

年報 2021/2022
策略報告

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

本報告涵蓋了我們由2021年4月1日起至2022年3月31日止的表現。我們於此報告詳述於過去幾年訂下的發展計劃所得的進展，並重點說明財務因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。載於此報告的資料與我們內部管理和董事會報告的指標一致，同時亦可與我們過往的報告作比較。

重要性

此報告根據領展的「2025願景」及價值創造過程編製而成。董事會認為「2025願景」反映我們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

概況

- 2 2021/2022年度摘要
- 4 領展一覽
- 6 主席報告書
- 8 行政總裁報告書
- 11 董事會

我們的策略方針

- 12 我們的價值創造過程
- 14 2025願景新動態
- 18 宏觀趨勢
- 20 企業風險管理及主要風險

我們的資本表現及展望

- 24 財務
- 26 物業組合
- 28 人才
- 30 自然
- 32 社會與關係
- 34 創新

營運摘要

- 36 香港物業組合
- 42 中國內地物業組合
- 45 海外物業組合
- 47 資產提升
- 48 估值回顧
- 50 資本管理

53 釋義及詞彙

封底內頁

公司資料

2021/2022年度摘要

儘管宏觀經濟環境繼續充滿挑戰及不確定性，我們的關鍵績效指標反映了穩健的業務表現。



財務

→ 第24頁

97.7%

香港零售物業租用率
+0.9% 按年

5.4%

每基金單位分派
增長(按年)

22.0%

⁽¹⁾

負債比率

2.30%

平均借貸成本
按年減少36個基點

強健信貸評級

A/穩定

標準普爾

A2/穩定

穆迪

A/穩定

惠譽



物業組合

→ 第26頁

17項⁽²⁾ 物業投資

積極的物業組合管理

3個資產 提升項目

已經在香港及中國內地完成，總資本開支分別為8,600萬港元(香港)和人民幣2.86億元(中國內地)



人才

→ 第28頁

員工多元化

52%

女性

48%

男性

超過

26,310

培訓時數

7個

獎項及認可

在家工作日數

55

香港

23

中國內地

附註：

- (1) 經調整於2021年11月7日公布之悉尼零售物業組合的50%權益的收購，於2022年2月10日公布及於2022年6月1日完成之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的收購，於2022年5月12日公布之三項中國內地物流物業的收購，及已宣布的末期分派後，領展於2022年3月31日的負債比率將增加至24.9%。
- (2) 涉及由2021年4月至今已宣布的投資。



自然

→ 第30頁

2035年淨零碳排放 —
兩個2025/2026年度的中期目標

-5%

用電強度

-25%

碳排放強度

47 項物業

擴大於香港的太陽能
光伏發電裝置計劃



社會與關係

→ 第32頁

~2.20

商戶同舟計劃(億港元)

向上流動

透過向上流動計劃促進同區就業

13.1%

香港零售物業整體租金對銷售額
比例維持在合理水平



創新

→ 第34頁

可持續金融

開展可持續金融框架

127 項物業

在香港設置設施管理
資訊科技系統

領展一覽

我們的抱負、使命及信念

抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

使命

透過履行下列承諾，與持份者共建關係：
優質服務、物有所值
結伴社區、合作無間
共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念，管理業務
互相尊重
追求卓越
恪守誠信
團隊精神

投資項目簡介⁽¹⁾

我們的物業組合包括分布於香港、中國內地主要城市、澳洲及英國的零售物業、停車場及相關業務、辦公室及物流物業。這些組合為我們提供一個穩健及多元化的平台，為持份者創造可持續價值。



129

香港
零售，辦公室，
停車場及相關業務



12

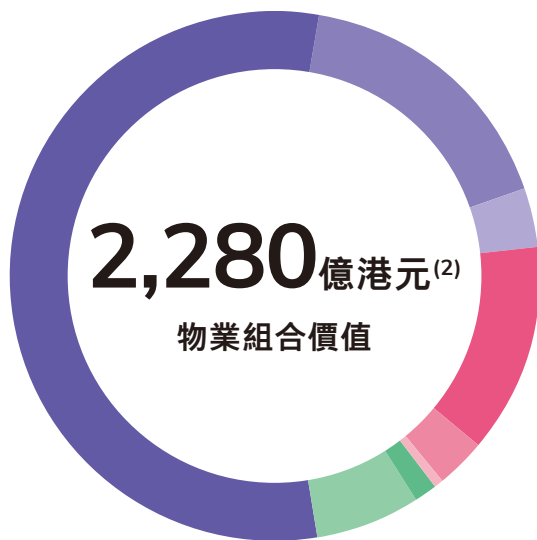
中國內地
零售，辦公室及物流



10

澳洲和英國
位於悉尼、墨爾本及倫敦
的零售物業及辦公室大樓

物業組合價值



74.8%

香港

53.9% 17.6% 3.3%

零售 停車場⁽³⁾ 辦公室

17.4%

中國內地

13.1% 3.0% 1.3%

零售 辦公室 物流

7.8%

澳洲和英國

1.4% 6.4%

零售 辦公室

附註：

- (1) 包括三項於悉尼的零售物業(於2021年11月7日公布)，五項於悉尼和墨爾本的優質辦公室物業(於2022年2月10日公布及於2022年6月1日完成)，及三項位於嘉興和常熟的物流物業(於2022年5月12日公布)。
- (2) 於2022年3月31日的備考數值，即投資物業總估值，並包括七寶萬科廣場50%的估值，於2021年11月7日公布之收購三項悉尼零售物業50%權益的議定物業價值，於2022年2月10日公布及於2022年6月1日完成之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的議定物業價值，以及於2022年5月12日公布之中國內地物流物業的議定物業價值。
- (3) 停車場及相關業務包括兩幢在香港的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。

投資領展的原因



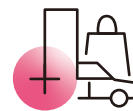
第一

亞洲最大房地產
投資信託基金



17年

每基金單位分派
持續增長的佳績



具抗逆力

以必需品為主的零售，
停車場及相關業務，
優質辦公室大樓及物流物業



100%

股份全數由機構和
私人投資者持有



唯一

於亞洲推行內部管理的
房地產投資信託基金



25%

董事會包括女性董事以增
添多元性及加強企業管治

2021/2022 業績摘要

儘管在充滿挑戰的時刻，我們很高興維持穩健的業績。我們致力為基金單位持有人提供審慎發展及穩定增長的每基金單位分派。在邁向「2025願景」的過程中，我們會繼續秉持資產組合多元化的策略，在適合的市場捉緊機會發展我們的物業組合。

11,602

收益(百萬港元)
+8.0% 按年

8,776

物業收入淨額(百萬港元)
+6.5% 按年

305.67

每基金單位分派(港仙)
+5.4% 按年

77.10

每基金單位資產淨值(港元)
+1.1% 按年

租用率

零售物業

97.7%

香港

92.3%⁽¹⁾

中國內地

95.5%⁽²⁾

海外

物流

100%

中國內地

辦公室

96.6%⁽³⁾

香港

97.0%

中國內地

100%

海外

續租租金調整率

零售物業

4.8%

香港

8.8%

中國內地

辦公室

-8.1%

中國內地

附註：

(1) 撇除廣州太陽新天地購物中心。

(2) 於2022年4月末。

(3) 於2022年5月17日已落實租用率。

主席報告書

縱觀全球，雖然受到持續的市場波動及地緣政治不穩定、通脹及供應鏈中斷等陰霾籠罩，過去一年我們仍能站穩陣腳，鞏固並改造我們的物業組合，以應對各種挑戰。



在本人撰寫本報告書以向閣下匯報我們過去一年的工作進展時，本人對領展可持續企業發展的前景充滿信心。縱觀全球，雖然受到持續的市場波動及地緣政治不穩定、通脹及供應鏈中斷等陰霾籠罩，過去一年我們仍能站穩陣腳，鞏固並改造我們的物業組合，以應對各種挑戰。

過去一年我們學會一件事：如何抵禦業務中斷情況。冠狀病毒疫情曠日持久，並造成如此可怕的後果，實屬無法預料。隨著封鎖及社交距離措施重臨，全球大多數經濟體均面臨衰退。香港及中國內地臨近本財政年度末時重新實施嚴格限制，削弱了英國及澳洲經濟開放帶來的好處。然而，領展早前的經驗使我們能夠快速敏銳地應對最新的風浪，將健康與安全作為優先

考慮的同時，盡量減低對財務的影響。我們的「商業互融」理念，再次證明有助與整個價值鏈中的夥伴共同合作，從而支持商戶、業務夥伴、員工及社區。

本人欣然呈報，透過多項大膽創新的決策，令領展的可持續物業組合增長更多元化並有所加強，因此本年度的表現整體穩中有進。我們於所有市場的出租率持續高企，收益增長8.0%，可分派總額上升6.8%。我們的資產提升計劃已擴展至中國內地，並完成內地首個商場提升項目，釋放更大價值。該項目採用嚴格的環境及社會標準，將成為未來中國內地資產提升項目的楷模。

外部產業環境及地緣政治的中長期趨勢，將對我們的企業抵禦能力構成挑戰。憑藉我們對潛在行業機遇敏銳的商業觸覺和洞察力，領展不斷在業務模式的範圍、平台及方針等方面精益求精。

我們已拓寬業務範圍，新增了新資產類別—物流，在中國內地收購了兩個及同意增購三個物流倉庫及在香港收購了兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大樓。該等資產類型與我們現有物業組合相輔相成。另外，我們亦擴大於澳洲的資產組合，在悉尼及墨爾本投資八項位處繁華商業地段的零售及辦公室物業。利用我們的企業經營方針、強而有力的管治及積極創造價值的精神，加上與我們的夥伴合作，我們將確保該等資產在市場上保持領先。

為發揮物業組合大幅增長帶來的效益，我們已增加合營公司的業務，雖然我們於當中僅持有部分股權，但仍然積極參與資產管理及創造價值。此舉有別於我們一貫採用的全資擁有及管理方式，但能夠使我們的資本資源最大化，同時將業務風險減至最低，並適時促使我們的物業組合多元化發展。

為管理該等新業務領域，我們刻意借助合營公司夥伴的專業知識，從中學習物流營運，並在澳洲增聘專業人才。以目標為本的方式，使我們能夠學習及適應新的營運環境，並以最佳的管理常規來加強我們的團隊，有助我們於該等市場獲取更多機會。

過去一年，房地產行業在應對氣候變化方面所發揮的重要作用成為焦點。於《聯合國氣候變化框架公約》第26次締約方會議(COP26)舉行後，各界對更透明及為環境、社會及管治(ESG)事宜(特別是減碳)訂定全球一致管理標準的訴求，正影響我們於不同階段如何管治及管理資產和業務。我們已更新了氣候變化與能源政策以及企業管治手冊，並推行持份者參與政策及責任投資政策，以反映最新的監管要求及制度化的ESG最佳管治與常規。

我們正在將2035年淨零碳排放計劃付諸實行，使我們能夠順利達成香港特別行政區有關於2035年減少20%能源消耗的規定目標。我們的目的不只是減少能源消耗，而是令我們的物業組合及資產免受氣候變化影響，從而達至長期淨零碳排放，並使我們的新一代領展員工具備領導及管理所需的創新才能。

我們致力於培育下一代社區領袖。我們的重點項目「愛•匯聚計劃」繼續為八個社區項目及220名領展大學生獎學金的受惠學生提供支援，於本財政年度的撥款總額達1,550萬港元。

儘管領展已取得不少成就，但於本年度，我們的腳步從未停下，仍然致力於構建抗逆力與生產力兼備的物業組合。即使進軍新的增長領域，我們強而有力的管理理念，將繼續引領我們的策略及決策。本人對我們的未來發展充滿信心。

於本財政年度下半年，陳秀梅及Elaine Young的任期已滿九年期限，並退出董事會。陳秀梅及Elaine Young為首批加入領展董事會的女性，在今天領展成為管治良好的企業組織的發展過程中功不可沒。本人謹代表董事會、管理團隊及基金單位持有人，感謝兩位的寶貴貢獻。

最後，本人謹此感謝王國龍、管理團隊及領展員工團隊在本年度再次取得豐碩成果，並對我們的持續增長充滿信心。

聶雅倫

主席

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金的管理人
2022年6月1日

行政總裁報告書

我們的「商業互融」理念有助籌劃我們的措施，以應對諸多挑戰，並為持續改善我們的營運提供支持。



過去一年，領展一直迎難而上，應對在疫情持續及全球經濟被擾亂所帶來不明朗因素的種種挑戰。同時，我們意識到，隨著該些經選定市場逐步擺脫上述不明朗因素，擴張及多元化發展的機會亦會隨之而來。

我們旗下以必需品為主的零售資產以及位置優越的商業物業，已為我們的基金單位持有人帶來穩定的收入基礎，同時在這些關鍵時期繼續為其營運所在的社區提供服務。我們因應商戶及客戶需求及時制定應對方案，表現有目共睹。我們對商戶、業務夥伴及基金單位持有人一如既往地保持透明度，有助他們對我們的業務保持信心，從而確保對我們業務營運的持續支持。由始至終，我們一直將員工、業務夥伴及客戶的健康與安全放在首位。

行動策略

過去一年，我們所面臨的挑戰在於發展業務以把握全球及地區復甦機遇的同時，要應對不斷出現的破壞性影響。我們身處在互相連繫更趨密切但分散管理的營商環境之中，這對慣常的管理常規構成挑戰，卻同時為經營架構及溝通方式的創新帶來更多可能性。因此，我們必須靈活且快速地適應市場變化。

我們的「商業互融」理念有助籌劃我們的措施，以應對諸多挑戰，並為持續改善我們的營運提供支持。我們會繼續聚焦以下事項：

- 無法預測接踵而來的冠狀病毒病疫情，加上政策隨之改變，已對日常營運管理造成影響。我們過去的經驗引領我們應對香港、中國內地、澳洲及英國市場的風險與機遇，在不同城市及司法管轄區中，不論是逐步恢復及重新開放或是嚴格封鎖，均能遊刃有餘。

- 我們努力實現減碳，以呼應COP26會議後國際間在管理氣候變化方面投入的大量精力，以及將會出現對規管房地產及房地產投資信託基金市場所產生的影響。
- 對本地及國際供應鏈出現的問題、不斷加劇的全球通脹、持續的地緣政治及市場波動，以及其對營運造成的風險，保持警惕。

儘管業界、金融市場及投資者情緒波動，但我們運用審慎的商業原則，致力於完善業務模式的同時，締造企業價值。在此艱難的環境中，每基金單位分派持續增長，展現出我們策略性業務方針的實力。本年度的業績標誌著我們所在各個市場的可靠表現。

於2021/2022年度，收益及物業收入淨額分別按年增長8.0%及6.5%。

開創未來

不斷進步及積極策劃資產組合以求增長，是我們業務方針的基礎。

物業組合管理

就物業組合層面，我們在中國內地及澳洲市場已進行一系列策略性收購；在中國內地，預期大灣區將有策略性增長，同時考慮到近期宣布「共同富裕」國家政策所帶來的影響，我們通過收購五項物業（其中兩項位於大灣區，三項位於長江三角洲地區），邁出進軍物流業的第一步。我們認為，物流物業可與我們所持有的零售物業相輔相成，且該類資產讓我們得以多元化發展物業組合，並可繼續發掘區內未來消費增長的潛力。有關**共同富裕**的更多詳情，請見第18頁。

在澳洲，適逢悉尼及墨爾本受惠於強勁的經濟增長及疫情後零售暢旺，我們投資該兩個城市的多個標誌性零售及辦公室資產。該等投資將帶來即時收入，並擴大我們在這個持續增長市場中的業務。策略上，我們已將傳統的多數擁有權及管理方式，擴大至涵蓋合營公司及於資產的少數股權。此舉讓我們能夠「拓展超越」目前的業務模式，實現多元化發展及擴張，並獲得具吸引力的資產。我們與經驗豐富、志同道合的夥伴合作並向其學習，從而將風險降至最低。

資產管理

在資產管理方面，我們的短期倡議繼續專注於提高營運表現及生產力，主要是針對冠狀病毒病的復甦規劃及疫情後的零售機會。我們的團隊積極支援商戶及調整零售組合，構建安全及健康的環境，從而提升零售體驗，同時管理營運開支，以實現預期收入及回報。在香港，儘管不確定因素及疫情挑戰連綿不斷，我們零售物業組合的出租率處於高位，達到97.7%，年內簽訂超過660份新租約，足以證明我們的香港零售組合具備抗逆力，並發揮其作為當地社區消費基礎設施的角色。

中期風險及機遇涉及更集中的資產管理，當中伴隨新出現的機遇，將我們物業升級及改造成更優質的資產，滿足嚮往優質生活社群的需求。深圳領展中心城作為我們在中國內地首個大規模翻新項目，工程已完成，商舖總數增加了20%，並獲得三項綠色建築認證。在這項工程中應用的社會、經濟及環境準則，將納入領展日後的資產提升項目。

資本管理

為物業組合增長進行融資，取決於我們如何管理資本。鑒於國際金融市場瞬息萬變，我們採取審慎的營商原則。我們的整體平均借貸成本降至2.3%，是歷來最低，平均債務期限為3.5年。憑藉226億港元的未提取承諾融資及穩健的財務狀況，我們已準備就緒，在壯大物業組合之時保持充裕流動資金。

年內，我們更新領展的可持續金融框架，確保績效目標須與價值鏈上每一環的持份者合作，透過整個系統為社區帶來正面影響，以滿足投資者及各機構的期望。於2022年3月，我們簽訂120億港元、與可持續發展表現掛鈎的銀團貸款，該貸款被公認為亞太地區房地產業界及房地產投資信託基金中規模最大的同類貸款。有關更多詳情，請見第35頁。

我們過往17年物業組合穩定增長及每基金單位分派持續增加的佳績，彰顯我們的管理智慧及成就，使我們無時無刻站穩全球房地產投資信託行業的前列。過去一年，我們發揮此優勢，作出多項大膽創新的決策，打破慣常思考框架，擴闊視野。

挑戰

遵循上述方針發展業務並非全無挑戰。我們將業務版圖擴大至中國內地及澳洲，這考驗我們的業務模式、價值觀及企業文化在不同市場的融合。要創造成就，必須具備一支深諳當地文化的員工團隊，實踐「商業互融」理念，並願意探索採用顛覆性技術、系統及常規，以將反映業界最佳實務。隨著我們逐步涉獵不同市場、資產類別及管理方針，我們積極與其他管理人合作，分享知識及業務專長。這種資源共享已讓我們的資產取得公認的理想增長，並在業內鶴立雞群。

房地產行業深受氣候變化的影響。領展已從長遠角度出發，將2035年淨零碳排放倡議納入物業組合的管治、策略及營運中，以確保物業組合的抗逆力。採取果敢的行動管理我們的碳足跡，以及通過參與行業研究，已證實可讓我們更深入瞭解轉型風險及實體風險的基線。使用情景分析有助我們識別及評估物業組合及特定資產面對的氣候風險，制定適當的應對措施，特別是在能源管理、水災及氣溫上升方面。我們通過以科學為基礎的數據去量化風險，支援有關責任及資源(包括資本)配置的氣候管治及策略，以應對風險，並重新調整資源及精力，以把握機會。

氣候變化及企業環境、社會及管治常規，日漸成為監管審核的項目。由於監管要求在我們營運的市場上愈加重要，領展正在採取措施，通過更新政策及系統來加強管治及流程，以符合所有法規。我們已策略性重組我們的可持續發展顧問委員會，運用行業專業知識與董事會積極合作，以順應COP26峰會後的合作協議所衍生的發展趨勢。委員會將專注於採納氣候相關財務披露工作小組及國際可持續準則理事會的匯報框架，擴大我們的持份者圍繞ESG議題的參與，並進一步整合我們的2035年淨零碳排放策略，以及更重要的是，在我們的經營模式中建立氣候抗逆力。

團隊

本人想在此強調，只有通過我們團隊的努力，我們的物業組合方展現出抗逆力。本人必須向領展團隊表示謝意及繼續給予支持，他們的不懈努力再次克服了冠狀病毒病疫情持續帶來的挑戰，使我們得以延續復甦之路。高級管理人員團隊深深意識到人才爭奪戰愈演愈烈，個人事業發展期望的優先次序亦有所改變。因此，我們已增加聆聽及邀請員工參與的渠道，提供有意義及具成效的事業發展路徑。我們的目標是鞏固我們作為一個綜合團隊的文化及價值觀，為員工創建長遠的未來，為我們的持續增長奠定基礎。

本人謹此感謝董事會過去一年給予的支持及指引。

本人亦謹藉此機會感謝丘兆祺，他於領展工作近12年，最後五年擔任首席策略總裁，即將開展中年靜修。丘先生在我們的發展及轉型進程中擔當重要角色。本人謹代表董事會及同仁，衷心感謝丘兆祺為領展付出的莫大貢獻，祝願他未來一切順利。

隨著我們不斷壯大，我們亦為管理團隊引入新人才。本人謹此歡迎卓格理擔任國際市場首席營運總裁、譚承蔭擔任首席企業發展總裁、竺海群擔任中國內地董事總經理及林定邦擔任首席投資總監(策略投資)。卓格理將負責監督領展於中國內地與香港地區以外的資產管理、租賃和營運。譚承蔭將負責監督企業發展、併購、企業財務以及資本交易。竺海群將負責監察中國內地資產管理、租賃、營運和其他與商業與企業職能相關的工作。由於我們繼續在不同資產類別及市場分散投資，林定邦將負責監督策略性投資、併購及投資組合管理。

最後，縱使去年挑戰重重，但我們仍能茁壯成長，足證我們的策略機動，以及由能幹團結的團隊所執行的業務模式展現出抗逆力。本人期待往後幾年，我們繼續開創光輝的未來。

王國龍

行政總裁

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金的管理人
2022年6月1日

董事會

通過監察和評估集團的策略及業務表現，領展的董事會致力保障及提升基金單位持有人的價值。董事會在國籍、性別和專業知識等方面達致均衡且多元化。

主席



聶雅倫
(兼獨立非執行董事)

執行董事



王國龍
行政總裁



黃國祥
首席財務總監

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

我們的價值創造過程

我們的價值創造模式作為我們的決策指引，令我們更好地擴大倡議的影響。

1. 2025願景

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



物業組合增長

- 增加每基金單位分派
- 擴充資產管理規模
- 維持「A」等的信貸評級
- 積極的物業組合管理



追求卓越的文化

- 減少高績效員工流失率
- 吸引及激勵市場頂尖人才



創新遠見

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



連繫好生活

領展
LINK

非政府機構

商戶

社區

2. 商業互融

我們採用「商業互融」的思維方式，確保領展與所有持分者維持平等的夥伴關係。我們亦積極了解他們的需求和關注事項，識別共同關切議題並一同打造有利各方的解決方案，從而創造一個可持續發展的生態系統。

3. 價值創造

我們在投資組合管理、資本管理和資產管理方面的核心優勢，取決於我們保持和發展六項資本的能力。這種方法使我們能夠在整個生態系統中創造共享價值，並幫助所有持份者連繫好生活。



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

2025願景新動態

物業組合增長

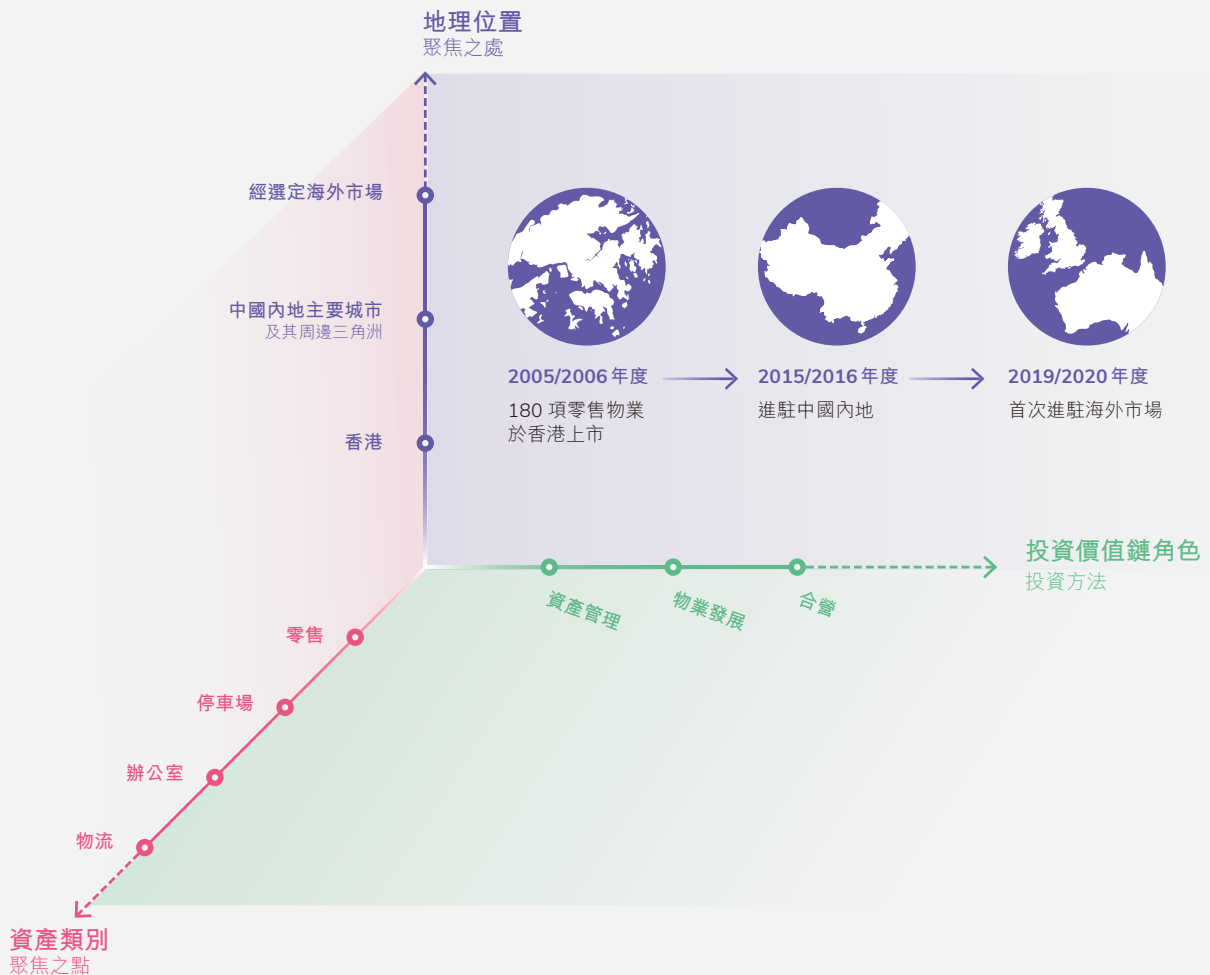
增加每基金單位分派和保持強勁信用評級的同時，實現資產管理規模的高個位數複合年增長率

領展透過積極的物業組合管理，以內部增長及併購方式擴大其版圖，並擁有良好的往績。此舉亦旨在為基金單位持有人提供穩定回報及長遠可持續增長。

作為建基香港，並於2005年成為首個於香港聯交所上市的房地產投資信託基金，領展於2011/2012年度進行首輪香港物業收購，即收購南豐廣場及海悅豪園。於2014/2015年度，我們開始優化物業組合，完成數輪非核心資產出售。於2015年，我們進軍中國內地市場，收購北京領展購物廣場•中關村及上海領展企業廣場。在這蛻變過程中，我們通過進一步進駐中國內地一線城市，持續分散風險。

過去數年，我們通過審慎的多元化策略，沿資產類別、地理位置及我們於房地產投資價值鏈中的角色三大方向，積極增長物業組合。過往兩年，儘管我們的大部分資源和重心均集中在管理及應對冠狀病毒疫情帶來的挑戰，但我們於2021/2022年度在實現物業組合多元化、保持其長期抗逆力和生產力方面均取得了顯著進展。由2021年4月至2022年5月，我們已完成約150億港元的房地產投資項目，另外亦宣布共110億港元的投資項目，包括橫跨不同地區及資產類別的17項資產。

物業組合增長的三大方向





於柴灣的汽車服務中心

由梅賽德斯—奔馳租用的4S全方位汽車服務大樓



嘉興的倉庫

全數租予商譽良好的第三方物流商及電子商貿公司

我們的戰略投資夥伴



資產類別

於2021/2022年度，我們進軍物流領域，對位於大灣區東莞及佛山的物流物業（75%權益）作出小規模的審慎投資。隨後，於2022年5月，我們同意收購位於嘉興及常熟的三項物流物業，而嘉興及常熟為上海的主要連接點及衛星城市。由於冠狀病毒病疫情令電子商務加速增長及供應鏈重新配置，加上政府著重增加中等收入人口，並重點轉為內需帶動經濟增長模式，因此我們認為，物流領域在中國內地呈擴大趨勢。

「核心型」及「核心增益型」物業仍是我們的投資重點，而我們將繼續審慎考慮「增值型」及「機會性」投資，以實現額外的外部增長。

地理位置

我們對香港、中國內地主要城市及其周邊三角洲地區以及四個經我們選定海外市場的長期增長潛力繼續抱持樂觀態度。除上述物流物業外，我們中國內地的物業組合新增兩幢商場（廣州太陽新天地購物中心及上海七寶萬科廣場50%權益）。香港物業組合新增兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈，澳洲物業組合則經兩次部分股權投資擴大（位於悉尼三項零售資產的50%權益以及位於悉尼及墨爾本之優質辦公室之合資公司的49.9%權益）。我們於該三項零售資產的投資預期於短期內完成交易。

房地產價值鏈的切入點

除早前透過合資公司建設位於九龍東海濱匯外，我們管理物業組合的方法主要為「全資擁有及管理方式」。這為我們提供了有關持份者需求與期望，以及對日常營運控制的關鍵見解，從而維持高服務水平。然而，該方法在可擴展性方面面臨挑戰，尤其是在目前我們業務版圖擴張的情況下，需要大量準備時間以構建或獲取知識及經驗。有前景的投資機會稍縱即逝。於2021/2022年度，我們透過共同持有及部分股權投資，向他人學習，加快該等領域專業知識的吸取及業務版圖的擴張，從而達致增長。我們審慎甄選業務夥伴，偏向選擇具實踐經驗且與我們自身價值觀及方法一致的業務夥伴。雖然減少參與直接日常營運，但我們保持預算控制權，並深入參與有關保持資產抗逆力和生產力的長期策略規劃，從而為基金單位持有人創造回報。

我們將繼續朝著該等方向評估一系列投資機會，務求締造多元化及富生產力的物業組合，達致穩定及增長並存。

追求卓越文化

成為「卓越僱主」

成功實現突破性增長有賴強大的人才儲備及與我們增長策略和方向一致的領導接班人計劃。

於本年度，我們對「工作質素能力」框架進行深度檢討，以確保我們的人才及領導團隊具備能夠取得未來業務成功所需的工作質素及能力。為配合及支持我們的投資組合增長，擴大公司人力資源儲備，招聘來自不同工作背景、具有業務所需之技能及區域／國際專業人才。

我們培育內部人才是透過選拔有潛質的員工並提供適切的領袖力學習機會及經驗，以加快他們在職途上的發展步伐。此外，本年度共招聘18名年輕人士加入我們的「資深管理培訓生及管理培訓生計劃」。他們將開展為期兩年有系統性的專業培訓，有不同的機會接觸及涉獵到各個業務單元，使他們成為公司長遠成功發展的生力軍。



肆虐的冠狀病毒病疫情提醒我們靈活思維和堅韌力是不可或缺。更重要的是我們需要因應人才對工作發展不斷變化的期望，無論是在工作地點及職業性質方面，提供彈性和流動性的選擇，以擴闊領展員工的工作領域和視野。儘管疫情期間實施旅遊禁令及封控，於2021/2022年度我們派遣了多名來自不同部門的香港員工到中國內地進行短期調派或較長期的派駐。

最後，於2021/2022年度，我們就提升及改善總部辦公室空間上取得重大進展，為我們的物業組合提供之無障礙設施均達致相同的水平。我們已將多元共融切實融入業務及營運當中。

為進一步提升企業組織效能，我們於今年推出了企業資源規劃平台（「ERP」）。這是一個整合人力資源管理、採購和財務的一體化雲端系統，為業務流程提供標準化和全球一致性，使我們能夠在管理不同地區、多元化資產組合時實現更佳的內部控制和公司治理的制度。作為ERP系統的一部分，我們已作好準備推出一個新的人力資源管理系統，將工作業務流程進行數字化來提高營運效率和提升員工體驗。

領展連續第二年獲《HR Asia》評為亞洲最佳企業僱主之一，同時也獲得WeCare企業認證。這些殊榮均表彰領展在提升員工敬業度及創造良好工作環境方面的突出表現，以及我們對員工所表達的關懷與共情。

此外，我們亦榮獲五個亞洲－太平洋史蒂夫獎項，認可公司於創新人力資源舉措及跨部門協作對疫情作出迅速和針對性的應對措施。這些獎項包括兩個史蒂夫金獎，以表揚領展在推動終身學習文化及展現團隊合作力量方面的創新員工舉措；在「最模範僱主」類別中榮獲一個史蒂夫銀獎；以及在「新冠肺炎對應類別－最佳企業應對」類別榮獲一個史蒂夫銀獎及一個史蒂夫銅獎，是對領展在疫情期間為員工和社區所提供的支持作一肯定。

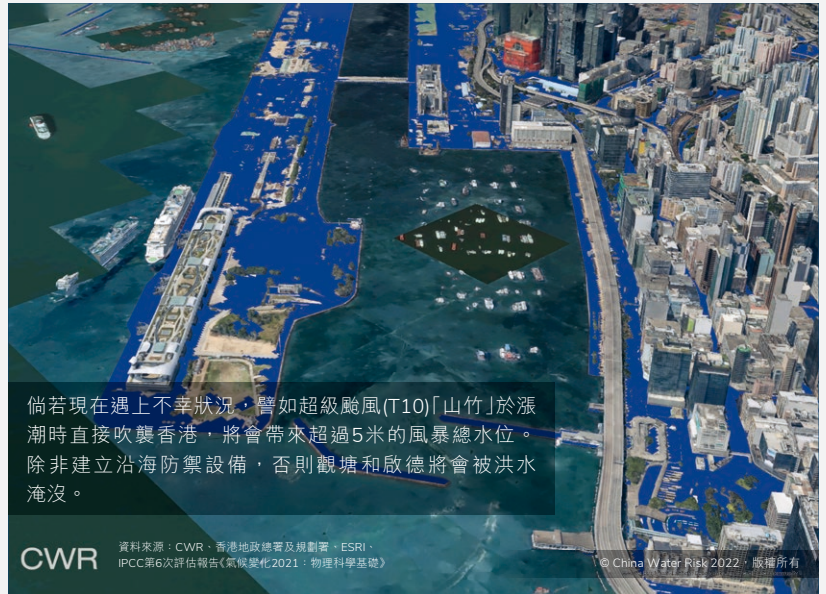
創新遠見

透過創新實現
地方營造

以創新思維尋找增強抵禦能力及提高效率的方法，與探索新思路的創造力同樣重要。

作為對各個國際與行業氣候工作小組長期作出貢獻的一份子，我們一直研究、評估及減輕氣候變化對我們物業組合的潛在影響。我們採用不同方法，如MSCI的氣候風險值及歐盟所支持的碳風險房地產監測，對氣溫上升攝氏1.5度及攝氏2度後資產抵禦氣候變化的能力進行壓力測試。兩種方法所得出的結果均屬正面，足證我們的資產組合所面臨的實體及轉型氣候風險相對較低。

儘管該等結果令人滿意，但我們絕不會因而減少就抵禦氣候變化所付出的努力，並深信對氣候風險的深入瞭解可讓我們作出更好的投資決策。大灣區及長江三角洲為經濟繁榮地帶，極具增長潛力，然而卻有可能面臨洪災風險。我們如何能在把握增長的同時將風險降至最低？於2021/2022年度以前，大部分抵禦氣候變化能力(尤其是在亞太區)的評估，在洪災風險方面的數據不完整，精細數據亦有限，因此難以進行詳盡的抵禦規劃。



氣候影響正在急劇惡化，我們需採取「低遺憾」⁽¹⁾的變革性適應行動。正如最新的政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)所警告，海平面於本世紀末不排除上升數米。為加強對大灣區長遠發展潛力的信心，我們今年就沿海威脅進行了詳盡的本土地理空間分析。我們因應三種「低遺憾」的情境，對大灣區投資組合進行壓力測試，其中已將IPCC最新研究結果所指的海平面上升及潛在的風暴潮因素考慮在內。

該「低遺憾」壓力測試模型的結果顯示：

- 我們約半數大灣區資產展現抵禦沿海洪災風險的強大抗逆能力，即使在風暴總水位8米的壓力測試中，日常業務所受到的影響微乎其微。
- 少於五分之一的大灣區資產，包括我們位於觀塘的總部，會受到6米高的風暴總水位影響。
- 各物業的詳細弱點，令我們針對性地分配資源，將物業組合抵禦風暴總水位的能力增強及最大化。
- 潛在的高風險地區——其現有公共基礎設施及可達度受沿海洪災(海平面上升及風暴總水位)影響，為我們提供關鍵數據以便因應氣候作出投資決策。

該等研究結果提供可靠的基準，讓我們可就此規劃、追蹤及投放資源以進一步提升抗逆能力，以構建一個考量氣候變化的物業組合。展望未來，我們將以該等數據作為基礎，促進與業務夥伴及同業於適應變革及協作方面的討論。

由於預期暴雨將更加頻繁，我們開始安裝遠程濕度傳感器，可在出現滲漏或洪水初期觸發警報。該等傳感器裝設於高風險區域，例如電錶房、升降機、扶手電梯底坑以及主要管道沿線，令我們能夠迅速定位漏水點，盡量降低損毀及可能出現的故障。此構成我們資產及特定地區氣候風險管理計劃的一部分，令我們的物業組合將來免受實際損毀及營運中斷。

附註：

- (1) 為減少不良適應，IPCC建議採用跨行業、多參與者與共融性的靈活途徑規劃，促進「低遺憾」與適時的行動，從而在適應長期氣候變化時維持選項開放性。因此，我們在壓力測試中採用了可能發生的最壞情境以得出這些「低遺憾」的選項。

宏觀趨勢

1. 政策及法規的變動

中國內地正頒布一系列新政策及法規，為未來發展定下基調。

2021年8月，中國內地提出「共同富裕」倡議，旨在刺激收入增長及平衡全國財富分配。

為實現這個目標，促進管治及經濟平衡的政策改動正陸續推出，當中包括三孩政策、收緊住宅物業市場及牟利教育行業的政策。

該等措施旨在加快中國內地從資本密集型投資增長模式轉型至國內消費驅動型模式，推動經濟增長。一線城市及農村地區均可看到增長機遇。

目前，中國內地的消費偏好漸趨成熟，對度身定制及多元化的優質商品及服務需求日益增加。在文化、體育、長者護理等坐擁巨大消費潛力的行業創新的刺激下，服務消費也正在迅速崛起。

與主要資本的連繫



財務



物業組合



社會與關係

對我們業務的影響以及應對方式

- 我們正密切留意中國內地的經濟及政治發展。
- 我們致力建立並維持一個能滿足大眾，特別是新興中產階級，需求的業務模式，以配合中國內地「十四五」規劃的主要目標。
- 我們首次涉足大灣區的物流地產行業，使投資組合更加多元化。
- 我們的租賃策略及商戶組合將納入更多專注於升級消費的品牌及以提供服務消費為目標的企業，並適當考慮實惠產品。
- 沿用一直以來的業務重心，與社區不同的持份者(包括政府官員、商戶、顧客及本地社區)保持公開溝通。

2. 地緣政治緊張

社會分裂及地緣政治緊張局勢日趨嚴重，對領展的投資及營運造成潛在長期影響。

中美緊張局勢持續升溫，幾乎沒有緩解的跡象。澳洲—英國—美國簽署三方安全協議(AUKUS)，宣布於核動力潛艇及高超音速武器方面加強合作，以抗衡中國日漸強大的軍事力量。處於戰略競爭領域之間的中西企業(如科技行業，半導體行業等)的合作變得更具挑戰性。

俄烏戰爭對商品價格產生巨大影響。油價持續上漲將為淨進口國造成外匯、社會及財政挑戰，增加經濟衰退及金融危機風險。

與此同時，中國正在透過疫苗、財政援助以及承諾支持海外，尤其是「一帶一路」沿線國家之綠色發展，擴大其於發展中國家的影響力。發展中國家可能會向中國尋求資金、技術及科學支持，以從疫情復甦。

與主要資本的連繫



財務



創新



社會與關係

對我們業務的影響以及應對方式

- 外匯波動及對沖成本將隨著商品價格上漲而增加。我們正監察其對領展業務，尤其是供應鏈的影響。我們採取積極措施以紓緩商戶的營商壓力。
- 審慎管理各區域中心的物業組合，以保持業務抗逆力。
- 地緣政治緊張局勢將使應對全球共同的挑戰，尤其是氣候變化變得更加困難。我們正定期評估其對領展的投資組合及淨零碳排放策略的影響。
- 定期為董事會及高級管理層提供有關外圍環境、新興趨勢及投資機遇的培訓。
- 定期審閱刊物，並不斷與政府官員、民間智庫、行業專家及監管機構保持聯絡。
- 與我們的持份者保持公開透明的對話。

3. 通脹

通脹使多個地區前景陰霾密布。一方面，美國通脹升至40年來最高水平，另一方面，冠狀病毒病衝擊正常商品供求，使全球供應鏈陷於混亂，增添營商的不明朗因素。

美國於2022年5月宣布加息0.5%後，利率介乎0.75%至1%，為近20多年來最大幅度加息。美國聯邦儲備局加息數小時後，香港金融管理局緊隨步伐，將基準利率上調50個基點至1.25%。澳洲於2022年5月將利率從0.1%上調0.25%至0.35%，為11年來首次加息。英國亦於2022年3月加息0.25%，從0.50%上調至0.75%，且預計短時間內會再度加息。

與主要資本的連繫



財務



社會與關係

對我們業務的影響以及應對方式

- 我們考慮四個通脹情況及潛在應對措施：
 - 暫時恢復到正常水平：為增長機會準備所需的資本，及增強供應鏈的多元化和可靠性；
 - 中等通脹，經濟輕微增長，但供應鏈中斷：為取得增長作出投資並改善業績；
 - 高通脹，並引致預期工資上升及消費意欲下降：透過規模經濟來降低風險，及以對沖機制緩解借貸成本上升；以及
 - 通縮但供應鏈中斷問題將得以解決：提供與眾不同的服務，及進一步提高效率 and 減省成本。
- 領展已制定相應政策及程序，並不斷主動留意及審視通脹對行業及公司的影響，以了解我們業務於資產組合中的變化。在董事會層面，審核及風險管理委員會已建立規管架構監測相關風險。

4. 電子商務

於香港，受冠狀病毒病限制帶來的影響，電子商務的滲透率從低位加快，於2021年佔零售業總銷售額的8%。然而，由於香港的實體零售店舖多鄰近住宅和商業區，交通方便，加上運費高昂，因此每當冠狀病毒病相關限制措施放寬即見人頭湧湧，可見實體零售的抗逆力強大。在此背景下，全渠道產品正在興起，當中包括作為線下提貨點的儲物櫃網絡以至在線上平台開設的混合實體店。

於中國內地，電子商務滲透率甚高，2021年網上銷售額已超過傳統零售渠道。為促進電子商務環境的可持續發展及規範壟斷行為，中國政府於2021年2月發布《關於平台經濟領域的反壟斷指南》。疫情衍生另一種電子商務形式—直播帶貨迅速發展。

現時直播視頻渠道的應用，使企業能夠無地域限制地接觸潛在顧客。這推動了全國各地的物流業發展，並促使當地政府投資有關基建。

於澳洲，日常生活必需品的電子商務滲透率仍然較低。該等市場及地區自冠狀病毒病封鎖重開及貿易限制停止後，傳統的店舖零售即迅速恢復。與其他市場一樣，冠狀病毒病加快了線上銷售的滲透，佔該國零售業總銷售額的12.7%。然而，大量電子商務銷售均可透過實體店完成提貨，許多零售商視線上增長為成功的關鍵因素。

與主要資本的連繫



財務



創新



社會與關係

對我們業務的影響以及應對方式

- 領展的零售組合鄰近顧客，專注於提供新鮮食品、日用品及服務，以及各式各樣的食肆，以吸引消費。除不斷致力改善我們商場的服務外，我們亦透過社區營造及提倡全渠道零售來提升顧客體驗，例如推出點擊取餐的宅配專用廚房及自寄自取零售店，以增添商場的選擇及服務類別。
- 我們首次涉足大灣區的物流行業，使投資組合更加多元化。我們正在評估不同地區物流行業的商機。

企業風險管理及主要風險

有效的風險管理對領展實現整體策略目標及確保領展業務長期可持續發展而言不可或缺。

董事會最終負責建立、維持及監督適當而有效的風險管理及內部監控制度。在董事會領導下，下述領展的三道防線共同管理與減輕與領展業務有關的風險。領展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評估及量化外部力量、策略風險、營運風險、合規及管治。主要風險及各自的風險勢頭變化由相應部門或職能部門作為風險負責人，並由風險管治團隊監察。

我們的全方位風險管理框架概述了領展如何制定及應用風險管理常規，以確保所有活動均在符合我們的風險管理政策原則及所規定限制的情況下進行。風險管理程序與我們的業務策略相符，在考慮各主要風險時，我們會審視它們與實現本集團策略目標之間的關係。

全方位風險管理是一種管理現有及新出現的風險和機遇，以及評估環境、社會及管治重要議題的綜合方針。此管理方針配合

領展的目標營運模式，要求各個業務及職能部門負責持續識別、評估及管理其現有及新出現的風險，從而培養主動承擔風險及對環境、社會及管治負上責任的文化。這有助領展各業務單位及個別員工監察風險，在需要時執行已制定的風險緩解策略，並支持高級管理人員及董事會識別商機以創造新機會及／或利用我們的持份者的創新互利互助。

我們的綜合風險管理程序旨在識別主要風險，確保充分了解並以符合風險偏好的方式應對有關風險。風險管理以風險與回報之間的平衡為基礎，經審慎評估發生的可能性和影響後作出決定。我們明白領展品牌具備重大商業價值，因此聲譽、財務、社會及環境影響均被納入考慮因素。

領展的內部審核部門就風險管理程序是否足夠和有效提供獨立及客觀的保證及建議。其會審核重要的風險管理程序，以確保及時識別改善監控的機會並可隨時實行相關措施。



與主要資本的聯繫



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

主要風險1

資產維護及提升



器材、物業及設備疏於保養或資產提升項目工程有所延誤可能會導致不必要的停工，影響商戶營運或顧客體驗。

潛在影響

- 營運效率降低
- 失去社區信心
- 財務損失

領展如何回應

- 穩健地策劃提升項目的排程及交付進度。
- 使用能源系統的預測分析功能以預測、減少及盡量避免設備停用的情況。

主要風險2

商業操守及合規



出現欺詐、不合規事件及非法行為可能會影響領展經營業務的能力。隨著業務擴展，領展需要了解不同地區的法例及監管要求。

潛在影響

- 制裁及合規成本上升
- 聲譽受損

領展如何回應

- 提供有關新訂或已更新監管規定的培訓。
- 定期檢討並更新政策及程序，確保程序適用及有效。
- 確保舉報政策及程序有效。

主要風險3

氣候、健康及福祉



為員工、商戶、顧客及社區營造安全健康的環境，有助領展維持績效。

社會各界亦日益關注及重視減低碳排放強度，致力緩和氣候變化，並通過碳定價、交易及／或關稅等方面的措施體現這一趨勢。

潛在影響

- 在領展的物業內發生傷亡
- 人才流失
- 無法維持績效
- 成本上升
- 與氣候變化相關的實體風險和轉型風險
- 聲譽受損

領展如何回應

- 採取一系列措施，以維持在領展的物業範圍內及其工作場所的健康與安全。
- 在資產層面上，評估所面對的實體及轉型的氣候風險，藉以釐清應對策略及措施的優先次序。
- 持續監控資產在健康及福祉方面的表現。

主要風險4

企業聲譽



若領展未能符合持份者的期望，則可能會對領展的品牌價值、與業務合作夥伴的關係、投資者信心以及顧客體驗造成負面影響。

潛在影響

- 投資意欲下降
- 財務損失

領展如何回應

- 制訂持份者聯繫政策以深入了解持份者的期望以及其對領展可持續發展的影響。
- 提倡「商業互融」理念作為我們營運的指引方針，並確保我們為社群創造價值。

主要風險5

經濟及政治動盪



宏觀經濟環境、金融市場波動及政治局勢轉變均會對領展及商戶的經營環境增添困難或不確定因素。

潛在影響

- 投資意欲下降
- 領展營運不穩定
- 財務損失

領展如何回應

- 持續監察主要經濟指標及政治氛圍。
- 嚴格的盡職調查及投資程序。
- 設有專責資產經理監察資產表現。
- 維持直接公開的溝通以提升透明度。

主要風險6

財務穩定



租賃活動、資本管理及成本監控的現有策略不一致，可能無法讓領展在全球經濟放緩及充滿挑戰的營商環境中達成財務目標。

潛在影響

- 信貸評級下調
- 獲得資本的渠道受限
- 資金成本增加
- 無法維持績效

領展如何回應

- 財務及投資委員會負責監督主要金融事宜。
- 應用審慎的資本管理策略及維持多元化的資金來源。
- 制訂商戶及行業組合策略以應對個別資產需求。
- 與現有及潛在商戶進行直接及持續聯繫。

主要風險7

資訊系統及科技



隨著領展的業務擴展，業務中斷的風險會因為資訊科技系統的低效，以及因為需要監察和緩釋時刻轉變的網絡威脅而有所增加。

潛在影響

- 使數據完整性及領展的營運受損
- 財務損失
- 失去社區信心

領展如何回應

- 定期檢討及更新資訊科技基礎架構。
- 定期測試業務持續性及災難復原計劃。
- 定期進行網絡安全意識培訓及練習。

主要風險8

物業組合管理



投資及出售策略所依據的基本假設及程序受到不利影響，可能會令領展實現「2025願景」的能力受到限制。

潛在影響

- 投資意欲下降
- 無法維持績效

領展如何回應

- 財務及投資委員會定期評估投資策略及決策。
- 每年舉行董事會策略會議檢討業務方向和策略。

主要風險9

供應鏈及採購



無法預計服務或商品的交貨時間或過分依賴特定承辦商、營辦商或服務供應商可能阻礙營運及降低其服務質素。

潛在影響

- 中斷營運及資產提升項目
- 財務損失

領展如何回應

- 制訂有關採購的政策和指引。
- 持續監察承辦商的表現。

主要風險10

人才



未能培養及留聘具靈活性及團結一致的高效領展員工團隊將可能限制領展的增長能力。

潛在影響

- 效率及生產力下降
- 企業知識流失
- 招聘及留聘成本上升

領展如何回應

- 薪酬委員會及提名委員會負責監察主要人才及薪酬事宜。
- 定期檢討人才策略(包括人力資源規劃、薪酬福利和人才學習及發展計劃)，以確保競爭力。



我們擅長高效管理物業組合。促進內部增長可讓我們在市場不明朗時減輕風險，對保持盈利能力至關重要。審慎有效的資本管理有助保留我們的財務資本及支撐我們的策略增長。

關鍵績效指標

97.7%

香港零售租用率

5.4%

每基金單位分派增長(按年)

22.0%⁽¹⁾

負債比率

過去一年的進展

年內，我們的「2025願景」計劃取得長足進展，繼續錄得強勁回報：儘管市況出現波動，但每基金單位分派按年增長5.4%。我們喜見今年在如此挑戰重重的市場環境下，領展仍能錄得非凡的內部增長。

我們繼續專注於積極的資產管理及審慎的資本管理，鞏固收入來源的抗逆力及確保提供多元化資金選擇，藉此支撐我們的策略增長。

資產管理

我們於香港及中國內地設有一支專責本地資產管理團隊來監督我們的資產組合。該團隊努力實現最佳績效，不斷在整個物業組合中追求協同效應。我們的積極出租策略涵蓋一系列業務，包括(1)商戶重組，(2)根據商戶表現及相應租賃磋商審閱租金，及(3)商戶關係管理。並以此作為全面的市場推廣方針，透過為顧客營造愉悅的環境來堅守我們的品牌承諾—連繫好生活。

香港及中國內地物業組合於2021/2022年度的強勁表現，足證我們積極的資產管理方針行之有效。儘管租賃磋商於冠狀病毒病大流行期間遇上困難，但香港零售物業組合的租用率仍攀升至97.7%的高位。中國內地零售物業組合保持穩定，整體租用率依舊處於92.3%⁽²⁾的穩健水平。年內，我們的團隊於香港物業組合中簽署超過660份新租約。香港零售物業組合續租租金調整率重返正數，錄得4.8%，是我們過去幾年努力優化領展商戶組合、確保物業組合的生產力及租金收入穩步增長的一項佐證。

資本管理

我們繼續實施嚴格的資本管理及維持資本配置，為基金單位持有人帶來可持續的回報。部分已發展市場將因冠狀病毒病封城後重新開放經濟而受惠。在此背景下，我們於年內的首要工作是維持穩健的財務狀況及提高流動資金水平，為把握收購機遇鋪路。

過去一年，領展繼續努力以具有競爭力的成本從債務投資者籌措財務資本，確保流動資金充裕及財政狀況穩健。我們亦簽署了幾項與可持續發展表現掛鈎的貸款，重申我們對可持續金融

附註：

- (1) 經調整於2021年11月7日公布之悉尼零售物業組合的50%權益的收購，於2022年2月10日公布及於2022年6月1日完成之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的收購，於2022年5月12日公布之三項中國內地物流物業的收購，及已宣布的末期分派後，領展於2022年3月31日的負債比率將增加至24.9%。
- (2) 撇除廣州太陽新天地購物中心。



香港黃大仙中心北館

的承諾，同時為負責任的長期增長集資。於2021/2022年底，我們擁有充裕的備用資金，未提取已承諾融資為226億港元，現金及銀行結餘為29億港元。平均借貸成本保持在2.3%的低水平，債務期限平均為3.5年。

我們維持來自三大信貸評級機構的強健信貸評級，這對確保以具有競爭力的低成本進行融資尤為重要。

展望未來

- 積極管理新投資的資產：租賃市場氣氛於疫情後復甦期間有所改善，我們將繼續積極管理新投資的資產，趁勢進一步提高收入增長並促進業務持續發展。
- 審慎的資本管理以支撐增長：踏入2022/2023年度，我們在分配財務資本及作出融資決策方面仍將抱持審慎態度，以支持我們實現「2025願景」。



案例分析： 商戶同舟計劃

第五波疫情給香港帶來前所未有的挑戰。我們致力與持份者共渡時艱，因此自今年2月初開始在本港推出商戶同舟計劃。該計劃總金額其後擴大至約2.20億港元。我們秉持「商業互融」的理念，資助最迫切的商戶，提供優惠等援助措施，以及因應商戶的具體情況制訂其他適合其需要的特惠措施。我們將繼續與商戶溝通及合作，以保持社區的健康及活力。



物業組合

我們的業務須承擔多種風險及面對多項不確定因素，因此我們相信，多元化的物業組合可讓我們從不同經濟體各異的經濟週期中受惠，增強我們的抗逆力。除了香港及中國內地，我們亦於澳洲、日本、新加坡及英國發掘機遇，該等國家均擁有透明流通的市場、穩固的監管框架及強大的經濟基礎。

關鍵績效指標

7.5%

總資產增長(按年)

17項

物業投資

3個

於香港及中國內地完成的資產提升項目

我們深明作為領先的房地產投資者及管理人，有責任於整個資產生命週期內恪守負責任的投資原則。我們不斷尋求透過資產提升來提高資產的可持續發展表現。

過去一年的進展

物業組合管理

年內，我們宣布於香港、中國內地及澳洲投資17項資產。於2022年5月宣布收購的三項物流物業，已使我們的投資高達260億港元。2021/2022年度亦標誌著我們首次涉足蓬勃發展的物流行業；我們相信該資產類別與零售業相輔相成，可帶來穩定的增長及回報。該等收購物業組合能夠經受不同商業週期，讓我們朝著建立優質多元化物業組合的目標邁進，並為我們的基金單位持有人帶來長期可持續的回報。為創造最高價值，我們將視乎市場狀況及遵照法規，透過回購基金單位將資本退還基金單位持有人。

負責任投資

我們的董事會鞏固負責任投資政策的管治。今年，我們修改盡職調查及審批程序，更加明確界定各業務部門的角色及職責，確保正式落實負責任投資。

從資產收購、發展、營運、提升以至出售階段，我們均盡力於作出決策及採取管理行動時納入主要可持續發展標準，以便日後證明我們的物業組合能夠抵禦已識別及預期出現的風險敞口，維持可持續增長。

於收購前階段，我們會識別可持續發展風險及機遇，並依據內部清單進行初步評估，尤其是主要投資項目。已批准的業務計劃及預算會載入必要的補救行動計劃，以便於交易後推行。

領展中心城的資產提升工程

於2022年初，我們完成深圳領展中心城的資產提升工程。經過資產提升，該物業的綠地面積現已超過18,000平方米，商場內的植物多達36種。總綠化覆蓋率已顯著提高至43.1%，並帶來多種環境效益，例如增加場地生物多樣性、減少熱島效應、將場地降水徑流減至最少以及改善微氣候。透過精心挑選植物品種，我們亦減少了對灌溉、殺蟲劑及肥料的需求，減輕了後續修剪及持續保養方面的負擔。



在施工過程中，我們採購可緩解環境、經濟及社會影響的建築材料：瓷磚及鋼材在區內生產，且包含消費階段前後所回收的成分。我們亦翻新及重用現時鋪路所用的地面石材，以延長基礎設施的生命週期並減少廢物的產生。

大型玻璃天窗讓室外環境光線可穿透至大廈內部，減少照明所需的能源消耗，提高大廈用戶的熱舒適度。我們亦翻新戶外共享空間，增設新康樂設施及座位選擇，營造更方便的環境。煥然一新的空間已成為鄰近社區的社交聚腳點及舒適的戶外綠洲。

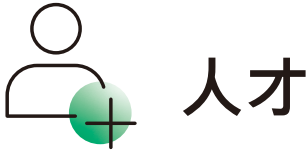
展望未來

- 策略性物業組合管理：我們管理物業組合時將繼續抱持審慎及嚴選的態度，尋求合適的投資機會，從而分散我們的風險並推動外部增長。
- 持續資產提升：經考慮資產年期及狀況，我們將繼續策略性升級資產以提升可持續性及財務表現。



個案研究： 收購柴灣物業

我們於近期的柴灣物業收購過程中試行有關負責任投資的最新政策。於盡職調查的早期階段，因柴灣物業毗鄰海岸，故此洪災風險被識別為主要實體氣候風險。不同業務部門均有參與討論，以於收購前了解及評估資產的脆弱性、緩解措施選擇、成本及潛在保險風險。最終投資計劃包括洪災應對措施、收購完成後的風險轉移以及確定必要的標準營運程序更新。



隨著我們資產組合增長軌跡的不斷延伸，以及把握我們在已選定之市場的發展機遇，保持領導力增長和人才實力提升將是人才管理的關鍵要務。

關鍵績效指標

超過

26,310

培訓時數

7個

獎項及認可

過去一年取得的進展

為發揮更大的企業組織效能，我們建立了集團總部及區域中心的管理架構，清晰界定集團和區域中心角色和職責上的分工。集團將專責於策略、企業政策及公司治理的工作，區域中心則專注於執行商業計劃和營運業務。

我們必需鞏固集團總部和區域的領導班底和實力，為未來發展做好準備。透過策略性招聘和充分發揮領展深厚的領導和管理能力，實現投資組合多元化和持續增長的業務計劃。我們成功為集團總部及區域中心招聘了幾位資深策略管理人員。卓格理已獲委任為國際市場首席營運總裁，鞏固及發展國際業務版圖。隨着不斷增加的業務機遇和交易管理更趨複雜化，譚承蔭任職為首席企業發展總裁，主力負責集團的企業發展、併購、企業財務及資本交易。林定邦則獲委任為首席投資總監(策略投資)，負責協調集團的策略性投資、併購和投資組合管理，令我們的資產組合在資產類別及市場方面更為多元化。我們在中國內地區域中心建立了一支成熟的本地領導團隊，包括於近期聘任竺海群擔任中國內地董事總經理，加快我們於中國內地的發展增長計劃。此外，我們繼續招聘多名高級管理人員，強化零售和寫字樓物業組合營運、資產管理及正處於增長期的物流發展。

我們繼續拓展於中國內地及主要已發展市場的業務，以建立更多元化的物業組合。於2020年2月設立的上海區域中心現已全面投入營運。

隨著澳洲的資產持續增加，我們於2022年4月設立悉尼區域辦事處，讓我們貼近市場，確保可與當地市場參與者、資產及投資管理人以及現時管理澳洲物業的營運商更緊密合作。因此，我們現更貼心照顧持份者及廣泛社區的需要。

我們檢視了人力資源政策，務求更緊貼企業及員工的需要，增加了員工福利，確保整體薪酬回報維持競爭力。我們亦關顧員工的精神健康。過往一年，舉辦與壓力管理、正念、親子技巧、傳統中藥及正念繪畫相關的工作坊，以推動樂活生活方式，讓員工能更輕鬆應對這前所未見的疫情。

我們重視員工的反饋，讓領展創造一個更美好的工作環境。我們於2021年5月進行員工敬業度調查，回覆率達87%。其後，我們舉行了三場焦點小組討論，更深入瞭解、探討調查結果。我們檢視了從調查所得的結果，加上考慮員工的反饋，就辦公空間、政策及員工敬業度方面作出改進行動。



領展龍舟隊競賽中

展望未來

- 人才管理：為達到卓越的發展，我們將繼續透過擴大人才儲備、積極幫助及培育員工裝備合適技能和為接班人計劃培養未來的領導者，加強人才管理。領展將繼續作為一個支持平台，鼓勵互動互勉，讓員工能在工作崗位上盡展所長，攜手連繫好生活。

個案研究： 在新冠疫情期間與員工的聯繫、對員工的支援

自2021/2022年度下半年以來，香港及中國內地均受到最新一波疫情的影響。我們妥善的危機處理程序不僅幫助我們渡過疫情，同時亦令業務能持續營運。早於數年前，我們已作出了策略性的決定，為員工裝備遙距工作所需科技，故此在社交距離措施不斷轉變下，能實行靈活的工作模式，維持業務持續營運。

我們迅速實行彈性工作安排等一系列措施，並向所有香港及中國內地員工發放現金資助，資助購買日常所需，藉此展現我們保障員工身心健康的堅定承諾。我們亦適時地向

員工發放疫情的最新工作安排，並於網上平台Yammer建立了一個新冠疫情資訊分享區，讓員工分享與疫情相關的最新資訊。在疫情之下，我們的前線員工仍謹守崗位，努力地確保領展旗下物業清潔衛生。為給他們更妥善支援，我們分別向他們提供必需的防疫裝備及午餐津貼。當上海及深圳實施封控管制措施，隨後北京及廣州亦實行嚴格的防疫措施，為表達對該地區員工及其家人的關愛和支持，我們不斷與他們保持聯繫，了解需要、關懷其身心健康。我們亦通過電子商務渠道，為個別員工提供家庭日常用品。





我們的業務營運在自然環境下運作，唯有支持大自然健康發展，業務方可持續營運。我們的首要工作為減少碳足跡、產生正面影響、管理風險及建立抗逆力。我們主要的環境專注範疇為氣候及溫室氣體排放、綠色建築及資源管理。

2035年淨零碳排放 – 兩個2025/2026年度中期目標



過去一年的進展

氣候及溫室氣體排放

於2021/2022年度，我們進一步兌現2035年淨零碳排放的承諾，與我們的2018/2019年度基準相比，用電及碳排放強度減少0.6%及15.1%。我們新擴展的太陽能光伏板安裝藍圖覆蓋領展47項物業，將有3.7百萬峰瓦的裝機容量，預期每年產生可再生能源3,500百萬瓦時。此項目正如期進行，預料將於2023/2024年度完成，屆時將是香港最大的太陽能發電項目之一。

綠色建築

我們致力進一步為更多旗下物業取得綠色建築認證，按總樓面面積計，我們的物業組合中86.5%已獲得認證⁽¹⁾。我們憑藉領展中心城的資產提升項目，成功取得LEED及SITES的鉑金預認證以及獲得WELL健康—安全評價準則。此外，我們亦是香港綠建築評既有建築2.0版的自選評估計劃(能源使用)的主要參與者，於2021/2022年度，12項香港物業成功獲得「良好」評級。

資源管理

我們持續擴大與香港回收網絡團隊的合作，與業務合作夥伴、非政府機構、技術供應商及下游回收公司攜手進一步推展廢物減少及再利用。今年，我們擴大現有廢物分流方案的規模，邀請香港商戶一同向政府的O·Park轉廢為能設施提供有機廢物，捐贈收集到的剩食以及增加膠樽及玻璃樽回收。為減少使用即棄塑膠用品及減輕其對環境的影響，領展開展「拜拜遮袋」環保行動。我們率先宣布，由2022年2月起，香港旗下全線75個商場停派一次性雨傘塑膠袋，力求於源頭減廢，成為香港首個全面禁用雨傘膠袋的商場營運者。

價值鏈參與

為促進可持續零售的發展，我們更新商戶裝修手冊及營運守則，加入環保建議，包括於裝修中優先使用可持續物料及產品，以及推行綠色營運措施，如節約能源及負責任的廢物處理。

附註：

- (1) 綠色建築認證包括與環境、健康及福祉有關的建築認證方案。物業組合包括零售、辦公室及物流物業，但撇除內部樓面面積不超過40,000平方呎的零售物業及停車場物業。於首24個月內未獲得綠色建築認證的新收購/發展資產，並不會計算在內。



香港耀安商場

展望未來

- 提升目標：為進一步把環境責任納入我們的商業決策及程序，並將其融入我們的日常營運，我們審閱環境績效並提升目標，包括確立於2035年達致50%廢物回收／循環利用的目標，並承諾確保我們的淨零碳排放策略與科學基礎目標倡議組織(SBTi)的淨零碳排放標準一致。
- 業務程序轉變：要實現這些目標及全面融合，內部業務部門與外部合作夥伴需要更深入協作。隨著快速有效的可持續發

展解決方案用盡，我們將需要通過提升現有措施來革新相關程序，展開創新試點，以進一步提高整個物業組合的效益。

未來其中一項主要挑戰是如何於我們的價值鏈中簡化收集與分析可靠的環境、社會及管治數據，特別是當我們不斷擴展地域及增加資產類型，同時預期需應對逐步收緊的環境、社會及管治報告及監管要求。

個案研究： 發泡膠盒回收

於2021/2022年度，我們親身經歷的一項獨特挑戰是價值鏈中斷所造成的影響，特別是有關可回收物料。香港處理可回收物料的能力有限，其中大部分會轉運至中國內地進行適當處理。當冠狀病毒第五波疫情於香港爆發，香港與中國內地之間的交通中斷。運送蔬菜至街市所用的發泡聚苯乙烯(常稱為發泡膠)盒開始積聚於我們的物業四周，造成視線受阻及潛在火災危險。然而，我們並未將其送往本地堆填區棄置，而是致力制定一個更適合且負責任的解決方案。

我們與生態系統內的持份者(包括街市檔位經營者、清潔營

辦商、本地非政府機構、下游回收商及技術供應商)協作，共同投入資源

及人力，迅速提升本港發泡膠的處理能力。在不足一個月的營運時間內，我們於三月底的街市發泡膠盒回收率已接近60%，避免59,000多個發泡盒送往堆填區或棄置於環境中。回收的發泡膠將用作生產衣架或庭園家具等新塑膠產品的原料。來年，我們將延續此活動，矢志進一步推高回收率。





社會與關係

服務社群並提升其生活質素是我們抱負的重要一環。「商業互融」理念貫穿我們的業務。我們重視與持份者的交流及共同創造：為商戶及顧客提供可持續的環境，確保負責任的供應鏈，支持及提升本地社區。

關鍵績效指標

~2.20

商戶同舟計劃(億港元)

13.1%

香港零售業的整體租金對銷售額比例

過去一年的進展

為我們的商戶提供支援

於冠狀病毒第五波疫情肆虐期間，我們通過減免租金及加強衛生與防疫措施，為香港商戶提供支援。我們意識到飲食及零售商戶於疫情期間飽受重創，因此領展商戶同舟計劃通過各項計劃向顧客派發價值超過1,300萬港元的飲食及零售優惠券，以支持我們的商戶繼續營業。於疫情期間，我們還提供免費禮品及泊車位，以推動外賣業務。我們為商戶營運及發展的空間，香港零售物業組合的整體租金對銷售額比例維持在13.1%，意味領展的零售空間對他們來說仍維持相對地可負擔的水平。

提升本地社區生活

在疫情第五波高峰期間，鑒於居家隔離及需要外送食物支援的市民眾多，我們迅速與多個社區領袖及居民組織攜手合作，鎖定有迫切需要的2,500個家庭，為其送遞愛心食物包。

領展也投入大量資源與社區連繫。於2021年8月，我們在六個商場舉辦跨區單車活動「街坊車神挑戰賽」，有近6,000名健兒參加。於2021年9月，領展與公務員事務局合作，在樂富廣場推出新冠疫苗接種外展服務，鼓勵更多人接種疫苗。兩項活動均反應熱烈，獲得持份者十分正面的迴響。

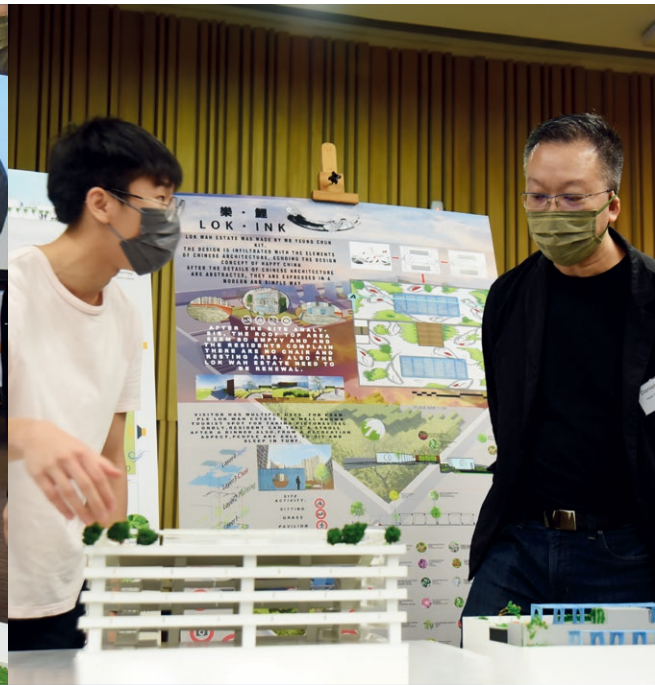
領展「愛·匯聚計劃」繼續資助8個社區項目及領展大學生獎學金項目下的220名學生，全年合共投入資金1,550萬港元。為了讓社區進一步參與地方營造，我們特邀香港知專設計學院的園境建築學生，參與「愛·社區」計劃中樂華南停車場頂層天台的地方營造設計比賽。我們與顧問及營辦商等工作夥伴並肩前行，提升社會聚腳點的設施，冀為社區創造愉快舒適的空間。

展望未來

- 「商業互融」的主流模式：展望未來，我們預期「商業互融」的業務模式將成為新常態。我們力求通過推動與生態系統內的持份者(由我們的資本提供者、供應鏈、商戶以至顧客)協作，在該等舉措中肩負起領導角色。
- 策略性參與及負責任投資：為確保我們的業務發展符合持份者的期望及需要，我們已制定持份者參與政策，以指導及規管我們與不同持份者進行有效交流的方式。隨著我們擴展業務至區域及國際層面，我們將借助全新的可持續發展投資標準及程序，成為全球領先的環境、社會及管治投資者及資產管理人。



為樂華南面停車場天台改造而舉辦的設計比賽



個案研究： 同區就業

於2021年，香港的貧窮率升至12年來高位，近25%的市民生活於貧困線以下。該現象對於一個世界級城市而言實屬不能接受。

我們堅信：任何公司都無法於衰退的社會中營運。為此，自2013年以來，我們已通過領展「愛•匯聚計劃」於社區發展方面投入1.05億港元。

我們與社區非政府機構及業務合作夥伴持續溝通，發現勞動力市場存在重要錯配。許多非政府機構提供就業培訓課程，惟未能為報讀者提供就業安排。另一方面，多個行業僱主正飽受勞工短缺困擾，但不懂得如何接觸獲非政府機構支持的求職者。

受「商業互融」理念所驅使，我們研究如何善用領展的物業平台、商戶、非政府機構及社區去紓解貧困。所提出的一個想法就是同區就業計劃，藉此促進社會向上流動。作為起步，



我們鼓勵保安、物業管理及清潔營辦商聘用獲非政府機構識別為生活於貧困線以下的合資格

求職者。其中一項重要的標準是，該等求職者需居住於與就業機會相同的地區，以減少通勤時間及費用，進而提升生活質素。我們承諾並已訂下一個同區就業招聘目標，作為我們最新與可持續發展表現掛鈎的金融交易一部分。

我們於3月開始同區招聘活動，並已成功安排首批職位，該計劃亦獲得商戶的支持。

展望未來，我們冀與非政府機構、營辦商、商戶及其他關注團體建立一個自給自足的生態系統，共同為有需要人士提供不同的就業機會，並在長遠更好地促進社會向上流動趨勢。



創新

我們應對及克服新市場環境挑戰的能力，是迄今為止取得成功的一大關鍵。我們除了透過試行新興技術及支持初創公司，鼓勵內外部創新，同時亦透過對新經營方式持開放態度鼓勵創新思維。

關鍵績效指標

推出

可持續金融

框架

在香港

127個

物業設置管理資訊科技設施

過去一年的進展

內部創新

我們推出一個創新的可持續金融框架，要求日後所有與可持續發展表現掛鈎的金融交易均須納入環境、社會及管治各範疇的關鍵績效指標。此舉確保我們的融資可支持平衡環境、社會、管治及繁榮各範疇的企業目標，使領展能夠以負責任的方式發展。

利用創新科技

暴雨及相關水浸次數上升是我們物業組合一個主要氣候風險。為應對此等風險，我們利用物聯網解決方案更妥善地管理我們的物業，防止漏水及水浸事件，提高營運效率。主要設施附近（如天台冷水機組、扶手電梯槽底及地上排水點）已安裝遠程濕度傳感器，提醒超過水位情況，以便及時處理，減輕對大廈商戶及顧客的影響及減少相關的保險索償。今年，我們在香港的TKO Gateway及TKO Spot商場試驗該等解決方案，待評估績效後，我們會將該等解決方案進一步推廣至更多地點。

設施管理資訊科技(FMIT)

年內，我們開發並推行設施管理資訊科技計劃，改善各方面的物業管理及保養：減少計劃以外的保養以改善預算控制、存貨及資產管理、工作訂單追蹤及報告、改進工作程序以將最佳實務標準化以及改善營辦商績效管理。

自2022年4月在我們的物業全面推行後，初步結果令人鼓舞。維修及保養工作訂單的回應時間縮短了近30%，令人力的利用及規劃得到改善。重要的物業管理職能包括工地安全、清潔及保安亦有所精簡。

展望未來

- 擴大合作：氣候危機的緊迫性以及其它不斷加劇的環境及社會問題將需要破舊立新的解決方案。我們必須與生態系統內的持份者合作，以尋求解決辦法、支持技術突破及擴大規模，以及改變業務程序以進一步實現可持續發展。
- 檢視淨零碳排放路線圖及機遇：反思／複查／探索減碳活動及新技術將如何影響我們的物業組合以及創造新機遇。



個案研究： 可持續金融

儘管可持續金融並非新事物，惟我們最近的與可持續發展表現掛鉤貸款展示了我們如何突破常規，活用創新思維。受「商業互融」理念推動，我們特意訂下須與價值鏈持份者合作的績效目標，例如促進社會向上流動。此舉能擴大我們可持續發展措施的影響力，與我們的業務合作夥伴共同踏上這關鍵旅程。

環境：我們已訂下與商戶制定及簽訂綠色租約的目標。在香港及中國內地，制定具有法律約束力的租賃條款以規定業主及商戶的環保責任仍不常見。該綠色租賃目標要求我們與商戶及業務合作夥伴緊密合作，制定可行有效的綠色租約，以提高各方的環境績效。我們希望憑藉我們的經驗

提高行業標準，推動房地產行業持續改進。

管治：我們的目標是根據全球標準如SBTi的淨零碳排放標準提升／驗證我們的淨零碳目標。此標準要求我們在最小碳抵銷情況下大幅減少範疇三的排放。為達成此目標，我們須制訂策略，讓上下游持份者一起參與，共同提高我們的環境績效。

我們非但沒有挑選完全屬於我們營運控制範圍內的目標，反而選擇踏上一趟進取並具挑戰性旅程，要求我們與持份者同行，以實現共同的可持續發展目標。截至2022年3月31日，我們的融資中有37%與可持續發展表現掛鉤。我們矢志超越自身表現，鼓勵志同道合的企業及合作夥伴為行業及社區的持續改善作出貢獻。

營運摘要

中國

香港物業組合

我們的香港物業組合主要包括附設於／鄰近公共屋邨的零售及停車場設施。

商場為普羅大眾提供日常生活必需品及服務。我們為到訪旗下商場的顧客及鄰近屋邨的居民提供泊車服務。這些物業是香港消費基礎建設的一部分，帶來具抗逆力的收益來源，即使在不明朗的情況下，仍為我們保持財務實力。位於九龍東的合資辦公室大樓海濱匯以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈為我們提供新的增長動力。

本財政年度初，香港物業組合因冠狀病毒病疫情緩和而展現令人鼓舞的業績。2022年1月底，第五波冠狀病毒病疫情來襲，各種嚴格的社交距離措施生效。我們的商戶經歷不同程度的影響，部分更被迫暫停營業。儘管如此，商戶在應對冠狀病毒病的過程中盡顯靈活性及抗逆力。我們藉著不斷與商戶接觸及積極的資產管理以保留商戶，使年內整體租金收繳率維持於98%的高位。零售收益總額上升2.7%。停車場及相關業務收益總額按年上升13.2%。



零售

- 於財政年度末，即使第五波冠狀病毒病疫情爆發，租用率仍處於97.7%的高位。此突顯了我們以生活必需品為主的零售物業的抗逆力及其在本地社區生活中的重要地位。
- 儘管第五波冠狀病毒病疫情為租務磋商帶來挑戰，我們的香港物業仍簽訂超過660份新租約。香港物業的整體平均續租租金調整率升至4.8%。平均每平方呎租金微升至62.7港元。
- 直至2022年初，受惠於本地消費氣氛熾熱，商戶按年銷售額復甦強勁。領展商戶在年內受到的影響較少，因此，商戶每平方呎零售銷售總額錄得按年7.8%的穩定增長，優於香港平均水平。整體租金對銷售額比例維持在13.1%的穩健水平。



提供生活必需品：慈雲山街市
平日較早的中午時段仍人頭湧湧

97.7%

零售平均租用率

+0.5%

平均每平方呎租金(按年)

13.1%

整體租金對銷售額比例

- 鑒於第五波冠狀病毒病疫情，領展為部分因政府防疫措施而停業的商戶提供租金減免。我們是香港首批公布商戶支援計劃的企業，以1.20億港元減輕商戶財務負擔。該計劃隨後擴大至2.20億港元。我們按商戶的需要提供不同類型的支援措施，包括減免租金、授予免租期、允許租金分期付款以及免除逾期付款利息費用及服務費。此外，我們一直與商戶緊密合作，額外提出各種紓困措施，以帶來靈活性，例如與商戶重組租約。本財政年度處於歷史高位的租用率有助於抵銷部分「商戶同舟計劃」的支出。我們將持續評估疫情進展，繼續靈活幫助商戶應對該等挑戰。
- 由於我們為商戶提供了有力的支持，因此未有出現嚴重的欠租情況。由於商戶基礎多元化，我們的二十大商戶約佔零售收益總額的40%，因此租金收入來源能充分抵禦市場波動。此外，政府分別向符合條件的個人發放新一輪10,000港元消費券及為僱主提供保就業計劃。我們預期消費券計劃能有效刺激租務市場氣氛及本地消費。我們深信，憑藉此輪支援措施及日漸放寬的社交距離措施，能推動疫情後的復甦。一如2020年，鑒於我們的財務穩健及政府正著手應對各種挑戰，我們並無申請保就業計劃。

收益分類

	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	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,919	4,881	0.8
街市／熟食檔位	977	954	2.4
教育／福利及配套設施	141	140	0.7
商場營銷	186	184	1.1
開支收回及其他雜項收益⁽²⁾	866	741	16.9
零售收益總額	7,089	6,900	2.7

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金48.30億港元(2021年：48.26億港元)及按營業額分成租金8,900萬港元(2021年：5,500萬港元)。

(2) 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之百分比 ⁽¹⁾
	於2022年 3月31日 %	於2021年 3月31日 %	截至2022年 3月31日止年度 %	截至2021年 3月31日止年度 %	於2022年 3月31日 %
	商舖	98.1	97.0	2.9	(5.8)
街市／熟食檔位	95.2	94.4	19.0	18.2	9.2
教育／福利及配套設施	97.0	98.4	6.7	5.3	6.8
總計	97.7	96.8	4.8	(1.8)	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦公室。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2022年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎零售銷售總額增長 %	租金對銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	16.6	14.6
超級市場及食品	(2.3)	10.7
一般零售 ⁽²⁾	10.3	14.4
整體	7.8	13.1

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售額比例。

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

物業組合分類

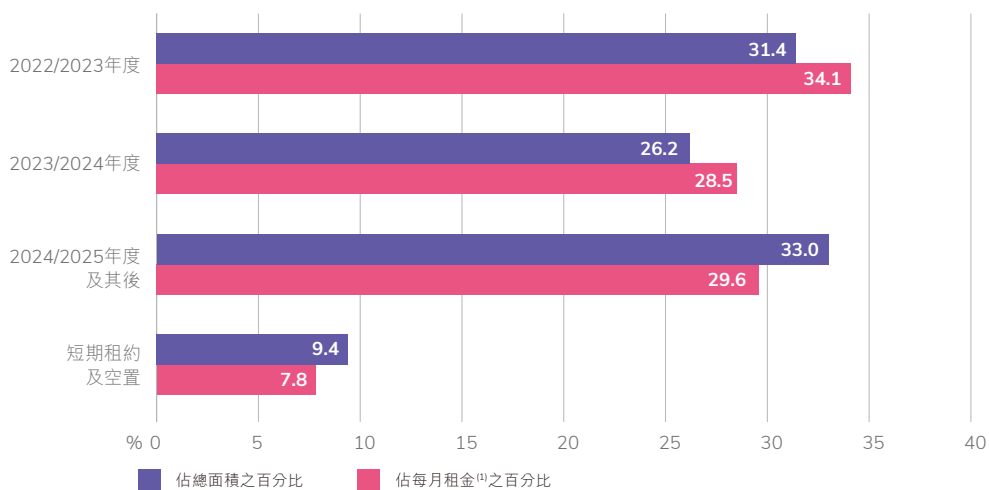
物業	物業數目	零售	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
		物業估值		於2022年	於2021年	於2022年	於2021年
		於2022年 3月31日 百萬港元		3月31日 每平方呎 港元	3月31日 每平方呎 港元	3月31日 %	3月31日 %
都會	6	26,436	1,225	76.5	79.3	97.7	94.0
匯坊	35	67,364	3,514	69.7	69.2	98.2	97.6
鄰里	57	29,078	1,484	45.5	44.6	97.1	97.2
總計	98	122,878	6,223	62.7	62.4	97.7	96.8

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金(不包括管理費)。

租約到期情況

(於2022年3月31日)

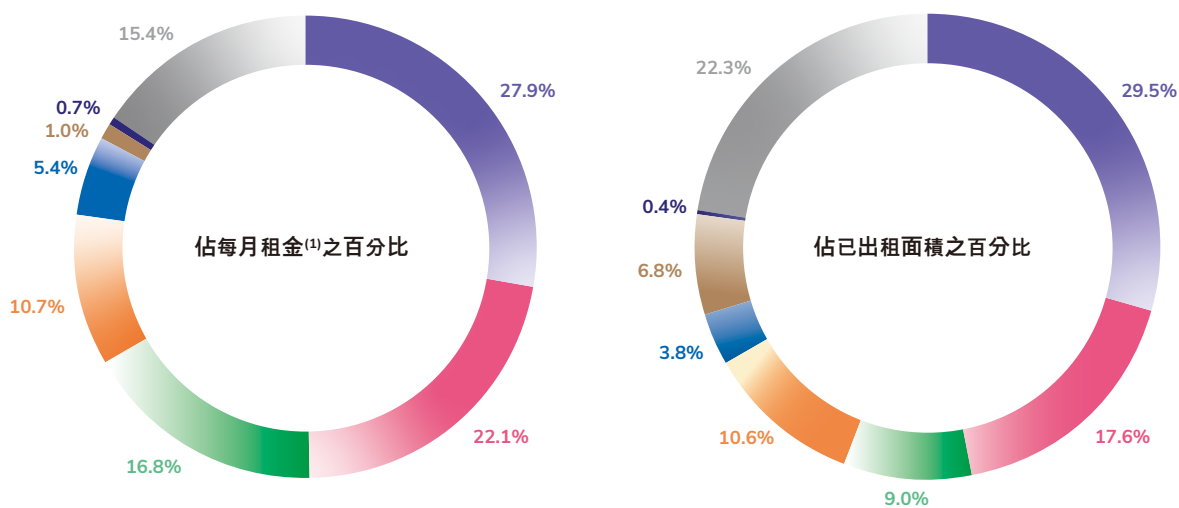


附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

行業組合

(於2022年3月31日)



- 飲食
- 超級市場及食品
- 街市/熟食檔位
- 服務
- 個人護理/醫療
- 教育/福利及配套設施
- 貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)
- 其他⁽²⁾

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

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



紅磡的汽車服務中心

一幢十三層4S全方位汽車服務大樓，為梅賽德斯－奔馳的展示廳、汽車服務及維修車間

13.2%

收益增長(按年)

8.8%

每個泊車位平均估值(按年)

停車場及相關業務

- 儘管第五波冠狀病毒疫情對商場人流造成負面影響，惟停車場表現仍然穩定且展現出抗逆力。年內，停車場月票銷售額維持穩定，由於更多顧客喜歡自行駕駛多於乘坐公共交通工具，停車場時租使用率大幅上升。
- 於2021年12月31日，我們完成收購兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。年內，此項投資為我們帶來三個月的租金收益，共5,200萬港元。我們已與賣家達成一項銷售及長期租賃安排，當中租金每年遞增4%，提供穩定的收入增長。截至此財政年度末，兩項物業已全部租予仁孚行有限公司，其為梅賽德斯－奔馳於香港的獨家汽車經銷商及怡和洋行全資擁有之附屬公司。
- 計及上述投資所帶來的新貢獻，停車場及相關業務的收益按年增長13.2%。每個泊車位每月收入按年上升10.4%至3,064港元。
- 於2022年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為607,000港元，按年上升8.8%。

收益分類

	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	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,517	1,432	5.9
停車場時租	561	451	24.4
停車場相關業務 ⁽¹⁾	52	–	不適用
開支收回及其他雜項收益	8	5	60.0
停車場及相關業務收益總計	2,138	1,888	13.2

附註：

(1) 兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈的貢獻。



海濱匯

租用率的改善引證了租賃市場向九龍東轉移以及商業氣氛復甦

辦公室

- 截至2022年5月17日，我們的合資辦公室大樓海濱匯的已落實租用率上升至96.6%。
- 海濱匯位處九龍東的心臟地帶，而該區正逐漸成為另一個商業樞紐。其一流的商廈建築規格及經認證的環保設施，對追求優質可持續辦公室空間的租戶而言格外吸引，令其租務進展優於市場。
- 雖然冠狀病毒病疫情對辦公室物業市場造成營運挑戰，但我們相信，由於擇優而租趨勢持續，甲級辦公室空間需求上升的情況下，將支持香港辦公室租務市場。

物業經營開支

- 物業經營開支總額按年增加7.6%，而物業收入淨額比率則維持平穩在76.3%（2021年：76.8%）。
- 公用事業開支增加，乃由於本年度沒有政府補貼以及為減少冠狀病毒病傳播而改善通風導致的能源消耗量增加。
- 宣傳及市場推廣開支增加，乃由於領展舉辦各類的活動以促進商戶銷售。
- 員工成本增加，乃由於我們在長期獎勵計劃下所授出獎勵的應計金額增加，及壯大管理團隊以擴闊管理範疇。
- 誠如2022/2023財政預算案所公布，政府將繼續對非住宅物業實施差餉減免以及水費及排污費豁免等措施。這有助於紓緩我們的營運壓力，並於來年保持穩健的物業收入淨額比率。

物業經營開支分類

	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	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	599	592	1.2
員工成本	460	367	25.3
維修及保養	212	227	(6.6)
公用事業開支	262	236	11.0
地租及差餉	279	270	3.3
宣傳及市場推廣開支	174	139	25.2
屋邨公用地方開支	102	91	12.1
其他物業經營開支	160	167	(4.2)
物業經營開支總計	2,248	2,089	7.6

中國

中國內地物業組合

2021/2022年度是我們的中國內地業務豐收的一年。我們藉著四項新投資擴大業務版圖，包括上海七寶萬科廣場⁽¹⁾之50%權益（於2021年4月完成收購）、廣州太陽新天地購物中心（於2021年6月完成收購）以及兩項分別位於東莞及佛山的物流物業各75%之權益（於2021年10月完成收購）。2022年1月，我們於深圳領展中心城完成我們在中國內地的首個大規模資產提升項目。我們將此項資產重新定位為「福田中軸線上的都市桃源」，為顧客提供特別的購物及用餐體驗，以締造價值。

於2021/2022年度，我們的中國內地物業組合的收益總額及物業收入淨額分別增長20.9%及15.9%。整體租金收繳率則維持在97%的穩健水平。

附註：

(1) 合資格少數權益物業。



零售

- 中國內地零售物業組合的收益按年增長24.4%。
- 由於我們的商場大多數鄰近住宅發展項目，因此本地消費需求為商戶銷售額提供了有力支持。年內，位於北京及廣州營運已穩定的商場大致上未受影響，商戶銷售額亦錄得正增長。
- 儘管市況波動，我們於中國內地的五項全資持有物業仍錄得8.8%的強勁續租租金調整率。另外，上海七寶萬科廣場的續租租金調整率高達27.5%。
- 雖然近期中國內地爆發的冠狀病毒病疫情打擊零售氣氛，於此財政年度末，整體物業組合的平均租用率穩定，維持在88.5%的水平。太陽新天地購物中心即將開展資產提升計劃。撇除此商場，中國內地的零售物業組合整體平均租用率高達92.3%。我們預期整體平均租用率將在資產提升完成後恢復至正常水平。
- 自2022年3月以來，不時爆發的冠狀病毒病疫情及全城封鎖導致我們商戶營業受到影響。除超市外，受影響的商場均被要求關閉，餐飲商戶只准提供外賣。預期對中國內地零售物業組合的負面影響將持續至下個財政年度。



領展企業廣場電梯大堂改造模擬圖

8.8%

零售平均續租租金調整率

92.3% ⁽¹⁾

整體平均零售租用率

97.0%

辦公室租用率

附註:

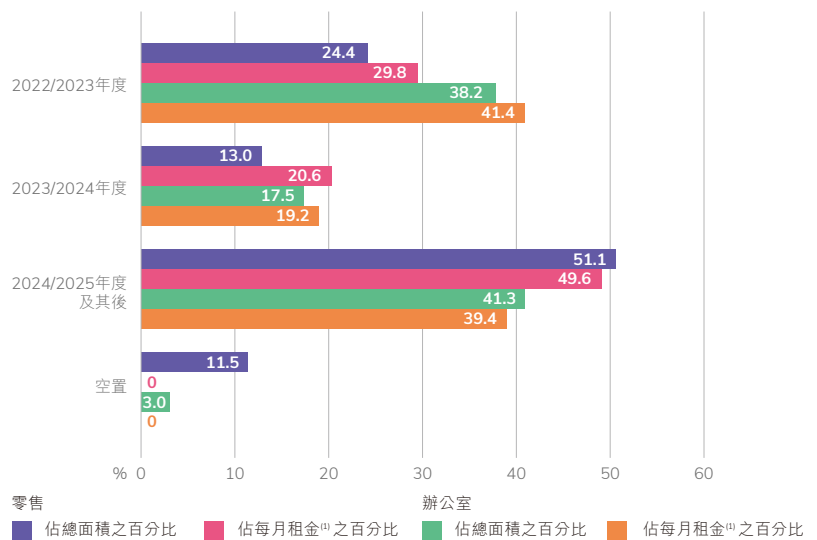
(1) 撤除廣州太陽新天地購物中心。

辦公室

- 儘管上海出現新的辦公室供應，惟於2022年3月31日，我們於中國內地的辦公室物業上海領展企業廣場的租用率仍上升至97.0%。辦公室續租租金調整率為-8.1%。
- 於2022年3月，由於冠狀病毒疫情爆發，上海當地政府鼓勵市民實施彈性上班安排。領展企業廣場的實際使用率受到影響。然而，租金收繳率仍有99%。為保持領展企業廣場在甲級辦公室市場中的競爭力，我們正對其辦公室大廈大堂及公共區域進行改造，並計劃於2022年內完成。

租約到期情況

(於2022年3月31日)



附註:

(1) 基本租金(不包括管理費)。

100%

整體租用率

物流

- 我們很高興透過收購東莞及佛山兩個新落成的現代物流物業之75%權益(已於2021年10月完成收購)，欣然涉足物流業務。於2022年3月31日，兩項物業已全數出租予具信譽的租戶。
- 我們與賣方第一產業集團組成合營企業，並達成75：25的出資比例協議。第一產業集團是經驗豐富的物流營運管理者，在東莞佔據最大市場份額，並於大灣區擁有第二大物流存量。於2022年3月31日，東莞及佛山資產之加權平均租約到期日分別為2.5年及3.4年。我們預期該等物流物業將提供穩定回報。
- 於財政年度結束後，我們於2022年5月同意收購三項位於富庶的長江三角洲地區的物流物業。賣方福建東百集團是上海證券交易所的上市公司。我們收購的資產位於物流樞紐—嘉興及常熟。其中兩項物業近期按優良的建築規格竣工，並已全數租出，其商戶為第三方物流及電子商務市場的具信譽的本地營運商。第三項物業現正處於建造的最後階段，正在辦理竣工證書。該等資產處於長江三角洲優越的策略性位置，連接高速公路主幹道，交通方便。其已為擔當區內電子商務及消費產品的配送中心作好準備，以把握第三方物流營運商不斷增長的需求。我們相信中國內地的物流市場前景亮麗，我們將繼續物色受惠於強勁需求及較少物流倉庫供應地區的資產，為本集團增加分派。

投資概要

	嘉興資產	常熟北資產(在建中)	常熟南資產	總計
物業詳情				
土地租期	50年 於2067年屆滿	50年 於2056年屆滿	50年 於2055年屆滿	
竣工	2019年	2022年5月 (預計)	2021年	
總樓面面積(平方米)	99,323	69,045	23,776	192,144
規格	雙層坡道倉庫	雙層坡道倉庫	單層倉庫	
每月現時收入總額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	3.3	不適用	0.8 ⁽²⁾	4.1
加權平均租約到期日(年)	1.8	不適用	5.0	
估值				
協定物業價值(人民幣百萬元)	649	337	120	1,106
高力作出的估值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	660	343	125	1,128

附註：

(1) 每月現時收入總額包括租金收入及管理費收入。

(2) 該資產仍處於裝修期，故現時每月收入總額為人民幣5萬元，待裝修期於2022年7月結束後，每月收入總額將為人民幣80萬元。

(3) 資料來源：於2022年3月的估值。

海外

海外物業組合

地理上的多元化投資組合加強我們的抗逆力，使我們能夠從不同經濟體系的獨特經濟週期中獲利。

年內，我們把握機遇，通過收購三項於悉尼的標誌性零售資產(50%權益)以及五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室資產(通過合營企業持有該辦公室組合的49.9%權益)，以擴大我們於澳洲的投資規模。連同現有海外資產，該投資組合使我們能夠從澳洲目前的經濟復甦中獲益，並符合我們「2025願景」的增長及多元化策略。整體租金收繳率維持於97%的穩健水平。



零售物業組合

- 預計於短時間內完成收購三個標誌性零售資產(即Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade)的50%權益。於2022年4月底，租用率已達95.5%。坐落於悉尼心臟地帶，該等資產擁有多元化商戶基礎，人流暢旺，吸引當地居民及國際旅客到訪。連同與Vicinity的策略性合作夥伴關係，我們致力提供最佳的零售體驗，並打造高生產力的投資組合。
- 我們相信，隨著澳洲重新開放及疫情後經濟強勁復甦，澳洲零售及我們的商場將獲益。



The Cabot

一幢樓高17層的倫敦甲級辦公樓。目前全數租出



辦公室組合

- 年內，儘管零售市場受到冠狀病毒病疫情影響，兩項分別位於澳洲100 Market Street及英國The Cabot的辦公室資產繼續提供穩定收入。該等甲級辦公室空間全數由藍籌租戶租用，是核心投資。該兩項資產的加權平均租約到期日亦分別超過7年(100 Market Street)及超過9年(The Cabot)。該等資產的收益總額及物業收入淨額分別為4.82億港元及3.39億港元。
- 於2022年2月，我們宣布與領先全球的房地產投資者Oxford Properties Group籌組合資公司，以擁有Investa Gateway Office物業組合，並將由Investa在當地管理。當中包括五項優質辦公室資產，即位於悉尼的126 Phillip Street、388 George Street、151 Clarence Street及347 Kent Street，以及位於墨爾本的567 Collins Street。其為澳洲市場上最高質量且注重可持續發展的優質辦公室組合之一。該優質組合具備良好條件，可滿足追求質量的租戶及澳洲企業復甦所帶來不斷增長的需求。這項投資已於2022年6月1日完成。
- 我們相信，海外市場的辦公室領域將繼續受益於重新開放及員工重回辦公室。擇優而租趨勢將繼續支持甲級辦公室的需求。澳洲在商品出口方面領先全球，得益於商品價格飆升，因此市場前景依然樂觀。



掃描二維碼以觀看五項優質
辦公室之物業導覽影片

資產提升



完成資產提升後的深圳領展中心城
店舖數目上升兩成



掃描二維碼以觀看領展中心城的
物業導覽影片

優化及維護資產狀況對房地產管理者而言至關重要。我們持續的資產提升計劃全面釋放資產的潛力。達致高環境標準、提高人流量及滿足不同顧客的需求均為該策略的關鍵。

於2021/2022年度完成的項目

- 於2021/2022年度上半年，我們於香港完成兩個資產提升項目。提升興華廣場及太和廣場的資本開支總額為8,600萬港元，預計投資回報率分別為13.2%及3.6%。
- 我們於中國內地進行的首個大型資產提升項目為位於深圳福田區的領展中心城，該項目已於2022年1月竣工，資本開支總額為人民幣2.86億元，投資回報率為11.0%。我們將領展中心城的店舖總數增加約20%，綠化面積現時超過18,000平方米，總綠化覆蓋率則提高10個百分點，達到43.1%。我們認為本次翻新將為該資產創造長期價值。

進行中已審批的資產提升項目

- 我們正為位於香港的大元街市、樂富街市及德田街市進行資產提升。我們估算該等項目的資本開支分別為2,200萬港元、3,200萬港元及7,300萬港元，並預期於2022年中竣工。
- 我們亦已開始規劃廣州太陽新天地購物中心的資產提升項目，以吸納未被滿足的珠江新城中產家庭消費需求。該資產提升項目將分階段進行。預期首階段將於2022/2023年度開始，估計資本開支為超過人民幣1.5億元，其中包括對過往由百貨公司租用的區域進行翻新及重新劃分。我們亦旨在通過升級外牆及重新打造戶外廣場，以提升商場知名度及吸引力。
- 我們計劃就資產提升項目投放合共逾10億港元的資本開支。



估值回顧

領展的主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用收入資本化法於2022年3月31日對領展的物業進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。由於近期完成多項收購及匯兌收益，於2022年3月31日的投資物業估值總額按年增加6.9%至2,127.61億港元。

- 於2022年3月31日，由於估值師在經濟及物業市場低迷的情況下調低租金預測，香港零售及辦公室物業估值分別按年減少1.4%及0.9%至1,228.78億港元及88.60億港元。停車場及相關業務估值為401.02億港元。這次估值上升主要是由於近期的收購及停車場現時淨收入的顯著改善。
- 中國內地物業估值(包括七寶萬科廣場50%的估值)為384.33億港元(2021年3月31日：271.60億港元)。估值增加112.73億港元主要由於進行收購及人民幣相比去年底升值而產生的匯兌收益所致。撇除匯兌差額及按相同基準，我們中國內地物業的估值錄得按人民幣計算0.2%的升幅。
- 於2022年3月31日，澳洲和英國的辦公室大樓估值總額為79.74億港元。

估值

	估值		資本化率	
	於2022年 3月31日 百萬港元	於2021年 3月31日 百萬港元	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日
香港				
零售物業	122,878	124,581	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	40,102	31,516	2.90% – 5.30%	3.10% – 5.30%
辦公室物業	8,860 ⁽¹⁾	8,943 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
	171,840	165,040		
中國內地				
零售物業	29,936 ⁽²⁾	20,713	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	6,782	6,447	4.25%	4.25%
物流物業	1,715	–	5.00%	不適用
	38,433	27,160		
澳洲				
辦公室物業	4,112	4,038	4.40%	4.50%
英國				
辦公室物業	3,862	4,019	5.19%	5.24%
總估值	218,247	200,257		
投資物業總估值	212,761⁽³⁾	199,074⁽³⁾		

附註：

- (1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。
- (2) 該價值包括七寶萬科廣場50%的估值。
- (3) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用並分類為物業、器材及設備的兩層自用辦公室，以及七寶萬科廣場50%的估值。

資本管理

(於2022年3月31日的面值)

冠狀病毒病Omicron變異株迅速蔓延，減慢全球經濟復甦，亦抵銷了2021年底出現的穩健增長。俄烏戰爭重塑全球能源供應，並推高食品及能源價格。美國通脹創近40年來新高，迫使美國聯儲局自2018年12月以來首次上調基準利率，於2022年3月上調25個基點，並於2022年5月再上調50個基點。預計美國聯儲局將於短期內更積極地加息以對抗通脹。

鑒於未來一年預期加息的影響，領展已積極鎖定較低的融資成本，為業務發展及收購需要預留充裕流動資金。

加強資本市場融資

年內，我們安排合共308億港元借貸，包括以不同貨幣發行的債券及銀行貸款，為我們的策略性收購、再融資及預期加息前提早融資提供資金支持。

領展於2022年開始兩項重點預先融資安排。

- 我們於2022年1月發行一筆面值6億美元，息率為2.75%的10年期美元債券。
- 我們於2022年3月簽署一筆120億港元可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資（包括兩批等額的四年期及五年期貸款）。

兩項交易均大受市場歡迎，其中可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資為亞太地區房地產行業同類貸款融資中規模最大。

自2021年4月起落實的融資安排

2021年

2021年4月

- 5億港元可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2021年5月

- 6.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%

2021年6月

- 2.5億元離岸人民幣3年期票據，年息率2.8%

2021年8月

- 8億港元2年期銀行貸款

2021年9月

- 合共27億港元3至5年期銀行貸款
- 合共15億港元可持續發展表現掛鈎的5年期貸款

2021年10月

- 8億港元5年期票據，年息率1.48%
- 7.82億港元10年期票據，年息率2.23%
- 3億元離岸人民幣3年期票據，年息率3.00%
- 4.6億元離岸人民幣3年期票據，年息率3.25%

2021年12月

- 合共50億港元1至5年期貸款

2022年

2022年1月

- 6億美元10年期票據，年息率2.75%

2022年3月

- 120億港元兩期可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資

2022年4至5月

- 5億澳元過橋貸款融資
- 合共6億澳元5年期澳元貸款融資

2.3%

截至2022年3月31日止年度，
平均借貸成本2.3%為歷來最低

雄厚的資本基礎及流動資金狀況

於2022年3月31日：

- 負債總額增加116億港元至502億港元。
- 負債比率⁽¹⁾由18.4%升至22.0%。
- 未提取融資額度為226億港元，現金及存款則為29億港元。
- 債務到期年限平均為3.5年，債務到期日分攤於未來17年間。

審慎管理外匯風險

- 在可行及具成本效益的大前提下，海外收購及投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為自然對沖。
- 來自境外物業的可分派收入主要通過外幣港元計價遠期合約作為對沖。

為基金單位持有人創造價值

分派再投資計劃：

領展為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以再投資於領展基金單位的選項。就截至2021年9月30日止六個月的中期分派，領展按每基金單位64.795港元之價格發行約1,960萬個新基金單位，涉及現金分派12.671億港元。

資本回報及基金單位回購：

自2019年11月首次宣布實施酌情分派計劃以補償先前出售資產導致的每基金單位分派損失以來，我們已收購約220億港元的新資產。

儘管環境充滿挑戰，我們的物業組合於2021/2022年度仍然保持抗逆力。年內，我們已完成150億港元的收購事項，進一步補充每基金單位分派增長，令本年度每基金單位分派按年增長5.4%（惟不包括任何持續酌情分派）。

隨着我們繼續履行早前向基金單位持有人返還該筆資本（在此情況下約為1.50億港元）的承諾，我們認為宣布基金單位回購計劃對基金單位持有人更具效益；對每基金單位分派收益率增長產生長期正面影響，而非支付一次性酌情分派，特別是鑒於基金單位價格目前以折讓價交易。儘管酌情分派及基金單位回購均向基金單位持有人返還資本，惟我們認為，在此情況下，回購較一次性酌情分派提供更好及更長期的價值主張。然而，我們回購計劃的執行會取決於市況、基金單位價格、交易量及其他監管因素。

於回顧年度內以平均價格65.2港元回購合共130萬個基金單位，總成本為8,260萬港元。

相關投資：

領展於2022年3月31日持有的投資級別債券組合為20億港元，平均回報率為3.51%。

具抗逆力的表現維持穩健的信貨評級

- 儘管全年收購項目不斷，三家評級機構認可領展具抗逆力的財務根基，資產多元化策略及妥善管理的資本架構。
- 領展的信貨評級保持不變，獲評為：A2/穩定（穆迪）、A/穩定（標準普爾）及A/穩定（惠譽）。

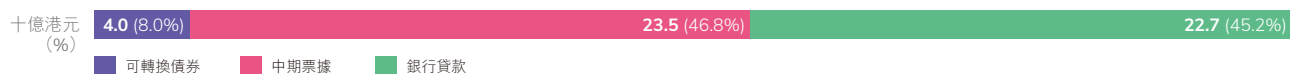
附註：

(1) 經調整於2021年11月7日公布之悉尼零售物業組合的50%權益的收購，於2022年2月10日公布及於2022年6月1日完成之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的收購，於2022年5月12日公布之三項中國內地物流物業的收購，及已宣布的末期分派後，領展於2022年3月31日的負債比率將增加至24.9%。

負債分類情況

(於2022年3月31日的面值)

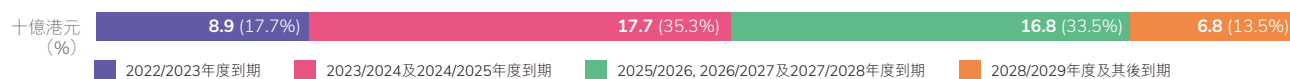
按類別劃分的負債組合



按定息/浮息劃分的負債組合 (計入利率掉期後的利率敞口)



按到期年限劃分的負債組合



按幣種劃分的負債組合 (計入貨幣掉期後的貨幣敞口)



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



Linkhk.com

