

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



領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

截至2024年3月31日止年度 之末期業績公告

領展資產管理有限公司(「領展」)(作為領展房地產投資信託基金(「領展房託」)之管理人)之董事會(「董事會」)欣然向領展房託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)公布領展房託及其附屬公司(「本集團」)截至2024年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2024年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經領展之審核及風險管理委員會(「審核及風險管理委員會」)審閱後，已由董事會於2024年5月29日批准。

整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增加11.0%及9.5%至135.78億港元(2023年：122.34億港元)及100.70億港元(2023年：91.98億港元)，主要來自2023年3月收購的新加坡資產，以及於上一個財政年度完成收購澳洲及中國內地物業之全年貢獻。2023/2024年度可分派總額按年增長6.4%至67.18億港元(2023年：63.11億港元)，而由於基金單位數目增加，本年度每基金單位分派按年減少4.3%至262.65港仙(2023年：274.31港仙)。於2024年3月31日的淨負債比率為19.5%(2023年3月31日：17.8%)。

投資物業組合的估值按年減少0.6%至2,359.79億港元(2023年3月31日：2,374.69億港元)，主要由於若干物業的資本化率攀升導致公平值下降，以及外幣兌港元貶值。隨著完成收購七寶萬科廣場之餘下50%權益，其價值之100%已全數納入領展房託投資物業組合，從而部分抵銷了上述影響。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值按年減少5.4%至1,788.23億港元(2023年3月31日：1,889.40億港元)。每基金單位資產淨值減少5.4%至70.02港元(2023年3月31日：73.98港元)。

管理層討論與分析

營運摘要－中國

香港物業組合

領展房託之香港物業組合包括遍佈本港的**130**個社區商業資產，涵蓋必需品零售空間、鮮活街市及辦公大樓資產，以及約**57,000**個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位。該等物業是本地零售基礎設施中不可或缺的一部分，在不同的經濟週期中均能帶來具抗逆力的收益。其處於策略位置，確保鄰近屋邨的居民及普羅大眾均可隨時購買日常商品、享用服務及使用泊車位。該物業組合亦包括位於九龍東的辦公大樓資產海濱匯的**60%**權益，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。

於整個回顧年度內，儘管經濟活動在疫情後復甦以及旅遊復常，但香港經濟增長未及預期。此發展態勢對必需品零售形成審慎樂觀的前景。零售業市況仍然不明朗，尤其是出入境旅遊復甦步伐不一致。此外，隨著港人在中國內地的跨境消費增加，香港市場亦出現轉變，使**2023/2024**財政年度下半年的零售表現放緩。在市場環境充滿挑戰的背景下，香港之物業組合仍表現穩健，收益總額及物業收入淨額分別按年增長**2.2%**及**0.1%**，主要由於香港停車場業務表現改善，惟部分被辦公大樓表現疲弱所抵銷。於**2024**年**1**月至**3**月，經季節性調整的失業率仍處於**3.0%**的低水平，為消費帶來支撐。

零售

- 於**2024**年**3**月**31**日，領展房託之香港零售物業組合維持**98.0%**的高租用率，全賴其社區商業物業處於策略性地理位置以及我們卓越的資產管理能力。於**2024**年**3**月**31**日，平均每月每平方呎租金上升至**64.4**港元，而去年則為**63.8**港元。此外，整體平均續租租金調整率維持按年增長的勢頭，上升至**7.9%**，整體租金對銷售額比例則穩定於**12.6%**的健康和可持續水平。
- 儘管香港零售市場氣氛疲軟，但整體物業組合的商戶每平方呎銷售額仍按年溫和增長**0.4%**。與疫情前水平相比，領展房託資產組合的商戶零售銷售表現優於香港零售業的整體趨勢。具體而言，領展房託資產組合的商戶每平方呎銷售額達到疫情前的**101.3%**，與香港零售業整體僅恢復至疫情前的**85.3%**表現形成鮮明對比。

- 面對瞬息萬變的市場，我們繼續致力提升資產價值。於2023/2024年度，我們完成東頭街市、啟田商場、蝴蝶街市及建生商場的資產提升項目，開支總額分別為2,760萬港元、1.182億港元、2,650萬港元及5,800萬港元。該等項目之預計投資回報率分別為15.9%、12.7%、11.4%及10.0%。
- 我們已為正在規劃及待法定審批的項目預留計劃資本開支約6.40億港元。我們的資產提升計劃包括位於富善、秀茂坪及鯉魚門的資產，預期於2024年中至2025年中完工。
- 我們將密切留意市場趨勢及消費模式，適時調整策略以減輕市場轉變帶來的風險，並把握新機遇。我們的目標是利用資產管理能力，善用空間及優化我們的商戶組合，著重兼顧便利性及高質素，以於競爭中保持領先地位。我們持續進行市場研究，積極審時度勢並作出應對，包括於適當時機進行資產流轉及空間優化。

收益分類

	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	5,050	4,965	1.7
街市／熟食檔位	1,061	1,025	3.5
教育／福利及配套設施	148	146	1.4
商場營銷	181	184	(1.6)
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	1,065	1,021	4.3
零售收益總額	7,505	7,341	2.2

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金49.45億港元(2023年：48.61億港元)及按營業額分成租金1.05億港元(2023年：1.04億港元)。
- (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2024年 3月31日 %	於2023年 3月31日 %	截至2024年 3月31日 止年度 %	截至2023年 3月31日 止年度 %	於2024年 3月31日 %
商舖	98.4	98.3	7.8	5.7	84.0
街市／熟食檔位	95.8	96.1	8.6	15.1	9.2
教育／福利及配套設施	95.8	97.1	2.4	1.2	6.8
總計	98.0	98.0	7.9	7.1	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2024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	4.6	12.8
超級市場及食品	(5.1)	11.9
一般零售 ⁽²⁾	1.3	13.1
整體	0.4	12.6

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。

(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	零售物業估值 ⁽²⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於2024年 3月31日	於2024年 3月31日 百萬港元	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	於2024年 3月31日 每平方呎港元	於2023年 3月31日 每平方呎港元	於2024年 3月31日 %	於2023年 3月31日 %
都會	6	26,127	1,248	78.5	78.1	97.1	97.2
匯坊	35	69,470	3,660	71.8	71.0	98.5	98.4
鄰里	57	30,041	1,532	46.8	46.1	97.7	97.8
總計	98	125,638	6,440	64.4	63.8	98.0	98.0

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)。

(2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道之商業用地(8.04億港元)。

行業組合

(於2024年3月31日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	28.9	30.0
超級市場及食品	21.2	17.0
街市／熟食檔位	17.4	9.0
服務	10.2	10.3
個人護理／醫療	5.4	3.8
教育／福利及配套設施	1.0	6.7
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 ⁽²⁾	15.2	22.8
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 其他包括服裝及配飾、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。

租約到期情況

(於2024年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %
2024/2025年度	34.5	33.0
2025/2026年度	25.9	29.0
2026/2027年度及其後	32.0	31.5
短期租約及空置	7.6	6.5
總計	100.0	100.0

附註：

⁽¹⁾ 基本租金(不包括管理費)。

物業發展

- 於2022年8月，我們宣布收購一幅位於觀塘毗鄰安達臣道指定作非辦公室商業用途的土地。憑藉專注必需品零售業務之核心優勢，我們將該用地改造成社區商業資產，配以零售設施、鮮活街市及停車場，以服務區內不斷擴大的人口。該項可建樓面面積為12,936平方米的社區商業新資產已展開地基工程，並正如期推進於2027年竣工的目標。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務繼續受惠於泊車位供求失衡。停車場收費上調彌補了泊車票銷售額的下降，收益按年增長3.4%。
- 停車場月租及時租收入分別按年增長2.6%及5.5%，主要由於報告年度內停車場收費上調。此外，總泊車時數上升亦推動停車場時租收入增長。
- 停車場每個泊車位每月收入按年增加3.4%至3,337港元。
- 於2024年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為744,000港元，增加2.6%(2023年3月31日：725,000港元)。

收益分類

	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2023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	1,629	1,587	2.6
停車場時租	634	601	5.5
停車場相關業務 ⁽¹⁾	207	207	—
開支收回及其他雜項收益	12	6	100.0
停車場及相關業務收益總計	<u>2,482</u>	<u>2,401</u>	<u>3.4</u>

附註：

(1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

辦公大樓

- 於2024年3月31日，透過合營企業持有的辦公大樓海濱匯錄得98.2%的高租用率，儘管九龍東辦公大樓市場不景氣。
- 在兩名租戶於本財政年度上半年約滿後，領展迅速租出有關位置，顯示租戶在選址時更著重品質及成本效益。這體現了租務團隊的應變能力、努力不懈及辦事高效。

物業經營開支

- 物業經營開支總額按年增加9.2%，主要是由於各方面開支增加，尤其是物業管理人費用、保安及清潔、維修及保養以及宣傳及市場推廣開支。物業收入淨額比率為75.3%(2023年：76.9%)。
- 物業管理人費用、保安及清潔增加8.8%，主要是由於最低工資上調及合約續訂。
- 維修及保養費用按年增加19.7%，主要是保養合約費用上升，及由於年內的極端天氣事件導致維修費用增加所致。

- 隨著零售市場在冠狀病毒病疫情過後持續復甦，我們積極通過推出一系列創新的市場推廣活動以推動整體銷售及客流量，使宣傳及市場推廣開支按年增加12.8%。

物業經營開支分類

	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2023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	665	611	8.8
員工成本	463	436	6.2
維修及保養	261	218	19.7
公用事業開支	305	285	7.0
地租及差餉	301	281	7.1
宣傳及市場推廣開支	220	195	12.8
屋邨公用地方開支	103	98	5.1
應收貿易賬款減值撥備	29	16	81.3
其他物業經營開支	187	181	3.3
物業經營開支總計	2,534	2,321	9.2

中國內地物業組合

領展房託的中國內地物業組合包括位於一線城市以及周邊長三角及珠三角地區之六項零售資產、一項辦公大樓資產及五項物流資產。該等資產位於策略性地點，受惠於當地的密集人口及經濟活力。該等資產能夠受益於該等地區良好的長期發展前景、穩定的消費需求及活躍的商業活動。

於本財政年度，在地緣政治局勢緊張、房地產市場動盪、全球需求疲軟及消費者信心減弱等各種內外因素交織下，中國內地經濟亦受到影響。農曆新年後，經濟呈現回穩跡象，2024年第一季度國內生產總值增至5.3%，較上季的5.2%有所上升。在此宏觀背景下，我們繼續專注於提升領展房託中國內地資產組合的表現，同時密切留意消費趨勢，防範未來風險。

中國內地以人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別按年增加**6.3%**及**10.6%**。此增長主要得益於零售資產的表現出現好轉、加上新收購的兩項物流資產以及七寶萬科廣場餘下**50%**權益的貢獻，惟部分上升因辦公大樓表現較遜色而抵銷。由於人民幣表現疲弱，以港元計算的收益及物業收入淨額分別按年增加**1.7%**及**5.9%**。

零售

- 於**2024年3月31日**，中國內地零售物業組合租用率達**96.6%**。於**2023/2024年度**，領展中心城通過策略性地租出前主力店撤離的地庫空間使租金上升，並帶動平均零售續租租金調整率至**2.8%**。
- 雖然中國內地消費者情緒謹慎，但明顯可見他們較傾向休閒活動及聚餐體驗的消費。以獨特的餐飲概念及體驗式產品為特色的商場則從中受惠。物業組合的商戶銷售額升勢持續，按年增加**31.6%**。此外，客流量亦按年激增**49.0%**。
- 於本年度，我們宣佈收購上海七寶萬科廣場餘下**50%**權益，使領展房託成為其唯一擁有人。該商場是我們自**2021年**起共同擁有的資產，是一個具規模、高品質且位於策略位置的商場，其商戶組合亦具吸引力。其作為旗艦商場充分展現了領展在零售領域的超卓實力。該收購已於**2024年2月**完成。
- 我們繼續致力於推行資產提升項目以創造價值。我們按照資本開支計劃，為廣州天河領展廣場第二期的資產提升計劃預留約人民幣**1.20億元**，及為北京通州領展廣場預留約人民幣**6,000萬元**。有關項目預期於**2024年年中**至年末動工，其中包括翻新廣州天河領展廣場的便利設施，以及重新設計西翼，以營造溫馨宜人的氛圍，提升顧客的整體體驗。此外，我們亦已制定北京通州領展廣場的室內升級及商戶組合優化計劃。

辦公大樓

- 上海辦公大樓供應急升引發市場的激烈競爭，並推高全市空置率。領展企業廣場由兩幢優質甲級辦公大樓組成，於**2024年3月31日**，其租用率仍保持在**92.3%**的強勁水平。儘管實現如此佳績，於**2023/2024年度**的續租租金調整率為負**10.2%**。

租約到期情況

(於2024年3月31日)

	零售		辦公大樓	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %
2024/2025年度	28.8	38.0	17.6	19.4
2025/2026年度	16.6	21.0	5.4	6.7
2026/2027年度及其後	51.2	41.0	69.3	73.9
空置	3.4	—	7.7	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

物流

- 我們於中國內地的物流組合包括五項優質物流資產，策略性地位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐的位置。常熟南物流倉儲設施及常熟北物流倉儲設施的收購已分別於2023年4月及5月完成。於回顧年度內，在電子商務、汽車零件、採購及供應鏈產業的帶動下，大灣區租務需求穩定。
- 儘管市場上湧現新供應，我們的物流組合於2024年3月31日仍錄得96.2%的高平均租用率。這主要得益於新收購的常熟北物流倉儲設施的租務活動持續表現暢旺，同時反映中國內地租務團隊的不懈努力。

營運摘要－國際

領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的12項零售及辦公大樓資產。收益及物業收入淨額分別增長168.8%及204.6%至17.42億港元及11.88億港元，主要來自新加坡資產的全年收入貢獻。

海外資產組合繼續進行租賃及空間優化。總體而言，該等舉措改善了營運，商戶銷售額及客流量均持續增加。

零售

澳洲

- 2023/2024年度的零售銷售額接近疫情前水平，而客流量正逐步恢復。商場受惠於餐飲需求及新店開業，而部分商舖更為悉尼／澳洲獨有，例如QVB的Penhaligons及The Galleries的P.E. Nation。於2024年3月31日，資產組合的租用率上升至99.7%，表明租賃勢頭良好。
- 悉尼地鐵城市及西南線(Sydney Metro City and Southwest lines)將於2024年中竣工，加強鐵路與三個商場(即QVB、The Strand Arcade及The Galleries)的連接，把地鐵外圈的客流量帶入中央商務區，通勤時間縮短多達35分鐘。
- 主要舉措包括George Street活化項目，涉及升級商舖門面以吸引人流。該項目仍在進行中，我們正與合營企業夥伴攜手與當地機構及顧問開展工作。

新加坡

- 市郊零售資產表現為反映經濟健康發展的其中一個指標。Jurong Point及Swing By @ Thomson Plaza資產於2024年3月31日錄得97.8%的高租用率及2023/2024年度錄得9.6%的續租租金調整率，表現穩健。
- 年內，Jurong Point及Swing By @ Thomson Plaza舉辦多場精彩的營銷活動，該等商場的客流量出現強勁反彈。我們繼續加強零售及餐飲選項，提供的新概念深受顧客歡迎。商場的銷售表現受我們資產組合裡的兩大行業—餐飲及美容與保健所帶動。

辦公大樓

- 國際辦公大樓資產組合的收入獲相對較長的加權平均租約到期年期支撐，該年期約為5.1年。位於悉尼的347 Kent Street的基本裝修配置工程竣工後，正值後續穩定期，整體租用率下降至89.2%。若撇除正值穩定期的面積，整體租用率應為94.0%。

- 自冠狀病毒病疫情以來，混合工作模式越來越普及，全球辦公大樓行業未如預期般復甦。我們努力應對挑戰，減輕了相應的影響並漸見成果。保持良好的資產質素使我們在擇優而租的趨勢下持續受益，特別是位於中心商業區的資產。**347 Kent Street**及位於倫敦的**The Cabot**的基本裝修配置工程將為租戶提供更靈活的解決方案，而**The Cabot**的大堂翻新工程將提升租戶體驗。
- 悉尼未來兩年將缺乏新的辦公大樓供應，有利該行業的租務前景。

估值回顧

- 領展房託的主要估值師戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)於**2024年3月31日**使用收益資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展房託的物業組合(發展中物業除外)進行估值，而對於須使用國際估值標準的若干國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。戴德梁行以餘值法對觀塘安達臣道的一幅商業用地的土地價值進行估值。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及管理人之合規手冊。
- 於**2024年3月31日**，投資物業總值按年減少**0.6%**至**2,359.79**億港元，主要由於若干物業的資本化率攀升導致公平值下降，以及外幣兌港元貶值所致，惟有關減幅被增購七寶萬科廣場**50%**權益後全數計入該物業的估值所抵銷。
- 香港零售物業估值按年減少**2.6%**至**1,264.42**億港元，原因為資本化率攀升。停車場及相關業務估值增加**1.6%**至**475.59**億港元，主要受停車場資產物業收入淨額增長所推動。香港辦公大樓物業估值下降**15.7%**至**69.57**億港元，原因為市場租金調整、資本化率攀升及較保守的估值假設以反映辦公大樓需求疲弱。

- 中國內地物業估值為**352.33**億港元(2023年3月31日：**351.68**億港元，包括七寶萬科廣場**50%**的估值)。估值增加**6,500**萬港元主要歸因於計入**2023/2024**年度新收購的七寶萬科廣場**50%**的估值。撇除匯兌差額及按相同基準(撇除於**2023/2024**年度新收購的七寶萬科廣場**50%**的估值、常熟南物流倉儲設施及常熟北物流倉儲設施)，按人民幣計算，我們中國內地物業的估值錄得**6.7%**的減幅。
- 位於澳洲的零售及辦公大樓(包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產**49.9%**的估值)估值分別為**27.17**億港元(2023年3月31日：**28.95**億港元)及**77.29**億港元(2023年3月31日：**93.61**億港元)。撇除匯兌差額，按澳元計算，估值將分別錄得**3.1%**及**14.8%**的減幅，主要由於資本化率攀升所致。
- 於**2024年3月31日**，英國的辦公大樓估值為**19.95**億港元(2023年3月31日：**27.80**億港元)。撇除英鎊升值產生的匯兌收益，該**8.14**億港元估值下降主要由於資本化率攀升所致。
- 新加坡的組合物業估值為**134.66**億港元(2023年3月31日：**136.30**億港元)，估值輕微下跌是由於新加坡元兌港元貶值所致。
- 海外投資主要以當地貨幣計價的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

估值

	估值		資本化率	
	於2024年 3月31日 百萬港元	於2023年 3月31日 百萬港元	於2024年 3月31日	於2023年 3月31日
香港				
零售物業	126,442	129,819	3.25% – 4.60%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	47,559	46,823	2.70% – 4.90%	2.60% – 4.80%
辦公大樓物業	6,957 ⁽¹⁾	8,255 ⁽¹⁾	3.30%	3.00%
	<u>180,958</u>	<u>184,897</u>		
中國內地				
零售物業	27,294 ⁽²⁾	26,309 ⁽²⁾	4.65% – 5.15%	4.50% – 5.00%
辦公大樓物業	5,223	6,364	4.75%	4.25%
物流物業	2,716	2,495	5.20% – 5.30%	5.00%
	<u>35,233</u>	<u>35,168</u>		
澳洲				
零售物業	2,717	2,895	5.25% – 5.50%	4.88% – 5.25%
辦公大樓物業	7,729 ⁽³⁾	9,361 ⁽³⁾	5.00% – 6.25%	4.50% – 5.25%
	<u>10,446</u>	<u>12,256</u>		
英國				
辦公大樓物業	1,995 ⁽⁴⁾	2,780 ⁽⁴⁾	8.50%	6.00%
新加坡				
零售物業	13,466	13,630	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
總估值	<u>242,098</u>	<u>248,731</u>		
投資物業總估值	<u>235,979⁽⁵⁾</u>	<u>237,469⁽⁵⁾</u>		

附註：

- (1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2023年3月31日及2024年3月31日領展房託於海濱匯佔用的兩層。
- (2) 於2023年3月31日的估值包括七寶萬科廣場50%的估值及於2024年3月31日的估值包括七寶萬科廣場100%的估值。
- (3) 於2023年3月31日及2024年3月31日的估值均包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
- (4) 於2023年3月31日及2024年3月31日的估值均包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- (5) 撇除了於2024年3月31日領展房託於海濱匯及The Cabot分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層辦公室，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。除以上物業外，並於2023年3月31日進一步撇除了七寶萬科廣場50%的估值。

資本管理

於回顧年度內，利率走勢的差異仍為主要議題。在就業市場緊張及工資強勁增長的推動下，美國經濟面臨持續的通脹壓力。大部分國家正透過緊縮政策對抗通脹。相反，在憂慮物業市場疲弱、產能過剩及人口結構改變的情況下，中國正推行不同措施刺激經濟增長，包括下調借貸利率。

聯邦儲備局已推遲先前預期的減息，瑞士國家銀行則於**2024年3月減息25個點子**，成為首家減息的西方央行。另一方面，中國人民銀行於**2024年2月**，將作為關鍵按揭基準利率的**5年期貸款市場報價利率下調25個點子**，旨在支持萎靡不振的物業市場。預期有關差異亦將導致外匯市場出現更大幅度波動。

領展在多個市場投資及營運，其保持警惕並積極對沖利率及外幣波動風險，並預留充足流動資金以把握具增長潛力之發展機會。在高息環境及匯率波動性之下，領展堅持採取審慎管理資本之策略。

嚴謹的債務和利率管理

於回顧年度內，負債比率由**24.2%**下降至**23.5%**。為應對長期高息環境，我們已對債務組合進行策略調整，將定息債務比率由**56.8%**提升至**69.8%**，以盡量降低利率波動的風險。事實證明，我們的利率策略取得了有效的成果，儘管市場利率於年內飆升，但平均借貸成本仍維持於**3.78%**之具競爭力水平。

- 於**2024年3月31日**，負債總額(面值)減少**57億港元**至**600億港元**。
- 於**2024年3月31日**，負債比率由**24.2%**微跌至**23.5%**。
- 於**2024年3月31日**，淨負債比率維持於**19.5%**之低水平。
- 於**2024年3月31日**，流動資金總額減少至**185億港元**，包括未提取的已承諾融資額度**85億港元**及現金及銀行結餘**100億港元**。

- 截至2024年3月31日止年度，平均借貸成本為3.78%。
- 債務到期年限平均為3.0年，債務到期日分攤於未來14年間。
- 於2024年3月31日，定息債務佔總負債的比例由2023年3月31日的56.8%大幅上升至69.8%。

審慎管理外匯風險

年內，利率走勢的差異繼續導致外匯匯率波動加劇。美元兌大部分其他貨幣維持強勢，主要受美元利率上升及美國經濟表現穩健所帶動。港元與美元掛鈎，意味著該等外幣兌港元同樣貶值。

儘管如此，我們已採取審慎的外幣策略，以盡量減少領展房託的外幣風險，及使可分配收入避免出現波動。

- 所有海外投資(即澳洲、新加坡及英國的物業組合)基本上已通過以當地貨幣計價的借貸及外幣遠期合約悉數對沖。
- 年內，我們利用人民幣與港元之間的有利息差提高了人民幣貨幣資產對沖比率。於2024年3月31日，我們有超過70%的人民幣資產風險已通過以人民幣計價的借貸及貨幣掉期合約進行對沖。
- 來自非香港物業的可分派收入大致上每年通過以港元計值的外幣遠期合約進行對沖，以減少可分派收入的波動。

為基金單位持有人持續創造價值

- 分派再投資計劃：領展繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至2023年9月30日止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位38.57港元之價格發行約1,590萬個新基金單位，現金分派中有6.14億港元作再投資。

- 基金單位回購：於回顧年度內動用9.368億港元(包括交易成本)以平均價格每基金單位38.9港元回購合共2,400萬個基金單位。倘市況及其他監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- 相關投資：於2024年3月31日，持有市值5.89億港元的債券組合。截至2024年3月31日止12個月，3,900萬港元債券已出售以及合共5.60億港元債券到期並已全數贖回。

具抗逆力的表現維持穩健的信貨評級

- 領展房託的信貨評級與上一報告期相比保持不變，獲評為：A2／穩定(穆迪)、A／穩定(標準普爾)及A／穩定(惠譽)。
- 多家評級機構認可領展房託具抗逆力的財務根基、多元化策略及審慎管理的資本架構，並就負債率降低及增加財政緩衝給予信貸評級認可。

負債分類情況

(於2024年3月31日的面值)

按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
銀行貸款	33.2	55.3%
中期票據	22.7	37.9%
可轉換債券	4.1	6.8%
總值	60.0	100.0%

按定息／浮息劃分的負債組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	41.9	69.8%
浮息	18.1	30.2%
總值	60.0	100.0%

按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
2024/2025年度到期	8.7	14.5%
2025/2026年度到期	11.2	18.7%
2026/2027年度到期	17.6	29.3%
2027/2028年度到期	15.3	25.5%
2028/2029年度及期後到期	7.2	12.0%
總值	60.0	100.0%

按幣種劃分的負債組合

(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)

	十億港元	%
港元	14.0	23.3%
人民幣	23.9	39.8%
澳元	7.0	11.7%
新加坡元	13.0	21.7%
英鎊	2.1	3.5%
總值	60.0	100.0%

企業策略

領展旨在為基金單位持有人提供穩定回報及可持續的長期增長，並透過積極管理物業組合、投資項目、資本及資產來創造價值。我們集中投資於亞太區，因其具備高增長潛力，以及龐大、多元化且快速增長的資產及投資機遇。

我們將藉著領展3.0戰略推進下一個階段的增長，並透過提升投資管理能力，以管理更多元化的資本，並投資更廣泛的投資機遇。

我們積極考慮具增值潛力的投資機遇，並評估潛在資產流轉舉措，以進一步優化領展房託資產組合及使其多元化。我們密切留意當前地區的重新定價趨勢，並將繼續物色市場錯配下的機遇。

我們採取積極的資產管理方法，繼續致力透過綜合營運平台提高生產力及效率，且始終堅持以卓越營運為先。

領展為成熟的投資管理平台，領展房託資產組合於過去**18**年所取得的穩健業績足證其往績卓著。此外，我們計劃利用自身良好的基礎，為資本合作夥伴管理投資項目。我們將提高投資及營運實力，以配合當前的業務重點，從而利用更廣泛的機遇創造更多價值。我們的目標為通過新增的費用收入來源實現增長，並隨著業務擴展締造成本效益。

隨著執行領展**3.0**戰略，我們將繼續提高市場地位及競爭力，並奉行環境、社會及管治盡職治理。鑒於利率預期將維持高企，我們會繼續積極管理資本，同時注意保持穩健的信貸評級。

於回顧年度內，我們一直為領展**3.0**戰略進行規劃及奠定基礎。我們不斷完善增長策略，探索不同的內部增長及併購投資機遇，並持續構建投資管理管治框架，按策略需要招聘人員以加強管理團隊實力。我們將在取得進展時就有關策略公布進一步詳情。

展望

來年，全球局勢及亞太區房地產市場預計仍然充滿挑戰及維持複雜多變。儘管該等宏觀不明朗因素非我們所能控制，我們仍會全力以赴，積極降低風險，同時創造價值。

打造具抗逆力的企業有助我們的團隊有效應對未來挑戰，並為我們下一階段的增長作好準備。我們已啟動企業文化檢討計劃，以確保我們作好準備應對該等挑戰，並執行領展**3.0**戰略。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2024年3月31日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
收益	2	13,578	12,234
物業經營開支		(3,508)	(3,036)
物業收入淨額		10,070	9,198
一般及行政開支		(766)	(653)
投資物業公平值變動		(7,361)	9,367
商譽及物業、器材及設備減值		(458)	(50)
利息收入		551	106
財務成本		(2,319)	(1,754)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		(5)	—
所佔合營企業(虧損)/溢利	8	(627)	85
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	4	(915)	16,299
稅項	5	(1,548)	(1,006)
扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利		(2,463)	15,293
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2024年中期分派		(3,333)	—
— 2023年末期分派		(3,034)	—
— 2023年中期分派		—	(3,277)
— 2022年末期分派		—	(3,083)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權		(8,830)	8,933
		—	(1,638)
		(8,830)	7,295
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)		(10,148)	5,201
儲備變動產生之金額		1,798	2,252
非控制性權益		(480)	(158)
		(8,830)	7,295
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內(虧損)/溢利			
— 基金單位持有人(附註)	6	(1,983)	15,451
— 非控制性權益		(480)	(158)
		(2,463)	15,293

附註：每基金單位(虧損)/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(虧損)/溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註6。

綜合全面收益表

截至2024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2024年3月31日止年度					
年內虧損	(1,983)	3,781	1,798	(480)	1,318
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	(169)	—	(169)	—	(169)
—外匯儲備	(1,629)	—	(1,629)	(21)	(1,650)
年內全面虧損總額	<u>(3,781)</u>	<u>3,781</u>	<u>—</u>	<u>(501)</u>	<u>(501)</u>

截至2023年3月31日止年度

年內溢利	15,451	(13,199)	2,252	(158)	2,094
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	146	—	146	—	146
—外匯儲備	(2,398)	—	(2,398)	(24)	(2,422)
年內全面收益總額	<u>13,199</u>	<u>(13,199)</u>	<u>—</u>	<u>(182)</u>	<u>(182)</u>

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63.67億港元(2023年：63.60億港元)、向基金單位持有人配發未繳股款供股權零港元(2023年：16.38億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌101.48億港元(2023年：上升52.01億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房託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金額之結算為零。

綜合分派報表

截至2024年3月31日止年度

	2024年 百萬港元	2023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(虧損)/溢利	(1,983)	15,451
調整(附註(i))：		
— 投資物業公平值變動	7,710	(9,443)
— 商譽及物業、器材及設備減值	458	50
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	458	(60)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(169)	22
— 金融工具之公平值變動	82	51
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	45	60
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	5	—
— 其他非現金虧損	112	180
可分派總額(附註(i))	<u>6,718</u>	<u>6,311</u>
中期分派(已派付)	3,333	3,277
末期分派(將向基金單位持有人派付)	<u>3,385</u>	<u>3,034</u>
年內分派總額	<u>6,718</u>	<u>6,311</u>
於3月31日已發行基金單位	<u>2,553,845,113</u>	<u>2,553,845,091</u>
向基金單位持有人每基金單位分派：		
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))	130.08港仙	155.51港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	<u>132.57港仙</u>	<u>118.80港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>262.65港仙</u>	<u>274.31港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展房託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/(虧損)，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2024年3月31日止年度，管理人已決定分派可分派收入總額之100%(2023年：100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100%(2023年：100%)。
- (ii) 截至2023年9月30日止六個月，每基金單位中期分派130.08港仙(2023年：155.51港仙)乃根據期內中期分派33.33億港元(2023年：32.77億港元)及於2023年9月30日已發行的2,561,930,575個基金單位(2023年：2,107,497,039個基金單位)計算。該中期分派已於2023年12月29日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2024年3月31日止年度，每基金單位末期分派132.57港仙(2023年：118.80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33.85億港元(2023年：30.34億港元)及於2024年3月31日已發行的2,553,845,113個基金單位(2023年：2,553,845,091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2024年8月13日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
資產			
商譽		—	387
投資物業	7	235,979	237,469
合營企業權益	8	2,151	6,769
物業、器材及設備		1,383	1,463
以攤銷成本列賬的金融資產		599	1,188
按金及預付款項		162	212
衍生金融工具		939	809
應收貿易賬款及其他應收款項	9	1,104	2,283
銀行存款		2,813	3,352
現金及現金等價物		7,184	13,987
資產總值		252,314	267,919
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,926	3,330
長期獎勵計劃撥備		88	115
其他負債		3,909	4,164
貸款	10	55,223	60,750
可轉換債券	11	4,036	4,163
保證金		2,269	2,141
衍生金融工具		1,010	719
稅項撥備		441	453
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	12	2,970	3,024
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		73,872	78,859
非控制性權益		(381)	120
基金單位持有人應佔資產淨值		178,823	188,940
已發行基金單位		2,553,845,113	2,553,845,091
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		70.02港元	73.98港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2024年3月31日止年度

	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2023年4月1日	-	188,940	120
根據分派再投資計劃發行之基金單位	-	966	-
回購基金單位予以註銷	-	(935)	-
截至2024年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之虧損 已向基金單位持有人派付之分派	-	(1,983)	(480)
- 2024年中期分派	-	(3,333)	-
- 2023年末期分派	-	(3,034)	-
現金流量對沖收益	252	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	(421)	-	-
外幣匯兌	(1,629)	-	(21)
儲備變動產生之金額	1,798	(1,798)	-
截至2024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)	-	(10,148)	(501)
於2024年3月31日	<u>-</u>	<u>178,823</u>	<u>(381)</u>
於2022年4月1日	-	162,688	302
根據供股計劃發行之基金單位	-	20,148	-
根據分派再投資計劃發行之基金單位	-	1,310	-
回購基金單位予以註銷	-	(407)	-
截至2023年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派	-	15,451	(158)
- 2023年中期分派	-	(3,277)	-
- 2022年末期分派	-	(3,083)	-
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	-	(1,638)	-
現金流量對沖收益	276	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	(130)	-	-
外幣匯兌	(2,398)	-	(24)
儲備變動產生之金額	2,252	(2,252)	-
截至2023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)	-	5,201	(182)
於2023年3月31日	<u>-</u>	<u>188,940</u>	<u>120</u>

綜合現金流量表

截至2024年3月31日止年度

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	8,481	7,641
投資活動		
收購資產	(2,667)	(17,371)
收購合營企業	-	(3,148)
添置投資物業	(977)	(758)
添置物業、器材及設備	(85)	(62)
已收利息收入	551	125
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項	569	881
存入原有到期日超過三個月之銀行存款	(11,975)	(3,258)
原有到期日超過三個月之銀行存款到期的收款	12,678	225
已支付收購資產之按金	-	(1,200)
已回收收購資產之按金	1,200	-
有限制銀行存款增加	-	(151)
已收合營企業股息	197	83
用於投資活動之現金淨額	(509)	(24,634)
融資活動		
扣除交易成本後之可轉換債券所得款項	-	3,269
扣除交易成本後之貸款所得款項	6,322	37,189
供股所得款項	-	18,813
贖回可轉換債券	-	(3,213)
償還貸款	(12,084)	(21,052)
來自合營企業墊款	-	281
來自非控制性權益墊款	2	23
已支付利息開支	(2,813)	(1,713)
結算衍生金融工具	510	130
支付租賃負債	(8)	(3)
支付供股交易成本	(303)	-
已向基金單位持有人派付之分派	(5,401)	(5,050)
回購基金單位予以註銷	(935)	(407)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(14,710)	28,267
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,738)	11,274
於4月1日之現金及現金等價物	13,987	2,779
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(65)	(66)
於3月31日之現金及現金等價物	7,184	13,987

1 編製基準

(a) 合規聲明

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

(b) 會計規則

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

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2024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。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅項改革—支柱二規則範本
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 首次採用—比較資料
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

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

綜合財務報表附註(續)

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

下列之已頒布但仍未生效之準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等準則修訂本及詮釋於本集團2024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 ⁽¹⁾
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債 ⁽¹⁾
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ⁽¹⁾
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽³⁾
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ⁽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 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 於2024年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2025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準則修訂本及詮釋之影響作出評估。

綜合財務報表附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	6,652	6,555
— 香港停車場及相關業務(附註(i))	2,470	2,395
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,258	1,256
— 海外零售及辦公室物業	1,343	487
管理費及空調服務收費(附註(ii))	1,547	1,367
其他收益(附註(ii))	308	174
	<hr/>	<hr/>
總收益	13,578	12,234

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入22.63億港元(2023年：21.88億港元)，該收入在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。停車場租金收入沒有個別的履約義務。
- (ii) 管理費及空調服務收費以及其他收益在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。

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1.91億港元(2023年：1.31億港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年3月31日止年度					
收益	<u>7,782</u>	<u>2,482</u>	<u>1,572</u>	<u>1,742</u>	<u>13,578</u>
分部業績	5,763	1,967	1,152	1,188	10,070
投資物業公平值變動	(5,139)	683	(1,542)	(1,363)	(7,361)
商譽及物業、器材及設備減值	(234)	(39)	(104)	(81)	(458)
所佔合營企業溢利／(虧損)	—	—	170	(797)	(627)
公司開支					(766)
利息收入					551
財務成本					(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(5)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之虧損					(915)
稅項					(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u>(2,463)</u>
收購投資物業	—	—	7,114	—	7,114
其他資本添置	697	53	296	46	1,092
折舊	(40)	—	(2)	(13)	(55)

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年3月31日					
分部資產	134,082	47,614	35,460	21,247	238,403
合營企業權益	-	-	-	2,151	2,151
未分配公司資產					225
以攤銷成本列賬的金融資產					599
衍生金融工具					939
銀行存款					2,813
現金及現金等價物					7,184
資產總值					<u>252,314</u>
分部負債	2,860	211	1,102	510	4,683
未分配公司負債					556
遞延稅項負債					3,926
長期獎勵計劃撥備					88
其他負債					3,909
貸款					55,223
可轉換債券					4,036
衍生金融工具					1,010
稅項撥備					441
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					<u>73,872</u>
非控制性權益					<u>(381)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>178,823</u></u>

截至2024年3月31日止年度，為數15.72億港元(2023年：15.45億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，102.64億港元(2023年：100.41億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，17.42億港元(2023年：6.48億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2024年3月31日，為數352.42億港元(2023年：349.65億港元)之投資物業、合營企業權益、物業、器材及設備及商譽乃位處中國內地境內，1,811.45億港元(2023年：1,852.10億港元)乃位處香港境內，231.26億港元(2023年：259.13億港元)則位處海外。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2023年3月31日止年度					
收益	<u>7,640</u>	<u>2,401</u>	<u>1,545</u>	<u>648</u>	<u>12,234</u>
分部業績	5,792	1,928	1,088	390	9,198
投資物業公平值變動	5,011	6,658	(1,591)	(711)	9,367
物業、器材及設備減值	—	—	—	(50)	(50)
所佔合營企業溢利／(虧損)	—	—	158	(73)	85
公司開支					(653)
利息收入					106
財務成本					<u>(1,754)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之溢利					16,299
稅項					<u>(1,006)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利					<u>15,293</u>
收購投資物業	766	—	764	16,261	17,791
收購合營企業	—	—	—	3,480	3,480
其他資本添置	653	62	275	12	1,002
折舊	<u>(54)</u>	<u>—</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>	<u>(62)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2023年3月31日					
分部資產	138,958	46,898	31,580	22,940	240,376
合營企業權益	—	—	3,652	3,117	6,769
未分配公司資產					1,438
以攤銷成本列賬的金融資產					1,188
衍生金融工具					809
銀行存款					3,352
現金及現金等價物					13,987
資產總值					267,919
分部負債	2,954	225	799	447	4,425
未分配公司負債					740
遞延稅項負債					3,330
長期獎勵計劃撥備					115
其他負債					4,164
貸款					60,750
可轉換債券					4,163
衍生金融工具					719
稅項撥備					453
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					78,859
非控制性權益					120
基金單位持有人應佔資產淨值					188,940

綜合財務報表附註(續)

4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

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

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
員工成本	1,113	920
物業、器材及設備折舊	94	94
受託人費用	19	17
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	17	15
與審計有關的核證服務	1	2
其他	4	2
專業費用撥歸作資產化	-	(2)
銀行收費	10	11
物業代理佣金	16	15
捐款	17	18
金融工具之匯兌收益	(22)	(49)
短期租約支出	-	2
其他法律及專業費用	38	27
	<u>38</u>	<u>27</u>

綜合財務報表附註(續)

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2023年:16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地及海外之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	691	804
— 中國內地	179	138
— 海外	58	44
遞延稅項	620	20
稅項	<u>1,548</u>	<u>1,006</u>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(915)	16,299
所佔合營企業虧損/(溢利)	627	(85)
	<u>(288)</u>	<u>16,214</u>
按香港利得稅率16.5%(2023年:16.5%)計算之		
預期稅項支出	(48)	2,675
不同稅率之稅務影響	(127)	(67)
不可扣稅開支之稅務影響	2,019	576
毋須課稅收入之稅務影響	(236)	(2,021)
以往年度超額撥備	(102)	(158)
抵扣先前未確認之稅項虧損	(10)	(3)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	52	4
稅項	<u>1,548</u>	<u>1,006</u>

5 稅項(續)

全球最低稅率

於2021年12月，經濟合作暨發展組織(「**經合組織**」)發佈支柱二立法模板(全球反稅基侵蝕方案，或「**GloBE規則**」)，此為適用於年度收益不少於7.5億歐元的跨國企業之最新全球最低稅制改革。澳洲及英國已就支柱二頒佈新法規，並分別於2024年1月1日及2023年12月31日起生效(將適用於本集團截至2025年3月31日為止的財政年度)。香港、中國內地及新加坡尚未就支柱二提出立法草案。

本集團現正密切監察各個司法管轄區的支柱二立法程序進度，並進行稅務風險評估。本集團的最終實體，領展房託是房地產投資工具，符合**GloBE規則**定義之排除實體，因此本集團旗下大部分實體應可獲豁免納入**GloBE規則**和全球最低稅率的涵蓋範圍。此外，本集團經營所在的稅務管轄區之當地法定稅率均相等於或高於15%之全球最低稅率。基於上述原因，預計**GloBE規則**對本集團不會產生重大的稅務風險。

綜合財務報表附註(續)

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

	2024年	2023年
用作計算每基金單位基本(虧損)/溢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(虧損)/溢利	(1,983百萬港元)	15,451百萬港元
可轉換債券之攤薄調整	—	80百萬港元
用作計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢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(虧損)/溢利	<u>(1,983百萬港元)</u>	<u>15,531百萬港元</u>
計算每基金單位基本(虧損)/溢利之年內基金單位加權平均數	2,561,266,590	2,179,285,281
可轉換債券之攤薄調整	—	63,740,297
計算每基金單位已攤薄(虧損)/溢利之年內基金單位加權平均數	<u>2,561,266,590</u>	<u>2,243,025,578</u>
每基金單位基本(虧損)/盈利	<u>(0.77港元)</u>	<u>7.09港元</u>
每基金單位已攤薄(虧損)/盈利	<u>(0.77港元)</u>	<u>6.92港元</u>

可轉換債券對截至2024年3月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。

7 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2023年4月1日	236,741	728	237,469
匯兌調整(附註(e))	(2,239)	—	(2,239)
收購資產	7,114	—	7,114
添置	888	108	996
公平值變動	(7,329)	(32)	(7,361)
	<u>235,175</u>	<u>804</u>	<u>235,979</u>
於2024年3月31日	<u>235,175</u>	<u>804</u>	<u>235,979</u>
於2022年4月1日	212,761	—	212,761
匯兌調整	(3,131)	—	(3,131)
收購資產	17,025	766	17,791
添置	951	17	968
公平值變動	9,422	(55)	9,367
轉撥至物業、器材及設備	(287)	—	(287)
	<u>236,741</u>	<u>728</u>	<u>237,469</u>
於2023年3月31日	<u>236,741</u>	<u>728</u>	<u>237,469</u>

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展房託之主要估值師，戴德梁行有限公司按市值基準於2023年3月31日及2024年3月31日為投資物業(包括合資格少數權益物業)進行重估。

管理人與主要估值師商討並檢視主要估值師所使用之所有重大輸入數據。管理人與主要估值師會就各報告日期之估值過程和結果進行討論。

7 投資物業(續)

(c) 估值技術

於評估已落成物業時，主要估值師主要採用收益資本化法，將現有租約(如有)所產生的租金收益資本化，並按適當的資本化率就該等物業各組成部分的潛在復歸收入作出適當撥備。主要估值師已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

主要估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，主要估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

主要估值師對發展中物業的估值乃基於該物業將根據管理人向主要估值師提供之最新發展及落成計劃。主要估值師假設有關於計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，主要估值師採納餘值法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估猶如有關物業已竣工的發展價值時，主要估值師已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

有關估值方法與相應市場慣例一致。

綜合財務報表附註(續)

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

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
收益資本化法 已落成物業	i) 資本化率(綜合)：3.25%–8.50% (2023年：2.98%–6.00%)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
	ii) 每年現時淨收入： 100萬港元–5.83億港元 (2023年：100萬港元–5.81億港元)	所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
餘值法 發展中物業	i) 估計總發展價值：17.20億港元 (2023年：19.41億港元)	所採用之估計總發展價值愈高，則公平值愈高。
	ii) 估計發展成本：6.85億港元 (2023年：6.61億港元)	所採用之估計發展成本愈高，則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2023年：第三層)公平值架構之內。

綜合財務報表附註(續)

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

重大不可觀察輸入數據的變動對已落成物業的公平值的敏感度如下：

	公平值 百萬港元	資本化率(綜合)		每年現時淨收入	
		+50個基點 百萬港元	-50個基點 百萬港元	+5% 百萬港元	-5% 百萬港元
收益資本化法 已落成物業					
於2024年3月31日	<u>235,175</u>	<u>(24,847)</u>	<u>31,479</u>	<u>10,582</u>	<u>(10,596)</u>
於2023年3月31日	<u>236,741</u>	<u>(26,712)</u>	<u>34,302</u>	<u>11,057</u>	<u>(11,078)</u>

重大不可觀察輸入數據之間不存在重大相互關係而對公平值產生重大影響。

7 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2022年6月1日、2022年6月29日、2022年7月1日、2022年8月31日、2023年3月31日、2023年4月11日、2023年5月12日及2024年2月20日，領展房託分別完成收購持有澳洲優質辦公室物業之信託之49.9%權益、嘉興一個物流物業、悉尼三個零售物業50%權益、一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展、新加坡兩個零售物業(裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza)、常熟南、常熟北的物流物業及上海七寶萬科廣場之餘下50%權益。於2024年3月31日，安達臣道對出的商業用地的發展並未完成。根據房地產投資信託基金守則，領展房託於收購物業(透過特別目的投資工具或合營企業而持有)或於該項物業在竣工後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案批准出售建議，否則由購入日期或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

淨換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及新加坡之投資物業產生分別為數18.27億港元、1.94億港元及2.52億港元之換算匯兌虧損以及本集團位處英國之投資物業產生為數3,400萬港元之換算匯兌收益。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2024年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值98.56億港元(2023年：54.14億港元)、27.72億港元(2023年：34.84億港元)及134.66億港元(2023年：136.30億港元)之若干投資物業已為本集團合計94.58億港元(2023年：98.92億港元)之貸款作出抵押。

綜合財務報表附註(續)

8 合營企業權益

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	6,769	3,756
匯兌調整	(279)	(469)
收購合營企業(附註(ii))	-	3,480
所佔(虧損)/溢利	(627)	85
已收股息	(197)	(83)
轉撥至收購附屬公司之成本(附註(i))	(3,515)	-
	<u>2,151</u>	<u>6,769</u>
於3月31日	<u>2,151</u>	<u>6,769</u>

附註：

(i) 於2024年2月9日，領展房託透過一間全資擁有附屬公司以人民幣23.84億元(相等於約25.91億港元)之現金代價(經最終調整前)訂立股權轉讓協議收購上海莘寶企業管理有限公司餘下50%已發行股本。領展房託於此收購產生之相關交易費用為500萬港元。該項交易已於2024年2月20日完成。完成後，上海莘寶企業管理有限公司成為領展房託間接全資擁有附屬公司。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。

由於被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於本收購列作收購資產入賬，因此，於收購日，先前持有的50%權益之賬面值轉撥至收購資產及負債的成本中而未按公平值重新計量。

(ii) 於2022年2月9日，領展房託透過一間全資擁有附屬公司以6.05億澳元(相等於約34.03億港元)之經調整現金代價訂立基金單位銷售協議收購Australia Office Fund Investment I Trust已繳普通單位之49.9%。領展房託於此收購產生之相關交易費用為7,700萬港元。Australia Office Fund Investment I Trust擁有分別位於澳洲悉尼和墨爾本中央商務區的五項優質辦公室物業(統稱「IGO Portfolio」)的權益。該項交易已於2022年6月1日完成。

於2024年3月31日，領展房託持有以下合營企業權益：

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	
				2024年	2023年
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲，信託基金/澳洲	物業持有及租務	992,609,927澳元	49.9%	49.9%

綜合財務報表附註(續)

8 合營企業權益(續)

於2024年3月31日，本集團於合營企業之權益為21.51億港元(2023年：67.69億港元)，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。對本集團而言，管理人認為合營企業權益並非重大。

9 應收貿易賬款及其他應收款項

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
應收貿易賬款	270	276
減：應收貿易賬款減值撥備	(87)	(106)
應收貿易賬款－淨值	183	170
未開賬單的應收租金	717	843
其他應收款項	204	1,270
	1,104	2,283

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。

於2023年3月31日，其他應收款項包含一筆為數12.00億港元用於收購資產的按金，該按金已於2023年4月3日退款及收回。

綜合財務報表附註(續)

9 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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
0至30日	135	120
31至90日	48	51
超過90日	87	105
	<u>270</u>	<u>276</u>

月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.83億港元(2023年：1.70億港元)應收貿易賬款淨值包括於2024年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,600萬港元(2023年：1,200萬港元)及應計按營業額分成租金3,100萬港元(2023年：3,200萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於4月1日	106	59
應收貿易賬款減值撥備	6	67
年內撇銷不可收回之應收款項	(22)	(18)
匯兌調整	(3)	(2)
於3月31日	<u>87</u>	<u>106</u>

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

由於其他應收款項之預期信用損失極少，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及其他應收款項之公平值。

綜合財務報表附註(續)

10 貸款

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
無抵押銀行貸款	23,600	28,567
抵押銀行貸款	9,458	9,892
中期票據	22,165	22,291
	<u>55,223</u>	<u>60,750</u>

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	1,082	4,014
抵押銀行貸款	70	119
中期票據	6,795	—
	<u>7,947</u>	<u>4,133</u>
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	7,252	1,513
抵押銀行貸款	1,761	119
中期票據	2,193	6,877
	<u>11,206</u>	<u>8,509</u>
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	11,195	5,886
抵押銀行貸款	130	2,479
中期票據	5,973	2,208
	<u>17,298</u>	<u>10,573</u>
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	4,071	6,507
抵押銀行貸款	309	129
中期票據	999	5,956
	<u>5,379</u>	<u>12,592</u>

綜合財務報表附註(續)

10 貸款(續)

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	—	10,647
抵押銀行貸款	6,657	284
中期票據	—	998
	<u>6,657</u>	<u>11,929</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	531	6,762
中期票據	6,205	6,252
	<u>6,736</u>	<u>13,014</u>
	<u>55,223</u>	<u>60,750</u>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，除為數239.61億港元(2023年：58.07億港元)、69.90億港元(2023年：78.05億港元)、20.44億港元(2023年：36.44億港元)及129.20億港元(2023年：131.15億港元)之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值外，其他所有貸款皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2024年3月31日之固定利率貸款為374.08億港元(2023年：393.90億港元)及浮動利率貸款為178.15億港元(2023年：213.60億港元)，以港元計值之貸款實際利率為3.98%(2023年：3.51%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之貸款實際利率分別為2.83%(2023年：3.54%)、5.32%(2023年：4.70%)、1.92%(2023年：3.09%)及4.30%(2023年：4.43%)。

11 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1.60%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位103.70港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展房託贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為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。於2024年4月3日，本集團已償還該債券剩餘本金及到期應計利息。

於2022年12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2025年12月12日要求領展房託贖回全部或部分債券。

該等可轉換債券為無抵押。於2024年3月31日，可轉換債券之實際利率為4.96%(2023年：4.96%)。

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,927	4,031
已發行之可轉換債券	-	3,120
利息開支	197	70
已支付利息開支	(155)	(81)
贖回	-	(3,213)
於3月31日	3,969	3,927
衍生工具部分		
於4月1日	236	-
已發行之可轉換債券	-	214
公平值變動	(169)	22
於3月31日	67	236
	4,036	4,163

綜合財務報表附註(續)

12 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
應付貿易賬款	90	121
預收款項	502	446
應計資本開支	779	870
應計利息	209	165
應計供股交易成本	—	303
租賃負債	29	22
其他應計項目	1,361	1,097
	<u>2,970</u>	<u>3,024</u>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
一年內	2,951	3,009
一年後	19	15
	<u>2,970</u>	<u>3,024</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
0至30日	57	82
31至90日	9	13
超過90日	24	26
	<u>90</u>	<u>121</u>

每月租金及管理費由租戶按租賃協議以預繳方式支付並確認為預收款項。本集團通常提供服務以履行履約義務，並在一年內或更短時間將預收款項於綜合收益表中確認為收入。年初為數4.46億港元(2023年：5.22億港元)的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2024年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會聯同領展房託外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱。

本末期業績公告之審閱

本末期業績公告內之數字已獲外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與本集團截至2024年3月31日止年度經審核綜合財務報表所載之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公告作出任何核證。

合規手冊之修訂

自2023年4月1日起，領展之合規手冊(「**合規手冊**」)已更新，以(i)納入董事會的最新保留事項及董事委員會職權範圍；以及(ii)反映領展之最新業務常規及營運狀況。

自2023年11月9日起，合規手冊已更新，以反映領展之最新組織架構。

企業管治

於截至2024年3月31日止年度內，領展房託及領展一直遵守房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、領展房託之信託契約(「**信託契約**」)及合規手冊(在所有重大方面)。領展房託及領展於年內亦一直應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則第二部分之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。領展認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「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獲賦予同等權力)罷免頑拗的領展之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。領展房託截至2024年3月31日止年度之企業管治報告載於2023/2024年度之年報內。

領展房託證券之資料

發行新基金單位

於回顧年度內，領展房託曾發行**24,014,522**個新基金單位，其中包括(i)根據截至**2023年3月31日**止財政年度有關末期分派之分派再投資計劃於**2023年8月1日**按發行價每基金單位**43.435**港元發行**8,085,484**個新基金單位；及(ii)根據截至**2023年9月30日**止六個月有關中期分派之分派再投資計劃於**2023年12月29日**按發行價每基金單位**38.570**港元發行**15,929,038**個新基金單位。按於**2024年3月31日**已發行之**2,553,845,113**個基金單位計算，於回顧年度內發行之新基金單位數目約相等於領展房託已發行基金單位之**0.94%**。

供股所得款項用途

於**2023年3月29日**，領展房託完成供股，並按於記錄日期每持有五**(5)**個現有基金單位可獲配發一**(1)**個供股基金單位之基準按每個供股基金單位**44.20**港元的認購價向合資格基金單位持有人發行**425,640,848**個供股基金單位(「**供股**」)，籌集約**188**億港元(扣除開支前)或約**185**億港元(扣除開支後)(「**所得款項淨額**」)。有關供股之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為**2023年2月10日**及**3月28日**之公告以及日期為**2023年3月7日**之發售通函(「**發售通函**」)。所得款項淨額已經並將以符合發售通函所披露之計劃使用。

截至2024年3月31日，所得款項淨額之計劃及實際動用情況載列如下：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	截至2023年 3月31日之 未動用所得 款項淨額 十億港元	截至2024年 3月31日年內之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	截至2024年 3月31日之 未動用所得 款項淨額 十億港元
償還2023年到期的現有銀行貸款	7 – 8	4.0	4.0	–
償還2024年1月1日之後到期的 循環貸款	1 – 2	–	–	–
探索未來投資機遇 (在部署投資機遇的同時，短期 內存入銀行及／或金融機構， 或按與領展庫務管理政策一致 及符合房地產投資信託基金守 則的其他方式使用)	8.5 – 10.5	9.3	約30億港元用 於收購位於上海之 七寶萬科廣場之 50%權益以及位於 江蘇省常熟市南部 及常熟市北部兩項 物流資產	於2024年5月20日， 約4,300萬港元用於進一步 支付收購位於江蘇省常熟市 北部之物流資產。剩餘約 63億港元已存入銀行。 在等待未來投資或 收購機遇之際，我們擬動用 所得款項償還額外債務， 以減低財務成本
總計	18.5	13.3	7.0	6.3

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

於回顧年度內，領展代表領展房託於香港聯交所回購合共**24,014,500**個基金單位，總代價(不包括開支)約為**93,488**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		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2024年				
1月	5,296,000	43.00	40.15	222.55
2月	12,097,200	39.25	37.65	465.19
3月	6,621,300	38.80	36.25	247.14

回購之基金單位已於回顧年度結束前全數註銷。

此外，透過第三方中介人根據領展長期獎勵計劃規則之條款就該計劃以總代價約**6,300**萬港元(不包括開支)於香港聯交所購買合共**1,463,632**個基金單位。

除上文所披露者外，領展或領展房託之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展房託之上市證券。

公眾持有基金單位數量

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

末期分派、基金單位持有人週年大會及暫停辦理基金單位過戶登記手續

末期分派

截至2024年3月31日止年度之末期分派為每基金單位132.57港仙，將於2024年8月13日(星期二)派付予於2024年7月5日(星期五)名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期分派之權利，領展房託將於2024年7月2日(星期二)起至2024年7月5日(星期五)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有末期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2024年6月28日(星期五)下午4時30分交回領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「[基金單位過戶登記處](#)」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2024年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2024年7月5日(星期五)或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2024年7月12日(星期五)或前後寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

應屆基金單位持有人週年大會將於2024年7月31日(星期三)舉行。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

為確定基金單位持有人有權出席將於2024年7月31日(星期三)舉行之應屆基金單位持有人週年大會，領展房託亦將於2024年7月26日(星期五)起至2024年7月31日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席應屆週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2024年7月25日(星期四)下午4時30分交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

寄發2023/2024年度之年報

領展房託2023/2024年度之年報預期將於2024年6月20日(星期四)或前後上載至香港聯交所及領展房託之網站以及寄發予基金單位持有人。

鳴謝

董事會歡迎歐敦勤先生，彼於2024年2月1日獲委任為獨立非執行董事並指定為董事會的候任主席，以及領展之財務及投資委員會與提名委員會成員。梁國權先生(「梁先生」)於2024年2月29日不再擔任獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員。董事會謹此感謝梁先生致力作出的服務和寶貴貢獻。

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

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

香港，2024年5月29日

於本公告日期，領展之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

黃國祥(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

歐敦勤

裴布雷

陳寶莉

吳麗莎