：93					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6239號－整個餘段 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年					
120	**康瑞苑之商舖與停車場**						
		345	102	2.8	4.30%	61.2	4.64%
	簡介：	康瑞苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 • 停車場大廈（連同一個商舖單位） 泊車位數目：102					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6227號－整個A分段 政府租契：自1998年5月14日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積（平方呎）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬港元）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬港元）	分析初始回報率
121	**葵康苑之停車場**						
		0	88	2.6	4.50%	59.0	4.38%
	簡介：	葵康苑之停車場，於1993年落成，包括 • 停車場大廈 泊車位數目：88					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第420號－35,351份均等且不可分割份數中之1,100份 政府租契：年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止					
122	**鵬程苑之停車場**						
		0	67	1.9	4.70%	38.8	4.81%
	簡介：	鵬程苑之停車場，於1991年落成，包括 • 露天停車區 泊車位數目：67					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6121號－整個A分段 政府租契：年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
123	**黃大仙下邨(一)之停車場**						
		0	70	1.4	4.10%	32.7	4.40%
	簡介：	黃大仙下邨(一)之停車場，於1982年落成，包括 • 露天停車場 泊車位數目：70					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6373號－240,107份均等且不可分割份數中之674份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
124	**竹園北邨之停車場**						
		0	61	1.1	5.10%	22.3	4.94%
	簡介：	竹園北邨之停車場，於1987年落成，包括 • 露天停車區 泊車位數目：61					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6327號－364,071份均等且不可分割份數中之687份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
125	**高怡邨之商舖與停車場**						
		0	38	0.9	4.02%	20.0	4.73%
	簡介：	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括 • 停車場大廈 • 商業大廈 • 露天泊車位 泊車位數目：38					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6480號－80,343份均等且不可分割份數中之1,518份 政府租契：自2010年1月8日起計為期50年					

估值附表

序號	物業名稱		總樓面面積（平方呎）	2022年3月31日之估值（百萬港元）
126	**海濱匯**			
			883,127	**9,817.6***
	簡介：	海濱匯，於2019年落成，包括 • 辦公室大樓1 • 辦公室大樓2 • 零售裙樓 • 地下停車場 泊車位數目：457		
	業權詳情：	持有人：順立投資有限公司 地段詳情：整個新九龍內地段第6512號 賣地條件第20240號：自2015年2月23日起計為期50年		

* 兩層作自用辦公室之估值為十二億四千六百萬港元。

序號	物業名稱		內部樓面面積（平方呎）	2022年3月31日之估值（百萬港元）
127	**旺角彌敦道700號**			
			175,153	**4,011.8**
	簡介：	彌敦道700號（前稱工業貿易處大樓），於2017年翻新，包括 • 零售商場(T.O.P This is Our Place) • 辦公室大樓		
	業權詳情：	持有人：Link Monte Hong Kong Limited 地段詳情：九龍內地段第10470號－25,000份均等且不可分割份數中之24,750份 賣地條件第11419號：自1980年5月30日起計為期75年		

序號	物業名稱		內部樓面面積（平方呎）	2022年3月31日之估值（百萬港元）
128	**紅磡停車場／汽車服務中心**			
			421,401	**3,120.0**
	簡介：	紅磡停車場／汽車服務中心，於1980年落成，包括 • 一座十三層高混合用途停車場，地下為汽車展銷中心，一樓至四樓為工作間，而五樓至十二樓為公眾停車場及天台為露天泊車位 泊車位數目：932 從地面到天台可經車道直達		
	業權詳情：	持有人：Zung Fu Land Investment Limited 地段詳情：九龍海旁地段第27號A分段餘段及其增批部分餘段 政府租契：自1884年11月16日起計為期999年		
129	**柴灣停車場／汽車服務中心**			
			438,351	**2,700.0**
	簡介：	柴灣停車場／汽車服務中心，於1989年落成，包括 • 一座九層高工業大廈，在地下設有汽車展銷中心，高層為汽車維修工作室、附屬辦公室、食堂、顧客接待區及倉庫，並於天台設有太陽能發電板 泊車位數目：45(在地下及一樓設有20個貨車車位及25個私家車位) 從地面到四樓可經車道直達		
	業權詳情：	持有人：Apollo Luck Limited 地段詳情：柴灣內地段第114號 政府賣地條款第11525號：自1981年7月24日起計為期75年，並可續期75年		

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

中國物業

序號	物業名稱	總樓面面積（平方米）	辦公室總樓面面積（平方米）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬元人民幣）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬元人民幣）	分析初始回報率
1	**領展企業廣場，上海**							
		7,375	75,780	226	240	4.29%	6,630.0	3.61%
	簡介：	領展企業廣場，上海，於2003年落成，包括 • 辦公室大樓1 • 辦公室大樓2 • 零售裙樓 • 休憩亭 • 地下停車場 泊車位數目：226						
	業權詳情：	該物業由上海興邦房地產有限公司持有。 獲授之土地使用權自2001年5月16日起至2051年5月15日止為期50年，可作商辦綜合用途。						
2	**領展購物廣場 • 中關村，北京**							
		55,423	0	367	142	4.50%	2,990.0	4.75%
	簡介：	領展購物廣場 • 中關村，北京，於2009年落成，包括 • 購物中心 • 地下停車場 泊車位數目：367						
	業權詳情：	該物業由益颯美置業(天津)有限公司持有。 獲授之土地使用權自2011年5月13日起至2051年5月12日止為期40年，可作商業用途。						
3	**領展購物廣場 • 廣州，廣州**							
		88,726	0	1,034	210	4.75%	4,480.0	4.69%
	簡介：	領展購物廣場 • 廣州，廣州，於2011年落成，包括 • 逸翠灣的購物中心部份 • 地下停車場 泊車位數目：1,034						
	業權詳情：	該物業是以271份房地產權證登記為廣州牽晴匯房地產有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2002年10月21日起至2042年10月20日止為期40年，可作商業用途。						

序號	物業名稱	總樓面面積（平方米）	辦公室總樓面面積（平方米）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬元人民幣）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬元人民幣）	分析初始回報率
4	**領展購物廣場 • 京通，北京**							
		67,546	0	576	97	4.75%	2,560.0	3.78%
	簡介：	領展購物廣場 • 京通，北京，於2014年落成，包括 • B1至L6之零售層 • 地下停車場 泊車位數目：576						
	業權詳情：	該物業之註冊擁有人為北京亞騰房地產經營管理有限公司。 獲授之土地使用權自2010年12月9日起至2050年12月8日止為期40年，可作商業用途。						
5	**領展中心城，深圳**							
		83,900	0	741	150	4.25%	6,340.0	2.36%
	簡介：	領展中心城，深圳，於2006年落成，包括 • 購物中心 • 地下停車場 泊車位數目：741						
	業權詳情：	該物業是以344份房地產權證登記為保怡物業管理（深圳）有限公司名下之分散業權。獲授之土地使用權自2002年9月29日起至2042年9月28日止為期40年，可作商業用途。						
6	**七寶萬科廣場，上海**							
		148,853	0	1,471	304	4.50%	3,445.0*	4.42%
	簡介：	上海七寶萬科廣場，於2016年落成，包括 • 購物中心 • 地下停車場 泊車位數目：1,471						
	業權詳情：	該物業是以2份房地產權證登記為上海新寶置業有限公司名下之分散業權。獲授之土地使用權自2012年11月12日起至2052年11月11日止為期40年，可作商業用途。 * 50%權益						
7	**太陽新天地購物中心，廣州**							
		90,113	0	800	123	4.75%	3,384.0	3.63%
	簡介：	廣州太陽新天地購物中心，於2012年落成，包括 • 購物中心 • 地下停車場 泊車位數目：800						
	業權詳情：	該物業是以813份房地產權證登記為廣州陞鹿物業管理有限公司名下之分散業權。獲授之土地使用權自1999年7月12日起至2039年7月11日止為期40年，可作商業用途。						

序號	物業名稱	總樓面面積（平方米）	辦公室總樓面面積（平方米）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬元人民幣）	收入資本化法資本化率	2022年3月31日之估值（百萬元人民幣）	分析初始回報率
8	**東莞物流倉儲設施，東莞**							
		110,015	0	0	47	5.00%	888.0	5.30%
	簡介：	廣東東莞的物流倉儲設施，倉儲部份於2019年落成，辦公室部份則於2020年落成，包括 • 兩幢兩層高附旋轉車道的倉儲設施 • 兩幢一層高附旋轉車道的倉儲設施 • 一幢十一層高的辦公樓						
	業權詳情：	該物業是以9份房地產權證登記為東莞嘉田倉儲有限公司名下之分散業權。獲授之土地使用權至2067年11月21日為止，可作倉儲用途。						
9	**佛山物流倉儲設施，佛山**							
		86,793	0	0	25	5.00%	505.0	4.98%
	簡介：	廣東佛山的物流倉儲設施，於2020年落成，包括 • 兩幢兩層高附旋轉車道的倉儲設施 • 一幢六層高的員工宿舍 • 一幢三層高附機電設備平台的建築物 • 一幢附屬大樓						
	業權詳情：	該物業是以5份房地產權證登記為佛山正聯倉儲有限公司名下之分散業權。獲授之土地使用權自2017年9月29日起至2067年9月28日止為期50年，可作倉儲用途。						

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

英國物業

序號	物業名稱	計租面積（平方米）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬英鎊）	收入資本化法資本化率	2021年3月31日之估值（百萬英鎊）
1	**The Cabot，倫敦**					
		44,743	65	14	5.19%	375.9
	簡介：	The Cabot，倫敦，於1991年落成，並於2020年完成大幅翻新及擴建，包括 • 辦公室大樓 • 零售裙樓 • 地下停車場 泊車位數目：65				
	業權詳情：	該物業由25 Cabot Square S.à r.l(租賃業權)及Cabot Square Retail S.à r.l(租賃業權)持有。 目標物業之永久業權及租賃業權已於註冊，業權編號為EGL 317234及ECL 513746。				

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

澳洲物業

序號	物業名稱	計租面積（平方米）	泊車位數目	每年現時淨收入（百萬澳元）	收入資本化法資本化率	2021年3月31日之估值（百萬澳元）
1	**100 Market Street，悉尼**					
		28,339	0	29	4.40%	700.0
	簡介：	100 Market Street，悉尼，始建於1970年代，並於2010/11年重新開發作為更大的Westfield Sydney再發展項目的其中一部分，包括 • 一個辦公樓層，構成更大的Westfield Sydney Complex的其中一部分				
	業權詳情：	該物業由Scentre Sydney No 1 Pty Limited（擁有999,997/2,000,000份額）、Scentre Sydney No 2 Pty Limited（擁有999,997/2,000,000份額）及Windsor Sub TC Pty Ltd（擁有6/2,000,000份額）作為共同租戶（永久業權）；及Market Sub TC Pty Ltd（租賃業權）共同持有。				

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文（以英文編製）於管理人之辦事處可供查閱。

香港品質保證局核實聲明

HKQAA
HONG KONG QUALITY ASSURANCE AGENCY
香 港 品 質 保 證 局

核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲領展資產管理有限公司(以下簡稱為「**領展**」)委託，對其2021/2022策略報告及2021/2022可持續發展彙編(以下簡稱「**報告及彙編**」)相關可持續發展方面的內容進行獨立驗證。核實範圍包括領展在報告期內，即2021年4月1日至2022年3月31日，於報告及彙編內發表有關可持續發展表現的數據和資料。報告及彙編涵蓋了領展擁有的124個香港、5個中國內地和兩個海外物業在企業社會責任方面的承諾、工作和整體表現。

核實的目的是對報告及彙編所記載之內容提供合理保證，以及確認報告及彙編參照國際綜合報告委員會的國際框架(「**IR框架**」)的綜合報告要求編撰，報告及彙編同時根據全球報告倡議組織(GRI)的《可持續發展報告標準》(「**GRI標準**」)的「核心」選項及香港聯合交易所有限公司的上市規例附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的要求編製，並且參考國際可持續準則理事會(ISSB)《國際財務報告可持續披露準則第2號－氣候相關披露徵求意見稿》(「**ISSB氣候相關披露徵求意見稿**」)披露有關公司面臨重大氣候相關風險和機遇的信息。

保證程度和核實方法

核實方法是參考鑑證準則理事會所發佈的《國際鑑證業務準則ISAE 3000(修訂)的「除歷史財務信息審核或複核之外的鑑證業務」》。核實過程是為獲取恰當的合理保證意見和結論而制定。核實的範圍是基於《IR框架》、《GRI標準》的「核心」選項及《環境、社會及管治報告指引》以及《ISSB氣候相關披露徵求意見稿》的框架而釐訂。

核實過程包括驗證領展的可持續發展數據列表收集、計算和匯報的系統和程序，檢閱有關文件資料，與負責編製報告及彙編內容的代表面談，選取具有代表性的數據和資料進行查核。相關原始數據和支持證據亦於核實過程中經過詳細審閱。

獨立性

領展負責收集和準備所有在報告及彙編內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算報告及彙編內的數據或參與編撰此報告及彙編。香港品質保證局的核實過程是完全獨立於領展。

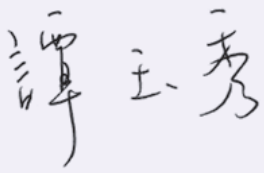
結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局對報告及彙編作出合理保證並總結:

- 報告及彙編是按照《GRI標準》的「核心」選項和《環境、社會及管治報告指引》的要求編製，並參照國際《IR框架》以及參考《ISSB氣候相關披露徵求意見稿》;
- 報告及彙編平衡、具比較性、清晰和適時地將領展的重要可持續發展表現範疇闡述;及
- 報告及彙編內的數據和資料可靠完整。

總括而言，報告及彙編如實地反映領展在可持續發展方面的承諾、方針和表現，並且清晰地披露與其可持續發展情況和重要性相稱的表現。

香港品質保證局代表簽署



譚玉秀
企業業務總監
2022年5月

全球報告倡議組織內容索引

	揭露項目名稱	參考資料
通用標準		
GRI 102：一般披露2016		
組織概況		
102-1	組織名稱	可持續發展彙編2021/2022：關於領展
102-2	活動、品牌、產品服務	可持續發展彙編2021/2022：關於領展； 公司網站2021/2022：業務概覽
102-3	總部位置	可持續發展彙編2021/2022：公司資料
102-4	營運活動地點	策略報告2021/2022：領展一覽； 公司網站2021/2022：業務概覽
102-5	所有權與法律形式	管治、披露及財務報表2021/2022：監管及合規事宜
102-6	提供服務的市場	策略報告2021/2022：關於領展； 公司網站2021/2022：業務概覽
102-7	組織規模	策略報告2021/2022：關於領展； 管治、披露及財務報表2021/2022：綜合財務狀況表； 可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
102-8	員工與其他工作者的資訊	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
102-9	供應鏈	管治、披露及財務報表2021/2022：監管及合規事宜； 可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
102-10	組織與其供應鏈的重大改變	管治、披露及財務報表2021/2022：監管及合規事宜
102-11	預警原則或方針	策略報告2021/2022：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估
102-12	外部倡議	公司網站2021/2022：關於領展，業務里程碑及獎項； 可持續發展彙編2021/2022：最佳實務；獎項及肯定；簽署機構及倡議
102-13	公協會的會員資格	可持續發展彙編2021/2022：最佳實務；簽署機構及倡議
策略		
102-14	決策者的聲明	策略報告2021/2022：主席報告書；行政總裁報告書
102-15	關鍵衝擊、風險及機會	策略報告2021/2022：主席報告書；行政總裁報告書；宏觀趨勢； 企業風險管理及主要風險
倫理與誠信		
102-16	價值、原則、標準及行為規範	策略報告2021/2022：領展一覽；我們的價值創造過程； 管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-17	關於倫理之建議與顧慮的機制	舉報政策*； 管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：人才管理

* 只提供英文版本

	揭露項目名稱	參考資料
治理		
102-18	治理結構	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-19	委任權責	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-20	管理階層負責經濟、環境和社會主題	可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-21	與利害關係人諮商經濟、環境和 社會主題	可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估；持份者參與
102-22	最高治理單位與其委員會的組成	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-23	最高治理單位的主席	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-24	最高治理單位的提名與遴選	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-25	利益衝突	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-26	最高治理單位在設立宗旨、 價值觀及策略的角色	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-27	最高治理單位的群體智識	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-28	最高治理單位的績效評估	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-29	鑑別與管理經濟、環境和社會衝擊	策略報告2021/2022：宏觀趨勢；企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估； 氣候變化之抵禦及適應；持份者參與
102-30	風險管理程序的有效性	策略報告2021/2022：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估
102-31	經濟、環境和社會主題的檢視	可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構
102-32	最高治理單位於永續性報導的角色	可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構； 重要性及風險評估
102-33	溝通重要關鍵議題	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-35	薪酬政策	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
102-36	薪酬決定的流程	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業

	揭露項目名稱	參考資料
利害關係人溝通		
102-40	利害關係人團體	可持續發展彙編2021/2022：持份者參與
102-41	團體協約	可持續發展彙編2021/2022：人才管理
102-42	鑑別與選擇利害關係人	可持續發展彙編2021/2022：持份者參與
102-43	與利害關係人溝通的方針	可持續發展彙編2021/2022：「商業互融」；持份者參與
102-44	提出之關鍵主題與關注事項	可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估；持份者參與
報導實務		
102-45	合併財務報表中所包含的實體	管治、披露及財務報表2021/2022：綜合財務報表附註
102-46	界定報告書內容與主題邊界	策略報告2021/2022：關於領展； 可持續發展彙編2021/2022：引言
102-47	重大主題表列	策略報告2021/2022：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估
102-48	資訊重編	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
102-49	報導改變	我們編訂了可持續發展彙編，而非透過我們的公司可持續發展網站報告。
102-50	報導期間	策略報告2021/2022：關於領展； 可持續發展彙編2021/2022：引言
102-51	上一次報告書的日期	2021年6月28日
102-52	報導週期	年度
102-53	可回答報告書相關問題的聯絡人	策略報告2021/2022：公司資料； 管治、披露及財務報表2021/2022：公司資料； 可持續發展彙編2021/2022：公司資料
102-54	依循GRI準則報導的宣告	可持續發展彙編2021/2022：引言
102-55	GRI內容索引	管治、披露及財務報表2021/2022：全球報告倡議組織內容索引
102-56	外部保證／確信	管治、披露及財務報表2021/2022：香港品質保證局核實聲明
GRI 103：管理方針2016		
103-1	解釋重大主題及其邊界	策略報告2021/2022：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估
103-2	管理方針及其要素	請參閱可持續發展彙編2021/2022中每個重要議題下的「方針」部分。
103-3	管理方針的評估	請參閱可持續發展彙編2021/2022中每個重要議題下的「目標」及「進展」部分。

	揭露項目名稱	參考資料
重大主題(經濟)		
GRI 201：經濟績效2016		
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	管治、披露及財務報表2021/2022：綜合財務報表附註
201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其他風險與機遇	策略報告2021/2022：企業風險管理及主要風險； 可持續發展彙編2021/2022：溫室氣體排放；氣候變化之抵禦及適應
201-3	定義福利計劃義務與其它退休計畫	管治、披露及財務報表2021/2022：長期獎勵計劃
GRI 205：反貪腐2016		
205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業
205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	於2021/2022年度，我們沒有已審結的有關貪污行為的法律案件。
重大主題(環境)		
GRI 302：能源2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
302-3	能源密集度	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
302-4	減少能源消耗	可持續發展彙編2021/2022：能源效益；環境、社會及管治表現數據列表
GRI 303：水與放流水2018		
303-1	共享水資源之相互影響	可持續發展彙編2021/2022：用水管理
303-2	與排水相關衝擊的管理	可持續發展彙編2021/2022：用水管理
303-5	耗水量	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
GRI 305：排放2016		
305-1	直接(範疇1)溫室氣體排放	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
305-2	能源間接(範疇2)溫室氣體排放	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
305-3	其他間接(範疇3)溫室氣體排放	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
305-4	溫室氣體排放密集度	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
305-5	溫室氣體減量	可持續發展彙編2021/2022：溫室氣體排放； 環境、社會及管治表現數據列表
GRI 306：廢棄物2020		
306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	可持續發展彙編2021/2022：廢物管理
306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	可持續發展彙編2021/2022：廢物管理；環境、社會及管治表現數據列表
306-3	廢棄物的產生	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
306-4	廢棄物的處置移轉	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
306-5	廢棄物的直接處置	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表

	揭露項目名稱	參考資料
GRI 307：有關環境保護的法規遵循2016		
307-1	違反環保法規	可持續發展彙編2021/2022：政策
GRI 308：供應商環境評估2016		
308-2	供應鏈對環境的負面衝擊，以及所採取的行動	可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
重大主題(社會)		
GRI 401：勞僱關係2016		
401-1	新進員工和離職員工	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	可持續發展彙編2021/2022：人才管理
401-3	育嬰假	可持續發展彙編2021/2022：人才管理；環境、社會及管治表現數據列表
GRI 402：勞／資關係2016		
402-1	關於營運變化的最短預告期	可持續發展彙編2021/2022：人才管理
GRI 403：職業安全衛生2018		
403-1	職業安全衛生管理系統	職業健康及安全政策*； 可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-2	危害辨識、風險評估、及事故調查	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-3	職業健康服務	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮商與溝通	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-6	工作者健康促進	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-7	預防和減輕與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
403-9	職業傷害	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
403-10	職業病	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
GRI 404：訓練與教育2016		
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
404-2	提升員工職能及過渡協助方案	可持續發展彙編2021/2022：人才管理
404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視。

* 只提供英文版本

	揭露項目名稱	參考資料
GRI 405：員工多元化與平等機會2016		
405-1	治理單位與員工的多元化	管治、披露及財務報表2021/2022：管治良好的企業； 可持續發展彙編2021/2022：多元化與包容； 環境、社會及管治表現數據列表
GRI 406：不歧視2016		
406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	可持續發展彙編2021/2022：多元化與包容
GRI 408：童工2016		
408-1	營運據點和供應商使用童工之重大風險	供應商行為守則； 可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
GRI 409：強迫或強制勞動2016		
409-1	具強迫或強制勞動事件重大風險的營運據點和供應商	供應商行為守則； 可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
GRI 412：人權評估2016		
412-3	載有人權條款或已進行人權審查的重要投資協議及合約	供應商行為守則； 可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
GRI 413：當地社區2016		
413-1	經當地社區溝通、衝擊評估和發展計畫的營運活動	策略報告2021/2022：社會與關係； 可持續發展彙編2021/2022：社區
413-2	對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動	我們的業務均未對當地社區產生重大的實際和潛在負面影響。
GRI 414：供應商社會評估2016		
414-1	使用社會標準篩選之新供應商	供應商行為守則； 可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
414-2	供應鏈中負面的社會衝擊以及所採取的行動	可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
GRI 415：公共政策2016		
415-1	政治捐獻	我們的業務中沒有按國家和接受者／受益者分類的政治獻金。
GRI 416：顧客健康與安全2016		
416-1	評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
GRI 417：行銷與標示2016		
417-1	產品和服務資訊與標示的要求	有關我們業務對環境和社會影響的詳情，請參閱可持續發展彙編2021/2022。
GRI 418：客戶隱私2016		
418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	於報告期內沒有發現經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的重大投訴。 公司網站2021/2022：私隱政策聲明；收集個人資料聲明
GRI 419：社會經濟法規遵循2016		
419-1	違反社會與經濟領域之法律和規定	於報告期內沒有發現社會和經濟領域的法律法規之重大違反行為。

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

強制披露規定	參考及備註
管治架構	可持續發展彙編2021/2022：可持續發展管治架構；可持續發展策略及重點範疇；主要可持續發展目標
匯報原則	可持續發展彙編2021/2022：重要性及風險評估；持份者參與；環境、社會及管治表現數據列表
匯報範圍	可持續發展彙編2021/2022：引言

「不遵守就解釋」條文			參考及備註
A.環境			
層面A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。 *註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。* *溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。* *有害廢棄物指國家規例所界定者。*	✓	可持續發展政策*； 氣候變化及能源政策*； 廢物管理政策*； 水資源政策*； 可持續發展彙編2021/2022：廢物管理
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	可持續發展彙編2021/2022：溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	可持續發展彙編2021/2022：廢物管理

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文			參考及備註
A.環境			
層面A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 *註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。*	✓	可持續發展政策*； 氣候變化及能源政策*； 水資源政策*； 採購政策*
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	可持續發展彙編2021/2022：能源效益
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	可持續發展彙編2021/2022：用水管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	我們沒有生產任何產品。
層面A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	✓	可持續發展政策*； 氣候變化及能源政策*； 廢物管理政策*； 水資源政策*； 生物多樣性政策*
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	✓	可持續發展彙編2021/2022：氣候變化之抵禦及適應；能源效益；廢物管理；用水管理；生物多樣性
層面A4：氣候變化			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	✓	氣候變化及能源政策*
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	✓	可持續發展彙編2021/2022：氣候變化之抵禦及適應

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文			參考及備註
B.社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	董事會成員多元化政策； 職業健康及安全政策*； 可持續發展彙編2021/2022：人才管理；職業健康、安全和福祉；多元化與包容
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
層面B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	職業健康及安全政策*； 可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	✓	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 *註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。*	✓	可持續發展彙編2021/2022：職業健康、安全和福祉
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文			參考及備註
B.社會			
層面B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	供應商行為守則； 可持續發展彙編2021/2022：人才管理；簽署機構及倡議
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	✓	供應商行為守則； 舉報政策* 可持續發展彙編2021/2022：人才管理；供應鏈
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	✓	供應商行為守則； 舉報政策*； 可持續發展彙編2021/2022: 人才管理；供應鏈
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	✓	供應商行為守則； 可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	✓	可持續發展彙編2021/2022：環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	✓	可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	✓	可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	✓	可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	公司網站2021/2022：私隱政策聲明；收集個人資料聲明； 舉報政策*； 我們沒有生產任何產品。我們的焦點是在收集持份者的個人資料時保護他們的私隱。
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	我們沒有生產任何產品。

* 只提供英文版本

「不遵守就解釋」條文			參考及備註
B.社會			
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	✓	可持續發展彙編2021/2022：持份者參與
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	✓	可持續發展彙編2021/2022：政策
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	✓	可持續發展彙編2021/2022：供應鏈
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	✓	公司網站2021/2022：私隱政策聲明； 收集個人資料聲明
層面B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	✓	舉報政策*； 可持續發展彙編2021/2022：政策
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	✓	於2021/2022年度，我們沒有已審結的有關貪污行為的法律案件。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	✓	舉報政策*
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	✓	可持續發展彙編2021/2022：政策
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	✓	《領展慈善及社區參與計劃規則》*； 職業健康及安全政策*； 可持續發展彙編2021/2022：社區
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	✓	可持續發展彙編2021/2022：社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	✓	可持續發展彙編2021/2022：社區

* 只提供英文版本

聯合國全球契約索引

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

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

人權

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

勞工標準

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

環境

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

反腐敗

原則10	企業界應努力反對一切形式的腐敗，包括敲詐和賄賂。

五年表現概要

財務數據

	截至2022年3月31日止年度百萬港元	截至2021年3月31日止年度百萬港元	截至2020年3月31日止年度百萬港元	截至2019年3月31日止年度百萬港元	截至2018年3月31日止年度百萬港元
綜合收益表					
收益	**11,602**	10,744	10,718	10,037	10,023
物業經營開支	**(2,826)**	(2,506)	(2,498)	(2,348)	(2,360)
物業收入淨額	**8,776**	8,238	8,220	7,689	7,663
一般及行政開支	**(512)**	(428)	(416)	(405)	(417)
投資物業公平值變動及商譽減值	**426**	(5,322)	(23,948)	12,269	35,493
利息收入	**98**	126	183	85	19
財務成本	**(1,005)**	(770)	(630)	(598)	(665)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	**(11)**	–	–	–	–
所佔合營公司溢利	**364**	–	–	–	–
出售投資物業之收益	**–**	–	–	2,761	7,306
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	**8,136**	1,844	(16,591)	21,801	49,399
稅項	**(1,229)**	(1,092)	(712)	(1,359)	(1,420)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利／(虧損)	**6,907**	752	(17,303)	20,442	47,979
已向基金單位持有人派付之分派	**(6,425)**	(5,920)	(5,930)	(5,517)	(5,254)
	482	(5,168)	(23,233)	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）	**2,030**	(2,566)	(24,835)	13,260	44,609
儲備變動產生之金額	**(1,561)**	(2,169)	1,783	1,552	(2,102)
非控制性權益	**13**	(433)	(181)	113	218
	482	(5,168)	(23,233)	14,925	42,725

財務數據(續)

	截至2022年3月31日止年度百萬港元	截至2021年3月31日止年度百萬港元	截至2020年3月31日止年度百萬港元	截至2019年3月31日止年度百萬港元	截至2018年3月31日止年度百萬港元
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利／(虧損)	**6,894**	1,185	(17,122)	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及商譽減值	**(714)**	4,910	23,831	(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	**172**	(12)	(454)	250	368
－可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	**(32)**	32	(157)	–	–
－金融工具之公平值變動	**(80)**	(320)	(276)	90	–
－房地產及其相關資產之折舊及攤銷	**51**	54	41	–	–
－出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	**11**	–	–	–	–
－其他非現金收入	**(29)**	(129)	(189)	(87)	(122)
－根據中國會計準則之投資物業折舊開支	**–**	–	–	–	(150)
－扣除交易成本後出售投資物業之收益	**–**	–	–	(2,761)	(7,306)
酌情分派	**146**	290	291	53	150
可分派總額	**6,419**	6,010	5,965	5,723	5,431
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	**159.59**	141.65	141.47	130.62	121.50
末期每基金單位分派	**146.08**	148.34	145.72	140.55	128.28
每基金單位分派總額	**305.67**	289.99	287.19	271.17	249.78

財務數據(續)

		於2022年3月31日	於2021年3月31日	於2020年3月31日	於2019年3月31日	於2018年3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	**212,761**	199,074	193,224	218,496	203,091
其他資產	百萬港元	**12,955**	10,811	14,395	8,441	13,313
資產總值	百萬港元	**225,716**	209,885	207,619	226,937	216,404
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	**62,726**	51,192	47,502	37,611	37,336
非控制性權益	百萬港元	**302**	(27)	406	587	474
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	**162,688**	158,720	159,711	188,739	178,594
借貸總額佔資產總值比例	%	**22.0**	18.4	16.7	10.7	11.9
負債總額佔資產總值比例	%	**27.8**	24.4	22.9	16.6	17.3
投資物業估值	百萬港元	**212,761**	199,074	193,224	218,496	203,091
估值資本化率						
－香港						
－零售	%	**3.10 – 4.50**	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20	3.00 – 4.20
－停車場及相關業務	%	**2.90 – 5.30**	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80	3.50 – 4.80
－辦公室	%	**3.00**	3.00	3.00	不適用	不適用
－中國內地						
－零售	%	**4.25 – 4.75**	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.50 – 4.75
－辦公室	%	**4.25**	4.25	4.25	4.25	4.25
－物流	%	**5.00**	不適用	不適用	不適用	不適用
－澳洲						
－辦公室	%	**4.40**	4.50	不適用	不適用	不適用
－英國						
－辦公室	%	**5.19**	5.24	不適用	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	**77.10**	76.24	77.61	89.48	83.06
每基金單位收市價	港元	**67.00**	70.80	65.70	91.80	67.00
市值	百萬港元	**141,383**	147,396	135,204	193,636	144,054
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之(折讓)／溢價	%	**(13.1)**	(7.1)	(15.3)	2.6	(19.3)
已發行基金單位		**2,110,193,850**	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972

物業組合數據

		截至2022年3月31日止年度	截至2021年3月31日止年度	截至2020年3月31日止年度	截至2019年3月31日止年度	截至2018年3月31日止年度
香港零售和停車場及相關業務之物業組合						
年末平均每月租金	每平方呎港元	**62.7**	62.4	64.6	62.9	58.0
零售續租租金調整率	%	**4.8**	(1.8)	13.5	22.8	31.2
年末租用率						
－零售	%	**97.7**	96.8	96.5	97.1	97.0
－停車場相關業務	%	**100.0**	不適用	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	**76.5**	77.1	77.1	76.4	76.4
每個泊車位每月收入	港元	**3,064**	2,776	2,827	2,719	2,492
香港辦公室						
年末租用率	%	**94.0**	76.3	73.7	不適用	不適用
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
－零售	%	**8.8**	11.1	31.6	32.2	39.8
－辦公室	%	**(8.1)**	(8.0)	7.9	27.0	14.4
年末租用率						
－零售	%	**88.5**	96.3	97.8	98.5	99.5
－辦公室	%	**97.0**	95.8	97.4	95.5	99.3
－物流	%	**100.0**	不適用	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	**73.5**	76.7	77.2	78.7	77.4
澳洲辦公室						
年末租用率	%	**100.0**	100.0	不適用	不適用	不適用
英國辦公室						
年末租用率	%	**100.0**	100.0	不適用	不適用	不適用

物業組合數據(續)

		截至2022年3月31日止年度	截至2021年3月31日止年度	截至2020年3月31日止年度	截至2019年3月31日止年度	截至2018年3月31日止年度
表現數據						
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(i))	港元	**1.60**	不適用	22.19	2.77	不適用
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(i))	港元	**(17.35)**	(19.99)	(14.21)	(23.68)	(28.86)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	**4.6**	4.1	4.4	3.0	3.7
按每基金單位上市價10.30港元計算之每基金單位淨回報率	%	**29.7**	28.2	27.9	26.3	24.3

附註：

(i) 最高溢價及折讓分別按該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價78.70港元(2021年：75.75港元)及最低成交價59.75港元(2021年：56.25港元)計算。

(ii) 每基金單位淨回報率按截至2022年3月31日止年度之每基金單位持有人分派305.67港仙(2021年：289.99港仙)，除以2022年3月31日之收市價67.00港元(2021年：70.80港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展之基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)，買賣單位為每手100個基金單位。

於2022年3月31日，已發行2,110,193,850個基金單位。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之綜合財務報表附註28。

財務日誌

截至2022年3月31日止財政年度之末期業績公告	2022年6月1日
末期分派之除權日期	2022年6月16日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言)(1)	2022年6月20日至6月23日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2022年6月23日
分派再投資計劃公告	2022年6月23日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2022年6月30日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2022年7月8日
選擇以基金單位代替現金分派之最後限期(2)	2022年7月18日 不遲於下午4時30分
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2022年基金單位持有人週年大會而言)(3)	2022年7月15日至7月20日 (包括首尾兩天)
2022年基金單位持有人週年大會	2022年7月20日
末期分派之派付日期	2022年8月2日
截至2022年9月30日止六個月之中期業績公告	2022年11月

附註：

(1) 為合資格可享有截至2022年3月31日止年度每基金單位146.08港仙之末期分派，基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2022年6月17日(星期五)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

(2) 合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2022年3月31日止年度之末期分派。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人**必須於2022年7月18日(星期一)下午4時30分前將有關之選擇表格交回並送達領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上)。敬請注意：任何於前述期限後送達／收到之選擇表格將被視作無效。**

(3) 為確定基金單位持有人合資格出席2022年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2022年7月14日(星期四)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上)，辦理過戶登記手續。

領展之財務報告、公告、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領展之公司網站：Linkreit.com。為提倡環保，請　閣下於公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

投資者關係聯絡資料

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 1900
電郵：ir@linkreit.com

納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數系列

GPR[1] 250環球指數
GPR[1] 250亞洲指數
GPR[1] 250亞太指數
GPR[1] 250香港指數
GPR[1] 250全球房地產投資信託指數
GPR[1] 250亞洲房地產投資信託指數
GPR[1] 250亞太房地產投資信託指數
GPR[1] 250香港房地產投資信託指數
GPR[1]（世界）綜合指數
GPR[1] 亞洲綜合指數
GPR[1] 香港綜合指數
GPR[1]（世界）綜合引用指數
GPR[1] 亞洲綜合引用指數
GPR[1] 香港綜合引用指數
GPR[1] 環球100指數

恒生房地產基金指數
恒生綜合指數
恒生香港35
恒生可持續發展企業指數

MSCI 所有國家世界指數
MSCI 所有亞洲國家（不包括日本）指數
MSCI 世界指數
MSCI 香港指數
MSCI 所有亞太國家房地產指數
MSCI 所有亞洲國家（不包括日本）投資指數－房地產投資信託指數

GPR[1] /APREA[2] 綜合指數
GPR[1] /APREA[2] 綜合香港指數
GPR[1] /APREA[2] 綜合房地產投資信託指數
GPR[1] /APREA[2] 綜合香港房地產投資信託指數
GPR[1] /APREA[2] 可投資100指數
GPR[1] /APREA[2] 可投資100香港指數
GPR[1] /APREA[2] 可投資100房地產投資信託指數

MSCI指數納入領展，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展。MSCI擁有MSCI指數的所有權。MSCI、MSCI指數名稱及標誌是MSCI或其附屬公司的商標或服務標誌。

附註：

(1) 全球地產研究院

(2) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或 **長期獎勵計劃**	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
2021年基金單位持有人週年大會	於2021年7月30日舉行之基金單位持有人週年大會
2022年基金單位持有人週年大會	將於2022年7月20日舉行之基金單位持有人週年大會
章程細則	管理人之組織章程細則
資產管理規模	資產管理規模
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會；而「**董事委員會**」指其任何之一
首席企業發展總裁	管理人之首席企業發展總裁
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總裁	管理人之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	管理人之首席法務總裁
公司秘書	管理人之公司秘書
合規手冊	管理人之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
國際市場首席營運總裁	管理人之國際市場首席營運總裁
冠狀病毒病	冠狀病毒病疫情

首席策略總裁	管理人之首席策略總裁
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
執行董事	管理人之執行董事(文義另有所指除外)
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
設施管理資訊科技	設施管理資訊科技
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之25%
大灣區	大灣區
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港聯交所或**聯交所**	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	管理人之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
物聯網	物聯網
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶／租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
相同基準	不包括於分析期內收購、出售及／或新營運(倘適用)的任何物業
領展或**領展基金**	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
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》
低遺憾	分析和計劃／適應可能發生的最壞情境，以減低將來的遺憾
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
最高上限	(i)所有相關投資；(ii)非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用連同未完成單位的累積合約價值之合併價值上限為領展資產總值之25%
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及／或綠色債券
非執行董事	管理人之非執行董事（文義另有所指除外）
非政府機構	非政府機構
非合資格少數權益物業	所有房地產投資信託基金守則第7.7C條所指的少數權益物業（合資格少數權益物業除外）
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
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利

投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或**租戶**	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經14份補充契約以及兩份修訂及重列契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
加權平均租約	加權平均租約
按年	按年
長江三角洲	長江三角洲

公司資料

管理人之董事會

主席
聶雅倫
（亦為獨立非執行董事）

執行董事
王國龍
（行政總裁）
黃國祥
（首席財務總裁）

非執行董事
紀達夫

獨立非執行董事
蒲敬思
陳耀昌
顧佳琳
梁國權
裴布雷
陳寶莉
謝伯榮
謝秀玲

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
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

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

管理人之註冊辦事處
香港
九龍觀塘
海濱道77號
海濱匯1座20樓

管理人之中區辦事處
香港
中環遮打道3A號
香港會所大廈9樓901室

管理人之上海辦事處
中國內地
上海黃浦區湖濱路222號
領展企業廣場1座918-921室

管理人之悉尼辦事處
Suite 28.02, Level 28, Australia Square Tower,
264 George Street, Sydney, NSW 2000, Australia

基金單位過戶登記處
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖
電話： (852) 2862 8555

聯絡資料
電話：	香港	(852) 2175 1800
	中國內地	(86) 21 5368 9333
傳真：		(852) 2175 1938
媒體查詢：		mediarelations@linkreit.com
投資者關係：		ir@linkreit.com
客戶服務：		(852) 2122 9000
租賃：	香港	retailenquires@linkreit.com
	中國內地	(86) 21 5368 9239

網址
Linkreit.com （公司網址）
Linkhk.com （顧客網址）

手機應用程式
立即下載
泊食易
Linkhk.com

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com