

年報 2014/2015
策略報告

擴展領域 開拓商機

領匯
The Link

領匯房地產投資信託基金

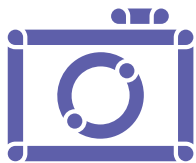
股份代號：823



擴展領域 開拓商機

領匯房地產投資信託基金是首家在聯交所上市的房地產投資信託基金，亦為恒生指數成份股。按市值計算，我們為亞洲最大及全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一。

在本報告中，我們將會討論過往年度在推進計劃發展的路上所取得的進展。過去一年，我們遵循明確的發展方針向前邁進一大步，繼續努力成為世界級的房地產投資及管理機構，實現服務社群並提升其生活質素的抱負。



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

履行下列承諾，與持份者共建關係

優質服務、物有所值：

投資及翻新物業之同時，我們亦培育公司人才發展，推動福利措施的實行

結伴社區、合作無間：

幫助我們物業所在周邊社區得以持續蓬勃發展

共同創造、持續發展：

持續改善基礎設施、財務機制及內部程序，以採取達致長遠發展的審慎策略

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務
互相尊重，追求卓越，恪守誠信及
團隊精神



於H.A.N.D.S新設的公共空間

封面相片：中國北京歐美匯購物中心內部



本年度新焦點

我們第二份綜合年度報告的焦點，在於展現我們如何透過改進增長動力加強業務策略重點，並以公司資源和核心實力作支援，達致長遠的持續增長。

我們在本報告中首次引入「策略報告」，概述我們的業務策略及達致抱負的目標，並新增「風險管理」一節，以檢視我們短期和中長期業務營運所面臨的重大挑戰，以及於「財務回顧」一節集中討論於回顧年度內的財務表現。

其他法定規管披露及綜合財務報表已載於我們的管治、披露及財務報表一書內，可透過以下二維碼瀏覽：



H.A.N.D.S 經資產提升後



為何選用綜合報告

自2013/2014年度起，領匯的綜合年度報告將財務報告和企業可持續發展報告合併呈列。我們重點說明財務、環境因素、社會因素及管治之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。此報告方式對於我們如何為不同持份者創造價值，提供全面精簡的概覽。



請參閱第6-7頁

目錄

策略報告

引言	封面內頁
業務摘要	2
物業組合簡介	4
我們如何創造價值	6
樂富故事	8
主席報告書	12
經營環境	14
行政總裁報告書	18
規劃我們的業務	22
策略重點	24
擴寬增長	26
實現我們的策略重點	28
財務回顧	42
風險管理	44
企業管治	50
釋義及詞彙	52
投資者資料	55
公司資料	封底內頁

可持續發展

要取得商業成功，企業可持續發展是一個不可或缺的元素。為彰顯可持續發展已深深植根於我們的業務核心，我們在本報告各章節內均已加上圖示，說明我們企業可持續發展框架各方面的綜合情況。



請參閱第6, 22-23頁



經濟



商戶



員工



社區



資產／品牌



企業管治

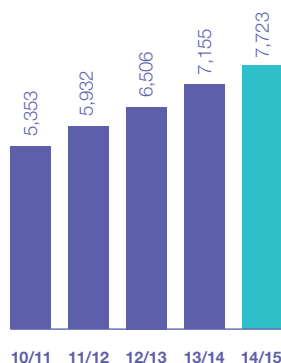


環境

業務摘要

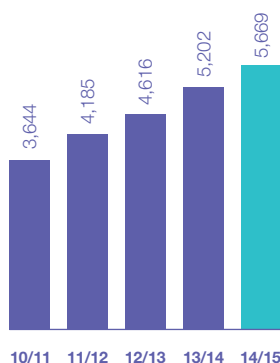
收益
(百萬港元)

7,723 +7.9%



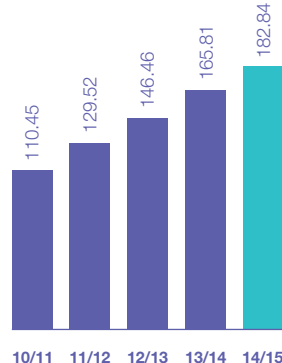
物業收入淨額
(百萬港元)

5,669 +9.0%



每基金單位分派
(港仙)

182.84 +10.3%



能源使用量
比2010年減少

24.6%



社區

愛•匯聚計劃為
慈善事業捐贈

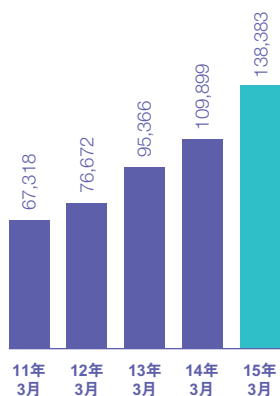
750萬港元



在衡量領匯的業務價值時，除考慮財務表現外，我們亦會考慮非財務方面的貢獻。我們的表現指標以可持續發展框架為本，並以與商戶、顧客、僱員、本地社區及投資者進行的廣泛交流以及環保管理方面的項目優次為基礎。因此，我們已實施多項節約資源的策略，確保我們成為負責任的僱主，為建立繁盛的社區出一分力，從而達致可持續回報。整體而言，我們的財務及非財務表現指標將能夠全面審視領匯所締造的長遠持續價值。

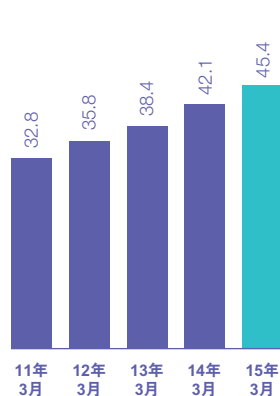
估值
(百萬港元)

138,383 +25.9%



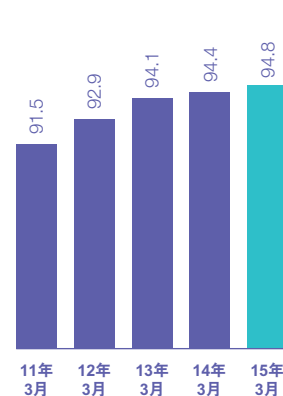
平均每月租金
(每平方呎港元)

45.4 +7.8%



租用率
(%)

94.8 +0.4%



商戶銷售額
較去年增長

+6.0%



企業員工購股計劃
參與計劃員工人數

463

神秘顧客評分

87/100



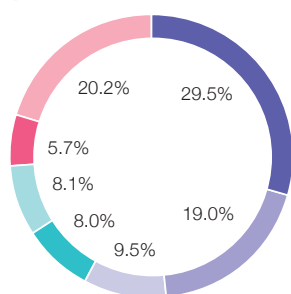
迄今完成的
資產提升項目

39

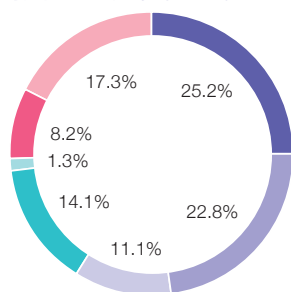
物業組合簡介

我們的物業組合包括分佈全港之購物商場、鮮活街市、熟食檔位及停車場。我們亦擁有位於香港九龍東的一項商業物業發展項目及位於北京的一個購物中心。

於2015年3月31日之
行業組合按已出租內部樓面面積劃分



於2015年3月31日之
行業組合按每月租金劃分



- 飲食
- 超級市場及食品
- 服務
- 街市/熟食檔位
- 教育/福利、辦事處及配套設施
- 個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品
- 其他*

* 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。



1,100萬平方呎*

總內部樓面面積



76,000*

停車場泊車位



884,000平方呎*

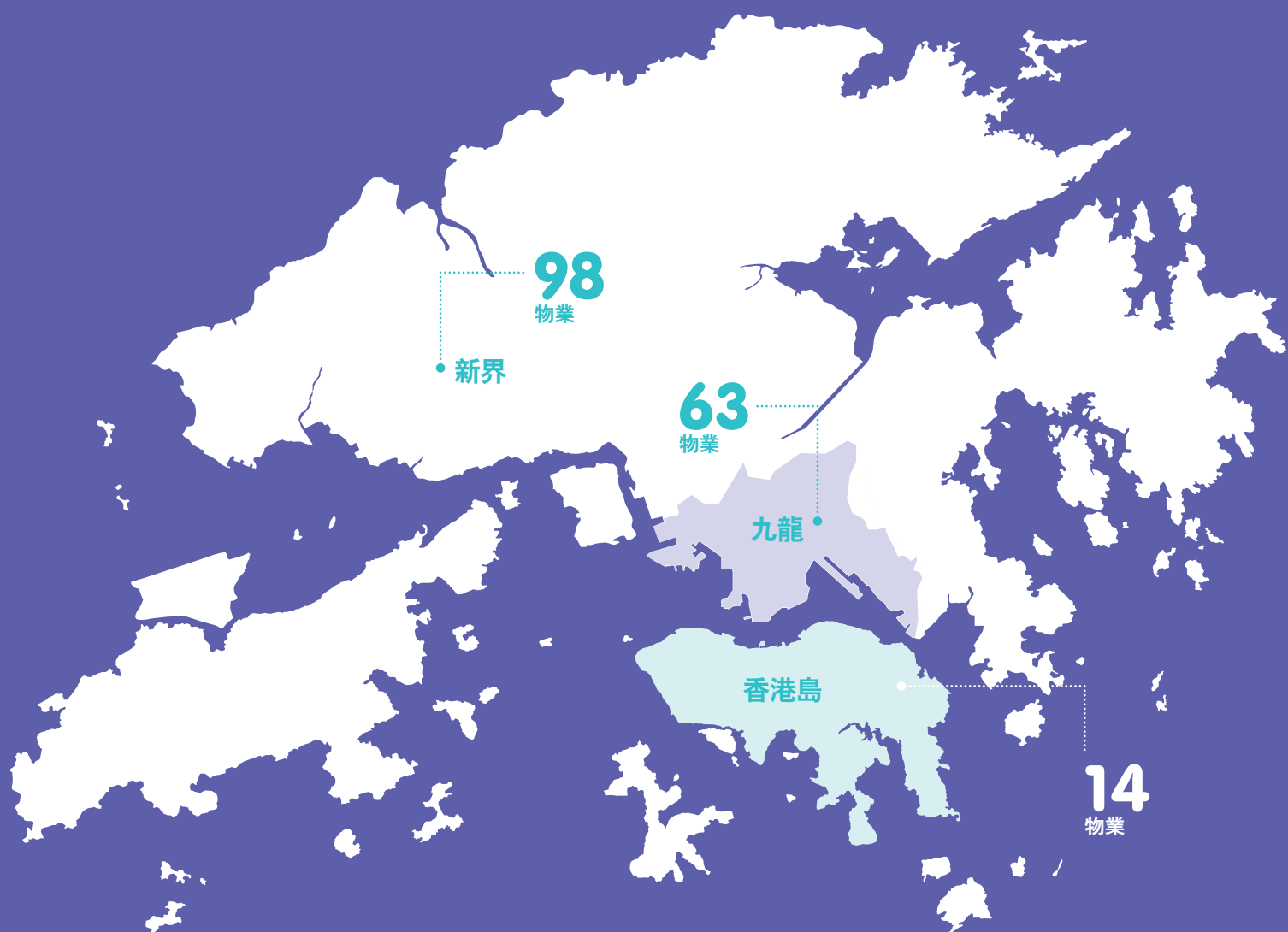
發展中之總樓面面積上限

我們的位置



** 收購北京歐美匯購物中心已於2015年4月1日完成。

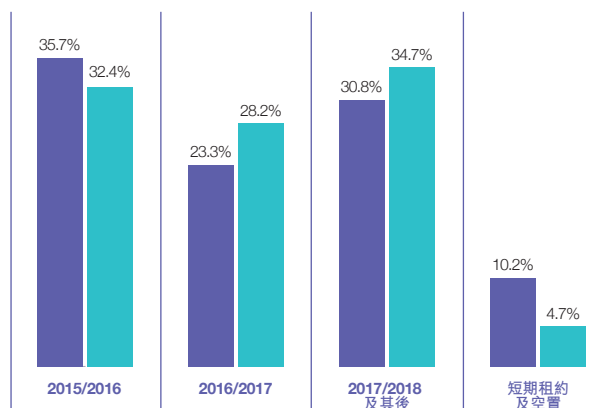
175物業遍布香港



* 於2015年3月31日之約數。

於2015年3月31日之 物業組合租約到期情況

- 佔總內部樓面面積之百分比
- 佔每月基本租金之百分比



購物商場

於2015年3月31日：

租用率	94.8%
平均每月租金 (每平方呎港元)	45.4
估值 (百萬港元)	107,326

截至2015年3月31日止年度：

收益 (百萬港元)	6,064
-----------	-------

停車場

於2015年3月31日：

使用率	94.1%
估值 (百萬港元)	25,177

截至2015年3月31日止年度：

每個泊車位每月收入 (港元)	1,767
收益 (百萬港元)	1,659

我們如何創造價值

我們的業務能夠透過有效運用資源以達至最佳回報及與不同持份者建立深厚關係從而創造價值。我們的可持續發展框架包括七個主要的資源及關係，確保我們作出商業決定時，已經過多方面的考慮。

這七個範疇為我們制定策略次序的基礎，並引導我們如何在環境、社會及管治方面作出貢獻。我們會逐一說明如何把該等範疇融入我們的業務模式、納入我們的風險管理中及如何協助我們創造豐厚的財務回報。

 請參閱第22-23頁及第47-49頁



經濟

這是我們用於擴展業務的經濟及財務資源



員工

我們員工的專業技能及才幹有助我們透過建立公司的專業範疇創造價值，從而實現我們的業務目標



社區

我們與社區建立深厚的關係，當中包括於我們商場附近居住的居民、政府、非政府組織以及產品和服務供應商



環境

我們致力保育及保護我們的天然資源，同時減低我們對環境的影響



商戶

我們的商戶是我們的業務核心。商戶經營成功，我們的業務亦隨之向好



企業管治

致力提高透明度、推行問責制及積極管理風險是我們整體的業務重心



資產／品牌

有效管理我們所擁有的物業並建立卓越且信譽良好的品牌，均有助我們與不同的持份者緊密合作

財務報表以外體現的價值

數據背後的價值：環境、社會及管治領導

全球報告倡議組織的<IR>框架提供一個平台向持份者展現我們的業務在財務報表以外所創造的價值。我們堅信，社區發展興旺，我們的業務亦會隨之向好。因此，我們必須了解及量化我們對營運所在的社區造成的環境及社會影響。

探討財務數據以外的影響，能夠支持我們實現抱負，有助我們作出更佳之商業決定。我們翻新樂富廣場的經驗印證了我們為本身及社區帶來的短期、中期及長期利益。該商場及鮮活街市經翻新後，能夠吸引其他地區的人流及顧客，令該區的小商戶能夠持續蓬勃發展。

🔍 請參閱第8-11頁

為與我們其他致力達成的專業水平保持一致，我們正逐步採用量化的方法來計量財務報表以外的社會及環保成效。我們正在尋找其他可以將統計所得的按年表現相加，而不失其獨立價值的方法。我們亦正在與第三方合作，就我們所採用的方法取得獨立保證，並核實我們所得的結果。

🔍 請參閱第11頁



獎項及殊榮

亞洲最佳企業管治大獎 2014 – 《亞洲企業管治》

亞洲最佳行政總裁(投資者關係)
亞洲最佳財務總監(投資者關係)
最佳環境責任
最佳投資者關係

亞洲企業管治大獎 2014 – 《亞洲企業管治》

企業管治典範
亞洲公司董事獎

2014 香港管理專業協會最佳年報 獎 — 香港管理專業協會

銅獎

世界批發市場聯盟年度市場大賽 2014 — 世界批發市場聯盟

金獎(天瑞街市)

2014 香港工商業獎：顧客服務 – 香港零售管理協會

大獎(樂富街市)

最佳企業管治資料披露大獎 2014 – 香港會計師公會

白金獎

亞洲公司秘書及法務總監表揚大獎 2014 – 《亞洲企業管治》

富時社會責任指數

連續第二年被納入指數

道瓊斯可持續發展亞太指數 2014/2015

連續第二年被納入指數

全球房地產可持續性標準

綠星評級

樂富故事 — 發展藍圖

樂富廣場及街市的成功證明我們能夠通過審慎規劃和執行資產提升項目，並加上妥善的物業管理從而創造價值。我們的發展方針從可持續發展框架的角度出發，帶來創新的租賃管理模式，提升商戶的業務，令我們的物業充分融入社區，打造區內的社交熱點。

本專題章節概述我們為樂富廣場及街市重新定位及進行翻新的過程，見證我們如何將一項老化物業改造成兼具吸引力及時尚感的購物點，服務當地社區之餘，亦能吸引其他地區的消費者到訪。我們在樂富取得的經驗，為我們下一階段的發展制定工作藍圖，繼續為物業組合締造長遠的可持續增長。

建於

**1983年至
1991年間**

完成翻新於

**2008年至
2013年間**

內部樓面面積約

391,000平方呎

樂富廣場正門



資產提升總投資

5.46億港元

自上市以來估值升幅

>200%

今天的樂富： 高效能資產

由於附近住宅大廈林立，我們視樂富為物業周邊居民生活的延伸空間，是街坊們與三五知己聚會、盡情購物和享用美食的好地方，值得區內居民引以為傲。這個想法是影響我們決心活化樂富的主因，並引領我們努力發掘樂富的潛力。這亦是我們專注於為社會、環境及經濟帶來正面影響這一長期策略之推動力及原因。

為實現此抱負，我們評估了樂富及鄰近地區的人口結構、公共基建、生活趨勢以及社會流動性，並了解社區對零售商舖、公共空間及社會文化的渴求。該等數據及研究為我們活化樂富的策略奠定穩固基礎。

活化樂富的計劃在2008年至2013年的五年內分階段完成，期間見證了我們改良「硬件」和提升「軟件」的成果。

硬件： 我們的物業

我們著重於打造一個讓所有人（特別是零售商）流連忘返的地方。秉承此理念，我們對商場進行了提升工程，透過善用自然日光、改善無障礙設施、增加現代化的便利設施以及改善與公共交通工具的連接，打造一個為社區提供嶄新購物體驗的地方。重新規劃零售商舖的佈局及空間後，顧客人流的分佈更為理想。我們重建中庭及樂富平台等公共空間，亦為社區聚會及活動提供絕佳的場所。

我們屢獲殊榮的鮮活街市引入「矮檔」設計及流線型的開放佈局，改善了鋪面的外觀。同時增設空調，讓商戶及顧客倍感舒適。更重要的是，鮮活街市現在可與商場直接相連，帶來協同效應。



翻新後更舒適的購物環境



10-14%

顧客平均消費上升

12

於樂富廣場及街市
舉行的活動



樂富市集

軟件：
我們的團隊及服務

我們運用專業知識為顧客及商戶提供優質服務，善加管理經改良的樂富物業，同時尋找到既具協同效應，亦能滿足當地社區所需及需求的商戶，提供適當的產品。

我們盡責的駐場管理團隊，對樂富及周邊社區具有深入認識和了解，令我們能夠更有效控制成本、建立更強大的品牌知名度，並與我們的顧客及商戶建立更強的互信關係。

我們創新的租賃管理方法持續改善零售行業組合，並以商戶的利益為本。領匯商戶學堂、可以測試潛在產品需求的流動零售攤檔以及持續的客戶推廣活動，都是我們為商戶提供的免費增值服務，協助他們提升業務。舉辦 Disney Channel 奇妙十年及一年一度的樂富廣場萬聖節鬼屋等社區活動都有助加強上述措施，將樂富打造成一個零售商都渴望參與其中的精彩熱點。我們亦因而成功吸引擁有號召力的國際知名商戶進駐樂富。

在我們為樂富進行大量改善工程的同時，我們亦了解到保留歷史及文化的重要性。我們特意設立樂富市集，以保留於區內經營逾30年的長期小商戶。這個市集成為樂富的一大亮點，吸引來自其他地區的消費者。

憑藉自身優勢 締造未來價值

結合重新定位、翻新及提升內部技能對現代購物中心進行管理，是我們把握未來增長機遇的基本優勢。樂富的成功體現了這些優勢，更為我們日後於全港各區為物業進行提升工程定下藍圖。更重要的是，樂富的成功為我們日後運用這些能力在物業發展及重建物業上提供寶貴的經驗及知識。

樂富街市





樂富廣場內部翻新後

其他結果包括：

樂富廣場

+29%

吸引顧客

+50%

總消費額

+10%

逗留時間

樂富街市

+23%

+50%

+14%

量化我們創造的價值：財務報表以外

作為生活空間的延伸，我們亦同時提升了周邊社區居民的生活水準及質素。一些由提升項目帶來的長遠社會利益包括：於工程中及後創造的新職位，為顧客提供更多購物選擇及更易達暢通的環境。評估提升項目所帶來的社會經濟影響，跟傳統成本效益分析同樣重要。只有同時透過兩種量化計算方式，才能彰顯我們業務的整體成效。

我們委托香港畢馬威完成了一項根據畢馬威真實價值模式的研究，以衡量由樂富提升工程所帶來的社會經濟影響。研究考慮商場所帶來的經濟價值，包括繳納給當地政府的收益，對社區的經濟效益及預期社區生活質素提升的改變。研究發現我們為樂富廣場及街市投資每1.00港元，會分別為社區產生2.10港元至4.10港元及1.80港元至6.70港元的年度社會經濟效益。

一個於提升項目完成後進行的顧客及居民調查發現：

- 顧客涵蓋地區延伸至樂富以外其他地區
- 周邊居民更倚賴物業所提供最佳的公共空間作社交聯誼及社區發展
- 吸引年輕顧客購物群
- 顧客延長逗留時間及增加消費

初步研究結果讓我們量化及了解我們商場所帶來的整體貢獻及為我們日後的提升項目訂立優先次序。透過量化樂富項目所帶來的社會經濟效益，我們能釐定一個指標去肯定我們業務對周邊社區帶來的正面影響。作為一家致力改善周邊社區生活的企業，我們會繼續發展此平台去證明領匯為一項願意肩負財政及社會責任的投資。

主席報告書

貫徹過去兩年的取向，本報告書的觀點與載於公司網站的「業務目的聲明」一脈相承。我們在做甚麼？我們為何這樣做？我們如何做？任何企業均需解答上述問題，同時必須能向投資者闡釋背後的理念。本年度，我們在回答有關問題時，更須考慮我們於年內採取的各項重大策略部署。

“**我們的目標是透過持續提升我們所管理的資產，為基金單位持有人提供穩定的回報增長。**”

我們在做甚麼？

自上市以來，我們所管理的資產以香港的商場為主，且不涉及物業發展項目。自從去年取得基金單位持有人的支持，擴大授權範圍以包括香港以外的資產之後，我們於2015年4月作出首項中國內地投資，收購了北京的歐美匯購物中心。此外，隨著證監會對房地產投資信託基金守則作出修訂，並在獲得基金單位持有人支持下，我們得以在資產組合中加入地產發展項目。透過與南豐發展的合營公司，我們成功投得九龍東一幅商業用地，並將用以興建以辦公室為主的項目。

我們的投資活動擴展有兩大目標。首先，我們必須令物業組合更加多元化。上市時注入的資產固然持續提供價值，而這些資產遍布香港各區，並於相若的風險環境下營運。透過加入具規模的辦公室投資項目，並審慎地投資香港境外的資產，同時出售若干小型資產，我們得以分散風險。第二個目標，是要為旗下原有資產注入新的增長動力。我們深信，投資九龍東辦公

室這個板塊，以及位於北京大學區核心地帶的歐美匯購物中心，將有助達成有關目標。

我們為何這樣做？

在擴展投資物業組合時，專注砥礪一項專業技能至關重要。我們不可，並且不應，只因同屬物業範疇，就同時於多個地區投入多個項目。我們的目標是透過持續提升我們所管理的資產，為基金單位持有人提供穩定的回報增長。這不單意味著我們要優化商場硬件設施，還須重視商場訪客的體驗。在社區之內，購物和工作都是生活的一部分。我們旗下的商業資產如具備恰到好處的設計、優良的營運及專業的保養，我們便可以更有效地發揮重要角色，提升社區生活質素，塑造多姿多彩的社區面貌。我們在調整資產組合時，將會持守這些目標。

我們如何做？

本人曾經指出，「軟件」於我們業務中擔當重要角色，其中涵蓋了多個範疇：推動員工發展，與承包商建立夥伴關係，支持商戶拓展業務，並且致力推動商場周邊社區的發展。今年，本人亦想強調硬件的作用。硬件並不單止於保養及提升工程，儘管這是最顯而易見的部分。成功的商場能夠凝聚社群，成為連繫居民的「凝聚力」。要達致此一目標，我們必須整合及完善各個業務環節，包括項目設計、工程質素、商場人流、空間運用、協助商戶優化商店佈置陳設、員工態度、各項推廣活動等等，可謂不勝枚舉。我們的街市重塑計劃正是其中一個最佳例子，透過提升工程成功令多個商場脫胎換骨。倘若推行得其法，我們將可為社區商場注入生氣和活

“
最重要的是，我們將
會一直密切留意投資
者的期望，致力達到
分派的穩定增長。我
們首要的業務目標為
維持一貫的穩定增長。
”



力。為社區增值的理念亦跟本人於「我們在
做甚麼？」一節所提出的觀點同出一轍。不
論是購買或出售資產，該等資產能否讓我
們提供這種「社區凝聚力」，將會是當中的
主要考慮。

我們提升資產組合時，將以此為考慮基
準，以確保資產多元化及維持業務重心兩
者並行不悖。

我們的業務成效如何？

就上述目標，要評估業務方向正確與否，
財務表現是當中的重要指標。企業如果不
能為其投資者帶來溢利，那就更談不上為
社區增值；假如客戶不願意支付高於成本
的價格，則表示資源未獲善用。就此，
本人欣然報告，收益及物業收入淨額連續
第九年錄得穩定增長，分別上升7.9%及
9.0%。

本人在中期報告中指出，衡量旗下業務表
現不會單看本地標準，而是以國際水平作
為基準。就此而言，我們提升街市所作的
努力，贏得兩項國際大獎，獲頒「香港工商
業獎：顧客服務大獎」以及「世界批發市場
聯盟年度市場大賽」金獎。

管治

我們必須一方面給予管理團隊充分空間以
推動業務，另一方面確保董事會能代表基
金單位持有人行使策略監督，並在兩者之
間取得平衡。

從董事會成員的業務經驗、專業知識、對
業務的熱忱及積極投入董事會討論的情況
看來，本人相信，我們非常幸運地擁有全
港最均衡的董事會成員組合。高鑑泉先生
及馮鈺斌博士於去年退任；而鄭李錦芬女
士則由於新的事業發展，無法兼顧領匯職
務，而辭任董事會。彼等的專業勤勉及熱
誠投入，為我們的業務發展作出貢獻，本
人謹此衷心致謝。

我們欣然歡迎謝伯榮先生及謝秀玲女士年
內加入，出任管理人的獨立非執行董事。
彼等的背景及經驗令董事會更趨多元化。

企業管治當然不局限於董事會之內。全體
員工（包括承包商的僱員）通力合作，為
共同目標積極付出，是業務成功的關鍵所
在。本人謹代表董事會，衷心感謝所有幫
助領匯達成成功的人士，讓領匯能夠為基
金單位持有人及旗下資產所服務社區創建
價值。在業務增長的同時，領匯團隊將會
繼續上下一心，成就創造價值的共同目標。

蘇兆明

主席

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2015年6月10日

經營環境

儘管經營市況在回顧年內轉弱，領匯堅持專注物業資產管理，為基金單位持有人創造價值。



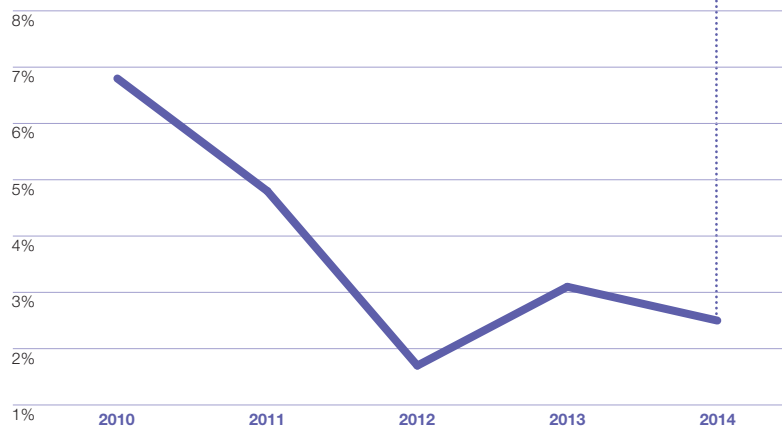
香港經濟

2014年香港本地生產總值增長率為2.5%（2013年則為3.1%），預計2015年增長步伐稍為放緩。

勞工市場表現穩健，有助持續支撐本地經濟。雖然私人消費開支放緩，但政府於2015年財政預算案中所建議的公營房屋租金津貼，預期對本地消費有支持作用。

本地生產總值增長

+2.5% 按年



來源：香港政府統計處

香港零售銷售

2014年整體零售業銷售額增長率大幅下跌。然而，家庭月收入中位數增長維持穩健，失業率亦保持較低水平，令必需品零售額維持穩定增長。

家庭月收入中位數增長維持穩健，失業率亦保持較低水平，令必需品零售額維持穩定增長。

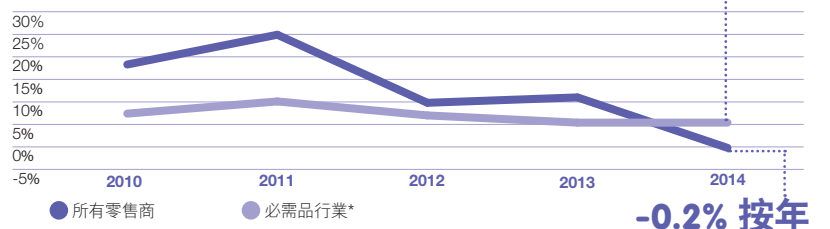
香港商舖租金

商舖租金於2014年有所上漲，惟自2015年第一季起，零售業轉弱，為黃金地段的商舖租金水平帶來不利影響。相對而言，非核心地區商場的租金水平在主要零售商的業務擴充所帶動下預期相對良好。

訪港旅客

2014年的訪港旅客增長率與2013年相若，但2015年首季增長已有下降跡象。中國旅客的消費習慣出現變化，為非必需品的零售銷售帶來重大影響，相對由本地需求主導的必需品市場有望維持穩定。

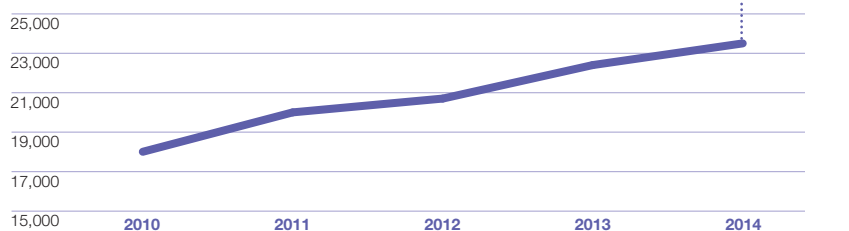
零售業銷售額趨勢 (按年變動%)



* 必需品行業包括超級市場及食品

來源：香港政府統計處

家庭月收入中位數* (港幣)

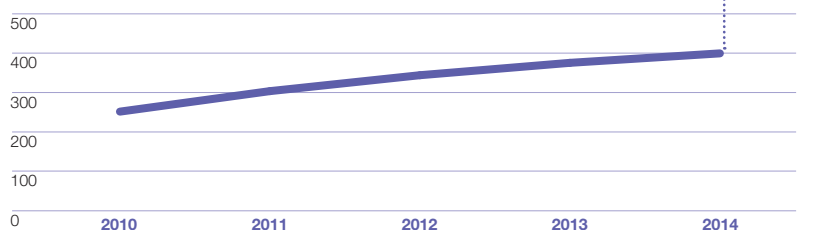


* 包括花紅

來源：香港政府統計處

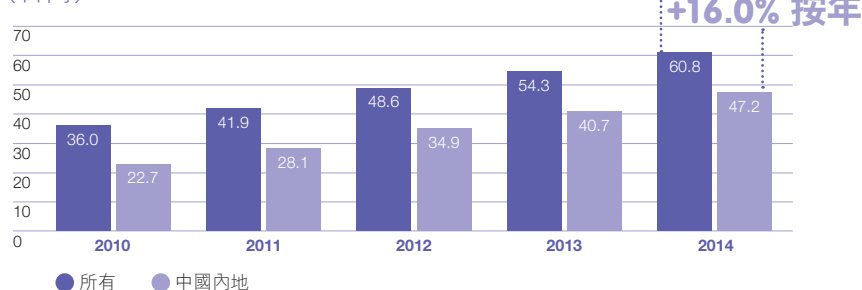
整體購物中心租金指數

指數基礎年份：03年第一季=100



來源：第一太平戴維斯

訪港旅客 (百萬)



來源：香港旅遊發展局

香港停車場

2014年的私家車登記數目繼續增長，增長率與2013年相若。在滙率強勢及油價下滑的影響下，有關購買汽車及燃料費用的消費物價指數達到2013年以來的新低。由於政府縮減新私人屋苑的車位數目，車位供應量錄得接近零增長，故此預期停車場市況將會保持暢旺。

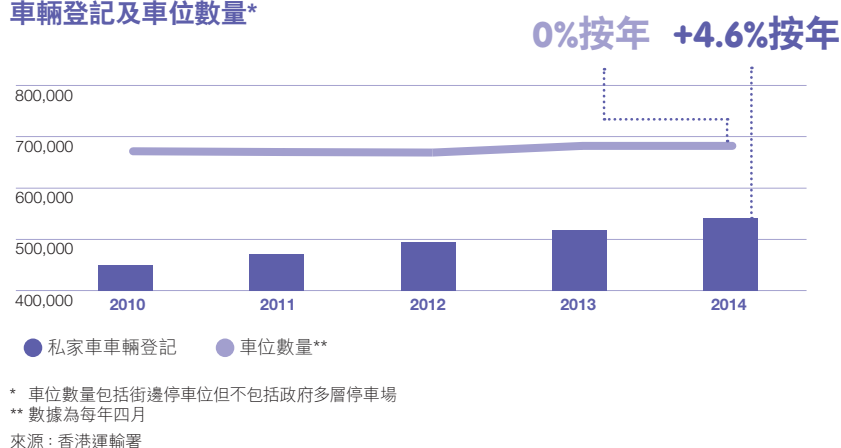
香港經營開支

經營開支於2014年持續上漲。預期工資及電費之增長將對各項業務構成壓力，促使企業更關注成本控制。

香港寫字樓

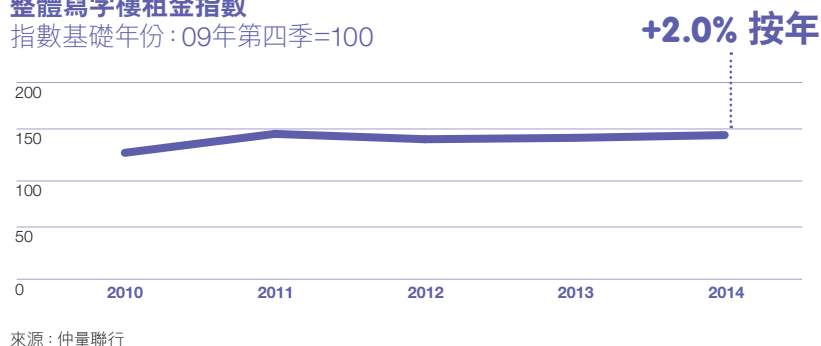
2014年的整體空置率下降。核心地區(包括中環、銅鑼灣及尖沙咀)的租金水平均出現溫和增幅，並預期隨著供應量持續緊張而輕微上揚。九龍東的工廈翻新項目令供應競爭加劇，但空置率按年持平。香港整體的甲級寫字樓維持有限度供應，加上企業對於成本控制維持審慎態度，預期對非核心地區新供應的吸納情況將有支持作用。

車輛登記及車位數量*



整體寫字樓租金指數

指數基礎年份：09年第四季=100





北京

北京經濟及零售銷售

2014年北京市生產總值增長率為7.3%，與其他一線城市看齊，並與國家整體水平相若。預計2015年的增長將會延續跌勢。由於北京市處於成熟發展階段，加上全國宏觀趨勢帶來的負面影響，2014年消費品零售額按年增長只錄得8.6%，雖然幅度尚算顯著，但明顯較往年為低。

但北京市城鎮居民人均可支配收入及個人消費力持續大幅增長。2014年全年收入高於人民幣50,000元的人口比例超過22%，並預期在2015年持續上升，反映了中上收入消費群的崛起。網上零售額在2014年超越全國零售總額的十分之一，進一步加強如餐飲或其他以體驗為主的行業組合，以及零售商全渠道策略對業務表現的重要性。

北京商舖租金

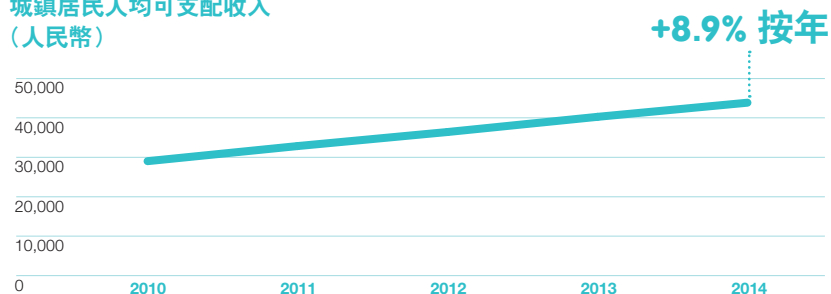
儘管自2010年以來市場推出大量零售舖位供應，2014年的需求依然強勁。租金水平增長輕微放緩，但核心地區（包括中關村）則錄得穩健增長。



2014年全年收入高於人民幣50,000元的人口比例超過22%，並預期在2015年持續上升，反映了中上收入消費群的崛起。

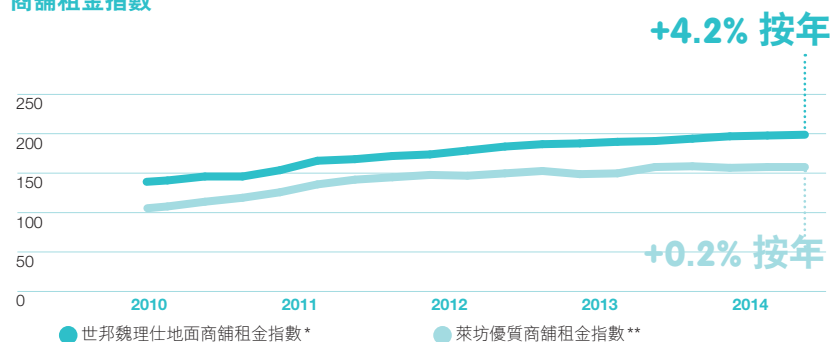


城鎮居民人均可支配收入 (人民幣)



來源：北京統計信息網

商舖租金指數



* 地面商舖租金指數反映購物中心地面租金走勢 (指數基礎年份：03年第一季=100)

** 優質商舖租金指數反映優質零售物業租金走勢 (指數基礎年份：10年第一季=100)

來源：世邦魏理仕，萊坊

行政總裁報告書

自我們首次表明領匯的抱負乃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以來，轉瞬已五年。這項方針引領我們於穩步提升業務之同時，保持長遠發展方向並以審慎的方式管理及優化我們的物業組合。

“**我們在神秘顧客計劃的評分表現有所提升，印證了我們對優質服務的承諾，並讓我們得以吸引全球知名品牌進駐我們的物業組合。**”

為配合這項方針，我們其中一個優先事項乃提升業務的抗逆力，繼續實現強勁的可持續增長。為此，我們已整合資源集中發展四項策略性優先業務項目，來年，我們將會繼續專注於下列各項：

- 建立具有更高生產力及質素的物業組合，以增加收入及提升資本價值；
- 設立審慎靈活的資本架構，以把握新的機遇並從中受益；
- 栽培人才，確保提供一致和優質的服務；及
- 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展。

推行這些策略令我們渡過了業務繁忙但成果豐盛的一年。除主席概述的九龍東商業物業發展及進軍中國內地外，我們收購了位於黃大仙的現崇山商場，並完成四項資產提升項目，包括位於屯門的最新旗艦商場H.A.N.D.S。我們努力爭取新租約和續租舊約、減少長期空置商舖並為能源管理計劃增設新方案，以減低成本及提高物業營運效率。

上述各項帶來強勁的財務業績。相較去年，我們的收益增長7.9%至77.23億港元，基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值則增加23.6%至51.53港元。於2014/2015年度，我們宣布每基金單位分派182.84港仙，按年增加10.3%。

今年香港面對多項挑戰：政治局勢日漸緊張、香港面臨經濟放緩的威脅、來自中國內地的遊客減少及勞工成本上漲等。然而，儘管面對以上的挑戰，我們仍然能夠為基金單位持有人取得穩健的表現，我們對業務的抗逆力有信心，並再一次證明我們專注於必需品零售物業中檔市場的方針卓有成效。我們將繼續倚賴經多番驗證的資產管理專業知識，為基金單位持有人及周邊社區創造價值。



我們的業務具抗逆力，再一次證明我們專注於必需品零售物業中檔市場的方針卓有成效。

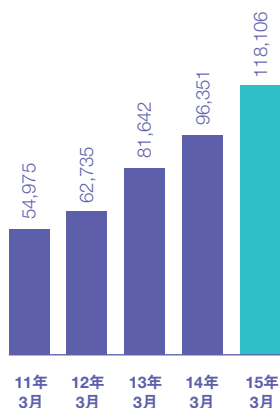


每基金單位分派

182.84 港仙

按年增長 10.3%

基金單位持有人應佔資產淨值 (百萬港元)



建基於核心業務以提升抗逆力

我們過往年度為更改投資授權所付出的努力，終於在本年度取得成果。我們的增長動力擴展至包括資產出售、項目發展及項目重建。

我們於九龍東的物業發展項目是與一名值得我們信賴的合作夥伴—南豐發展有限公司合作進行的項目。透過於物業生命週期較早階段參與發展，並以持有及管理作為興建該物業之目標，我們於大樓的設計工作方面投放更多資源，確保從起步階段已實踐有效營運。

我們於2015年4月1日完成收購中國北京的歐美匯購物中心，標誌著我們首次涉足香港以外地區的物業投資及管理。該項物業坐擁總樓面面積約764,000平方呎的商舖

及停車場，位處擁有年輕專業人士及日益壯大的中產階層等人口素質優越的區域，該項資產獲多個備受追捧的本地及國際品牌進駐，以其亮麗的表現強勢落戶這個商貿極其活躍的地區，為我們的物業組合帶來莫大的優勢。收購這類優質資產的機會非常難得，而我們將會以最佳狀態利用領匯創造價值的能力，充分發揮該項資產的潛能。

以審慎靈活的資本結構經營能夠為我們業務提供最有效的支持。我們維持強健的財務狀況，資產負債比率為11.9%。此外，我們出售了九項物業，總代價為29.56億港元。所得款項已用於為收購提供資金、一般營運資金以及回購基金單位以抵銷因出售而對每基金單位分派造成的影響。



我們的可持續發展框架確保我們的整體業務經營(包括整個價值鏈內的互動)能夠持續發展。



為可持續增長奠下堅實基礎

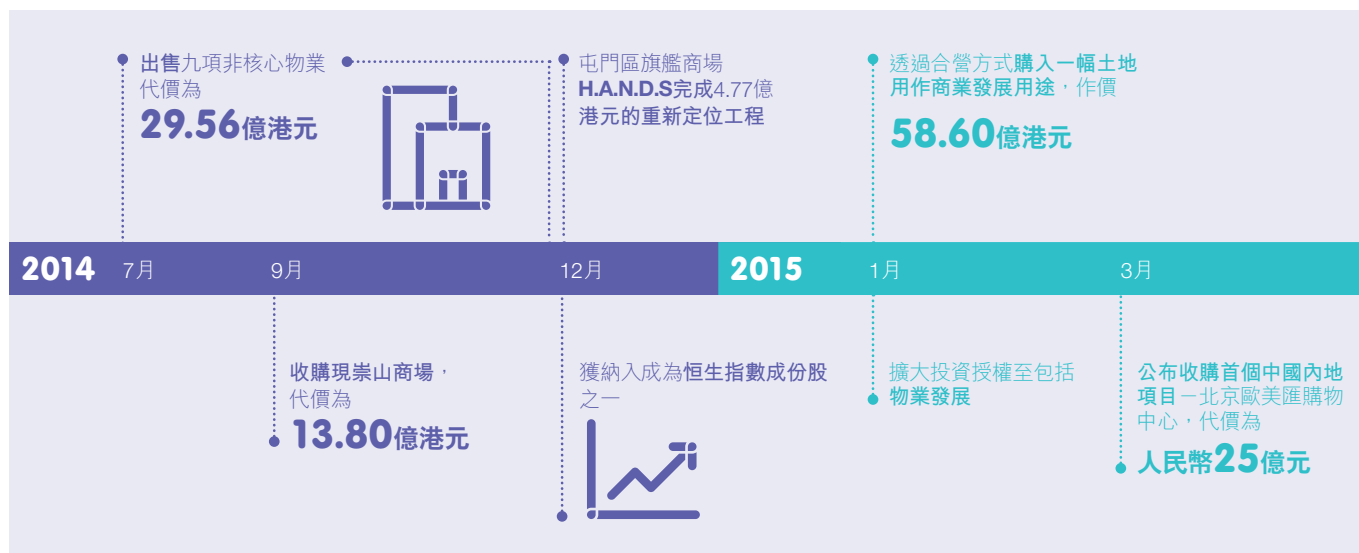
我們能夠持續審慎擴展領域及開拓新商機，實有賴我們雄厚的財務實力以及深厚的物業管理專業知識。我們對香港零售物業的管理擁有深入的認識，並充份理解我們若要協助商戶達致增長和成功，提供優質的支援是不可或缺的關鍵要素。這些支援包括充滿活力和能夠吸引訪客的商場管理服務和適當的便利設施，而旗下各員工亦需全力提供優質的服務。

我們亦體會到在員工身上投放資源及悉心栽培他們的重要性，如此他們方會全程投入並專注於我們來年的計劃。我們一直推行企業員工購股計劃，令員工的努力和我們業務的成功之間有了實質的連繫。在拓展新市場的同時，我們亦為員工提供必要的培訓，令他們掌握成功所需的知識及專業技能。

可持續地為領匯、商戶、社區及基金單位持有人創造價值

作為響應簽署聯合國全球契約的高級報告員，我們致力達到各項全球標準，並在企業環保及可持續發展方面的表現穩守前列位置。隨著我們放眼更長遠的未來，例如處理氣候變化、廢物管理及我們對社區的影響等問題，協調商戶、承包商及服務供應商配合我們的可持續發展框架有著關鍵的作用。我們的商戶學堂及年度服務供應商會議乃其中兩個讓我們與持份者增進交流的平台，爭取更多人才及企業與我們共同營商。

主要成就



前景

理想的就業環境，帶動家庭收入日漸上升，反映香港的經濟基礎穩健。只是未來一年，鑒於亞洲貨幣轉弱而導致旅客的旅遊及消費模式有所轉變，我們預期香港經濟將會錄得溫和增長，但訪港旅客人次的增長率則可能持續下降，令零售增長走向常規化。然而，由於必需品消費乃我們物業組合收入之根本，加上我們擁有穩定的商戶基礎，令我們的香港物業組合具備防禦力，較為不會受到經濟增長放緩的影響。我們預期，本地消費平穩增長，將會令我們位於城市周邊和住宅區內主要提供日常必需品的香港物業組合受惠。

儘管多個發達經濟體系表現向好，但經濟復甦的速度仍然未見穩定。美國加息幅度預料將大致溫和，而且預期將不會在2015年年底發生。中國內地方面，在整體經濟放緩的情況下，政府更為着重經濟增長的質素，預期刺激經濟措施將會持續推動內需消費，繼而帶動零售增長。我們視不斷上升的家庭財富以及日漸壯大的中產消費者（尤其在一線城市）為把握未來機遇的增長動力，支持領匯於中國內地一線城市尋找投資機遇的策略。

踏入新的財政年度，我們仍然充滿信心，領匯的穩健狀況將可繼續達成我們對自身要求的超卓表現，並達到社區及基金單位持有人對我們的期望。我們不斷努力透過資產管理及資產提升項目持續改善購物環境，預期將會繼續帶動香港業務的內部增長。我們亦會致力把握新的增長動力所帶來的額外靈活性，從而在物業生命週期的不同階段增添新的物業，提升我們物業組合的質素及多元化。

展望未來，憑藉已擴展的業務模式及強健的資本架構，我們具備足夠能力把握各種增長機遇，將有助推動未來數年每基金單位分派在不同階段的增長。

王國龍

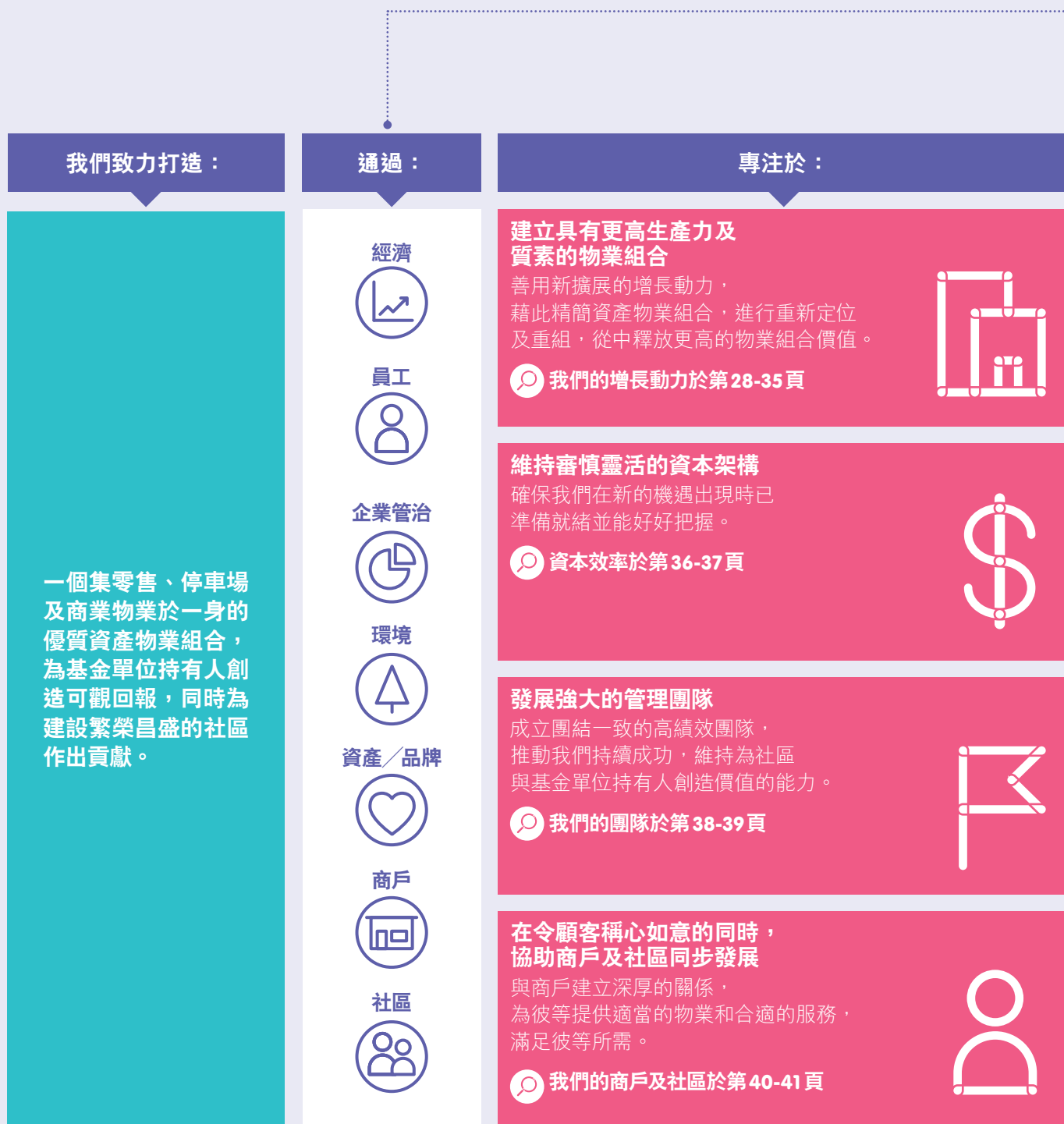
行政總裁

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2015年6月10日

規劃我們的業務



可持續發展框架

我們業務運作之決策及管理是透過可持續發展框架角度出發。

這是確保我們業務的可持續發展是企業策略的一部分，並將這個概念融入我們的日常業務中。我們亦致力履行聯合國全球契約獲世界公認的十大原則，以強調對該方面的關注。我們的可持續發展報告與全球報告倡議組織的G4指南吻合。各項全球報告倡議組織指標的綜合概覽及我們的聯合國全球進展情況通報(作為高級報告員)載於管治、披露及財務報表一書。

有關我們在可持續發展方面之表現的進一步詳情可於網上查閱。

在我們的不懈努力下，領匯於2014/2015年度再一次符合資格獲納入多項主要可持續發展指數，包括道瓊斯可持續發展亞太指數、富時社會責任指數系列以及評估企業於環保、社會及管治方面之表現的CDP。

可持續發展網頁：



確保：

商業效益

迅速把握新
機遇之能力

充份參與
的持份者

以實現：

基金單位持有人
總回報的增長

機構的
可持續發展

強大的管理團隊及
繁榮昌盛的社區

並創造價值：

經濟

- 我們持續為基金單位持有人的所得分派創造增長
- 自上市以來，我們已投資40億港元，透過資產提升項目改善社區
- 擴大投資授權，令我們得以把握增長機會，為投資者及社區創造更大經濟回報

社會

- 我們透過建設及改善行人道、扶手電梯、升降機及天橋，令社區更加四通八達
- 我們為零售環境進行活化，為大眾提供全新生活模式的選擇

環境

- 自2010年，我們減少24.6%的碳排放量
- 我們已實施一項全面的廢物管理先導計劃
- 我們已針對氣候轉變所帶來的風險制定紓緩及適應政策

策略重點

1

建立具有更高生產力及質素的物業組合

善用新擴展的增長動力，藉此精簡資產物業組合，進行重新定位及重組，從中釋放更高的物業組合價值。



2

維持審慎靈活的資本架構

確保我們在新的機遇出現時已準備就緒並能好好把握。



3

發展強大的管理團隊

成立團結一致的高績效團隊，推動我們持續成功，維持為社區與基金單位持有人創造價值的能力。



4

在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

與商戶建立深厚的關係，為彼等提供適當的物業和合適的服務，滿足彼等所需。



2014／2015 年度的成果

- 收益增加7.9%
 - 為香港的物業組合加入一項新物業
 - 宣布了新收購一個位於北京的物業
 - 收購了一幅土地用作商業發展用途
 - 完成四個投資總額6.67億港元的資產提升項目，並開展四個新項目
 - 以2014年3月估值之32.8%溢價出售九項物業
-
- 信貸評級維持為「A」級及「A2」級，前景為穩定
 - 發行五億美元之十年期票據，利率為3.6%
 - 資產負債比率維持於11.9%的較低水平
 - 完成約2,100萬個基金單位之回購
 - 定息負債佔債務總額之百分比維持穩定於59%
-
- 員工流失率下降至16.6%
 - 舉辦有關中國內地業務知識的交流會及培訓活動
 - 推出「開心員工」計劃，培養及加強公司文化
-
- 引入55個新商戶至我們物業組合內
 - 提供12節商戶學堂課堂，參加者人數約3,000人
 - 神秘顧客計劃的評分上升了一分
 - 在商場內舉辦了60項公開活動及推廣

這些策略重點不但反映我們如何服務社群並提升其生活質素，同時亦反映我們所預期的市場演變、未來最受商戶及顧客歡迎的產品，以及我們將會如何活用現有才能並發展潛能。

未來的重點	主要議題	關鍵績效指標
- 根據我們已擴大的投資授權持續拓展業務 - 提高基金單位持有人的財務回報 - 檢討物業組合，物色潛在的重建項目 - 提升行業組合 - 改善物業狀況 - 提高物業組合標準	- 確保我們為商戶及顧客提供最佳的營商及購物環境 - 令我們的物業組合更趨多元化，從而減低風險 - 為物業進行定位，確保創造可持續的收入 - 嚴格挑選進行提升的物業  請參閱第28-35頁	- 綜合續租租金調整率 - 租用率 - 營運成本 - 神秘顧客計劃評分
- 審慎運用資本循環投資，維持資本效益 - 維持我們的信貸評級 - 以具競爭力的利率取得新融資／再融資 - 減低利率潛在升幅所帶來的影響	- 必須平衡長遠策略與資本之加權平均成本、監管合規及市場大幅波動的風險 - 管理融資／再融資的成本，以支持業務增長  請參閱第36-37頁	- 借貸成本 - 信貸評級
- 推行工作與生活平衡計劃 - 檢討員工福利，為員工提供更大的靈活性和更多的選擇 - 透過全新的培訓計劃提升管理層員工的專業技能 - 發展及提高團隊成員多元化 - 加強風險管理管治	招攬及挽留具備適當才能的人才，確保我們達到目標及維持高效表現  請參閱第38-39頁	- 員工流失率 - 培訓時數
- 與地區領袖合作，推出鄰近地區發展計劃 - 設立顧客體驗管理計劃 - 提升商戶情報及擴展計劃以及商戶學堂	- 確保物業是社區生活中不可或缺的部分 - 培養商戶的抗逆力以抵禦多變的營商環境 - 建立並維持商戶、顧客及社區對我們的信心  請參閱第40-41頁	「愛•匯聚計劃」的受惠人士 - 領匯商戶學堂之活動次數

擴寬增長

要為基金單位持有人的投資帶來最大回報，同時為社區創造價值，我們在實施業務模式時必須高瞻遠矚，並確保有良好的商業效益，迅速把握新機遇的能力，以及持份者的充份參與。

我們過往的業務增長只集中於資產管理、資產提升及資產收購。隨著業務發展，我們的各項增長動力均有所改進，並拓展至包括資產出售、物業發展及物業重建。

這些新嘗試都是我們核心增長動力的自然延伸，讓我們能夠在物業的整個生命週期中不斷創造價值。總括而言，我們的增長動力將更為強勁，使我們得以打造極具生產力的優質物業組合。

1 資產管理

涵蓋物業租賃與管理及成本控制。

2 資產提升

翻新現有物業並將其重新定位，以獲取更可觀的潛在收入增長。

3 資產收購

擴大物業組合，增添可帶來收入及具有資本增長潛力的優質資產。

4 資產出售

出售非核心資產，為收購提供資金，以及用作一般營運資金。

5 物業發展

從物業生命週期最初的階段開始參與，包括設計、建造及持有物業等環節。

6 物業重建

適用於資產提升方案選擇不多的現有物業，並帶來長期的可持續增長。

未來

創新

核心

商業物業發展

成功投得一項政府招標，

位持有人通過擴大投資策略後首個辦公室投資項目，與我們現有的物業組合相輔相成，將使我們的業務更趨多元化。

請參閱第34頁

費用總額約

74,000 平方呎 110 元

期

884,000 平方呎 2020年6月



「起動九龍東」總綱規劃

這是提升我們現有策略的良機，並可透過參與物業生命週期的較早階段創造價值。



北京歐美匯購物中心正門

位於北京的歐美匯購物中心

美匯購物中心於2015年4月1日納入我們的物業組合。這項物業樓齡僅五年，所處位置交通便利、四通八達，是我們向新地域市場邁出的第一步。我們的長遠策略為投資於可持續發展並帶來收入的房地產資產，策略。

物業收購價

人民幣25億元

總樓面面積約

764,000 平方呎

歐美匯購物中心是我們於中國內地的首項收購項目，提供即時收入貢獻。

實現我們的策略重點

在本章節中，我們會分別提供四個策略重點的詳情，包括我們於本年內所進行的主要工作及已取得的進展，並闡述該等項目如何創造價值。

關鍵績效指標

94.8%

租用率

可持續發展框架



策略重點1： 建立具有更高生產力 及質素的物業組合



我們能夠為基金單位持有人提供持續的財務增長，完全是有賴我們物業組合的生產力及質素。

資產管理

管理零售物業及停車場設施，已發展為我們的優勢和專長。過往多年來，在有效的營運成本監控所配合下，我們的收入保持穩定增長。我們將會透過在多方面作出創新改革，務求繼續善用這一項競爭優勢。

我們的租賃策略涵蓋一系列措施，包括下列各項：

- 在我們的各個物業內安排最合適的商戶組合；
- 根據商戶表現定期檢討租金；
- 發掘業務穩健及聲譽卓著的商戶並與彼等合作；及
- 建立值得信賴的品牌聲譽，以吸引新的零售商。

為支援以上措施，我們一直致力監察及深入了解地區人口及顧客喜好的轉變，並採用主動的宣傳及市場推廣方針以帶動客流、提高品牌知名度及增強顧客忠誠度。

物業管理方面，我們繼續優先專注於：

- 提供高效的優質服務；
- 增設無障礙設施，確保出入物業暢通無阻；
- 改善我們與商戶及服務供應商的關係；及
- 提升物業在水電及廢物等方面的經營效率。

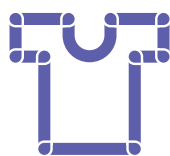
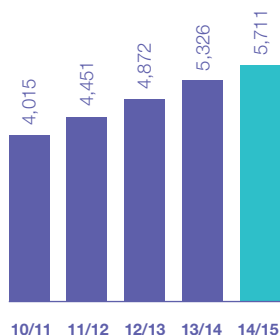
表現

物業租賃

2014/2015年度是我們租賃團隊的另一個豐收年，綜合續租租金調整率為22.0%，零售租金按年增長7.2%。於2015年3月31日，租用率高達94.8%。

於回顧年內，我們更有效分配商舖樓面以容納新商舖，並設立主題購物區以提供更多購物選擇，從而提高租金收益。本年

零售租金 (百萬港元)



55

引入的新商戶

零售物業組合的營運數據

	租利率		綜合續租租金調整率		佔總內部樓面面積 ⁽¹⁾ 百分比
	於2015年3月31日 %	於2014年3月31日 %	截至2015年3月31日止年度 %	截至2014年3月31日止年度 %	於2015年3月31日 %
商舖	96.5	96.6	23.3	25.8	82.4
街市／熟食檔位	86.4	82.4	12.0	25.1	8.7
教育／福利、辦事處及配套设施	87.2	86.3	20.0	14.1	8.9
總計	94.8	94.4	22.0	25.7	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

度，我們致力為顧客提供更豐富的選擇及加強商戶的多元化，並成功為物業組合引入創業者及新商戶組別。在支持現有商戶在我們的物業組合內擴張業務的同時，我們亦努力維持小商戶的百分比以保持各商場的獨特性。

與此同時，我們亦已進行大量宣傳及市場推廣活動以支持商戶的銷售增長，並加強我們與社區的交流。我們的市場推廣團隊於年內舉辦了60項活動，透過換領計劃及各項獎賞刺激商戶的營業額。

我們的物業組合於本年度之表現亦足以證明我們租賃策略的成功。按零售物業估值排列的物業組合之首10大物業，大部分已透過進行資產提升而提高物業質素，為物業組合之零售租金帶來25.1%之貢獻。而所有物業組別均於平均每月租金持續取得按年增長。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業估值	零售租金	已出租內部樓面面積之平均每月租金 ⁽²⁾		租利率 ⁽²⁾	
	於2015年3月31日 百萬港元	截至2015年3月31日止年度 百萬港元	於2015年3月31日 每平方呎 港元	於2014年3月31日 每平方呎 港元	於2015年3月31日 %	於2014年3月31日 %
1-10	28,453	1,433	64.5	60.5	98.4	98.7
11-50	50,892	2,627	49.8	46.1	95.5	95.8
51-100	24,118	1,360	34.6	32.1	92.8	91.7
其餘物業	3,863	233	23.3	22.2	92.1	89.6
已出售物業	—	58	—	—	—	—
總計	107,326	5,711	45.4	42.5	94.8	94.4

附註：

(1) 乃根據2015年3月31日之零售物業估值排列。

(2) 數據不包括於2014年7月及12月出售之九個物業。

由於來年將有超過30%的租約(包括以總內部樓面面積及每月基本租金計算)到期，我們將持續審視我們的策略並與商戶緊密合作，確保業務成功及維持商戶的忠誠度。

物業組合租約到期情況

(於2015年3月31日)

	佔總內部 樓面面積 之百分比 %	佔每月 基本租金 之百分比 %
2015/2016年度	35.7	32.4
2016/2017年度	23.3	28.2
2017/2018年度及其後	30.8	34.7
短期租約及空置	10.2	4.7
總計	100.0	100.0

停車場

作為全港最大型的停車場業主之一，我們一直受惠於大眾對泊車位的殷切需求，而此乃由於登記私家車的數目不斷上升以及香港特別行政區政府縮減新私人屋苑泊車位數目之政策所致。隨著泊車位需求上

升，加上我們不停優化商場的質素，我們的停車場業務於年內表現十分理想。泊車位使用率由2014年3月31日的88.1%增加至2015年3月31日的94.1%，而每個泊車位每月收入亦增加12.8%至1,767港元。

主要停車場物業表現指標

	截至2015年 3月31日止 年度	截至2014年 3月31日止 年度
泊車位使用率(%)	94.1	88.1
每個泊車位每月收入(港元)	1,767	1,566
物業收入淨額比率(%)	70.3	69.1
每個泊車位平均估值(千港元)	330	235

不斷努力提升表現的同時，我們亦在停車場的客戶服務和營運上投放大量資源。我們持續投入資本開支為不同物業的停車場設施進行升級，例如防止跟車尾系統、巡邏保安管理及指向標示牌。已於2013年開始為期十年的停車場翻新計劃亦進展良好，投資總額約為四億港元。

物業管理

我們致力管理物業，已連續五年成功控制經營成本的增幅接近或低於通脹。全面的樓宇管理系統及策略性之領匯能源管理計劃令2014/2015年度的耗電量降低1.7%。

我們連續五年減少能源消耗，進一步邁向2020年或以前，達成相比2010年的能源消耗量減少30%的目標。

我們通過神秘顧客計劃計量及監察顧客對我們物業內的服務及設施質素的滿意度，結果由香港品質保證局進行獨立評估。我們於該項關鍵績效指標的表現正逐年穩步提升。

關鍵績效指標

15.3%至21.5%

於年內完成提升項目之
投資回報率

可持續發展框架



資產提升項目 按類別劃分



資產提升

我們的資產提升方針專注於活化及翻新我們的現有物業組合，並堅守以下四大目標：

- 提升商場表現；
- 把握地區／區域不斷轉變的發展潛力；
- 創造及實施劃一的品牌形象；及
- 充份利用內部樓面面積。

我們的資產提升策略一向專注於提供更優質的環境以引進新的商戶組合、改善經營效率，以及提供新的便利設施以吸引商戶和顧客。倘若環境狀況合適，資產提升亦用作為合適的商場重新定位及進行擴充，並提高商場的知名度，從而把握諸如人口增長、顧客喜好演變及與鄰近物業或景點產生協同效應等利好因素。我們已擴大資產提升計劃至涵蓋50大物業以外的物業。

建基於我們已累積有關提供更好的生活環境，商戶組合，經營效率，以及現代化便利設施的經驗，我們的資產提升計劃已擴展至涵蓋鮮活街市。活化鮮活街市的目標與商場資產提升項目相若，都是藉著現代化及升級，令香港社區更添生氣，同時產生豐厚回報。我們資產提升的效果在一個同時擁有商場及鮮活街市的社區內更為明顯。提升後的商場及鮮活街市由兩項獨立營運的物業演變成一個具有互補作用及協同效應的物業組合，成為能夠滿足社區以及更廣泛顧客群之需求的購物熱點。

表現

於2014/2015年度，我們已完成四個資產提升項目，包括海富商場、美林商場、元州商場及H.A.N.D.S (包括商場及鮮活街市)。H.A.N.D.S已被重新定位為屯門之熱點。

該等物業各自及共同展現了我們資產提升策略的各個範疇，包括50大物業、50大以外物業，以及鮮活街市，並進行涵蓋簡約翻新以至大型重新定位的資產提升工程，每一項均已帶來理想的投資回報。

截至2015年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2015年3月 31日之總內部 樓面面積 千平方呎	項目資本 開支總額 百萬港元	預計投資 回報 ⁽⁴⁾ %
海富商場 ⁽²⁾	40	39	19.1
美林商場 ⁽¹⁾	75	87	17.8
元州商場 ⁽²⁾	50	64	21.5
H.A.N.D.S ^{(1) (3)}	193	477	15.3
總計		667	

附註：

(1) 項目估值排名為「50大」之內。

(2) 項目估值排名為「50大」之外。

(3) 項目包括鮮活街市升級。

(4) 預計投資回報按項目完成後之預期物業收入淨額，減去項目實施前之物業收入淨額，再除以項目之預計資本開支及租金損失計算。

“我們引用成功發展樂富的經驗，將H.A.N.D.S的商場及鮮活街市連接起來，打造成一個全新的購物熱點。”

我們位於屯門規模最大的旗艦商場H.A.N.D.S，其設計意念在於將友愛商場及安定商場合併，打造出一個空調空間更多、方便商場內上下層人流以及更合適的商舖面積的全新購物環境。

除了在H.A.N.D.S進行硬件升級外，我們亦細心規劃佈局和行業組合，以營造充滿活力和歡樂的客戶體驗。我們為商場的不同區域配置獨特的行業組合及增加特色餐飲選擇，以及把兩個鮮活街市合併為一個經升級改良的街市，提供更多的貨品及食品選擇。這些改變成功吸引更多廣泛顧客群及年輕顧客。顧名思義，「H.A.N.D.S」目標是為顧客帶來充滿活力的氣氛及愉快的購物體驗，務求讓所有人都能夠在此「Have A Nice Day Shopping」。

元州商場在本財政年度下半年完成資產提升工程。與海富商場及美林商場相似，元州商場乃一個中型商場翻新項目，位於瞬息萬變的九龍深水埗區一條主要街道上。經翻新後，這三個商場的佈局均有大幅改善，可設立更多商舖及街舖，擁有更佳外觀，天花及照明系統亦得以優化。該等工程改善了商場的氣氛及可觀性，有助我們在這些物業內引進餐飲及零售方面的新商戶。

直至2015年3月31日止，我們已投資超過40.69億港元以完成39個資產提升項目。貫徹此項策略，我們已批核24.77億港元，在未來五年進行16項資產提升項目。此外，我們亦正為超過13個潛在資產提升項目進行可行性研究。

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
自上市以來已完成的項目	39	4,069
進行中的項目	6	1,277
待相關部門審批的項目	10	1,200
其他規劃中的項目	> 13	> 1,600
總計	> 68	> 8,146

進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成 日期
青衣商場 ⁽²⁾	105	2015年年中
龍翔廣場 ⁽¹⁾	353	2015年年底
朗屏商場 ⁽²⁾	196	2015年年底
天盛商場 ⁽¹⁾⁽³⁾	212	2016年年初
蝴蝶廣場 ⁽¹⁾⁽³⁾	329	2016年年中
利東商場 ⁽²⁾	82	2016年年中
總計	1,277	

附註：

(1) 項目估值排名為「50大」之內。

(2) 項目估值排名為「50大」之外。

(3) 項目包括鮮活街市升級。

關鍵績效指標

6%

收購南豐廣場及海悅豪園
按其收購價計算的淨回報率

可持續發展框架



資產收購

我們的業務議程是在於持有及管理一個服務中高檔零售市場的物業組合，讓這些物業的商戶為普羅大眾的日常需要提供多元化的選擇。這個審慎的管理方針能夠有效保障物業組合的表現免受經濟波動的影響，為基金單位持有人締造穩定增長的投資回報。

在透過資產收購擴大物業組合時，我們一直秉承同一理念。資產收購既可為我們的現有物業帶來協同效應，亦可讓我們進駐具有良好增長前景的新市場。

儘管經擴大的投資授權允許我們發掘香港境外的投資機遇，但香港仍然是我們的核心市場，在策略上具有優先地位。

表現

於2014/2015年度內，我們為香港物業組合增添一項資產，而於本財政年度結束後，我們完成首項位於香港境外的物業收購。

於2014年9月，我們以13.80億港元收購黃大仙區的物業現崇山商場。現崇山商場連同我們另外兩項鄰近物業－黃大仙中心及龍翔廣場，創造一連串協同效應，有助我們服務更廣泛的顧客以及為當地社區創造更高價值。

於2015年4月，我們以議定之物業價格人民幣25億元收購了位處北京的歐美匯購物中心。該項收購標誌著我們於中國內地的首項投資收購項目，是我們業務邁向多元化發展的一個重大里程碑，故此我們對此項收購感到非常興奮。

豪園

在
購。
我們憑著卓越的資產管理能力，
，
付出的努力成功換來強勁的財務表現。

商場及明德商場，我們將繼續尋求機會，促使四個物業之間產生協同效應。

> 40% **> 30%**
自收購以來估值
升幅 自收購以來
每平方呎租金增長

資產出售

提升物業組合的質素亦意味著出售非核心物業。出售資產為基金單位持有人締造不少創造價值的機遇，包括：

- 提供靈活資本，以投資其他更具潛力的資產或回購基金單位；及
- 提升經營效率。

表現

我們持續檢討及精簡物業組合。於回顧年度內，我們分別於2014年7月及12月完成出售九項物業，內部樓面面積共約為309,000平方呎。出售該九項物業的總代價為29.56億港元，較於2014年3月31日該等物業的估值總額溢價32.8%。

物業發展

隨著香港房地產投資信託基金守則放寬及我們擴大投資授權以允許物業發展及相關活動後，我們現時可從事物業發展活動。此項增長動力讓我們設計及建造合規格之物業，有助於我們根據授權持有及經營物業並帶來長期收益。於物業生命週期的較早階段開始參與，將可讓我們以較低的成本投資優質物業。

表現

我們的另一個「第一次」，就是在獲投資者批准更改授權以允許發展活動後，領匯成功投得一個位於九龍東的商業物業發展項目，並將與合營夥伴南豐發展有限公司共同開發。該九龍東項目位處香港特別行政區政府以建設香港第二個商業中心區為目標的「起動九龍東」計劃之核心地段，為我們帶來一次難得的機遇，成為其中一間率先進駐這個香港重點開發區域的機構。

該物業將建成一個獲得建築環保評估協會金色證書的多用途商業及零售物業，估計發展費用總額為105.41億港元，計劃於2020年6月之前落成。

有關此發展項目之進一步資料更新（包括資產總值上限之計算）載於管治、披露及財務報表一書內之第31頁。

重建物業

重建物業尤其集中於為我們現有物業組合內的物業提供一個透過包括設計及結構變動的重建工程去創造進一步價值的機會。此項增長動力對一些未能透過資產提升而令其大幅增值的物業而言尤其重要。我們將認真檢討現有物業組合，探討重建物業這項增長動力是否能夠帶來任何潛在機遇，為此我們將需要向各持份者進行廣泛諮詢。

我們旨在於九龍東核心興建第一流的商業物業。

動九龍東

龍東轉型為富吸引力的另一個核心商業區，以支持。

最新的總綱規劃發展將涵蓋41,000個住宅單位、一個國際郵體育和旅遊設施。

有關起動九龍東的詳情，請參閱www.ekeo.gov.hk。

焦點：

- 「易行」九龍東
- 綠色核心商業區
- 聰明城市
- 飛躍啟德
- 創造精神

488

供發展

關鍵績效指標

155,290噸

二氧化碳總排放量
(按年類比)

可持續發展框架



卓越的環保工作

透過任何一項增長動力提升物業組合的質素及效率，均會對商場的實體建築環境以及外在自然環境造成一定的影響。作為負責任的企業公民，我們審慎管理能源消耗、耗水及所產生的廢物，力求將我們對環境造成的影響減至最低。業務經營方面，我們將會嚴加監察及管理資源消耗，令我們可以在不影響顧客的舒適度和商戶的業務經營下減少能源消耗量。

於2014/2015年度內，我們完成了為期一年的廢物管理研究，並正擬定一個全面的策略，以配合即將推行的都市固體廢物管理政策。我們正進行若干前期準備工作，包括我們已在46個物業安裝廢物管理設施，並正與商戶、服務供應商、非政府組織和政府緊密合作，尋求最佳的解決方案以盡量減少和管理我們物業所產生的廢物。

表現

我們連續五年減少能源消耗，進一步邁向2020年或以前，達成相比2010年的能源消耗量減少30%的目標。我們2014/2015年度全年總耗電量維持於2.39億千瓦小時，較2010年下降24.6%。我們已實施及達成多項較為有效的節能目標，節能計劃的餘下目標將有賴利用全面的樓宇管理系統，以密切監察每日及實施過程中的能源消耗水平。

我們策略性的能源管理令能源消耗按年減少1.7%。但由於本年度內主要能源供應商的燃料組合有所改變，二氧化碳排放量僅按年減少0.21%。由於購買或使用替代能源的選擇有限，我們將繼續努力管理我們的能源消耗，包括積極推動和參與能源政策磋商。我們的碳足跡主要包括屬於範疇二排放量的能源消耗。本年度，我們已將耗水量納入至包括航空及本地交通的範疇三內。我們在範疇一所產生的碳排放量甚少。

關鍵績效指標

2.66%

實際利率

A2/穩定

A/穩定

信貸評級

可持續發展框架



“確保我們在新的機遇出現時已準備就緒並能好好把握。”

策略重點2：

維持審慎靈活的
資本架構



要維持我們業務的長遠增長，我們需要強健的財務狀況、低融資成本，及慎重的財務風險管理。

我們的現有策略結合了過去數年所使用的資本管理實踐經驗，令我們確信這些策略在日後仍然有效。我們的審慎資本管理策略專注於以下幾方面：

- 優化長遠資本架構；
- 維持穩健的信用評級，以具競爭力的成本取得信貸融資；
- 透過延長債務到期日減低再融資的風險；及
- 限制利率波動的風險水平。

我們把資金分配於可創造長遠價值及具增長動力的業務上，同時確保我們的業務穩健，能抵禦週期性的市場壓力，亦能滿足監管規定。

我們致力採用能讓我們分派 100% 可分派收入的資本管理策略，反映我們對業務前景充滿信心，以及更重要的是為基金單位持有人爭取回報的決心。

表現

截至2015年3月31日止年度，受歐洲及日本央行擴大量化寬鬆規模、美元走強及市場對通縮的憂慮影響，美國長期國債孳息率再度下調。另一方面，美國經濟持續緩和和增長，失業率跌至2008年以來的新低，預期美國聯邦儲備局將於2015年較後時間開始調高聯邦基金目標利率。

領匯把握長期利率及信貸息差同時處於低位的情況，根據中期票據計劃發行了五億美元之10年期票據、7.4億港元之15年期票據及6.5億港元之7年期票據，固定年利率分別為3.60%、3.00%及2.40%。該等票據不僅延長了領匯的平均債務到期日，亦加強了本集團對潛在加息風險的保障。

為數20億港元之香港按揭證券有限公司的抵押貸款及10億港元之雙邊銀行貸款已於年內償還。為補充本集團的流動資金及盡量提高靈活性，我們已安排合共15億港元之三年期循環信貸融資，利息成本為每年香港銀行同業拆息加1.10%。

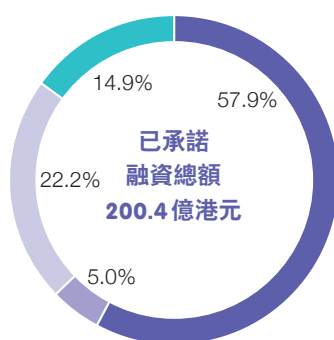
於本財政年度以作價29.56億港元出售九項物業後，我們動用其中9.56億港元以每基金單位45.78港元之平均價格回購約2,100萬個領匯基金單位，餘下所得款項則保留作為一般企業資金。我們於2014年9月以13.80億港元收購現崇山商場及於2015年1月以58.60億港元收購九龍東一幅土地（其中領匯擁有60%權益），兩者均以本集團之現有備用資金撥付。

於2015年3月31日，本集團備用資金輕微下降至64.4億港元（2014年3月31日：71.0億港元），當中包括現金及存款34.5億港元（2014年3月31日：27.9億港元）及未提取之已承諾融資額29.9億港元（2014年3月31日：43.1億港元）。與此同時，本集團之已承諾債務融資平均年期延長至5.2年（2014年3月31日：3.7年）。

於2015年3月31日，集團債務總額增加至170.5億港元(2014年3月31日：125.6億港元)，但資產負債水平僅微升至11.9%(2014年3月31日：11.0%)，主要是由於物業估值上升所致。定息負債佔債務總額之百分比於2015年3月31日增加至58.6%(2014年3月31日：51.5%)。定息負債平均年期(代表平均定息負債利率保障期)亦進一步延長至7.2年(2014年3月31日：6.2年)。儘管對沖更多定息負債，本集團於2015年3月31日之債務組合的實際利息成本進一步減少至2.66%(2014年3月31日：2.77%)。

資金基礎

(於2015年3月31日)



- 中期票據
- 有抵押貸款
- 無抵押銀行貸款
- 未提取融資

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2015年3月31日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	淨息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
有抵押貸款	0.75	0.25	1.00	—	1.00
無抵押銀行貸款	1.20	3.24	4.44	2.99	7.43
中期票據	8.04	3.57	11.61	—	11.61
總額	9.99	7.06	17.05	2.99	20.04
百分比	59%	41%	85%	15%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

已承諾融資到期情況⁽¹⁾

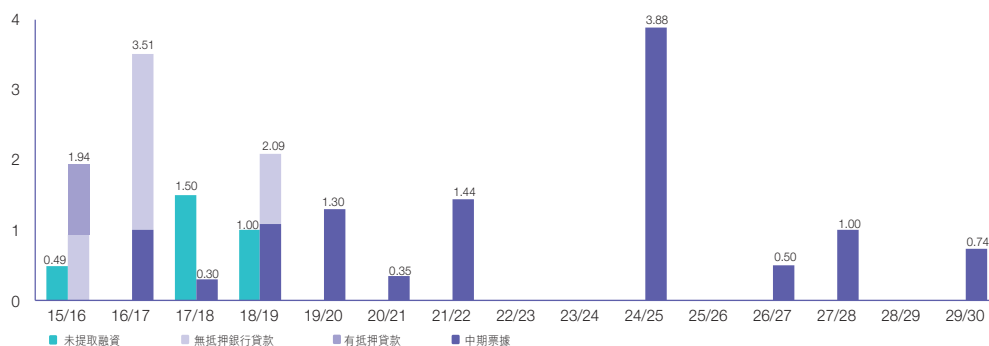
(於2015年3月31日)

(十億港元)	有抵押貸款	無抵押銀行貸款	中期票據	未提取融資	總額
2015/2016年度內到期	1.00	0.94	—	0.49	2.43
2016/2017年度內到期	—	2.50	1.01	—	3.51
2017/2018年度內到期	—	—	0.30	1.50	1.80
2018/2019年度內到期	—	1.00	1.09	1.00	3.09
2019/2020年度內到期	—	—	1.30	—	1.30
2020年度及其後	—	—	7.91	—	7.91
總額	1.00	4.44	11.61	2.99	20.04

已承諾融資到期情況⁽¹⁾

(於2015年3月31日)

(十億港元)



附註：

(1) 所有金額為面值。

策略重點3： 發展強大的管理團隊



關鍵績效指標

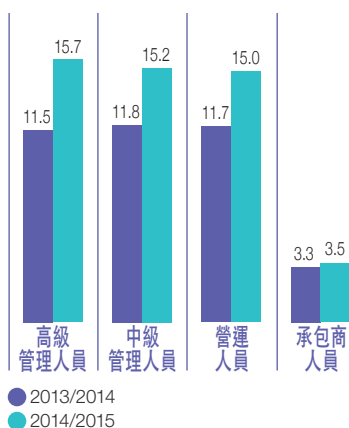
16.6%

員工流失率

可持續發展框架



平均培訓時數



人才是領匯成功的一大要素。我們致力營造一個公平、合理及具透明度的工作環境，著重生活與工作平衡及領袖發展，吸納及挽留表現優秀的人員。

我們的企業文化乃建基於互相尊重，追求卓越，恪守誠信及團隊精神，並且透過我們與持份者的交流及團隊合作體現出來。切實推行這種文化的同時，我們穩健的可持續發展及管治架構亦可確保我們的策略及人才發展方針與企業抱負、使命及信念一致，使我們為商戶、顧客及社區，以及最終為基金單位持有人帶來回報。

人才管理與發展

人才管理著重於招聘及培養能夠為我們帶來本地專業知識，並同時對零售業有一定見解的合適人選。領匯的成功，實有賴我們來自各個主要業務範疇的員工，例如租賃、物業管理、營運、市場推廣及投資。我們定期檢討薪酬待遇以確保競爭力，並鼓勵員工參與跨領域培訓，確保彼等具備處理危機或於有需要時即時處理問題的能力。

我們會定期及有系統地衡量員工的表現，為員工提供合適的意見，確保彼等的表現符合我們的企業策略。我們制定薪酬待遇標準的詳情已載於我們管治、披露及財務報表一書內的第24頁的薪酬政策內。儘管行內競爭加劇，我們在此方面的不懈努力，成功令僱員自願流失率持續按年下降，而且與行業基準相比一直處於較低的水平。

隨著業務擴展並涉足香港以外地區，保持公司管理的一致性，以及令員工維持連繫和團結，並專注為持份者提供卓越品質及服務乃非常重要。我們每年向員工進行抱負、使命及信念年度調查，計量員工的滿意度，藉此提醒管理層公司整體員工的意向轉變。我們將繼續檢討及優化人才策略，以建立靈活變通的團隊，在我們管理現有物業組合及探索投資不同市場的新商機時，有效地分享其知識卓見。

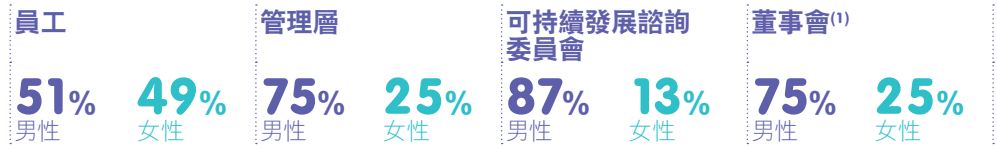
在籌備進行香港以外地區的物業投資的過程中，我們為員工團隊提供在職培訓，並鼓勵彼等參與不同的學習機會，增加彼等對新市場的社會及政治環境的認識。這些措施旨在提升彼等的專業技能，當中包括由技術培訓以至個人發展，以及策略性及全球思維等各方面的指導。

我們繼續投放資源，為員工開辦領匯商場管理行政文憑課程，旨在培訓一批已作好準備晉升至主要管理層職務的人才。首批參加該兩年期課程的員工已於2014/2015年度畢業，而另外有60名員工已參加了第二期的課程。這課程自第二期開始已接受公開報名，對象包括在我們香港以外地區的合作夥伴。

旨在成為世界級的房地產投資及管理機構，我們相信人才的多元化能為我們經營業務的方式注入新觀點。為體現這一點，我們為亞洲首間公開支持《賦權予婦女原則》（由聯合國婦女署及聯合國全球契約合作推廣）的房地產投資信託基金，並致力把這些原則推行到業務各個層面。

性別統計

(於2015年3月31日)



附註：

(1) 前任董事周永健先生於2015年5月22日退任。故此於本年報日，董事會男女性比例分別改為73%及27%。

健康與安全

我們致力為員工維持高水平的健康及安全，並旨在於業務經營(包括商場營運及資產提升工作)中實現零停工日數。

為達致此項目標，我們確保營運過程至少能夠遵守本地健康及安全法例以及行業最佳常規。我們為員工及承包商提供常規培訓，令公司整體能實施有效的健康及安全管理。我們已為各商場制定處理危機的預備工作及應變計劃，並定期進行測試，確保能夠及時和有效地應付各種事故。

表現

我們的員工流失率由2013/2014年度的17.3%下降至16.6%，這有助我們建立更為穩定可靠的員工團隊。我們也推出了人才管理培訓計劃，旨在提高各階層的工作職能和效率。這亦是我們成為理想僱主的其中一項策略。於2015年3月31日，領匯的員工數目維持為930人。

關鍵績效指標

12

領匯商戶學堂活動

可持續發展框架



我們於2014/2015年度引進商戶情報及擴展計劃，旨在協助商戶於物業組合內擴展業務。

策略重點4：

在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展



支持商戶發展、為顧客創造更佳的生活體驗及參與建設繁榮社區，是我們為著業務可持續成功的投資方式。而營造公開又具吸引力的零售環境以及提供優質服務只是此項方針的其中一環。

我們慎選超過 12,000 個租約及牌照，提供充滿活力的商戶組合，滿足周邊社區的需要之餘，亦能夠吸引鄰近地區的顧客。我們協助商戶成長的方式乃建基於與現有及潛在商戶發展深厚關係，再配合區域層面的廣泛分析及商戶意見調查，尋找機會改進。

與信譽良好及優質的商戶合作，能為顧客提供知名的品牌及產品，進而吸引更多的人流到我們的商場購物，令較小型的獨立業務受惠，同時吸引新零售商戶進駐我們的商場。

為進一步支援及提升我們商戶的業務增長，我們設立領匯商戶學堂，為下列各項建立一個正式的平台：

- 與商戶進行雙向溝通，讓他們發表意見；
- 分享零售業的最佳常規，提高商戶的營運效率；及
- 加深商戶對本地最新零售趨勢的認識，例如不同區域消費者的喜好。

我們的商戶情報及擴展計劃旨在協助新商戶及現有商戶在我們物業組合內開展及擴展業務。我們根據多項因素為該等商戶進行評估，包括定價、行業、營運準則及與現有商戶的協同效益。我們與參與商戶緊密合作，提供有關零售方面的資料及意見，例如店內佈局及店面設計等。與此同時，參與計劃的商戶將作為模範商戶，協助我們改善及提升商場內的氣氛及購物體驗質素。

領匯商戶學堂和商戶情報及擴展計劃為我們的商戶提供免費的增值服務，可以為商戶提供額外誘因，鼓勵他們與我們合作及於我們的物業組合內發展。

我們的物業是當地社區居民生活空間的延伸，在社區生活中佔據著重要的位置。硬件方面，我們的資產提升計劃將我們的零售物業由簡約的商場轉型成能夠融入社區的購物熱點。在假期推出的節日活動及宣傳計劃均可提升社區氣氛，為商戶及社區帶來更多顧客，提供家庭消閒娛樂體驗。

「愛•匯聚計劃」是我們的旗艦社區參與計劃。該計劃旨在鼓勵商戶及我們的員工支持在我們商場內舉辦的非政府組織活動，培養更強的社區歸屬感。

有關我們廣泛的社區參與計劃的進一步詳情，請瀏覽我們的網站 www.thelinkreit.com/sustainability。

表現

我們經常與目標商戶洽談，以了解他們的業務或擴展計劃，並分析他們的業務能否為我們現有的行業組合提供增值作用。新商戶能夠使我們的行業組合更加豐富，並提供更多品牌選擇，從而提高我們商場的整體吸引力。我們均衡的行業及商戶組合就是這些表現的有力證明。

關鍵績效指標

逾45,000

「愛•匯聚計劃」受惠人數

可持續發展框架



按每月基本租金及已出租內部樓面面積劃分的零售行業組合

(於2015年3月31日)

行業	佔每月基本租金百分比 %	佔已出租總內部樓面 面積百分比 %
飲食	25.2	29.5
超級市場及食品	22.8	19.0
街市／熟食檔位	14.1	8.0
服務	11.1	9.5
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	8.2	5.7
教育／福利、辦事處及配套設施	1.3	8.1
其他 ⁽¹⁾	17.3	20.2
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。

由於我們努力不懈地提升行業組合及改善商戶的營商環境，於回顧年度內，商戶的平均每月每平方呎零售銷售額持續增加，較上一個財政年度上升6.0%。物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別錄得8.3%及3.9%的穩健增長，而「一般零售」行業亦錄得5.8%的升幅。

我們與若干小型而表現較好的零售商戶合作，協助他們在我們物業組合內選擇新地區擴展分店，充份體現商戶情報及擴展計劃的成功之處。

於本年度內，領匯商戶學堂舉辦了12項活動及培訓，參加者約3,000人。商戶學堂的主題包括：管理新興環保議題、商品展示管理、於業務營運中推行數碼媒體及改善客戶服務。

於2014/2015年度，「愛•匯聚計劃」為九個社區項目提供贊助，贊助總額達到750萬港元，致力提升青少年及長者的福祉。

「愛•匯聚計劃」

受惠機構	項目名稱	款項 千港元
寰宇希望	長者康健在社區	1,089
香港循理會	匯聚耆樂在社區	928
智樂兒童遊樂協會	領匯 智樂 鄰舍遊戲計劃	1,078
寰宇希望	好品格家庭社區計劃	396
庭恩兒童中心	聲星相惜在領匯	693
協青社	Heat Up 街頭	1,078
香港中華基督教青年會	「有歌同唱、有樂同享」社區關愛計劃	380
香港導盲犬協會	「愛心引路」—社區關愛8隻導盲幼犬訓練及公共教育計劃	771
世界綠色組織	食物送出愛—長幼共融剩食回收計劃	1,072
捐款總額		7,485

財務回顧

擴展一系列增長動力令我們渡過了業務繁忙但成果豐盛的一年，實現強勁的財務業績。

“
領匯於本財政年度錄
得穩健增長。
”

整體財務業績

年內，收益及物業收入淨額按年分別增長7.9%及9.0%至77.23億港元(2014年：71.55億港元)及56.69億港元(2014年：52.02億港元)。本年度每基金單位分派按年增加10.3%至182.84港仙(2014年：165.81港仙)，包括中期每基金單位分派89.56港仙(2014年：80.22港仙)及末期每基金單位分派93.28港仙(2014年：85.59港仙)。中期每基金單位分派包括就年內收購投資物業所產生之交易成本而作出之酌情分派5.56港仙。根據基金單位於2015

年3月31日之收市價47.80港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為3.8%。

投資物業組合之估值持續改善，達到1,383.83億港元，較2014年3月31日增加25.9%。每基金單位資產淨值按年增長23.6%至51.53港元(2014年3月31日：41.69港元)。

收益分析

儘管部分經濟指標顯示經濟出現放緩跡象，但由於我們的物業組合主要針對大眾及中檔市場的必需品行業，故此我們仍能於本年度維持穩定的收益增長。收益總額增加7.9%至77.23億港元(2014年：71.55億港元)，包括零售物業租金收入57.11億港元(2014年：53.26億港元)、停車場租金收入16.56億港元(2014年：14.94億港元)及其他物業相關收益3.56億港元(2014年：3.35億港元)。

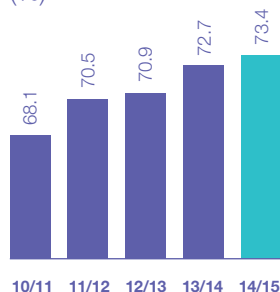
	截至2015年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2014年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,638	4,338	6.9
街市／熟食檔位	767	695	10.4
教育／福利、辦事處及配套設施	145	137	5.8
商場營銷	161	156	3.2
停車場租金：			
月租	1,224	1,108	10.5
時租	432	386	11.9
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	356	335	6.3
總計	7,723	7,155	7.9

附註：

(1) 商舖租金包括44.69億港元(2014年：41.97億港元)之基本租金和1.69億港元(2014年：1.41億港元)之按營業額分成租金。

(2) 包括來自零售物業之其他收益3.53億港元(2014年：3.31億港元)及停車場之其他收益300萬港元(2014年：400萬港元)。

物業收入淨額比率 (%)



開支分析

本年度物業經營開支總額上升5.2%至20.54億港元(2014年：19.53億港元)。物業收入淨額比率持續上升至73.4%(2014年：72.7%)。

本財政年度員工成本上升主要由於基金單位收市價由2014年3月31日之38.15港元增加至2015年3月31日之47.80港元，令長期獎勵計劃之撥備有所增加所致。

2014年夏季極為酷熱，令能源消耗水平高於預期。然而，我們不斷努力節約能源，已有助減低消耗及電費之增長，讓公用事業開支保持低於通脹。

地租及差餉增加主要反映應課差餉租值上升，與收益增長保持一致。本年度差餉寬減額減少亦導致開支增加。

	截至2015年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2014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	554	543	2.0
員工成本	381	325	17.2
維修及保養	201	200	0.5
公用事業開支	300	296	1.4
地租及差餉	236	209	12.9
宣傳及市場推廣開支	108	111	(2.7)
屋邨公用地方開支	113	114	(0.9)
其他物業經營開支	161	155	3.9
物業經營開支總計	2,054	1,953	5.2

估值分析

於2015年3月31日，領匯之投資物業(包括發展中物業)估值總額增加25.9%至1,383.83億港元(2014年3月31日：1,098.99億港元)。儘管於年內出售九項物業，零售物業之估值仍然由2014年3月31日的912.45億港元增加17.6%至1,073.26億港元，停車場之估值則由2014年3月31日的186.54億港元增加35.0%至251.77億港元。估值增加主要是由於物業組合的表現提升，及近期市場交易反

映停車場和部分較小規模及表現良好的資產的資本還原率下調所致。於2015年3月31日，九龍東商業物業發展項目之估值為58.80億港元。

領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司所採用的主要估值方法為收益還原法及現金流量折現法，以評估領匯已落成物業於2015年3月31日之價值。對發展中物業的估值則採用餘值法。於各情況下，估值師亦以市場交易作參考評估。

估值方法

	於2015年 3月31日	於2014年 3月31日
收益還原法－資本還原率		
零售物業	3.40 – 5.20 %	4.40 – 6.60 %
零售物業：加權平均	4.57 %	5.09 %
停車場	3.80 – 6.00 %	4.80 – 7.60 %
停車場：加權平均	4.78 %	6.16 %
整體加權平均	4.61 %	5.27 %
現金流量折現法		
折現率	7.50 %	7.50 %

風險管理

領匯相信，有效的風險管理讓我們具備更有利的條件實現重點策略。董事會負責釐定有關我們業務風險的性質及影響，並確保採取合適的應對措施以減低相關的風險，並同時為實現基金單位持有人長期增長的目標而作出平衡。

“**領匯的風險管理框架促進關注風險的文化，從而提升識別及應對風險的管理並提高把握商機的機會。**”

管理風險以達致持續增長目標

持續的業務增長有賴我們在知悉各項風險的情況下作出明智的決定。領匯的企業風險管理框架已於2014/2015年度進行提升，以穩健及完備的系統管理各階層之風險。

我們的風險管理框架

我們的風險管理框架建基於三道防線防禦系統，以便董事會有效考慮監控事宜。董事會透過審核及風險管理委員會定期收取風險管理及內部審核職能部門報告。

第1道防線－內部監控及營運管理

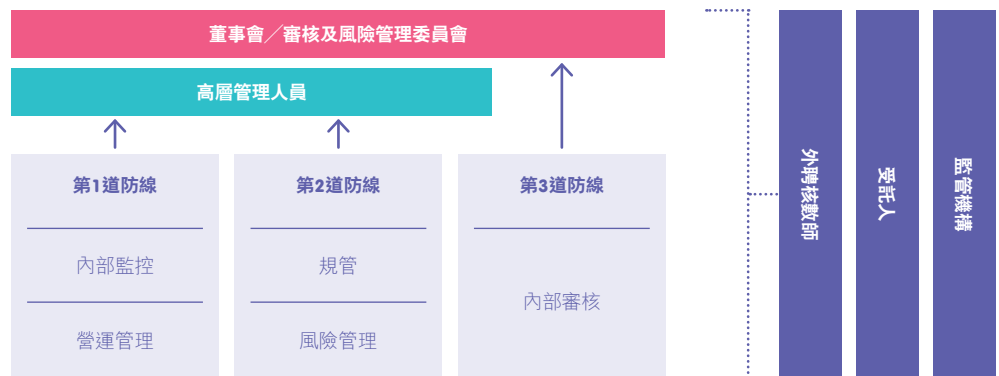
日常營運所包含的規管及風險管理監控程序訂有明確政策及程序，並定期檢討以確

保有效。每個主要部門均設有相關的一套營運守則及程序。

此舉確保管理層遵守既定監控框架的指引。僱員亦接受全面培訓，確保了解監控及規管規定。

於回顧年度內，管理層檢討現有政策及程序，並著手制定其他措施以預見及管理領匯在香港以外地區（尤其是國內）投資所涉及的風險。

三道防線



第2道防線－風險管理及規管

風險管理及規管職能部門負責監察既定風險管理框架是否有效，例如提供指引給各職能部門以執行風險管理程序，協助管理層評估已知及識別潛在之風險，從而設立相關的內部監控措施。

此外，倘若各職能部門發現違規行為，均會呈報風險管理及規管團隊，有關團隊會對風險提高警覺，以便即時採取整改行動。

管理委員會主席舉行定期會議，以有系統而審慎之方法評估及提高風險管理、監控及管治程序的成效。內部審核職能部門所提出的主要發現和改善建議及落實進度會透過審核及風險管理委員會定期向董事會報告。

管理人亦訂有舉報政策，以盡早發現潛在的不當行為並提呈管理層及審核及風險管理委員會關注。外聘核數師亦會報告審核過程中所發現的監控問題。

第3道防線－內部審核

內部審核職能部門就業務監控系統之成效向審核及風險管理委員會提供獨立客觀保證，亦會根據其經審核及風險管理委員會批准的年度審核計劃獨立審閱主要業務流程及監控。內部審核職能部門定期向審核及風險管理委員會匯報，並與審核及風險

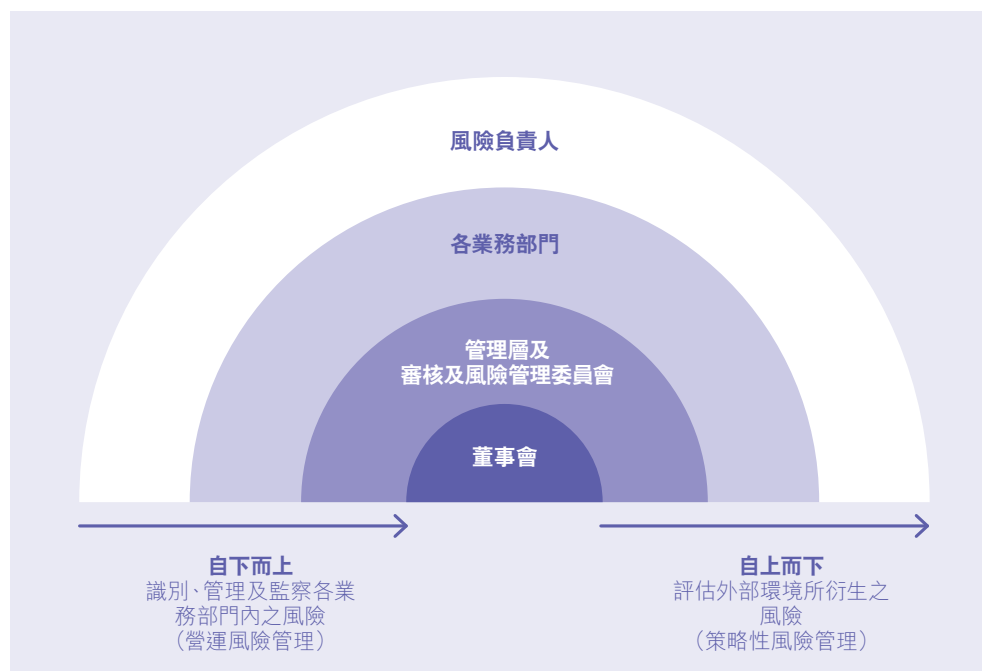
董事會在審核及風險管理委員會之協助下，已審閱並信納領匯於回顧年度就主要程序所實施的內部監控屬有效且充分。領匯主要透過批准年度內部審核計劃範疇、審閱內部審核工作的調查發現及建議、審閱有關法規及營運之規管報告和審閱年度及中期財務報表與外聘核數師的性質、工作範圍及報告而取得上述成效。

我們的三道防線防禦系統加強了我們內部監控環境，並為防範財務與非財務方面的風險提供保障。

風險管理除了針對日常營運外，更植根於我們的策略發展、業務規劃、投資決策以及資本運用分配的程序內。

風險管理管治 架構及程序

風險管理管治架構



我們透過綜合自上而下(策略性風險管理)以及自下而上(營運風險管理)方針的風險管理程序識別、評估、排序及作出相關應對風險的措施。

自上而下方針涉及審閱領匯在致力達致企業目標時所面對的宏觀環境風險。策略性風險由董事會管理，是指與領匯目前的策略性發展方向有關的主要風險。

自下而上方針涉及涵蓋所有業務範疇的營運風險管理。營運風險乃與系統、程序、員工及外部事件有關，且能影響我們日常營運的風險。

相關業務部門與風險管理部門一同識別及評估這些風險和決定其優先次序，並由管理層審閱，及後總結一系列主要的

風險，以供董事會以及審核及風險管理委員會批准。被視為較次要的風險則由各業務部門及相關風險負責人管理。

董事會肩負企業風險管理框架的整體責任，負責釐定風險的性質及對業務的影響，並確保設有合適的應對措施以減低相關的風險。審核及風險管理委員會和管理層負責監察風險紓緩措施及其他外部影響，並確保風險管理程序切合目標。此舉能夠確保合適的管治及政策決定能下行至全公司，而資源亦能被有效分配。

風險及領匯可持續發展框架

於回顧年度內，我們舉辦了一系列的風險工作坊，以可持續發展框架為指導原則，識別我們的各類風險，該等工作坊證明可持續發展框架對各項營運風險均具有效用。下表根據實施紓緩措施後風險出現的可能性及影響程度，載列我們從該等工作坊中識別的九項風險類別。有關管理該等風險的措施詳情，請參閱第48至49頁。董事會信納，我們一直在可接受的風險承擔範圍內營運。

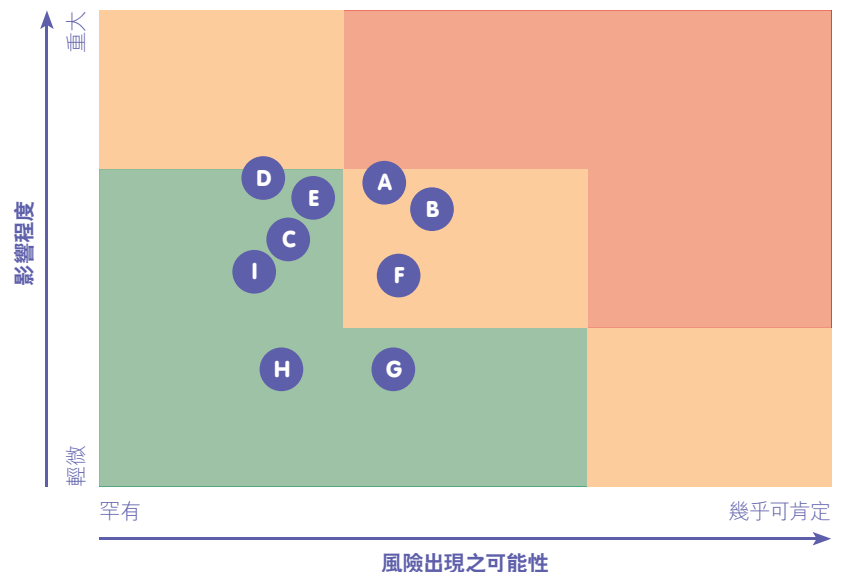
工作坊的另一項成果是我們的企業風險登記冊，該登記冊旨在為董事會、審核及風險管理委員會以及管理層提供有關領匯的主要風險概覽以及管理層對減低風險所作出的風險紓緩措施。我們至少每半年對各項風險進行評估，評估基準為風險出現的可能性及其影響程度。

2015/2016年度的潛在風險及前景

除處理主要風險外，審核及風險管理委員會亦會審閱由外在因素及內部營運帶來的潛在風險。審核及風險管理委員會明白這些潛在風險可能帶來重大的潛在影響，並會監察這些潛在影響和採取減低或避免風險之措施。於2015/2016年度內，我們將會繼續加強企業風險管理框架和執行情況，以符合行業最佳實務。

剩餘風險圖

- A 經濟及政治前景
- B 法律及監管規例事宜
- C 投資策略
- D 健康、安全及環境
- E 租金收入的可持續性
- F 品牌與聲譽
- G 人才
- H 成本及資金充裕性
- I 資訊科技



風險類別

	風險範疇	風險紓緩措施實例
經濟及政治前景  	香港經濟、政治、基建及環境發展的不利因素，可使領匯實現策略的能力受到限制	• 持續監察主要經濟數據，包括主要風險指標及主要商戶的銷售表現，並因應這些變動調整策略及其實施情況 • 董事會每年會就企業策略進行至少兩次討論 • 持續監察香港政治議程及媒體報導的轉變
法律及監管規例事宜  	領匯或未能估計法律或監管規例之改動，又或未能符合本地法規而導致財務損失及聲譽受損	• 積極地與政策制定機構及顧問進行諮詢以了解政策發展方向，例如《競爭條例》、《內幕消息披露指引》及《個人資料(私隱)條例》 • 確保員工遵從合規手冊、政策及程序，並由風險管理部門及內部審核部門監察及每季向審核及風險管理委員會報告
投資策略  	收購、出售或發展資產的決定不正確，或是可能受未能預測的外在因素所影響而導致財務損失	• 個別投資決定須達到穩健的風險及回報評估狀況方可作實，並由財務及投資委員會進行監察 • 由內部及外部專業團隊為各潛在投資項目進行充分的盡職審查 • 確保管理新投資項目的管理人員具有相關經驗 • 已完成的項目會持續受監察及內部審核，並定時向董事會匯報相關投資的表現
健康、安全及環境    	在防範措施實行下未能避免的意外，或是傳染病在香港爆發而導致領匯蒙受財務損失、訴訟及聲譽受損	• 確保員工每日恪守健康及安全守則和指引 • 定期測試物業的緊急應變程序 • 定期測試公司及部門的業務恢復計劃 • 全面的保險保障 • 最少每季向審核及風險管理委員會報告一次各政策及程序的合規情況



	風險範疇	風險紓緩措施實例
租金收入的可持續性 	因商戶策略轉變或競爭因素而導致主要商戶流失	- 與主要商戶保持直接且有效的溝通，監察他們的財務表現及銷售策略 - 維持均衡的商戶組合，並管理租約到期及空置的狀況 - 繼續招攬潛在商戶
品牌與聲譽 	未能滿足客戶及持份者的期望以致其失去對領匯的信心	- 以一對一方式或透過其他大型活動，與基金單位持有人、持份者及其他投資者進行直接連繫 - 實施長遠策略以增長我們的業務，包括通過品牌管理來支持該策略 - 董事會每年會就企業策略進行至少兩次討論 - 每日監察媒體報導，如有必要會採取適當行動
人才 	長期未能吸引、激勵及挽留主要職位之優秀人才，將會影響領匯實施其策略	- 定期審閱主要職位的繼任規劃 - 定期檢討薪酬待遇政策 - 實施人事管理策略，並由薪酬委員會進行監察
成本及資金充裕性 	可動用資金減少及融資成本上漲，導致領匯融資能力受到限制	- 密切監察金融市場及基準借貸利率 - 實施審慎的資本管理策略 - 維持多元化的資金來源，以及與銀行及顧問保持緊密關係 - 財務及投資委員會至少每季檢討及審批融資及對沖策略
資訊科技 	受網絡攻擊或保安漏洞影響，或資訊科技系統及基建失效，可導致領匯聲譽及營運受損	- 定期測試系統，並聘用外部的資訊科技顧問進行檢討及測試 - 資訊科技災難復修計劃和業務恢復計劃的迅速執行以確保業務持續運作 - 定期檢視資訊科技系統及基建的穩健性並檢討其升級的需要 - 制定流動通訊設備的安全使用守則

企業管治

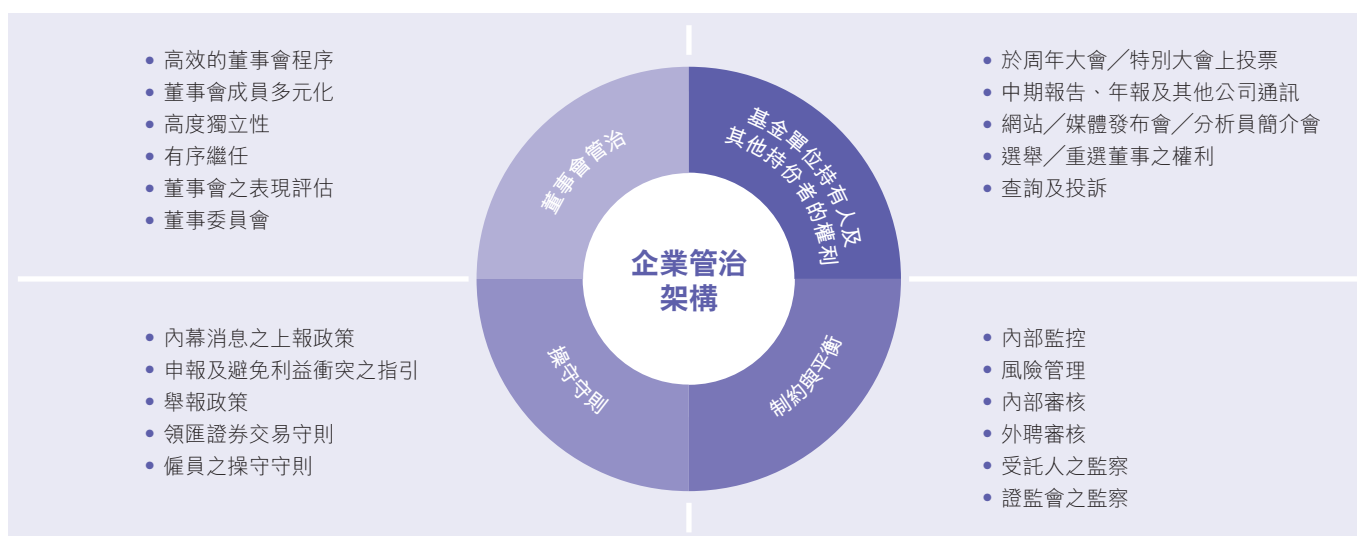
董事會致力維持穩健且不斷加強的管治，以確保我們能夠從管理的資產中締造長遠價值。

“**領匯有一套穩健有效而具透明度的企業管治方針。**”

多年來，領匯全面而具透明度的企業管治報告備受廣泛肯定，而我們亦一直致力達到各界對這方面的期望。本年度，我們為企業管治報告採取的方針略有不同。就本策略報告而言，我們選擇為讀者提供企業管治框架的概覽以及於2014/2015年度期間曾作出的重大變動及

修訂之概要。這個做法符合綜合報告內有關「簡潔」的指導原則，而我們深信此項方針將可提高我們的透明度。其餘且完整的企業管治披露詳載於**管治、披露及財務報表**一書內，並可於我們的網站或透過使用二維碼查閱。

我們的管治架構



我們的管治架構

我們所制定的管治架構將重點投放於可影響領匯創造長遠價值的更廣泛事宜。我們認為，除對受託人、證券監管機構及基金單位持有人負責外，我們亦須對我們資產鄰近地區生活及工作的人們負責，並積極透過媒體及其他渠道向彼等闡述與之相關的事宜及收集彼等回饋之意見。我們透過明確界定董事會及管理

層的職能及職務確保問責性，同時透過內部及外聘審核以及風險管理監控措施達致制約與平衡。

領匯的董事會

於本年報日期，董事會擁有 11 名成員，共同參與會議。我們現有董事會的成員組合均衡，涵蓋商業行政人員、專業人士及學術界領袖。

董事的專業技能、專業知識與經驗



蘇兆明
主席／獨立非執行董事



王國龍
行政總裁／執行董事



張利民
首席財務總監／執行董事



紀達夫
非執行董事



陳則杖
獨立非執行董事



陳秀梅
獨立非執行董事



謝伯榮
獨立非執行董事



謝秀玲
獨立非執行董事



韋達維
獨立非執行董事



王于漸
獨立非執行董事



Elaine Carole YOUNG
獨立非執行董事

索引



物業經驗



金融服務／投資經驗



專業／學術



其他（包括公用事業、公共團體、零售／酒店業）



男性



女性

2014/2015年度重大轉變

- 於2015年6月10日，我們的審核委員會已經重新命名為審核及風險管理委員會，以反映經提升之風險管理監控職能。
- 於2015年6月10日，人力資源及薪酬委員會已與薪酬委員會合併。除了現有的職務及責任外，薪酬委員

會亦已加入如審閱有關高層管理人員及僱員薪酬之政策及策略事宜，以及管理長期獎勵計劃等職能。

有關企業管治的報告及披露，包括董事委員會及其報告，已載於我們的管治、披露及財務報表一書內。

釋義及詞彙

2014年基金單位持有人周年大會	於2014年7月23日舉行之基金單位持有人周年大會
2015年基金單位持有人周年大會	將於2015年7月22日舉行之基金單位持有人周年大會
平均每月租金	平均每月每平方呎已出租內部樓面面積之基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，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，負責履行其各自由董事會批准之書面職權範圍內載列之職責，包括審核及風險管理委員會（前稱審核委員會）、提名委員會、薪酬委員會以及財務及投資委員會，及如文義所需，亦包括於2015年6月10日解散之人力資源及薪酬委員會
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
慈善及社區參與計劃	由領匯設立名為「愛·匯聚計劃」之慈善及社區參與計劃，旨在資助合資格之慈善組織開展可造福領匯物業周邊社區之相關服務項目
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總監	管理人之首席財務總監
合規手冊	管理人之合規手冊，載有有關領匯營運的各項主要流程、系統及措施
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方呎平均單位租金之百分比變動
董事	管理人之董事
現金流量折現法	現金流量折現法
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領匯之可分派總額計算之每基金單位分派
基金單位持有人特別大會	於2015年1月15日舉行之基金單位持有人特別大會
企業員工購股計劃	供符合指定條件之合資格員工參與之企業員工購股計劃，據此合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據企業員工購股計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領匯之基金單位
資產總值上限	領匯資產總值之百分之十（及根據信託契約所載方式計算）
本集團	領匯及其附屬公司

按揭證券公司	香港按揭證券有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
內部樓面面積	內部樓面面積，位於圍封間內及供建築物佔用人專用之內部面積（不包括公共地方及所有外牆之厚度）
IIRC	國際綜合報告委員會
內部化管理之房地產投資信託基金	管理房地產投資信託基金之管理人本身亦由房地產投資信託基金實益擁有，而非由外界人士擁有
租約	就零售物業向商戶批出之租約或租賃協議（兩者均授予管有權益）或許可證（僅授權進行若干事宜）
已出租內部樓面面積	根據租約已出租之內部樓面面積
上市	領匯基金單位於香港首次公開招股
關鍵績效指標	關鍵績效指標
領匯企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領匯證券交易守則	董事及高層管理人員進行領匯證券交易之守則
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常規之守則
長期獎勵計劃	領匯之長期獎勵計劃（由2007年7月23日起獲基金單位持有人採納）
管理人	領匯管理有限公司，並為領匯之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所現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
中期票據計劃	領匯全資附屬公司 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，及「中期票據」指根據中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
物業收入淨額	物業收入淨額，總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比
每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金

釋義及詞彙^(續)

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
零售業務	商場內之業務，包括商舖、街市檔位、熟食檔位、教育及福利、辦事處、配套設施及商場營銷
續租率	租約屆滿後留在同一商場內之商戶之百分比
投資回報	項目完成後之預期物業收入淨額，減項目實施前之物業收入淨額，除以項目之預計資本開支金額及租金損失計算
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
聯交所	香港聯合交易所有限公司
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶或持牌人(視情況而定)
領匯	領匯房地產投資信託基金
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日就設立領匯而訂立之信託契約(經11份補充契約修訂及補充)
受託人	領匯之受託人
按營業額分成租金	按商戶銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
基金單位	領匯之基金單位(文義另有所指則除外)
基金單位持有人	基金單位之持有人
空置率	空置總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

投資者資料

基金單位之上市地位

領匯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 500 個基金單位。

於2015年3月31日之已發行基金單位為2,291,770,269個。有關該等已發行基金單位之進一步詳情載於綜合財務報表附註25。

財務日誌

截至2015年3月31日止財政年度之末期業績公布	2015年6月10日
末期分派之除權日期	2015年6月23日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期現金分派而言) ⁽¹⁾	2015年6月25日至6月29日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2015年6月29日
末期現金分派之派付日期	2015年7月7日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2015年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2015年7月20日至7月22日 (包括首尾兩天)
2015年基金單位持有人周年大會	2015年7月22日
截至2015年9月30日止六個月之中期業績公布	2015年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2015年3月31日止年度每基金單位93.28港仙之末期現金分派，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，最遲須於2015年6月24日下午4時30分交回領匯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室，辦理過戶登記手續。
- (2) 為確定基金單位持有人合資格出席2015年基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2015年7月17日下午4時30分交回領匯之基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

投資者資料 (續)

領匯之財務報告、公布、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匯之公司網站 www.thelinkreit.com。

為提倡環保，我們鼓勵閣下於我們的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

投資者關係部門

地址：香港九龍觀塘巧明街100號
Landmark East 安盛金融大廈33樓
電話：(852) 2175 1800
傳真：(852) 2175 1900
電郵：ir@thelinkreit.com

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部門

地址：香港九龍觀塘巧明街100號
Landmark East 安盛金融大廈33樓
電話：(852) 2175 1800
傳真：(852) 2175 1938
電郵：mediaenquiries@thelinkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com (公司網址)
www.thelink.com.hk (顧客及商戶網址)

納入指數

領匯已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯全球指數
道瓊斯亞太指數
道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數
富時亞洲房地產業指數
富時環球指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾全球指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾亞太指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾發達市場指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾發達市場亞洲指數
富時香港指數

GPR⁽³⁾ 250指數
GPR⁽³⁾ 250亞太指數
GPR⁽³⁾ 250香港指數
GPR⁽³⁾ 250全球房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾ 250亞太房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾ 250香港房地產投資信託指數

恒生指數⁽⁴⁾
恒生房地產基金指數

MSCI⁽⁵⁾所有國家世界指數
MSCI⁽⁵⁾所有國家亞太(日本除外)指數
MSCI⁽⁵⁾世界房地產投資信託指數
MSCI⁽⁵⁾香港指數

S&P⁽⁶⁾全球房地產投資信託指數
S&P⁽⁶⁾全球內在價值指數
S&P⁽⁶⁾亞洲房地產40指數

TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合香港指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合房地產投資信託指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合香港房地產投資信託指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾可投資100指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾可投資100房地產投資信託指數

附註：

- (1) 歐洲公共房地產協會
- (2) 美國不動產投資信託協會
- (3) 全球地產研究院
- (4) 自2014年12月8日起生效
- (5) 摩根士丹利資本國際公司
- (6) 標準普爾
- (7) 湯姆森路透
- (8) 亞太房地產協會

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)
蘇兆明

執行董事

王國龍
(行政總裁)
張利民
(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
韋達維
王于漸
Elaine Carole YOUNG

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍
張利民
翟迪強
陳淑嫻
丘兆祺

管理人之公司秘書

陳明德

授權代表⁽²⁾

張利民
陳明德

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

世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司香港分行
中國銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
瑞穗銀行
加拿大豐業銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
三菱東京UFJ銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Landmark East 安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港
皇后大道中9號
30樓3004室

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室
電話：(852) 2862 8555

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com



年報 2014/2015
管治、披露及財務報表

擴展領域 開拓商機

領匯
The Link

領匯房地產投資信託基金

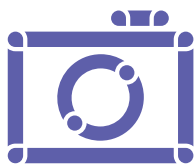
股份代號：823



擴展領域 開拓商機

領匯房地產投資信託基金是首家在聯交所上市的房地產投資信託基金，亦為恒生指數成份股。按市值計算，我們為亞洲最大及全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一。

在本報告中，我們將會討論過往年度在推進計劃發展的路上所取得的進展。過去一年，我們遵循明確的發展方針向前邁進一大步，繼續努力成為世界級的房地產投資及管理機構，實現服務社群並提升其生活質素的抱負。



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

履行下列承諾，與持份者共建關係

優質服務、物有所值：

投資及翻新物業之同時，我們亦培育公司人才發展，推動福利措施的實行

結伴社區、合作無間：

幫助我們物業所在周邊社區得以持續蓬勃發展

共同創造、持續發展：

持續改善基礎設施、財務機制及內部程序，以採取達致長遠發展的審慎策略

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務
互相尊重，追求卓越，恪守誠信及
團隊精神



於H.A.N.D.S新設的公共空間

封面相片：中國北京歐美匯購物中心內部



為何選用綜合報告

自2013/2014年度起，領匯的年度綜合報告將財務報告和企業可持續發展報告合併呈列。我們重點說明財務、環境因素、社會因素及管治之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。此報告方式對於我們如何為不同持份者創造價值，提供全面精簡的概覽。

我們希望持續提高報告的透明度，讓關注領匯的團體能更方便迅速地獲得有關我們的資料，因此我們決定就管治、披露資料及財務報表編製獨立的報告。而本報告亦能為我們的策略報告（載列我們去年的表現及所創造的價值）提供一些補充資料。策略報告可透過使用以下的二維碼瀏覽：



H.A.N.D.S經資產提升後



目錄

管治

董事會主席致辭	2
領匯之認可架構	3
企業管治報告	4

資料披露

董事及管理團隊之簡介	34
基金單位之權益披露	39
長期獎勵計劃	42
關連人士交易	47

愛·匯聚計劃

53

受託人報告書

56

獨立核數師報告

57

綜合財務報表

綜合收益表	59
綜合全面收益表	60
綜合分派報表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	63
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	65

估值報告

103

香港品質保證局核實聲明

143

全球報告倡議組織內容索引－全面

144

香港交易所《環境、社會 及管治報告指引》索引

158

聯合國全球契約索引

160

五年表現概要

161

投資者資料

164

釋義及詞彙

166

管治

董事會主席致辭

各位基金單位持有人：

自2005年上市以來，領匯多年來一直為其基金單位持有人帶來理想財務回報、成功晉身恒生指數成份股行列、擴大其資產組合至涵蓋物業發展，並完成在中國的首項投資。領匯能夠取得如此佳績，穩健的管治為當中不可或缺的因素。董事會的其中一項首要任務就是確保領匯秉持一貫的管治以支撐其持續成功。

董事會的核心職能是制訂策略方針，為基金單位持有人締造長遠可持續價值。於回顧年度內，董事會將年度境外策略會議安排在國內舉行。董事會於本年4月的定期董事會會議內，亦加插時段，為討論策略事宜騰出更多時間。

董事會亦優化風險管理架構，就領匯業務所面對的業務風險進行評估及加強管理力度。領匯的風險管理程序詳述於策略報告第44頁至第49頁。

董事會亦已決定精簡轄下的委員會架構，將薪酬委員會與人力資源及薪酬委員會合併，藉此專注於優先處理策略性事宜，同時監察中低層管理人員之薪酬以維持與基金單位持有人之利益一致。

董事會認為，良好的企業管治是領匯可取得持續成功的重要因素，亦對於領匯把握與其業務模式相符的增長機會有著關鍵性作用，因此董事會致力於邁向更完善的企業管治常規。

董事會主席

蘇兆明

2015年6月10日

監管

領匯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。領匯管理有限公司為領匯之管理人。證監會根據房地產投資信託基金守則及證券及期貨條例規管領匯的活動和管理人的活動。領匯採用內部化管理架構，此舉使管理人與基金單位持有人之利益維持一致。

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(第9類)。管理人由受託人全資擁有，並單純以基金單位持有人之利益對所有領匯資產提供專業管理。於本報告日期，管理人擁有五名負責人員(包括兩名執行董事)，彼等之姓名載列於「公司資料」一節。

根據信託契約之授權，管理人獲償付之管理費乃按成本收回基準釐定。管理人不會就收購／撤資收取費用，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。此舉將利益衝突減至最低。

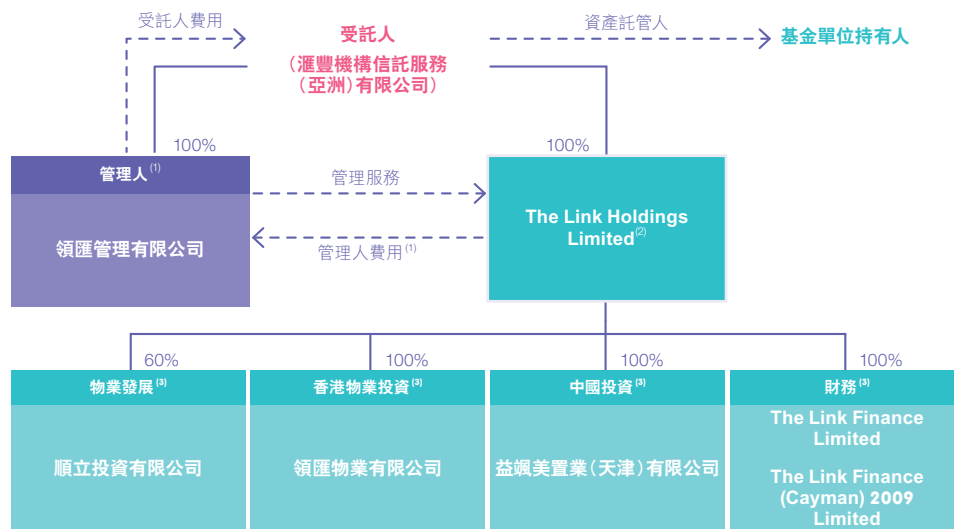
於截至2015年3月31日止年度內，管理人在所有重要層面已根據信託契約之條文及載有關於領匯營運的各項主要流程、系統及措施之管理人合規手冊管理領匯。

受託人

受託人(現時為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)為根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則可保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。管理人與領匯之所有資產均由受託人單純為基金單位持有人之利益以信託方式統一代所有基金單位持有人持有。受託人及管理人各自獨立營運，彼等之權利和義務均受信託契約所規管。

除管理人之內核數師及領匯之外聘核數師(現時為羅兵咸永道會計師事務所)進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告載於本報告第56頁。

認可架構

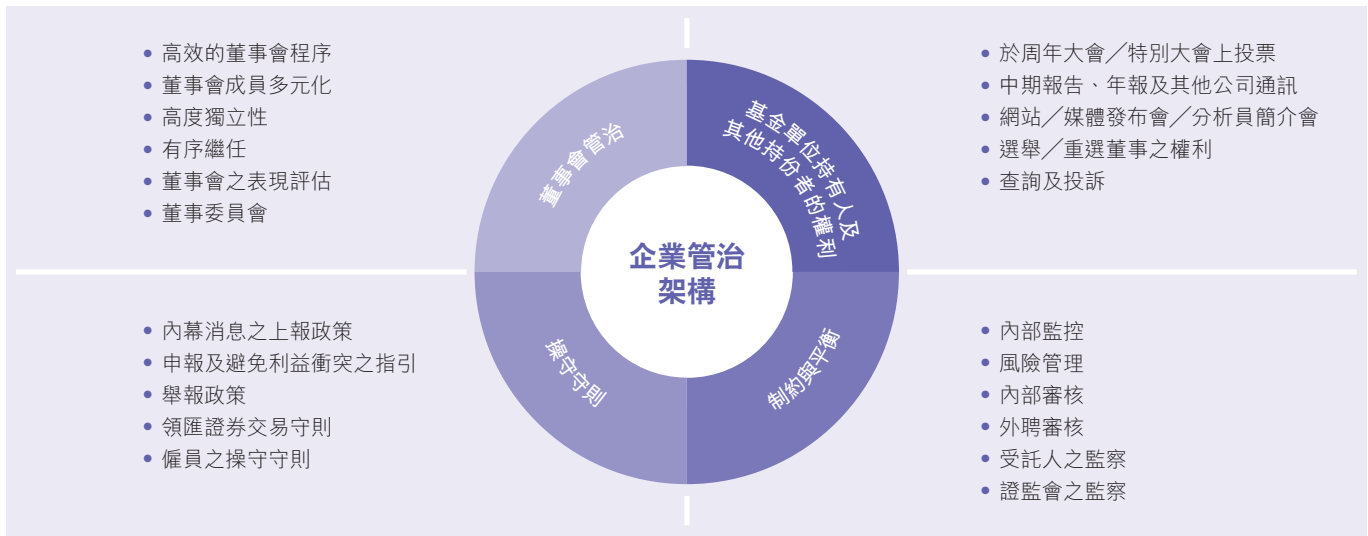


附註：

- (1) 管理人由受託人全資擁有，並按成本收回基準收取費用，但不會就任何收購／撤資或以按所管理資產之百分比或參考領匯之表現收取額外費用。
- (2) 用於持有領匯所有其他特別目的投資工具之權益之上層特別目的投資工具。
- (3) 領匯於2015年3月31日擁有及控制之所有特別目的投資工具以及彼等各自之主要業務載於綜合財務報表附註32。

我們的管治架構

我們所制定的管治架構將重點投放於可影響領匯創造長遠價值的更廣泛事宜。我們認為，除對受託人、證券監管機構及基金單位持有人負責外，我們亦須對我們資產鄰近地區生活及工作的人們負責，並積極透過媒體及其他渠道向彼等闡述與之相關的事宜及收集彼等回饋之意見。我們透過明確界定董事會及管理層的職能及職務確保問責性，同時透過內部及外聘審核以及風險管理監控措施達致制約與平衡。



董事會由董事會主席領導，負責為管理層制定策略方針及目標，並積極與管理層進行交流意見，以選擇合適之業務模式及選定適合管理層開展該業務模式的國家。執行策略則交由以行政總裁為首的管理團隊負責。同時，董事會根據領匯每項業務所承受的不同風險，釐定合適領匯的可接受風險水平。透過以上的管治程序，董事會可以對由行政總裁及管理團隊所提出，有關於逐步重新界定和釐清領匯的業務模式、地域分佈及可接受風險水平的建議進行審批。

高效的董事會

組成及規模

高效的董事會是領匯長遠成功的基礎。管理人擁有一個合作無間的董事會，於本報告日期董事會由11名成員組成，彼等通過參與會議共同議事。該等成員包括兩名執行董事（分別為行政總裁及首席財務總監）、一名非執行董事（「**非執行董事**」或「**非執董**」）及八名獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」或「**獨立非執董**」）。現任董事的簡介載於第34頁至第36頁。董事會最多可有14名及最少須有9名成員，提名委員會定期檢討董事會規模，確保董事會的規模及組成均適合於監督領匯之業務。

職務和責任之明確區分

董事會主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任。董事會主席負責董事會的運作，而行政總裁則對領匯的業務運作肩負行政責任；兩者間存在明確的責任區分。非執行董事／獨立非執行董事各自擁有不同的背景，並就管理層提出的觀點作出建設性質詢。各董事的主要責任如下：

董事會主席



蘇兆明
(獨立非執行董事)

- 領導董事會並確保其成效
- 維持公司信譽及形象
- 發展並領導策略事宜及企業管治
- 監督行政總裁的表現

執行董事



王國龍
(行政總裁)

- 根據經董事會議定之業務計劃發展、推動並達成業務表現
- 與董事會主席合作制訂領匯的業務策略以提呈予董事會
- 監督管理團隊，確保領匯之營運符合既定策略、政策及監管規例
- 推動內部及外部增長及業務發展
- 發展與政府、監管機構及投資者之關係



張利民
(首席財務總監)

- 協助行政總裁制定及執行財務和投資策略、財務匯報、預算及業務計劃
- 監督風險管理、內部監控和合規事宜
- 監察業務營運
- 會見投資者及分析員，以闡述業務表現及策略性方案

非執行董事／獨立非執行董事



紀達夫
(非執行董事)

陳則杖
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
韋達維
王于漸
Elaine Carole YOUNG
(獨立非執行董事)

- 透過董事會及各個董事委員會監察領匯之事務
- 領導有關潛在利益衝突之處理工作
- 評議有關管理層對達成既定企業目標及業務目標之表現
- 監察規管及申報事宜

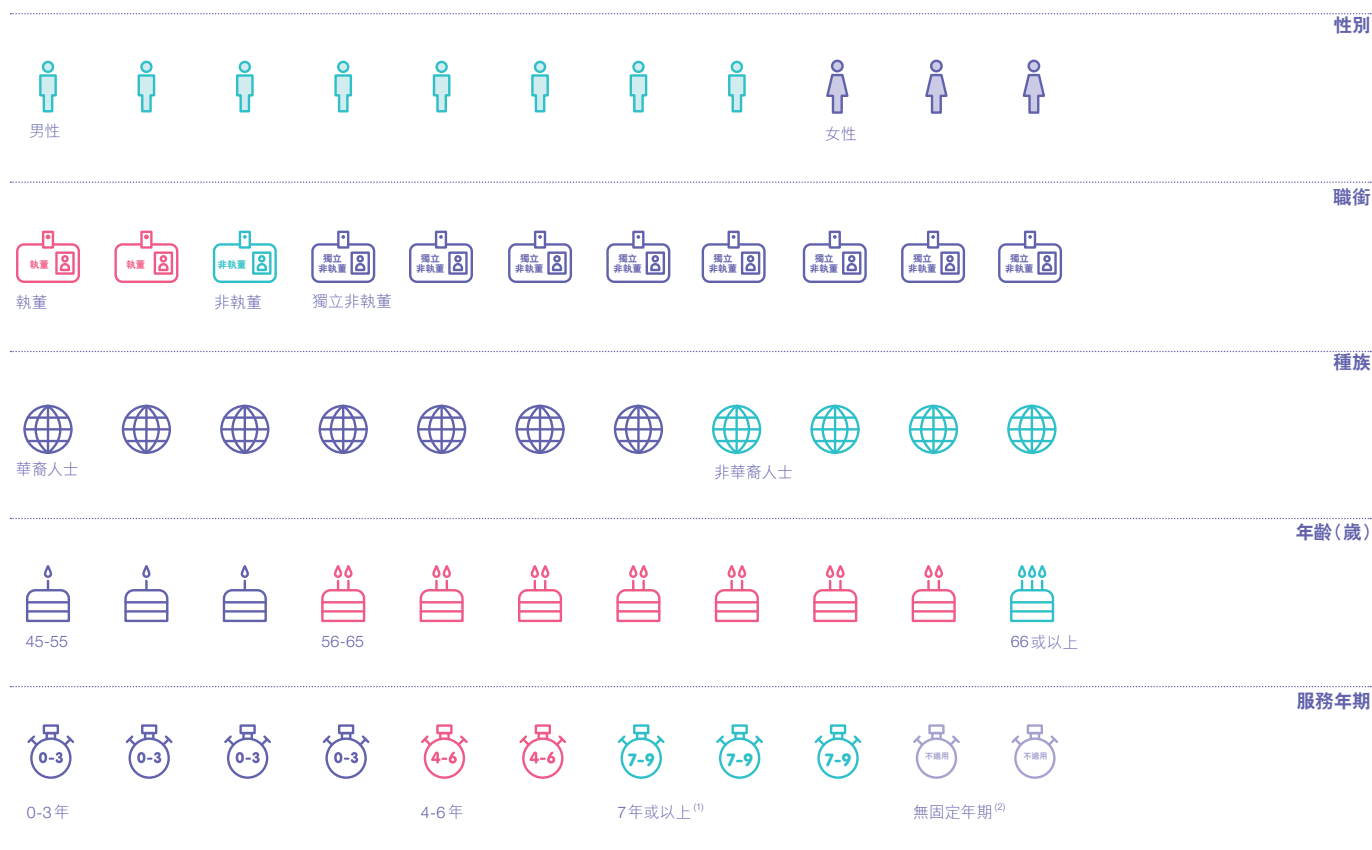
董事會成員多元化

我們的董事會成員多元化政策訂明：「領匯視董事會成員多元化為領匯企業管治架構之重要一環。」。

董事會在專業技能、知識與經驗、種族以及性別各方面均保持適度平衡，藉以提升董事會成效，支撐領匯的長遠成功。在性別方面，於本報告日期，董事會的女性成員比例佔27%。我們的董事會成員擁有不同的背景，兼具多項專業技能和豐富經驗，足以領導及監督領匯的業務。我們董事會的現有成員組合均衡，充分涵蓋商業行政人員、專業人士及學術界領袖。董事會在任命董事及有序繼任方面均會適當地兼顧董事會成員多元化可帶來的優勢。

董事會成員多元化政策全文載於我們的公司網站(www.thelinkreit.com)。提名委員會監察在提升董事會成員多元化方面的進展，並已於年內審閱董事會成員多元化政策。

成員多元化



附註：

(1) 獨立非執行董事之最長任期為9年。紀達夫先生(屬於「7年或以上」類別)為非執行董事，並無最長任期。全體非執行董事及獨立非執行董事均須於周年大會上輪值退任並膺選連任。

(2) 兩名執行董事(「執董」)(即行政總裁及首席財務總監)均無固定聘任年期，亦毋須於周年大會上輪值退任及膺選連任。然而，任何在位權力過大的風險因董事會以獨立非執行董事佔絕大多數而得以抗衡，且領匯企業管治政策內載有董事委任及罷免的機制。

董事的專業技能、專業知識與經驗



蘇兆明
主席／獨立非執董



王國龍
行政總裁／執董



張利民
首席財務總監／執董



紀達夫
非執董



陳則杖
獨立非執董



陳秀梅
獨立非執董



謝伯榮
獨立非執董



謝秀玲
獨立非執董



韋達維
獨立非執董



王于漸
獨立非執董



Elaine Carole YOUNG
獨立非執董

索引



物業經驗



金融服務／投資經驗



專業／學術



其他（包括公用事業、公共團體、零售／酒店業）

高度獨立性

獨立非執行董事對管理層的行為擔當著重要的制衡角色。

於本報告日期，在我們的11名現任董事會成員當中，八名為獨立非執行董事（包括董事會主席）及一名為非執行董事。我們的董事委員會全部均由獨立非執行董事擔任主席。審核及風險管理委員會以及薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。其他董事委員會亦存在獨立非執行董事／非執行董事的高度參與。董事會或董事委員會的決策過程不會受個人或小撮人左右。財務及投資委員會（負責就投資決定提供推薦意見）的成員不能加入審核及風險管理委員會（負責監察規管情況及監控措施），以確保彼此在履行職能上能保持獨立性。在董事委員會的組成規定方面，我們經常超出上市規則的規定。

獨立性比重

董事會

8/11之成員
(包括主席)



審核及風險管理委員會

全部4名成員
(包括主席)



薪酬委員會

全部4名成員
(包括主席)



提名委員會

4/5之成員
(包括主席)



財務及投資委員會

3/6之成員
(包括主席)



獨立非執行董事於獲委任前、於每年度，以及於出現任何其他須重新考慮的情況時均須接受對其獨立性進行評估。評估獨立非執行董事的獨立性均按照領匯企業管治政策所載之獨立性準則進行，該準則以上市規則的獨立性指引為標準。在評估董事獨立性時，我們亦會參考主要投票顧問所建議的投票政策。

根據領匯企業管治政策，每位獨立非執行董事已向管理人提交其年度獨立性確認書。根據每位獨立非執行董事提交之年度獨立性確認書，提名委員會評定而董事會亦認為所有獨立非執行董事於回顧年度內一直保持其獨立性。

高效的董事會程序

董事會的保留事項

董事會的權力受管理人之組織章程細則及信託契約所規管。董事會向董事委員會轉授特定職能，且將日常營運下放予由行政總裁所帶領之管理團隊，惟若干對領匯起關鍵作用的事項則特別保留予董事會作全體審議，包括：

- (i) 審議領匯的企業管治政策，抱負、使命及信念，以及策略方針；
- (ii) 就管理人之組織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；
- (iii) 批准中期及末期分派、中期報告及年報以及財務報表、致基金單位持有人通函、會計政策之任何重大變動，以及委任及罷免外聘核數師及其費用；
- (iv) 批准庫務及資本政策、發行或回購基金單位、收購或出售資產，以及物業發展及相關活動；
- (v) 委任或罷免行政總裁及任何其他董事以及公司秘書；
- (vi) 批准董事酬金及人事政策；
- (vii) 監控合規事宜、檢討內部監控與風險管理框架，以及批准任何會對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽造成重大影響之事項；及
- (viii) 向董事委員會轉授權力和職權。

策略規劃

審慎周全的策略規劃是一個極為重要且須持續進行的過程，讓領匯得以識別及評估所有機遇及所面臨的挑戰，並規劃整體行動，以為領匯創造及維持長遠價值。為檢討及調整領匯的策略，董事會每年均會舉行一次境外策略會議。於2015年4月，我們在定期董事會會議中加插時段，讓董事為董事會的年度境外策略會議上將討論的策略事宜先行訂立方向。

資料及支援

行政總裁及首席財務總監定期向董事會報告就達成目標所取得的進度、以及領匯之業務及其他發展。所有董事會成員每月均獲提供有關領匯業務及財務表現與其他事項的最新資料。各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等所作出的決定及建議進行匯報。

每年的會議均會制成會議日程表。我們會設定常規議程項目，以確保年內每相隔一段適當時間，董事會會議便會觸及有關策略、財務、主要項目、管治、風險管理及合規事宜等議題。

董事會／董事委員會會議之議程會事先傳閱予各成員，以供彼等給予意見或加入議題。董事會／董事委員會定期會議之通告會至少在14天前發出。議程、會議文件及輔助資料現時透過加密的私人電子平台傳閱予各董事，並會在會議前最少三天發出，讓董事擁有充足時間了解有關資料及為議事作好準備。電子平台亦讓各董事得以進行互動及意見交流，而董事亦可儲存文件及會議記錄以備日後翻閱作為參考。管理人亦會為不能親身出席的董事安排透過電話參與會議。領匯外聘核數師及主要估值師之代表會獲邀出席就批准領匯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。

董事會及董事委員會之會議記錄由公司秘書妥為存檔，於董事會／董事委員會主席簽署最終稿前會先收集各董事的意見。董事會及董事委員會之會議記錄副本會傳閱予每位董事以供參閱及存檔。公司秘書亦會向每位董事提供每個財政年度內通過的全部會議記錄／決議案的電子檔。

所有董事均可就與其職能相關之事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。

各董事可自由及公開地接觸各級管理層。高層管理人員會定期出席董事會及董事委員會會議，以陳述彼等提出的建議及回答董事的提問。管理層會安排董事視察領匯之物業及營運狀況，且不時邀請董事參與領匯的公司活動，讓董事有機會接觸前線僱員以了解營運及僱員所關注事宜。

管理人備有關於報告及發放內幕消息的指引，並會在各董事得悉內幕消息時，適時向彼等實施「禁售期」，提醒彼等有關買賣基金單位的限制。於聯交所及領匯網站刊發的所有公布，均會於刊發後隨即將副本抄送予各董事。

新董事之就任

新任董事均獲安排參與全面、正式並為其量身定制的就任計劃，當中包括由公司秘書所提供之全套就任材料及會同行政總裁、首席財務總監及其他高層管理人員出席之介紹會，以便獲取有關領匯業務營運及最新近發展的資料。新任董事亦會獲安排視察領匯的物業。

於2014年7月24日加入董事會的謝伯榮先生及謝秀玲女士各自均獲提供全面的就任材料，並會同行政總裁、首席財務總監及其他高層管理人員出席介紹會。

由公司秘書向每位新任董事會成員提供之全套就任材料包括領匯的監管框架、信託契約、合規手冊（當中載有（其中包括）領匯企業管治政策及董事會與各董事委員會之書面職權範圍）、董事職務及責任指引，以及其他主要管治事宜之資料。有關材料會定期予以檢討及作出更新。

公司秘書之角色

現任公司秘書乃管理人法律及公司秘書部門的主管，亦為按證監會規定領匯的合規經理。有關公司秘書之簡介請參閱本報告第37頁。

所有董事均可獲公司秘書提供意見和服務，而公司秘書向董事會負責，以確保董事會程序及所有適用規則及規例得以遵守。在董事會主席之指示下，公司秘書會確保董事會和董事委員會以及高層管理人員和非執行董事／獨立非執行董事之間保持良好的信息交流，以及協助董事就任和接受專業培訓。公司秘書負責透過董事會主席就企業管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度內，公司秘書已接受15小時以上的專業培訓。

董事會之表現評估

董事會主席領導董事會進行表現評估，並會每年在執行董事不在場的情況下與非執行董事及每位獨立非執行董事見面以討論董事會所關注的事宜。於有關評估過程中，董事會主席會討論每位非執行董事／獨立非執行董事的個人貢獻、了解其培訓及發展需求、探討各非執行董事／獨立非執行董事認為其可以作出更大貢獻的領域，並討論各非執行董事／獨立非執行董事能否繼續投放所需的工作時間。根據對彼等的個人評估，董事會主席確認全體非執行董事及獨立非執行董事一直有效履行其職責，為領匯之管治作出正面貢獻及在各自的職位上克盡己任。

執行董事之表現評估屬管理程序中全體僱員績效評核的一部分，而彼等的表現評估結果會提交薪酬委員會審議以就彼等每年之不定額薪酬獎勵作出推薦意見。評估行政總裁的年內表現時，董事會主席會列席該部分的薪酬委員會會議以提供其意見。

於2014年，董事會委託一間外聘獨立顧問公司就其成效進行一項正式評估。外聘顧問於其報告中表示，董事會有效運作並具備多項顯著優勢，對董事會表現給予的評價在其所調查的公司中排名前列。董事會主席將此外聘顧問報告用於其對董事進行之表現評審中。

有序繼任安排

領匯企業管治政策規定獨立非執行董事的最長任期為九年。

在物色候選人填補退任董事的離職空缺時，將會委聘獨立外聘顧問及制定適當程序（由一名獨立非執行董事擔任主席），以協助提名委員會及董事會作出適當委任。決策過程不會受個人左右，而董事會在安排有序繼任時會充分顧及領匯之董事會成員多元化政策。

我們的董事

兩名執行董事均為員工。彼等負責領匯的日常營運及執行由董事會制定之計劃及策略。

我們的非執行董事及獨立非執行董事並非員工。彼等就管理層之建議作出建設性分析及重要判斷、提出建設性質詢並協助制定策略方案、審議管理層在制定目標及達成業務目標方面之表現，並監察有關領匯營運之風險、財務匯報及規管各方面之事宜。

我們董事的簡介載於第34頁至第36頁。

承擔責任及熱誠工作

我們的董事積極參與領匯事務。於回顧年度內，管理人共舉行六次董事會會議及20次董事委員會會議，會議舉行次數已超出上市規則企業管治守則的規定。於回顧年度內，董事會在上海舉行了年度境外策略會議，各董事與管理層於該會上集中討論策略及長期規劃事宜。

董事會主席、所有董事委員會主席、執行董事以及所有獨立非執行董事均有出席2014年領匯基金單位持有人周年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。行政總裁亦就基金單位持有人於上屆周年大會上提出之事項向基金單位持有人匯報。董事會主席、執行董事以及大多數獨立非執行董事亦有出席於2015年1月15日舉行之基金單位持有人特別大會，以向基金單位持有人闡述有關管理人於領匯投資授權內加入物業發展及相關活動之建議，並解答彼等之提問。

董事於年內出席會議之次數及會議之概約時間如下：

姓名	董事出席會議次數 (出席／有資格出席之會議次數)						2015年1月15日舉行之基金單位 持有人周年大會	
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	人力資源及 薪酬委員會 ⁽¹¹⁾	財務及投資 委員會	2014年基金單位 持有人周年大會	2015年1月15日舉 行之基金單位 持有人特別大會
現任董事								
蘇兆明	6/6	—	—	3/3	—	8/8	1/1	1/1
王國龍	6/6	—	—	3/3	3/3	8/8	1/1	1/1
張利民	6/6	—	—	—	2/2	8/8	1/1	1/1
紀達夫	6/6	—	—	—	—	6/8	0/1	0/1
陳則杖	6/6	4/4	2/2	2/2	—	—	1/1	0/1
陳秀梅	6/6	4/4	—	3/3	—	—	1/1	0/1
謝伯榮 ⁽¹⁾	4/4	3/3	1/1	—	—	—	—	1/1
謝秀玲 ⁽¹⁾	4/4	—	1/1	—	—	—	—	1/1
韋達維	6/6	—	2/2	—	—	7/7 ⁽¹⁰⁾	1/1	1/1
王于漸	6/6	4/4	—	2/3	3/3	—	1/1	1/1
Elaine Carole YOUNG	6/6	—	—	—	3/3	8/8	1/1	1/1
前任董事								
鄭李錦芬 ⁽⁴⁾	3/5	—	—	—	2/2	3/4	1/1	0/1
周永健 ⁽⁶⁾	5/6	4/4	2/2	3/3	—	—	1/1	1/1
馮鈺斌 ⁽³⁾	1/2	—	1/1	—	—	—	1/1	—
高鑑泉 ⁽²⁾	1/1	1/1	—	—	1/1	—	1/1	—
列席者								
外聘核數師 ⁽⁸⁾	2/2	2/2	—	—	—	—	1/1	1/1
內部核數師	—	4/4	—	—	—	—	—	—
主要估值師 ⁽⁹⁾	2/2	2/2	—	—	—	—	—	—
舉行會議總數	6	4	2	3	3	8	1	1
最少須舉行會議次數⁽⁷⁾	4	3	2	2	2	4	1	不適用
各會議概約時間	2.5小時 ⁽⁸⁾	2.0小時	1.5小時	1.5小時	1.5小時	2.5小時	1.5小時 ⁽⁹⁾	0.5小時 ⁽⁹⁾

附註：

- (1) 於2014年7月24日獲委任。
- (2) 於2014年基金單位持有人周年大會結束時退任。
- (3) 於2014年8月1日退任。
- (4) 於2015年2月1日起辭任。
- (5) 於2015年5月22日退任。
- (6) 外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)及主要估值師(世邦魏理仕有限公司)已出席所有獲邀且須列席的會議。
- (7) 領匯企業管治政策(就董事會會議而言)及彼等相關之書面職權範圍(就董事委員會會議而言)所規定最少須舉行之會議次數。
- (8) 不包括為期兩天於境外舉行之年度策略會議。
- (9) 不包括對相關會議程內及以外之事項提問之答問環節。
- (10) 由於與議題存在利益衝突，韋達維先生避席一次非定期財務及投資委員會會議。
- (11) 人力資源及薪酬委員會於2015年6月10日併入薪酬委員會內並已予解散。

董事之持續專業發展

董事於年內出席各項培訓計劃，以掌握與彼等各自之專業知識及專業領域相關之最新發展。彼等會定期收取由公司秘書所提供與履行彼等職責有關之監管規例發展的簡報。彼等亦出席由專業機構舉辦的外部研討會。各董事已獲提供有關董事職務及責任的全面指引。

執行董事透過參與向投資者及分析員匯報、於行業會議上發表演論及與監管機構和政府官員會面，以及出席由專業機構舉辦的外部研討會，從而發展及更新彼等於有關領匯業務之專業技能與知識。

公司秘書存置董事培訓記錄，以協助提名委員會對董事表現進行年度審閱。

現任董事⁽⁶⁾於回顧年度內所參加之持續培訓及專業發展如下：

姓名	董事之持續培訓及專業發展			
	監管規例之最新資料 ⁽¹⁾	交流會 ⁽²⁾	研討會／ 培訓課程／講座 ⁽³⁾	其他 專業發展 ⁽⁴⁾
蘇兆明	✓	—	a、b、c、d	✓
王國龍	✓	✓	a、b、c、d	✓
張利民	✓	✓	a、b、c、d	✓
紀達夫	✓	—	d	✓
陳則杖	✓	✓	a、b、c、d	✓
陳秀梅	✓	✓	a、b、c、d	✓
謝伯榮 ⁽⁵⁾	✓	✓	a、b、c	✓
謝秀玲 ⁽⁵⁾	✓	✓	a、b、c、d	✓
韋達維	✓	✓	a、b、c、d	✓
王于漸	✓	—	c、d	✓
Elaine Carole YOUNG	✓	—	a、b、c、d	✓

附註：

- (1) 於董事會會議上就競爭條例、房地產投資信託基金守則有關物業發展及相關活動之修訂，及風險管理提供之最新資料。
- (2) 行政總裁、首席財務總監及其他高層管理人員與非執行董事／獨立非執行董事就以下內容於2015年5月6日舉行的交流會：
 - (i) 租賃；
 - (ii) 資產提升；
 - (iii) 項目規劃；
 - (iv) 投資者關係；及
 - (v) 物業管理。
- (3) 於年內參加有關於以下內容之研討會／培訓課程／講座：(a) 企業管治；(b) 法律及監管規例；(c) 資本及財務；(d) 與物業／業務相關議題。
- (4) 董事所進行其他形式的專業發展，例如出席論壇、會議及其他簡報會等。
- (5) 於2014年7月新加入董事會之獨立非執行董事，並已參與就任計劃（包括獲提供全面的就任材料及會同行政總裁、首席財務總監及其他高層管理人員出席之介紹會）。
- (6) 於年末後周永健先生已於2015年5月22日退任，惟彼於回顧年度內亦有參加不同之專業培訓課程及研討會。

董事任期

非執行董事／獨立非執行董事

現時我們每位非執行董事／獨立非執行董事之獲委任指定任期均為三年。彼等之任期於屆滿後可予續期，惟獨立非執行董事之最長任期為九年。非執行董事及獨立非執行董事均須於周年大會上輪值退任並膺選連任。每位非執行董事／獨立非執行董事之任期、職務及責任載於其各自與管理人訂立之委任書內。

領匯企業管治政策訂明，董事會主席必須為獨立非執行董事，而獨立非執行董事的最長任期則為九年，以保持獨立性。領匯企業管治政策亦額外規定卸任人士須經三年的「冷靜期」後方可再加入董事會擔任獨立非執行董事。這些規定均高於上市規則的現行標準。對我們的獨立非執行董事設置九年最長任期和附置三年「冷靜期」，可有助避免任期過度延長而損害獨立判斷，因為有關董事任職多年後會與管理層建立密切關係，並可能傾向於過度因循以往決策。

執行董事

兩名執行董事(即行政總裁及首席財務總監)已與管理人訂有僱員合約，但無指定任期。彼等毋須於周年大會上輪值退任。管理人認為就執行董事而言，嚴格實行上市規則企業管治守則之守則條文第A.4.2條並不符合基金單位持有人之長遠利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性對領匯長遠發展極為重要。在沒有控權基金單位持有人執掌的情況下頻繁替換執行董事容易趨向「短視主義」。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(而基金單位持有人於信託契約下亦擁有相同的權力)罷免頑拗執行董事，因此可以抗衡職權過大的風險。

董事之委任、罷免及重新委任

經由董事會

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之職，或填補臨時空缺或為現有董事外之新增成員，惟董事總人數不得超過14名；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其他董事全體簽署之罷免通知。

董事須就其本身之重新委任放棄投票。

經由基金單位持有人

基金單位持有人亦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，藉以審議所提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；
- 倘提名委員會建議支持所提呈之決議案，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。

根據組織章程細則退任

管理人之組織章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於下屆基金單位持有人周年大會上退任，惟合資格並可膺選連任(而該名董事在確定於有關周年大會上須輪值退任之董事人數時將不予計算)；
- 執行董事毋須於周年大會上輪值退任；及
- 三分之一之非執行董事須於每屆周年大會上輪值退任並膺選連任。

領匯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周年大會上輪值退任，惟彼等合資格並可膺選連任。

於2015年基金單位持有人周年大會上，蘇兆明先生、紀達夫先生、陳秀梅女士與Elaine Carole YOUNG女士將輪值退任，及謝伯榮先生與謝秀玲女士亦將退任；彼等均符合資格並將膺選連任。

董事之服務合約

於應屆周年大會上將行退任及膺選連任之董事概無訂立任何管理人如不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事之合約權益

除於本報告第47頁至第52頁「關連人士交易」一節及於綜合財務報表附註30所披露者外，管理人概無於年末或年內任何時間訂立與領匯業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事及高級職員保險

管理人已安排投保董事及高級職員之責任保險，而管理人每兩年對有關投保作出一次檢討，以確保董事及高級職員（包括公司秘書）為領匯及管理人服務而可能承擔的第三方責任獲完全充分保障。董事會已於2014年12月在保險顧問所提供的意見下審閱董事及高級職員責任保險之投保範圍（包括投保金額），當中已考慮領匯經擴大的投資範圍及最新近監管規例發展所帶來的潛在風險。於回顧年度內，本公司並無根據有關保險提出索償。

自2014/2015中期報告以來的董事資料更新

董事會／董事委員會成員變動

- 鄭李錦芬女士由2015年2月1日起辭任獨立非執行董事、人力資源及薪酬委員會成員與財務及投資委員會成員之職。
- 周永健先生於2015年5月22日退任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核及風險管理委員會成員及提名委員會成員之職。
- 韋達維先生於2015年5月22日接替周永健先生擔任薪酬委員會主席。

人力資源及薪酬委員會成員之職位終止

- 王于漸教授、王國龍先生、張利民先生及Elaine Carole YOUNG女士均由2015年6月10日人力資源及薪酬委員會併入薪酬委員會並予以解散起，該委員會成員之職位已予終止。

董事委員會及其報告

董事委員會協助董事會處理不同範疇之事務。於本報告日期，董事會轄下共有四個董事委員會。每個董事委員會均擁有其本身經董事會採納之書面職權範圍，該等書面職權範圍於領匯的公司網站(www.thelinkreit.com)可供查閱。

於2015年6月10日，審核委員會經重新定名為審核及風險管理委員會，以反映其對風險管理監控方面經擴大後的監察範圍，而人力資源及薪酬委員會已與薪酬委員會合併，現時負責監察董事及高層管理人員的薪酬以及會影響員工的策略性優先事宜。這項安排符合其他香港上市公司的慣例。過往由人力資源及薪酬委員會審閱的勞工層面事宜將由人力資源部門主管直接向董事會匯報。董事會已對各個董事委員會之書面職權範圍進行審閱，並於年內對提名委員會、薪酬委員會以及審核及風險管理委員會的書面職權範圍作出更新，以優化程序及符合監管規定（包括將由2016年1月1日起將予應用有關上市規則對風險管理及監控之修訂）。

每個董事委員會之成員均具備適當之專業技能及經驗，足以履行彼等所需之職能。彼等所作出之決策及建議均會定期向董事會匯報。公司秘書會向董事委員會成員傳閱經徵集彼等意見之各個董事委員會之會議記錄副本，而該等副本亦會傳閱予其他非該董事委員會成員的董事會成員，讓非成員知悉最新發展。

審核及風險管理委員會（前稱審核委員會）、提名委員會、薪酬委員會、和財務及投資委員會對彼等年內工作的報告載列於下文。人力資源及薪酬委員會對年內及截至2015年6月9日（即由於合併而予以解散之前一日）的工作報告亦載列於下文。



審核及風險管理委員會報告

(前稱審核委員會，於2015年6月10日重新命名)

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
陳則杖(主席)	✓	4/4
陳秀梅	✓	4/4
謝伯榮	✓	3/3
王于漸	✓	4/4

審核及風險管理委員會主要負責監督財務報表之質素及可靠性、內部及外聘審核工作、整體風險管理，並監察關連人士交易，以確保有關交易根據證監會的相關豁免條件進行。

於2015年6月10日，本委員會獲重新定名為審核及風險管理委員會，其書面職權範圍已獲更新以與上市規則企業管治守則有關風險管理之最近期發展維持一致。

行政總裁、首席財務總監、內部審核主管及風險管理主管均有出席年內所有審核及風險管理委員會會議。領匯的外聘核數師及主要估值師亦有出席相關會議，協助審核及風險管理委員會審閱領匯之中期及末期業績。審核及風險管理委員會成員獲安排於審核及風險管理委員會會議的一個時段內，在管理層避席的情況下與外聘核數師會面。審核及風險管理委員會主席亦與內部審核主管及風險管理主管進行非定期會議，討論彼等可能希望單獨或與任何人士共同提出之事項，並與外聘核數師之代表就核數範圍及其他財務報告責任進行討論。

成員變更方面，謝伯榮先生於2014年7月24日獲委任，高鑑泉先生及周永健先生已分別於2014年7月23日(2014年基金單位持有人周年大會結束時)及2015年5月22日退任。

概無審核及風險管理委員會成員於緊接其獲委任加入董事會前的一年內曾任領匯外聘核數師之合夥人或前任合夥人。

於截至2015年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行四次會議。

審閱之主要範圍

- 中期報告及年報以及財務報表，以及當中所作出之披露
- 向基金單位持有人披露之資料
- 內部監控及風險管理
- 關連人士交易遵守房地產投資信託基金守則規定及相關證監會豁免之情況
- 年報內有關物業發展及相關活動之更新資料，以及資產總值上限(以百分比列示)之已動用水平之披露
- 內部審核計劃及審核工作
- 外聘核數師之表現及提供核數及非核數服務之費用
- 委聘／續聘／罷免外聘核數師
- 遵守上市規則企業管治守則
- 遵守適用於董事之合規手冊(包括領匯證券交易守則)及操守守則之條文

於年內履行之職務

- 聯同領匯之外聘核數師及主要估值師(就物業估值而言)審閱中期及末期業績公布以及中期報告及年報與財務報表，以確保符合適用法規、會計與財務報告及其他監管規例之規定並向董事會建議批准上述文件
- 檢討會計政策及慣例，包括批准主要會計政策
- 審閱以確保於截至2015年3月31日止年度之年報及財務報表整體而言屬公平、充分及可理解
- 審閱企業管治報告所披露之資料及監察對上市規則企業管治守則之遵守情況，並確認載入年報及財務報表之可持續經營聲明及已遵守上市規則企業管治守則之聲明
- 審閱領匯向基金單位持有人刊發之公布、通函及其他公司通訊
- 透過管理層提交的季度報告，審閱及監察關連人士交易以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
- 每季度審閱內部審核報告及監察各項建議之落實情況
- 批准新財政年度之內部審核計劃
- 信納內部審核職能屬有效及資源充足，並在人力資源及薪酬委員會之協助下審閱並考慮財務職能的人員是否擁有足夠資源、資格及經驗、培訓課程及預算
- 考量外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就領匯之中期財務資料審閱及年度財務報表審核所提交之報告
- 審閱外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)提供之核數及非核數服務之工作範圍、質素、費用及委聘條款，以及評估其獨立性，並基於審閱及評估結果就續聘羅兵咸永道會計師事務所為領匯之外聘核數師向董事會提供推薦意見
- 每季度審閱風險管理報告
- 參考經更新以涵蓋投資於中國風險及物業發展的企業風險記錄冊及政策與程序，審閱領匯的內部監控及風險管理制度之效益，並持續監察風險
- 審閱以確保物業發展業務乃根據房地產投資信託基金守則進行以及總成本在資產總值上限範圍以內
- 每季度審閱有關法規及營運之規管報告
- 審閱及跟進舉報個案
- 透過管理層提交的季度報告，監察領匯證券交易之守則及適用於董事之合規手冊之其他條文之遵守情況
- 審閱並確認年內對信託契約及合規手冊作出的修訂
- 收取有關美國海外帳戶稅收合規法案規定的更新資料

本人謹代表審核及風險管理委員會，對周永健先生及高鑑泉先生為董事會以及本委員會服務致謝。

審核及風險管理委員會主席

陳則杖

2015年6月10日



提名委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
蘇兆明(主席)	✓	3/3
王國龍		3/3
陳則杖	✓	2/2
陳秀梅	✓	3/3
王于漸	✓	2/3

董事會轉授予提名委員會監督管理人企業管治常規之職責。

提名委員會定期檢討董事會之架構、規模及組成(包括董事會成員之專業技能、知識、經驗、獨立性及多元化)，並就任何變更向董事會提出建議。

提名委員會在物色董事會的候選成員時，會抱持前瞻性的態度，考慮領匯的業務需求與發展、成員多元化可帶來的優勢，以及現時長年任職董事的預計退任日期。透過外聘專業獵頭公司的協助，物色過程更為客觀，並確保可結集一批高質素的候選人以配合董事會擬定的繼任安排為董事會服務。

陳則杖先生於2014年7月24日加入成為提名委員會成員，而周永健先生於2015年5月22日退任成員一職。

於截至2015年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行三次會議。

審閱之主要範圍

- 董事會之組成及表現
- 董事之委任、重新委任及罷免
- 領匯企業管治政策及常規
- 董事之持續專業發展
- 董事會之成員多元化

於年內履行之職務

- 經考量各成員的專業知識、所投放之時間、多元化、專業技能與經驗，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構作出檢討
- 評估董事會之表現
- 有序繼任安排
- 存置並定期檢討獨立非執行董事之候選人名單
- 借助外聘顧問及其意見物色候選人，並建議委任謝伯榮先生及謝秀玲女士為新任獨立非執行董事
- 評估每位獨立非執行董事的獨立性，以及評估非執行董事及獨立非執行董事(包括任何候任董事)所需投放的工作時間，使其足以履行監督領匯業務之受託職責，並服務於董事會及各個董事委員會
- 通過(其中包括)監察會議出席率及在領匯以外擔任之董事職位數量而對董事所投放之時間作出檢討
- 經考慮六名行將退任並會膺選連任之董事各自之貢獻、專業技能和專業知識、表現及(如適用)獨立性後，就彼等於應屆2015年基金單位持有人周年大會之重選連任向董事會提出推薦意見
- 檢討企業管治常規，並留意上市規則的最新近監管規例發展和可左右企業管治常規或影響董事會組成的主要投票顧問最新近所建議的投票政策
- 審閱與董事委員會組成、架構及成員規定方面有關之上市規則企業管治守則及領匯企業管治政策
- 審閱每位董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
- 審閱董事會成員多元化政策及定期監察董事會成員多元化政策之執行情況

本人謹代表提名委員會，感謝退任董事周永健先生多年來對董事會及本委員會的傑出貢獻。

提名委員會主席

蘇兆明

2015年6月10日



薪酬委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
韋達維(主席)	✓	2/2
陳則杖	✓	2/2
謝伯榮	✓	1/1
謝秀玲	✓	1/1

薪酬委員會負責制定董事之薪酬政策及審閱董事之薪酬，並根據其擴大授權制定及審閱有關高層管理人員及僱員之薪酬政策及重要事宜。作為其擔當角色的一部分，薪酬委員會衡量董事之袍金水平與授予董事之受限制基金單位獎勵，及經考慮領匯及勞動市場之整體狀況及吸引人才加入董事會之需求後，衡量執行董事之個人薪酬待遇。薪酬委員會亦於與人力資源及薪酬委員會合併後接替其成為長期獎勵計劃之管理人。

董事會主席列席並就行政總裁之表現提供意見，而行政總裁亦提交其對首席財務總監之表現評估，以協助薪酬委員會審閱該兩名執行董事之薪酬待遇。外聘顧問受聘提供意見，以協助薪酬委員會設定非執行董事／獨立非執行董事之袍金水平以及釐定執行董事之薪酬待遇。概無董事參與決定其本身之薪酬。

於回顧年度內及年末後，謝伯榮先生及謝秀玲女士於2014年7月24日加入成為薪酬委員會成員；馮鈺斌博士於2014年8月1日退任主席一職；及周永健先生(前為成員)自2014年8月1日起接任主席一職，直至彼於2015年5月22日退任為止；而韋達維先生在周永健先生於2015年5月22日退任時成為現任主席。

人力資源及薪酬委員會已於2015年6月10日與薪酬委員會合併。除薪酬委員會所有現有職務及責任外，其已接管人力資源及薪酬委員會的職能，例如有關高層管理人員及僱員之薪酬政策及策略事宜，以及管理長期獎勵計劃。概無執行董事或董事會主席為薪酬委員會之成員。人力資源部門的高級職員會列席薪酬委員會會議，就僱員招募及薪酬建議向薪酬委員會作出表述及說明(及如有需要，由外聘顧問提供協助)。

於截至2015年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

薪酬委員會根據經擴大職權範圍進行審閱之主要範圍

- 有關董事之薪酬政策
- 高層管理人員及僱員之人力資源策略及政策
- 執行董事及高層管理人員之薪酬待遇
- 非執行董事與獨立非執行董事之袍金水平
- 根據長期獎勵計劃規則授予董事及高層管理人員之獎勵及其歸屬
- 高層管理人員之培訓及持續專業發展

於年內履行之職務

- 檢討董事之薪酬政策
- 於外聘顧問之協助下，檢討行政總裁（就董事會主席之意見）及首席財務總監（就行政總裁之意見）之薪酬待遇並就此向董事會提出建議
- 於外聘顧問的協助下，按其所提供之意見檢討根據長期獎勵計劃將授予董事之受限制基金單位獎勵之歸屬條件
- 根據長期獎勵計劃，建議向董事授出受限制基金單位獎勵
- 於外聘顧問之協助下，檢討非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平及結構

本人謹代表薪酬委員會，對周永健先生及馮鈺斌博士為董事會以及本委員會服務致謝。

薪酬委員會主席

章達維

2015年6月10日



人力資源及薪酬委員會報告

(自2015年6月10日與薪酬委員會合併)

為簡化董事委員會之架構，人力資源及薪酬委員會將於2015年6月10日與薪酬委員會合併。本報告概述年內人力資源及薪酬委員會及於2015年6月10日與薪酬委員會合併前所履行之工作。

在與薪酬委員會合併前，人力資源及薪酬委員會之成員以及彼等出席會議之情況如下：

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
王于漸(主席)	✓	3/3
王國龍		3/3
張利民		2/2
Elaine Carole YOUNG	✓	3/3

高鑑泉先生於2014年7月23日(2014年基金單位持有人周年大會結束時)退任人力資源及薪酬委員會成員，而鄭李錦芬女士於2014年7月24日起成為成員直至彼於2015年2月1日辭任止。張利民先生則自2014年7月24日起加入成為新任成員。

於截至2015年3月31日止年度內，人力資源及薪酬委員會曾舉行三次會議。

審閱之主要範圍

- 管理團隊及員工(董事除外)之人力資源策略及政策
- 員工(董事除外)之薪酬策略及政策
- 高層管理人員及員工之培訓及持續專業發展
- 僱員之操守守則

於年內履行之職務

- 審閱組織架構、人力資源規劃、僱用條款及僱員福利、人力資源新措施、高層管理人員(董事除外)之委任及其他有關事項
- 釐定高層管理人員(董事除外)及其他員工之加薪幅度及所支付之花紅
- 於外聘顧問的協助下，按其所提供之意見檢討根據長期獎勵計劃所授出之受限制基金單位獎勵之歸屬條件
- 根據長期獎勵計劃，批准向獲選員工(董事除外)授出受限制基金單位獎勵
- 檢討向僱員提供持續教育及專業發展之制度程序是否有效及資源是否充足
- 持續監察員工之操守守則

年末後之更新

年末後，人力資源及薪酬委員會於2015年5月14日舉行了另一次會議，全體成員均有出席。該委員會於會上批准高層管理人員(董事除外)及其他員工於回顧年度內之花紅及新財政年度之加薪幅度。由於將進行合併，人力資源及薪酬委員會亦建議為薪酬委員會準備一份有關交接事宜之清單。

於2015年6月10日，人力資源及薪酬委員會將正式解散。

人力資源及薪酬委員會主席

王于漸

2015年6月9日



財務及投資委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
蘇兆明 (主席)	✓	8/8
王國龍		8/8
張利民		8/8
紀達夫		6/8
韋達維	✓	7/7
Elaine Carole YOUNG	✓	8/8

財務及投資委員會獲轉授予監督領匯業務及財務事宜之職責。委員會審批由管理層提交有關資產提升項目之建議，並按可衡量指標監察項目進度，及按議定財務回報評估各項投資建議。財務及投資委員會因應全球及本地資本市場狀況之變化，確認領匯之資本管理及庫務政策，並監督管理層實施該等政策。

於回顧年度內，財務及投資委員會同意管理層有關按既定條件進行基金單位回購、有關出售領匯非核心資產及於香港收購資產（包括一項與南豐集團合營進行位於九龍東之物業發展項目）以及於中國北京收購一項零售資產之建議。

除鄭李錦芬女士於2015年2月1日辭任（彼於2014年7月24日獲委任至本委員會）外，於年內及截至本報告日期，財務及投資委員會之成員並無任何變更。

於截至2015年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行八次會議。

審閱之主要範圍

- 財務事宜
- 預算及財務預測
- 投資決定
- 收購或出售資產
- 融資計劃、融資策略，以及財務權限、政策及程序之更改

於年內履行之職務

- 經審閱後就批准3年期預算及業務計劃向董事會作出建議
- 根據董事會設定之權限批准新資產提升項目、定期監察現有資產提升項目之進度並與預算作比較，以及評估進行資產提升工程後之資產表現
- 根據董事會批准之投資準則評估不同的投資機會
- 就年內於香港及中國的各項收購機會向董事會提出建議
- 經審閱後就出售領匯非核心資產與兩次出售資產之條件向董事會作出建議
- 審閱有關資本管理及庫務事宜之定期報告，及考慮各項融資／再融資建議
- 審閱領匯之資本市場政策，包括定息／浮息負債比例、資本市場之發展及趨勢，以及審閱領匯之分派政策
- 審閱及監察根據中期票據計劃發行新票據以籌集營運資金
- 經審閱後就基金單位回購的條件與執行向董事會作出建議
- 經審閱及評估後就管理層建議的各項投資項目（包括收購現崇山商場及一項與南豐集團透過合營進行位於九龍東之物業發展項目及於中國北京收購之一項零售資產）向董事會作出建議
- 審閱中國投資架構及中國資本管理政策

本人謹代表財務及投資委員會感謝鄭李錦芬女士於任期內對本委員會作出之貢獻。

財務及投資委員會主席

蘇兆明

2015年6月10日

薪酬政策

目標及策略

我們的獎勵方針著重論功行賞及維持市場競爭力，並建立一套以道德與價值為本以衡量工作表現的文化，令我們的僱員和基金單位持有人的利益維持一致。為達致上述目標，我們的薪酬政策兼顧短期與長期可持續表現。在評審表現時，我們不僅考慮短期及長期所取得的表現，亦會考慮所取得之表現將如何及會否持續。

為確保薪酬能配合我們的策略，釐定個人薪酬時會根據既定業務目標評估表現，以及考量有否恪守領匯的抱負、使命及信念。執行董事及高層管理人員均進行360度全方位評估，作為彼等之績效考核的一部分。

薪酬結構

非執行董事／獨立非執行董事

管理人的目標為經考慮非執行董事及獨立非執行董事對領匯事務所投放的時間及努力以及彼等擔任之角色及職責後，給予彼等恰當的報酬。袍金水平經參照市場趨勢以及慣例及在獨立外聘顧問的高度參與下作出年度檢討，而就承擔董事委員會之額外職責將會獲支付額外袍金。非執行董事及獨立非執行董事亦符合資格參與長期獎勵計劃。

執行董事及其他僱員

於回顧年度內，管理人在獨立外聘顧問之協助下檢討其薪酬政策及常規，以確保其支付予執行董事及其他僱員之薪酬待遇符合勞動市場趨勢，並使管理人保持競爭力以吸引及挽留表現優秀的僱員。

全職及長期僱員（包括執行董事）收取的薪酬待遇包括基本薪金及根據個人表現及領匯之整體業績而發放的酌情花紅。其他僱員福利包括（其中包括）強制性公積金供款、年假、病假、產假／陪產假、生日假、醫療保險、人壽及個人意外保險、及行業所屬學會／專業協會會籍之費用資助。

為維持僱員與基金單位持有人的一致利益，其表現及服務年期均符合指定條件之管理人全職僱員將合資格參與企業員工購股計劃。有關企業員工購股計劃進一步披露於本報告第31頁。

執行董事亦符合資格參與長期獎勵計劃。已參與長期獎勵計劃之董事及僱員則不具有參與企業員工購股計劃之資格。非執行董事及獨立非執行董事根據長期獎勵計劃所獲授獎勵的歸屬已更改為與任期掛鉤，而執行董事所獲授獎勵的歸屬則與績效掛鉤。

薪酬審批

董事

董事之薪酬待遇（包括非執行董事和獨立非執行董事之袍金以及兩名執行董事之薪金及酌情花紅）乃經薪酬委員會審閱及作出建議後由董事會釐定。概無董事參與決定其本身之薪酬。

根據長期獎勵計劃向董事授出之獎勵亦由薪酬委員會審閱及作出建議後，交由董事會審批。我們的薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。上述程序確保我們全體董事就彼等所提供之服務獲得公平但不過高之獎勵。

根據薪酬委員會的建議及獨立外聘顧問所提供的意見並經董事會審批，董事於截至2016年3月31日止財政年度之袍金水平將維持不變。

高層管理人員

於回顧年度內，高層管理人員（董事除外）之薪酬待遇乃由人力資源及薪酬委員會（由獨立非執行董事擔任主席並包含眾多獨立成員）審閱及審批。為精簡程序使之與其他香港上市公司所循慣例一致，人力資源及薪酬委員會已經與薪酬委員會合併，而後者已接管審閱及批准高層管理人員酬金之職責。

高層管理人員（包括兩名執行董事）於回顧年度內之薪酬如下：

範圍(港元)	人數
1 – 500,000	1
1,500,001 – 2,000,000	2
2,500,001 – 3,000,000	1
6,000,001 – 6,500,000	1
6,500,001 – 7,000,000	1
7,000,001 – 7,500,000	2
8,000,001 – 8,500,000	1
9,000,001 – 9,500,000	1
13,500,001 – 14,000,000	1
40,000,001 – 40,500,000	1
總人數	12

我們的管理團隊之簡介載列於本報告第 37 頁至第 38 頁。

與基金單位持有人溝通及基金單位持有人之權利

與基金單位持有人及其他持份者溝通

保持透明度是良好企業管治的主要元素。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溝通，以闡述領匯的業務目標及發展進度，並聽取彼等之意見及建議。

執行董事與負責處理投資者關係的高層管理人員會出席投資者舉辦的會議及研討會，並定期與機構投資者舉行會議。董事會亦定期收取管理層提交的投資者活動報告，內容包括來自與機構投資者和機構及散戶證券經紀商進行會議所收集的回饋意見、分析員的預測、研究報告的資料及領匯基金單位價格的表現數據。

管理人亦積極參與媒體及社區關注組織的活動，藉以闡述領匯的活動及收集彼等的意見。

於回顧年度內，管理人進行下列活動：

- 於公布領匯中期及末期業績後舉行新聞發布會及分析員通報會。董事會主席、行政總裁和首席財務總監均有出席新聞發布會；而行政總裁、首席財務總監和負責處理投資者關係的高層管理人員則出席分析員通報會以回答有關財務業績的提問
- 舉行領匯 2014 年基金單位持有人周年大會，於會上董事與基金單位持有人「當面」進行直接「問答」式的對話。會上亦會就基金單位持有人於上屆周年大會提出的意見向基金單位持有人匯報所作出的跟進工作
- 舉行 2015 年 1 月 15 日之基金單位持有人特別大會，於會上董事「當面」向基金單位持有人闡述擴大領匯投資策略至包括物業發展及相關活動的理由
- 舉行業績發布後的投資者會議及非交易路演，闡釋領匯的策略、業務發展及可持續發展工作，提高透明度並加強與投資者的互動溝通，亦會安排分析員及主要基金單位持有人代表參觀完成資產提升項目後的領匯物業
- 定期與媒體會面，就現時社區關注的社會、商業及其他問題闡述領匯的立場
- 通過電郵及投資者熱線（請參閱「投資者資料」一節）接收基金單位持有人的查詢並適時作出回應

- 於公司網站登載自願及根據上市規則與房地產投資信託基金守則規定刊發之公司通訊，包括董事及高層管理人員的簡介(當中載有關於所有董事所擔任的角色及職能之資料)、業務及可持續發展狀況、財務日誌以及其他有關領匯之最新消息及最近期發展
- 積極與投票顧問進行溝通，以符合主要基金單位持有人對企業管治的期望
- 於管理人之辦事處內提供備查文件，包括(其中包括)組成領匯之信託契約(及補充契約)以及載有領匯企業管治政策之合規手冊

投資者關係

管理人一直與投資者保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者獲得充份的通知，並收集彼等對領匯業務目標、活動及未來發展方向的意見。目前有合共16名股票研究分析員覆蓋領匯。自2014年4月以來，管理人已與約350名個別投資經理和分析員舉行會議及電話會議，包括出席五次投資者會議／企業日和13次路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國。管理人亦為關注領匯的團體安排19次實地考察。

事件	次數
個別面見及電話會議	約350
投資者會議／企業日	5
業績發布後／非交易路演	13
實地考察	19

申報及透明度

領匯一直保持高透明度，並於適當時向基金單位持有人提供領匯的資料及發展以便彼等充分了解領匯的狀況：

- 分別於財政年度結束後三個月內以及於半年期間結束後兩個月內刊發年報及中期報告，以及於主要報章內刊發業績摘要以擴大消息發布範圍
- 根據房地產投資信託基金守則、上市規則及／或證監會規定或在董事會認為恰當且自願的情況下就重要資料或發展刊發公布及通函
- 領匯之年報於其公司網站(www.thelinkreit.com)可供查閱。我們在2014/2015年度之年報內繼續採用綜合報告模式呈報領匯的表現。

基金單位持有人大會

信託契約規定領匯須每年舉行一次基金單位持有人周年大會，而信託契約及房地產投資信託基金守則亦規定領匯須在若干特定情況下舉行基金單位持有人之其他(或特別)大會。

以下人士可召開基金單位持有人大會：

- (i) 受託人；或
- (ii) 管理人；或
- (iii) 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位的基金單位持有人，彼等可向管理人發出書面請求，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。

召開周年大會或其他基金單位持有人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%已發行基金單位的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)涉及大會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) 從領匯資產中出售任何自收購日期起計不足兩年之房地產（或倘為從事物業發展及相關活動，則自該物業發展及相關活動完成日期起計不足兩年）；
- (ii) 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；
- (iii) 提高受託人費用的比率上限或在信託契約規定以外之情況下變更受託人費用架構；
- (iv) 信託契約的任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (v) 領匯終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

2014年基金單位持有人周年大會

於2014年7月23日舉行之2014年基金單位持有人周年大會上，基金單位持有人以普通決議案批准重選陳則杖先生、韋達維先生及鄭李錦芬女士（其後已於2015年2月1日辭任）為獨立非執行董事，並重新授出基金單位之回購授權。

投票結果顯示有關普通決議案獲基金單位持有人高度支持。有關之領匯2014年7月23日之投票表決結果公布可於領匯及聯交所之網站查閱。

董事會主席（亦為提名委員會主席）、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、首席財務總監以及領匯的外聘核數師均有出席2014年基金單位持有人周年大會。

2015年1月15日舉行之基金單位持有人特別大會

於2015年1月15日舉行之基金單位持有人特別大會上，基金單位持有人以壓倒性票數通過特別決議案，批准擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動及對信託契約作出後續修訂，以及對信託契約條文作出其他雜項修訂以符合最新近監管規例發展。相關之特別決議案獲得的基金單位持有人支持率超逾99%。相關之領匯2015年1月15日之投票表決結果公布可於領匯及聯交所之網站可供查閱。

董事會主席（亦為提名委員會主席）、薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事以及行政總裁與首席財務總監均有出席基金單位持有人特別大會。

2015年基金單位持有人周年大會

2015年基金單位持有人周年大會將於2015年7月22日舉行。大會通告及議程載於2014/2015年度之年報隨附之致基金單位持有人通函內。

內部監控及風險管理

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，和衡量領匯可能就實現策略目標承擔的重大風險性質及程度。管理層在董事會帶領下識別與領匯業務有關及可能隨著領匯業務演變出現的風險，並制定程序及實施監控措施以處理相關風險。審核及風險管理委員會對所發現的風險加以監控，並向董事會報告風險監控程序中採取的措施及成效。董事會透過審核及風險管理委員會定期收取風險管理及內部審核職能部門的報告。鑒於預期有關風險管理的新上市規則守則條文將於2016年1月1日生效，審核及風險管理委員會已檢討其工作範圍並更新書面職權範圍。

內部監控及風險管理框架的詳情於策略報告第44頁至第49頁闡述。

管理人亦訂有舉報政策，以盡早發現潛在的不當行為並提呈管理層及審核及風險管理委員會關注。

外聘核數師亦會報告中期審閱及年度審核過程中所發現的任何監控問題。

董事會在審核及風險管理委員會之協助下，已審閱並信納領匯於回顧年度就主要程序所實施的內部監控屬有效且充分。領匯主要透過批准年度內部審核計劃範疇、審閱內部審核工作的調查發現及建議、審閱法定及營運合規報告和審閱年度及中期財務報表與外聘核數師的性質、工作範圍及報告而取得上述成效。

利益衝突

管理人已制定嚴謹的內部程序(包括遵守內部有關申報及避免利益衝突之指引)監察及處理利益衝突事宜，具體包括：

- (i) 董事須即時申報及定期更新彼等於其他公司及機構擔任之董事職務及職位之任何變動情況。管理人會就董事在公司以外之董事職務及職位存置登記冊及向證監會作出規定之申報。管理層根據登記冊檢查各項交易，並根據房地產投資信託基金守則之規定進行其他定期及抽樣查察以尋找及處理可能的關連人士交易；
- (ii) 管理人已制定適當程序處理董事之利益衝突事宜。董事須申報於任何業務建議中所擁有之直接／間接權益(如有)，並就有關建議放棄投票。董事不得就其擁有權益之交易議案計入法定人數；
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大權益且該等權益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易議案投票，亦不予計入交易議案所需之法定人數；
- (iv) 管理人並無管理領匯以外之任何房地產投資信託基金；及
- (v) 所有關連人士交易均按房地產投資信託基金守則之規定並依照合規手冊所載及證監會就相關關連人士交易類別所授豁免的指定方式及程序進行管理。關連人士交易須受審核及風險管理委員會定期監察，並由受託人進行定期檢討。

於回顧年度內，韋達維先生並無參與討論其擁有潛在利益衝突之中國投資建議及已就此放棄投票。

規管事宜

於截至2015年3月31日止年度：

- 領匯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；及
- 領匯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。

董事及高層管理人員進行領匯證券交易

管理人已採納領匯證券交易守則以規管管理人董事及高層管理人員以及彼等各自聯繫人所進行之領匯證券交易。領匯證券交易守則之條款獲定期審閱及於需要時更新，以確保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》所載條款。

經向每位董事作出特定查詢後，所有董事均確認於截至2015年3月31日止年度內一直遵守領匯證券交易守則所規定之標準。

根據領匯證券交易守則，有意買賣領匯證券之董事或相關高層僱員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匯。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行且屬於重大交易之收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布之內幕資料，則在作出有關內幕資料的適當披露前，彼等不可買賣領匯之證券。

參與編製領匯中期及末期業績公布及相關報告之僱員須根據上市規則所指定之時段及方式被禁止買賣領匯基金單位（或稱「禁售期」）。管理人亦根據上市規則以及證券及期貨條例內幕資料條文所規定之方式，對參與企業交易活動或知悉與該等活動有關的內幕資料之僱員頒令及實施特定「禁售期」。受制於「禁售期」的僱員將暫時不獲准參與企業員工購股計劃，直至「禁售期」結束為止。

內幕資料

管理人已就監控資料傳遞實施逐級上報政策，以便管理層識別事件及董事會考慮對內幕資料作出適時披露。管理人亦已採納嚴謹的內部程序以維護內幕資料的保密性。管理人遵守已擴大至適用於包括領匯在內的非法團實體之證券及期貨條例第XIVA部的規定。於回顧年度內，內部審核職能部門亦已對內幕資料、維護其保密性以及作出適時披露等各方面的程序及監控作出檢討。

於回顧年度內，審核及風險管理委員會亦透過管理層每季度呈交之報告審查對內幕資料的合規所作之監控。

其他更新資料

信託契約之修訂

因應房地產投資信託基金守則於2014年8月作出之修訂，於2015年1月15日舉行之基金單位持有人特別大會上，基金單位持有人以特別決議案批准擴大領匯投資策略以准許物業發展及相關活動以及信託契約之後續修訂。受託人與管理人已簽訂第十一份信託契約補充契約以落實相關修訂。

合規手冊之修訂

於回顧年度內，合規手冊(i)曾於2014年4月17日作出更新，旨在與房地產投資信託基金守則及證監會有關房地產投資信託基金於海外投資及營運之規定維持一致；(ii)並於2014年11月12日作出更新，旨在修訂提名委員會之成員規定；及(iii)再於2015年6月10日作出更新，旨在納入因應領匯從事物業發展及相關活動而採取的管治及風險監控措施、將審核委員會重新定名為審核及風險管理委員會並就風險管理職能更新其書面職權範圍，使之與新上市規則之規定維持一致，以及反映薪酬委員會與人力資源及薪酬委員會合併及其他書面職權範圍後續變動。所有董事委員會書面職權範圍之最新版本已登載於領匯之公司網站(www.thelinkreit.com)。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領匯於截至2015年3月31日止年度之綜合財務報表所負的責任，而該等財務報表已經審核及風險管理委員會審閱及獲董事會批准，以確保披露準確及完整。

有關核數師就領匯綜合財務報表之報告責任所作出之聲明載於本報告第57頁及第58頁之獨立核數師報告書。

核數師之續聘及薪酬

審核及風險管理委員會已作出檢討並向董事會推薦續聘現任外聘核數師。在作出有關推薦建議時，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、當前薪酬水平與市場趨勢之比較以及獨立性。審核及風險管理委員會亦已考慮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會否因提供該等非核數服務而受影響。非核數服務一般包括審閱中期業績及報告、檢討內部監控制度、稅務及其他非經常性的突發項目。管理人對規範委聘外聘核數師所提供之非核數服務設有具體批准及匯報指引。

於截至2015年3月31日止年度已付／應付外聘核數師的核數及非核數服務費用披露於本報告的綜合財務報表附註9。

海外帳戶稅收合規法案

於回顧年度內，管理人已就海外帳戶稅收合規法案於美國國家稅務局登記為一間屬「保薦機構」類別之海外金融機構。管理人將繼續監控及評估其備檔責任。

慈善及社區參與計劃

慈善及社區參與計劃(「愛•匯聚計劃」)是領匯致力持續推動可持續發展工作的其中一部分，該計劃之兩大方針為支持領匯於香港所擁有及／或營運房地產鄰近社區之(i)長者及弱勢社群之福祉及(ii)兒童及青少年服務之教育、培訓及發展。

於回顧年度內，董事會支持該計劃之評核委員會建議，批准九個慈善及社區項目，慈善捐贈及贊助總額達到750萬港元。該等項目的主旨全部均符合該計劃所支持之方針。管理人之內部核數師定期進行審閱，以確保甄選程序及該等項目的資金用途均依循該計劃的規則及既定目的。

收購及出售房地產

於回顧年度內進行之資產收購及出售如下：

- 出售四項物業，包括：(i)興田商場；(ii)葵興商場；(iii)東熹苑之商舖與停車場；及(iv)華貴商場，總代價為1,239,738,800港元，並分別於2014年5月20日及2014年7月31日公布及成交。
- 以代價1,380,000,000港元收購現崇山商場，並分別於2014年8月18日及2014年9月18日公布及成交。
- 出售五項物業，包括：(i)彩輝邨之商舖與停車場；(ii)彩霞邨之商舖與停車場；(iii)兆麟商場；(iv)天平商場；及(v)翠林商場，總代價為1,716,160,000港元，並分別於2014年9月29日及2014年12月1日公布及成交。
- 透過於當中擁有60%權益之合營公司(南豐集團擁有其餘40%權益)成功以地價5,860,000,000港元向政府投得一幅位於新九龍內地段第6512號之商業用地，見2015年1月27日之公布。合營公司(即Century Land Investment Limited)已於2015年2月23日獲發有關該土地之銷售條件第20240號。

- 收購位處中國北京之歐美匯購物中心，並分別於2015年3月24日及2015年4月1日公布及成交。誠如於2015年5月29日進一步公布，該項收購的經調整後最終代價為304,697,068美元。

除上文所披露者外，領匯或其任何附屬公司於回顧年度內概無收購或出售任何房地產。

物業發展及相關活動

於回顧年度內，領匯透過與南豐集團之合營收購新九龍內地段第6512號（「**該土地**」）。領匯於該合營公司（「**項目公司**」）中擁有60%權益，而南豐集團則擁有40%權益。領匯擬將該土地發展成甲級寫字樓之商業綜合項目，包括含有零售部分的辦公大樓以及停車場（「**商業發展項目**」）。有關該土地、商業發展項目及合營的詳情載於領匯2015年1月27日之公布內。根據房地產投資信託基金守則第7.2A條的規定提供之更新資料如下：

- 地價58.60億港元已悉數支付予政府。政府已向項目公司發出有關該土地之銷售條件第20240號及交吉該土地。
- 於本報告日期，項目公司已委聘建築專業人士以及進行岩土工程技術研究，以落實設計並提交有關商業發展項目之總體規劃圖／一般建築圖則供相關政府機關審批。
- 項目公司與南豐集團之公司已就商業發展項目之整體規劃及監管簽訂項目管理協議，項目公司將直接監管及管理商業發展項目之工地及建築，並將不會與南豐集團簽訂建築管理協議。
- 發展費用總額目前估計為105.41億港元。按領匯在此發展項目佔60%的權益計算，發展費用總額的領匯部分估計約為63.25億港元，約為領匯於2015年3月31日的資產總值（並就將繳付之末期分派及收購北京歐美匯購物中心作出調整後）之4.6%。
- 審核及風險管理委員會已審閱發展費用總額的領匯所在部分（在10%資產總值上限之內）及上述詳細資料。

企業員工購股計劃

企業員工購股計劃於2012年設立，旨在為合資格員工提供福利，令僱員感受到可分享領匯的成果。符合企業員工購股計劃指定條件之員工可享有由管理人提供之補貼，但僅可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）在公開市場上購買領匯基金單位。每年度均將於預定日期進行四次購買，而每位合資格員工所獲補貼金額為根據企業員工購股計劃之規則按服務年期及表現評估而釐定。

於回顧年度內，463名管理人之合資格員工參與企業員工購股計劃，彼等於聯交所共購買283,151個基金單位，總代價為13,198,364.80港元，其中由管理人支付之補貼金額為1,874,092.00港元。

發行新基金單位

年內根據長期獎勵計劃發行之新基金單位為1,764,208個。按2015年3月31日已發行之2,291,770,269個基金單位計算，年內發行之新基金單位數目相當於約0.08%。

回購、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2015年3月31日止年度內，管理人代表領匯於聯交所回購合共20,883,500個基金單位，總代價（不包括開支）約為9.56億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位回購數目	每基金單位購買價格		已付總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2014年6月	1,927,000	42.20	41.45	81
2014年8月	1,773,500	46.30	45.35	81
2014年9月	15,711,000	47.30	44.50	724
2014年12月	1,472,000	48.00	47.60	70

回購之基金單位於年末前已經全數註銷。管理人於年內作出之所有基金單位回購均根據基金單位持有人於2014年基金單位持有人周年大會授予之基金單位回購之一般授權進行，並且符合領匯及基金單位持有人之整體利益。

除上文所披露者外，管理人或領匯之任何附屬公司於截至2015年3月31日止年度內概無回購、出售或贖回任何領匯之上市基金單位。

基金單位持有人統計數據

根據領匯登記冊所載，於2015年3月31日之登記基金單位持有人分析如下：

持有量	持有人數目	基金單位數目	百分比 %
0-1,000	7,915	5,343,551	0.23
1,001-5,000	15,028	33,231,098	1.45
5,001-10,000	1,092	7,577,602	0.33
10,001-100,000	694	19,351,981	0.85
100,001 或以上	71	2,226,266,037	97.14
總計	24,800	2,291,770,269	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2015年3月31日持有2,200,329,562個基金單位(96.01%)，是最大單一登記基金單位持有人，而大部分基金單位持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

於2015年3月31日，領匯已發行基金單位共2,291,770,269個，而按該日之收市價每基金單位47.80港元計算，市值約為1,095.5億港元。進一步詳情載於本報告綜合財務報表附註25。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領匯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%。

主要房地產代理

於截至2015年3月31日止年度內，已向兩名房地產代理支付的佣金如下：

房地產代理	服務性質	服務價值 百萬港元	有關成本之百分比 %
Raymond W. F. Ho & Co., Limited	收購現崇山商場之代理費	9.0	31.7
第一太平戴維斯(香港)有限公司	出售葵興商場、東熹苑之商舖 與停車場、興田商場、華貴商 場、翠林商場、天平商場、兆 麟商場、彩霞邨之商舖與停車 場及彩輝邨之商舖與停車場之 代理費	19.4	68.3
總計		28.4	100.0

主要營辦商

於截至2015年3月31日止年度內，領匯委聘之五大營辦商之服務合約總值及其各自提供之服務價值如下：

營辦商	服務性質	服務價值 百萬港元	有關成本之百分比 %
威安建築有限公司	項目及維修	122.0	5.8
德基設計工程有限公司	項目及維修	107.6	5.2
嘉順土木工程有限公司	項目及維修	75.5	3.6
威信停車場管理(控股)有限公司	停車場管理	71.4	3.4
信和護衛有限公司	保安服務	67.3	3.2
總計		443.8	21.2

主要客戶及供應商

於截至2015年3月31日止年度內，五大客戶合計及五大供應商合計於領匯本年度總營業額及總採購額分別佔之百分比均少於30%。

據董事所知，董事、彼等各自之聯繫人及任何就董事所知擁有領匯已發行基金單位5%以上之基金單位持有人，概無於五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

財政年度結束後之變動

本報告已納入由2015年3月31日財政年度結束後起至2015年6月10日董事會批准本報告當日止期間所發生的變動。

2015年6月10日

董事及管理團隊之簡介

管理人之董事

蘇兆明先生

主席(亦為獨立非執行董事)

蘇兆明先生，65歲，自2007年4月起出任為管理人之獨立非執行董事及董事會主席。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有40年經驗，並在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。彼於2000年至2007年間曾擔任香港置地集團公司之行政總裁。

蘇兆明先生為永利澳門有限公司(該公司於聯交所主板上市)與Unitech Corporate Parks PLC(該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事，及香港之英傑華人壽保險有限公司之非執行董事。

蘇兆明先生積極參與公共服務。彼為香港總商會人力委員會主席、財資市場公會議會成員，及香港財務匯報局成員。彼於2012年至2014年間曾任香港英商會總務委員會主席。於慈善服務方面，彼為香港青年藝術協會之主席、Foundation for the Arts and Music in Asia Limited之委員，及The Photographic Heritage Foundation Limited與East Asian History of Science Foundation Limited之董事。

蘇兆明先生於2011年榮獲香港董事學會有限公司頒發上市公司非執行董事類別之年度傑出董事獎。

王國龍先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生，53歲，於2009年1月加入管理人擔任首席財務總監、於2009年2月獲委任為執行董事，並於2010年5月繼任為行政總裁。王國龍先生為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之成員。彼亦為The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司、The Link Finance Limited及領匯其他附屬公司之董事。

王國龍先生於亞洲及紐西蘭之投資銀行、金融顧問及會計行業擁有豐富經驗，專注於房地產、金融及個人零售業務範疇。彼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，亦為香港證券及投資學會之傑出資深會員，香港會計師公會、香港董事學會有限公司、英國皇家特許測量師學會、商場管理學會有限公司之資深會員以及香港理工大學專業應用教授(房地產)。

王國龍先生為盈富基金(根據證券及期貨條例第104(1)條獲認可之香港單位信託及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會主席、華頓商學院亞洲執行董事會成員、以及香港董事學會有限公司之理事會理事。彼為香港特別行政區金融發展局之政策研究小組成員，亦曾出任財經界人力資源諮詢委員會成員。彼曾任香港數碼港管理有限公司之董事及亞太房地產協會(Asia Pacific Real Estate Association Limited)之董事及其香港分會之主席、香港會計師公會理事會成員並於2008年擔任該會企業財務委員會之主席、以及於2006年至2011年間出任香港證券及投資學會之董事。

王國龍先生於2013年榮獲《亞洲企業管治》雜誌頒發亞洲公司董事獎，及於2011年榮獲香港董事學會有限公司頒發上市公司執行董事類別之年度傑出董事獎以及亞洲企業頒發卓越企業家獎。

張利民先生

執行董事及首席財務總監

張利民先生，48歲，於2010年6月加入管理人擔任執行董事及首席財務總監。彼為管理人之財務及投資委員會成員。彼亦為The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司、The Link Finance Limited及領匯其他附屬公司之董事。

張利民先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾23年經驗。彼持有波士頓大學工商管理學士學位及麥馬斯特大學工商管理碩士學位。彼為美國伊利諾斯州之執業會計師，亦為香港總商會地產及基建委員會之委員、以及香港上市公司商會常務委員會委員。

在加入管理人前，張利民先生曾任保華建業集團有限公司之執行董事兼財務總裁，及合和實業有限公司之執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，60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。紀達夫先生投身建築界37年，當中32年於香港工作。彼為凱達環球董事會主席，凱達環球為世界領先的建築師行之一，於全球擁有15個辦事處及1,450名僱員。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳則杖先生，67歲，於2009年10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主席及薪酬委員會與提名委員會之成員。陳則杖先生榮休前為羅兵咸永道會計師事務所之合夥人，曾於羅兵咸永道會計師事務所服務33年，期間範圍遍及加拿大、香港及中國大陸。陳則杖先生為National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事，亦曾任景福集團有限公司之獨立非執行董事（兩間公司均於聯交所主板上市）。陳則杖先生以其資深之管理技巧及其豐富經驗為不同行業解決複雜之商務事宜（其中包括房地產行業），並於企業管治方面擁有豐富經驗。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，59歲，於2013年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會與提名委員會之成員。陳秀梅女士為渣打銀行（香港）有限公司之執行董事及行政總裁。彼曾任嘉誠亞洲有限公司之行政總裁及Cazenove and Co之合夥人。嘉誠亞洲有限公司（現稱渣打證券（香港）有限公司）於2009年1月成為渣打銀行（香港）之成員公司。陳秀梅女士為聯交所上市委員會之成員，以及曾於2001年4月1日至2013年3月31日期間出任為證監會轄下收購及合併委員會與收購上訴委員會之成員。彼亦為樂施會之董事會成員及副主席以及香港青年藝術協會之行政委員會成員。陳秀梅女士畢業於謝菲爾德大學。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之成員及香港會計師公會之成員。

謝伯榮先生

獨立非執行董事

謝伯榮先生，64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與薪酬委員會之成員。謝伯榮先生曾擔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。謝伯榮先生為香港飛機工程有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市，並為滙豐銀行（中國）有限公司之獨立非執行董事。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Technological Economics之理學士碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。

董事及管理團隊之簡介 (續)

謝秀玲女士

獨立非執行董事

謝秀玲女士，62歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會之成員。謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為醫院管理局的總監（財務及資訊科技服務）。謝秀玲女士目前為醫院管理局公積金計劃信託委員會成員及香港大學核數委員會成員。彼為香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授及香港理工大學專業應用教授（醫療管理）。彼亦同時出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝秀玲女士為會德豐有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。彼持有美國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。謝秀玲女士為加拿大特許會計師及香港會計師公會資深會員。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，65歲，於2009年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會主席與財務及投資委員會之成員。韋達維先生持有牛津大學文學院現代歷史碩士學位，並於1991年完成法國INSEAD工商管理學院國際行政人員課程。彼為英國皇家特許測量師學會之資深會員及香港英商會總務委員會成員。韋達維先生為匯貫資本之高級顧問。彼亦為中國國際貿易促進委員會廣州市委員會及中國國際商會廣州商會之高級顧問。彼曾任DTZ戴德梁行之跨國董事，負責該行亞太區業務之拓展及客戶服務。彼擁有逾42年全面的國際商業發展項目經驗。彼為國際購物中心協會歐洲諮詢委員會之前會員。

王于漸教授, SBS, JP

獨立非執行董事

王于漸教授，62歲，於2007年9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。王于漸教授為香港大學之經濟學講座教授，其主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。彼亦積極參與公共事務，並擔任多項公職。王于漸教授為鷹君集團有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外（國際）有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼亦為中國工商銀行（亞洲）有限公司之獨立非執行董事。

Elaine Carole YOUNG女士

獨立非執行董事

Elaine YOUNG女士，50歲，於2013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之成員。Elaine YOUNG女士對於房地產及酒店服務業均擁有豐富經驗，並為精品服務式公寓品牌「莎瑪」之創辦人之一。在莎瑪於2010年由ONYX酒店集團收購後，Elaine YOUNG女士加入為該集團之執行董事，負責ONYX所有品牌在北亞洲之發展及營運。於2014年5月，彼離開ONYX以專注於服務式公寓行業內的其他發展機會。Elaine YOUNG女士於享負盛名的2009年度RBS Coutts/Financial Times Women in Asia Awards中獲選為「Entrepreneur of the Year」。彼在香港定居前曾於英國接受Marks & Spencer PLC之零售及商業管理培訓。

管理團隊

王國龍先生

執行董事及行政總裁

張利民先生

執行董事及首席財務總監

翟迪強先生

財務總監

翟迪強先生，54歲，負責監督領匯於財務、資本市場及投資者關係各方面的職能。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。翟迪強先生於2010年6月加入管理人。彼持有威爾斯大學（現稱卡迪夫大學）工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。於加入管理人前，彼為資本策略地產有限公司之集團營運總監兼執行董事。翟迪強先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並曾出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月止。彼現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事及香港總商會金融及財資服務委員會之委員。

陳明德先生

法律總監及公司秘書

陳明德先生，56歲，負責監督領匯之法律及公司秘書事務以及法規監管事宜。陳明德先生於2010年8月加入管理人，並從事法律工作逾31年，在房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等相關法律事項方面均擁有豐富經驗。於加入管理人前，陳明德先生曾出任於韓國上市之Littauer Technologies Co., Ltd.之集團法律總監、嘉華國際集團有限公司之首席律師及公司秘書，及盈科大衍地產發展有限公司之法律總監。陳明德先生持有香港大學法律學士學位、英國倫敦大學法律碩士學位，及擁有香港執業律師之資格。彼為香港律師會內務律師委員會成員及香港上市公司商會上市規條關注小組成員。

陳淑嫻女士

投資總監

陳淑嫻女士，40歲，負責監督領匯之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究工作。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。陳淑嫻女士

於房地產和基金管理行業擁有逾17年之工作經驗。於2013年5月加入管理人前，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於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司擔任管理職位。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建築學院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學士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與英國皇家特許測量師學會之成員。

霍業生先生

資產管理（中國）總監

霍業生先生，48歲，負責監督領匯於中國之物業之管理，包括租務、物業管理及資產提升方面之事宜。彼於2014年7月加入管理人並於中國及香港商業地產之資產管理方面擁有逾20年之實質及全面經驗。彼為領匯一間附屬公司之董事。在加入管理人之前，霍業生先生曾於匯貫南豐投資管理有限公司出任資產管理主管。彼曾於中國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，並為註冊專業測量師及香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

江寶欣女士

租務及市場推廣總監

江寶欣女士，45歲，負責監督領匯資產組合之租務及市場推廣活動。江寶欣女士於2005年3月加入管理人，並於房地產行業擁有22年之工作經驗。彼於零售及商業租務以及執行大型翻新項目與重整租戶組合方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，彼曾於多家著名之大型物業發展商擔任管理職位包括新鴻基地產發展有限公司、新世界發展有限公司及恒基兆業地產有限公司。江寶欣女士持有香港大學地理文學士學位。

董事及管理團隊之簡介 (續)

梁玄狄先生

項目及發展總監

梁玄狄先生，49歲，負責監督領匯之資產提升、物業發展，並負責發掘各項商務拓展機會。彼自2012年8月加入管理人，並於香港及國內之主要物業發展項目擁有逾22年之工作經驗。彼為領匯若干附屬公司之董事。梁玄狄先生亦在翻新大型商場、發展大型住宅／商業綜合項目以及發展與執行企業策略方面擁有豐富經驗。彼現時為台北金融大樓股份有限公司(台北101)之董事。在加入管理人前，梁玄狄先生曾任新鴻基地產發展有限公司之項目總監，並曾擔任其前主席之首席顧問(房地產開發投資)。梁玄狄先生持有香港理工大學消防及安全工程學理學碩士、香港城市大學仲裁及爭議解決學法學碩士，以及香港大學建築學學士及建築學系文學士學位。彼為英國皇家仲裁司學會資深會員，並為認可人士(建築師名單)、香港註冊建築師及香港建築師學會成員。彼亦持有中國註冊建築師執業資格。

盧炳松先生

企業傳訊及對外關係總監

盧炳松先生，61歲，負責監督企業傳訊、品牌及客戶體驗管理，發展與各主要持份者包括傳媒、政府及社區人士的溝通。彼於2014年6月加入管理人，擁有在香港及大中華區企業傳訊及對外事務方面逾37年工作經驗。盧炳松先生曾於跨國企業包括香港迪士尼樂園、可口可樂中國公司及香港賽馬會等擔任要職。盧炳松先生持有東亞大學工商管理碩士學位及香港浸會大學傳播文憑。彼為香港大學專業進修學院中國商業學院客席副教授，香港中文大學新聞與傳播學院碩士課程客席講師。盧炳松先生為國際傳播專業人士協會之永久會員、中國國際公共關係協會董事，英國特許語言學會會員及國際公共關係協會前香港分會主席。

胡志平先生

物業管理及營運總監

胡志平先生，48歲，負責監督領匯資產組合之物業、設施及停車場管理與營運。彼於2011年9月加入管理人。胡志平先生於香港及國內之物業管理行業，營運多間管理公司及培訓課程方面擁有逾26年之工作經驗。在加入管理人前，彼曾任信和集團之聯席董事，並帶領逾2,000名員工之團隊管理多於180項物業。胡志平先生持有香港大學房地產理科學士學位。彼為香港房屋經理學會之副會長。

魏麗豪女士

策劃及業務發展主管

魏麗豪女士，37歲，負責監督領匯之企業策劃、數碼科技策劃及業務發展，以及研究及數據分析工作。彼於2015年3月加入管理人，於亞太地區的策略規劃、科技、電子商務及網上市場推廣擁有豐富經驗。在加入管理人前，魏麗豪女士為Hotels.com(Expedia, Inc.)之亞太區營銷總監，並曾擔任麥肯錫美國及大中華區管理顧問。魏麗豪女士早年亦曾於茂盛結構顧問有限公司擔任工程師職位。魏麗豪女士持有耶魯大學國際關係文學碩士學位及康乃爾大學土木工程理學士學位。

楊成和先生

人力資源及行政總監

楊成和先生，54歲，負責監督管理人之人力資源管理策略、培訓與發展，以及一般行政事務。彼於2014年7月加入管理人，在香港及亞太區橫跨不同行業的人力資源管理方面擁有豐富經驗。彼為領匯一間附屬公司之董事。在加入管理人之前，楊成和先生曾出任嘉華國際集團有限公司之人力資源董事。彼曾於教育、科技及工業類別之跨國企業包括Pearson Group plc、Cirrus Logic, Inc.及British Oxygen Corporation擔任不同之人力資源領導角色。楊成和先生持有香港中文大學社會科學系學士學位。彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。

根據證券及期貨條例基金單位持有人須予披露之權益及淡倉

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以及管理人存置之登記冊，於 2015 年 3 月 31 日，擁有領匯基金單位 5% 或以上權益之人士如下：

名稱	身份	好倉 (L) / 淡倉 (S) 之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 228,001,214	9.94
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 162,012,878	7.06
		(S) 607,000	0.02

附註：

(1) 概約百分比乃根據於 2015 年 3 月 31 日已發行之 2,291,770,269 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以及管理人存置之登記冊，於 2015 年 3 月 31 日概無其他人士於領匯基金單位持有 5% 或以上之權益。

基金單位之權益披露 (續)

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 2015 年 3 月 31 日持有領匯基金單位及相關基金單位之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2015年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行之基金單位之概約百分比 ⁽⁴⁾ %	於2014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				
現任董事								
主席（亦為獨立非執行董事）								
蘇兆明	708,438	—	—	—	114,500	822,938	0.036	822,938
執行董事								
王國龍	1,335,239	—	—	—	926,500	2,261,739	0.099	2,261,739
張利民	337,381	—	—	—	259,500	596,881	0.026	596,881
非執行董事								
紀達夫	23,456	—	—	—	32,000	55,456	0.002	55,456
獨立非執行董事								
陳則杖	102,981	—	—	—	42,500	145,481	0.006	145,481
陳秀梅	—	—	—	—	24,000	24,000	0.001	24,000
謝伯榮 ⁽³⁾	—	—	—	—	—	—	—	—
謝秀玲 ⁽³⁾	—	—	—	—	—	—	—	—
韋達維	56,860	—	—	—	35,500	92,360	0.004	98,360
王于漸	224,346	—	—	—	42,000	266,346	0.012	266,346
Elaine Carole YOUNG	2,500	—	—	—	22,000	24,500	0.001	24,500
前獨立非執行董事								
鄭李錦芬 ⁽⁵⁾	—	—	—	—	—	—	0.000	9,000
周永健 ⁽⁶⁾	544,712	—	—	—	30,000	574,712	0.025	574,712
馮鈺斌 ⁽⁷⁾	294,994	—	—	—	23,500	318,494	0.014	318,494
高鑑泉 ⁽⁸⁾	228,272	—	—	—	28,000	256,272	0.011	256,272

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) 該等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授予各董事（及上述之前獨立非執行董事）之受限制基金單位獎勵於歸屬時可發行予彼等之最高基金單位數目。請同時參閱下文附註(6)、(7)及(8)。
- (3) 謝伯榮先生及謝秀玲女士均於 2014 年 7 月 24 日獲委任為獨立非執行董事。彼等尚未有根據長期獎勵計劃獲授受限制基金單位獎勵。
- (4) 概約百分比乃根據於 2015 年 3 月 31 日已發行之 2,291,770,269 個基金單位計算。
- (5) 根據長期獎勵計劃於 2014 年 7 月 17 日授予鄭李錦芬女士之受限制基金單位獎勵所涉及之最高基金單位為 9,000 個，彼之受限制基金單位獎勵已於 2015 年 2 月 1 日彼辭任後失效。
- (6) 年末後，周永健先生於 2015 年 5 月 22 日退任。彼尚未歸屬之受限制基金單位獎勵於其退任後之詳情請參閱第 46 頁附註(8)。
- (7) 該等於基金單位及相關基金單位（此乃尚未歸屬之受限制基金單位獎勵）之權益為馮鈺斌博士於 2014 年 7 月 31 日（即緊接其退任前當日）之概況，其尚未歸屬之受限制基金單位獎勵由彼退任起至 2015 年 3 月 31 日止並無變動。進一步詳情請參閱第 46 頁附註(9)。
- (8) 該等於基金單位及相關基金單位（此乃尚未歸屬之受限制基金單位獎勵）之權益為高鑑泉先生於 2014 年 7 月 23 日在 2014 年基金單位持有人周年大會退任時之概況，其尚未歸屬之受限制基金單位獎勵由彼退任起至 2015 年 3 月 31 日止並無變動。進一步詳情請參閱第 46 頁附註(10)。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於 2015 年 3 月 31 日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於領匯及／或其附屬公司之基金單位或相關基金單位或債券中持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之權益

經作出合理查詢並根據管理人所得資料，於2015年3月31日，下列人士（重大基金單位持有人以及董事及任何彼等各自之聯繫人⁽⁴⁾除外）為領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章），並持有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2015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2014年9月30日持有 之基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」） 及其附屬公司 ⁽¹⁾	5,627,461	0.246	5,883,961
英傑華人壽保險有限公司（「英傑華」） ⁽²⁾	191,000	0.008	191,000

附註：

- (1) 受託人為滙豐之間接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領匯之關連人士。除上表所披露之5,627,461個基金單位外，滙豐之一間同集團附屬公司於2015年3月31日亦持有2,223,185個基金單位之權益。
- (2) 蘇兆明先生為英傑華之非執行董事。因此，英傑華為領匯之關連人士。
- (3) 概約百分比乃根據於2015年3月31日已發行之2,291,770,269個基金單位計算。
- (4) 董事（就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士）於2015年3月31日持有基金單位之權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。管理人之公司秘書及其有聯繫者（定義見房地產投資信託基金守則）於2015年3月31日持有207,417個基金單位之權益。梁玄狄先生作為領匯若干特別目的投資工具之董事，於2015年3月31日持有37,772個基金單位之權益。於2015年3月31日，領匯並無重大基金單位持有人（賦有房地產投資信託基金守則第8章下之涵義）。
- (5) 領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士。世邦魏理仕有限公司之一間同集團附屬公司於2015年3月31日持有13,597,208個基金單位之權益。
- (6) 永亨銀行有限公司（現稱華僑永亨銀行有限公司）作為前獨立非執行董事馮鈺斌博士之有聯繫者，已於2014年8月1日不再為領匯之關連人士。

長期獎勵計劃

根據於2007年7月23日採納之長期獎勵計劃，管理人可向董事及其他合資格僱員授出股權獎勵，形式可為有權利在有條件限制下收取基金單位之受限制基金單位獎勵（「**受限制基金單位獎勵**」），有權利認購基金單位之認購權（「**基金單位認購權**」），及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵（「**有條件現金獎勵**」）（以上個別稱為（「**獎勵**」），統稱為（「**該等獎勵**」））。

於2015年6月10日前，長期獎勵計劃之管理與行政事宜由人力資源及薪酬委員會負責，而當所授出的任何獎勵（及於長期獎勵計劃下的其他安排）涉及董事時，薪酬委員會將進行審閱並提供建議予董事會批准。於2015年6月10日，人力資源及薪酬委員會與薪酬委員會合併，因此，薪酬委員會接管長期獎勵計劃之管理與行政事宜，惟任何涉及董事之授出或安排須經董事會批准的現行制度則維持不變。於下列「長期獎勵計劃概要」中，「**委員會**」一詞指合併前的人力資源及薪酬委員會及於合併後則指薪酬委員會。

長期獎勵計劃概要

目的

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃參與者之利益與管理人對達成領匯長遠策略目標以及基金單位持有人之整體利益維持一致；
- (ii) 提高管理人吸引及留聘有才幹之管理人員及主要員工的能力，而彼等有助於領匯之長遠增長及成功，並能為基金單位持有人創造價值；及
- (iii) 有助領匯激勵及／或獎勵管理人及管理人員及主要員工，鼓勵彼等達致超卓表現。

參與者

合資格參與長期獎勵計劃之人士（「**參與者**」）包括(i) 董事；及(ii) 由委員會全權認定對領匯之成功已作出或可能作出貢獻之管理人主要員工。

授出獎勵

授出獎勵須經委員會批准，惟向董事、行政總裁或領匯之重大持有人（賦有房地產投資信託基金守則第8章下之涵義）或任何彼等各自之有聯繫者（僅因受僱於管理人而成為有聯繫者之人士除外）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。

根據長期獎勵計劃可供發行之基金單位總數

根據長期獎勵計劃授出之所有該等獎勵可予發行之基金單位總數，合計不得超過213,745,400個基金單位（即採納長期獎勵計劃當日已發行基金單位之10%）。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可供進一步授出該等獎勵之基金單位數目為199,894,666個，佔已發行基金單位約8.72%。

每位參與者獲授獎勵之上限

除經基金單位持有人以普通決議案方式批准外，倘有關獎勵獲全面接納及歸屬（就受限制基金單位獎勵而言）及／或全面行使（就基金單位認購權而言），將導致該參與者有權收取之基金單位數目與於緊接有關建議授出日期前12個月期間根據其已獲授或將獲授之所有該等獎勵（包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬之該等獎勵）而已發行及將發行之基金單位總數，合共超過建議授出有關獎勵當日已發行基金單位總數之1%時，則不得向該參與者授出有關獎勵。

倘建議向獨立非執行董事或領匯之重大持有人（賦有房地產投資信託基金守則第8章下之涵義）或任何彼等各自之有聯繫者授出獎勵，將導致該參與者於截至有關建議授出日期（包括該日）止12個月期間內，就已授予或將授予該參與者之所有該等獎勵（包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬之該等獎勵）而已發行及將發行之基金單位數目：(i) 合共超過已發行基金單位總數之0.1%；及(ii) 按有關建議授出日期當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元者，則進一步授出獎勵須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，而有關參與者及其有聯繫者須就有關普通決議案放棄投票。此外，向獨立非執行董事授出之該等獎勵不得（其中包括）超過已發行基金單位總數之1%。

歸屬期／認購權行使期

受限制基金單位獎勵之歸屬期一般為一年至三年，或由委員會釐定之其他期限。基金單位認購權之行使期由委員會釐定，惟不得超過10年。

基金單位認購權之行使價

基金單位認購權之行使價不得低於以下較高者：(i) 授出當日聯交所報基金單位之收市價；及(ii) 緊接授出當日前五個交易日聯交所報基金單位之平均收市價。

表現目標

受限制基金單位獎勵之表現目標及／或其他歸屬條件（如有）將由委員會釐定，及其將全權酌情釐定於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。

有條件現金獎勵

有條件現金獎勵將由委員會全權酌情授出，及僅可與受限制基金單位獎勵一同授出，並將根據適用於相關受限制基金單位獎勵之相同表現目標及／或歸屬條件以及歸屬期予以歸屬。有條件現金獎勵賦予承授人在有條件限制下收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內領匯向基金單位持有人作出之每基金單位分派總額乘以最終歸屬予該承授人之基金單位實際數目。

接納獎勵及應付代價

授出獎勵之要約須於授出日期起計14日（或由委員會所訂定之其他期限）內獲接納。接納獎勵應付之代價（如有）由委員會全權酌情釐定。

長期獎勵計劃(續)

長期獎勵計劃之有效期

長期獎勵計劃之有效期由其獲採納之日期(即2007年7月23日)起計，為期10年，惟提前終止者除外。

基金單位認購權

自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

受限制基金單位獎勵

於截至2015年3月31日止年度內，根據長期獎勵計劃連同有條件現金獎勵⁽⁵⁾授出之受限制基金單位獎勵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2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1)·(2)}	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2015年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	52,500	-	(47,184)	-	(5,316)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	44,500	-	(37,108)	-	(7,392)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	44,500	-	-	-	-	44,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	18,250	-	-	-	-	18,250
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	18,250	-	-	-	-	18,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	-	16,750	-	-	-	16,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	-	16,750	-	-	-	16,750
王國龍 (執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	154,000	-	(138,408)	-	(15,592)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	189,500	-	(158,020)	-	(31,480)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	189,500	-	-	-	-	189,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	187,500	-	-	-	-	187,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	187,500	-	-	-	-	187,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	-	181,000	-	-	-	181,000
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	-	181,000	-	-	-	181,000
張利民 (執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	64,500	-	(57,969)	-	(6,531)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	55,500	-	(46,280)	-	(9,220)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	55,500	-	-	-	-	55,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	-	49,500	-	-	-	49,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	-	49,500	-	-	-	49,500
紀達夫 (非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	14,500	-	(13,032)	-	(1,468)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	12,500	-	(10,424)	-	(2,076)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	12,500	-	-	-	-	12,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	-	4,750	-	-	-	4,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	-	4,750	-	-	-	4,750
陳則杖 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	-	(17,526)	-	(1,974)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	16,500	-	(13,759)	-	(2,741)	-
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	-	-	-	-	6,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,250	-	-	-	-	6,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750
謝伯榮 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-
謝秀玲 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2014年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1)、(2)}	年內歸屬 ⁽⁴⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2015年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
韋達維 (獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	16,000	–	(14,380)	–	(1,620)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	13,500	–	(11,258)	–	(2,242)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	13,500	–	–	–	–	13,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	5,750	–	–	–	–	5,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,750	–	–	–	–	5,750
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	–	5,250	–	–	–	5,250
王于漸 (獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	–	5,250	–	–	–	5,250
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	–	(16,178)	–	(1,822)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	–	(12,925)	–	(2,575)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	6,750	–	–	–	–	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	–	–	–	–	6,750
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	–	6,500	–	–	–	6,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	–	6,500	–	–	–	6,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	5,750	–	–	–	–	5,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,750	–	–	–	–	5,750
前任董事	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	–	5,250	–	–	–	5,250
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	–	5,250	–	–	–	5,250
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	–	(17,526)	–	(1,974)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	16,500	–	(13,759)	–	(2,741)	–
鄭李錦芬 (前獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	–	–	–	–	16,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	6,750	–	–	–	–	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	–	–	–	–	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	–	–	–	–	6,750
周永健 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾ (前獨立非執行董事)	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	15,000	–	(13,481)	–	(1,519)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	13,000	–	(10,841)	–	(2,159)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	13,000	–	–	–	–	13,000 ⁽⁹⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250 ⁽⁹⁾
馮鈺斌 ⁽⁶⁾ (前獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250 ⁽⁹⁾
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	–	(16,178)	–	(1,822)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	–	(12,925)	–	(2,575)	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	–	–	–	–	15,500 ⁽¹⁰⁾
高鑑泉 ⁽⁶⁾ (前獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	6,250	–	–	–	–	6,250 ⁽¹⁰⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,250	–	–	–	–	6,250 ⁽¹⁰⁾
其他參與者								
合計	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	668,020 ⁽¹¹⁾	–	(559,944) ⁽¹¹⁾	(29,209)	(78,867) ⁽¹¹⁾	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	661,734 ⁽¹¹⁾	–	(525,103) ⁽¹¹⁾	(21,264)	(115,367) ⁽¹¹⁾	–
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	660,810 ⁽¹¹⁾	–	–	–	(29,842)	630,968 ⁽¹¹⁾
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	645,500	–	–	–	(26,164)	619,336
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	645,500	–	–	–	(35,460)	610,040
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	–	659,000	–	–	(15,500)	643,500
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	–	659,000	–	–	(15,500)	643,500
總計			5,083,564	1,889,000	(1,764,208)	(50,473)	(430,539)	4,727,344

長期獎勵計劃(續)

附註：

- (1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可予發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予各承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達成相關歸屬條件(如適用)及達標程度。
- (2) 基金單位於緊接年內受限制基金單位獎勵授出日期前營業日之收市價為每基金單位 42.60 港元。假設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，則根據獨立估值師之估值計算，該等受限制基金單位獎勵於 2015 年 3 月 31 日之估計價值約為 9,000 萬港元。
- (3) 於緊接年內受限制基金單位獎勵歸屬日期前營業日之基金單位收市價為每基金單位 41.95 港元。
- (4) 該等數字為年內失效之受限制基金單位獎勵所涉及之最高基金單位數目。與有關受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦告同時失效。
- (5) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出。於年內就有關受限制基金單位獎勵一同歸屬之有條件現金獎勵支付合共約 700 萬港元。根據年內授出但尚未歸屬之受限制基金單位獎勵而須予發行之最高基金單位數目計算，於年末每項有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位 2.2222 港元。
- (6) 根據現行政策，退任董事所持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵將根據其退任前之實際在任日數按比例歸屬。
- (7) 鄭李錦芬女士之該等受限制基金單位獎勵連同相關之有條件現金獎勵已於 2015 年 2 月 1 日彼辭任後全數失效。
- (8) 周永健先生於 2015 年 5 月 22 日退任。緊隨彼退任後，彼可獲發行之最高基金單位數目將按比例(見上文附註(6))計算。
- (9) 按比例計算(見上文附註(6))，馮鈺斌博士(彼已於 2014 年 8 月 1 日退任)將獲發行之最高基金單位數目應分別為 8,980 個、2,848 個及 1,897 個(而非上表所列之 13,000 個、5,250 個及 5,250 個)。餘下部分將不獲歸屬並將於相關歸屬日期失效。
- (10) 按比例計算(見上文附註(6))，高鑑泉先生(彼已於 2014 年 7 月 23 日舉行之 2014 年基金單位持有人周年大會結束時退任)將獲發行之最高基金單位數目應分別為 10,592 個、3,322 個及 2,213 個(而非上表所列之 15,500 個、6,250 個及 6,250 個)。餘下部分將不獲歸屬並將於相關歸屬日期失效。
- (11) 該等數字包括由 Michael Ian ARNOLD 先生(前獨立非執行董事)持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵(進一步詳情請參閱 2013/2014 年度年報第 111 頁)。於年初，涉及最高 49,500 個基金單位之受限制基金單位獎勵尚未歸屬，及於年內受限制基金單位獎勵所涉及之 19,167 個基金單位已予歸屬，而所涉及之 14,833 個基金單位則已失效。於年末，涉及最高 15,500 個基金單位之受限制基金單位獎勵尚未歸屬，並將於相關歸屬日期按比例(見上文附註(6))歸屬予 Michael Ian ARNOLD 先生。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期內在領匯之綜合收益表內支銷。長期獎勵計劃之進一步詳情載於本報告之綜合財務報表附註 20。

豁免嚴格遵守

於領匯上市時及其後於2007年6月8日、2007年10月26日、2013年3月19日及2015年3月6日，證監會就領匯若干關連人士交易豁免領匯嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內有關披露及須經基金單位持有人批准之規定（「該等豁免」）。

於截至2015年3月31日止年度內，領匯一直就相關之關連人士交易遵守該等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進行交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)（如適用）交易金額或所支付費用在指定上限內；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

下表載列領匯及／或其附屬公司與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）於年內訂立之關連人士交易：

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(637.4)
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	(8.8)
世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」) ⁽³⁾	主要估值師	估值費用 土地諮詢服務	不適用 不適用	(2.9) (2.3)
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」)	受託人之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	29.5 ⁽⁵⁾ 1.4 不適用 不適用	不適用 不適用 (6.6) (4.1)
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「工銀亞洲」)	王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾ 利息收入 銀行費用	8.1 ⁽⁵⁾ 1.6 不適用	不適用 不適用 — ⁽⁶⁾
渣打銀行(香港)有限公司 (「渣打香港」)	陳秀梅女士之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	10.2 ⁽⁵⁾ 2.9 不適用 不適用	不適用 不適用 (1.1) (0.3)
凱達環球有限公司 (「凱達環球」) ⁽⁷⁾	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(10.0) ⁽⁸⁾
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	蘇兆明先生之有聯繫者	贊助文化活動	不適用	(0.2)
香港青年藝術協會	蘇兆明先生及陳秀梅女士之 有聯繫者	贊助文化活動	不適用	(0.6)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助及會籍費用	不適用	(0.1)

關連人士交易 (續)

關連人士名稱	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
香港董事學會有限公司 (「香港董事學會」)	王國龍先生之有聯繫者	會籍年費及登記費	不適用	— ⁽⁹⁾
Asia Pacific Real Estate Association Limited (「亞太房地產協會」) ⁽¹⁰⁾	王國龍先生之有聯繫者	公司會籍年費及僱員培訓 費用	不適用	(0.1)
Contender Limited ⁽¹¹⁾	前獨立非執行董事馮鈺斌博士 之有聯繫者	酒店會議套餐	不適用	(0.3) ⁽¹¹⁾
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」) ⁽¹¹⁾	前獨立非執行董事馮鈺斌博士 之有聯繫者	利息收入	0.7 ⁽¹¹⁾	不適用

附註：

- (1) 管理人作為領匯之內部管理公司，按成本收回基準向領匯收回其開支。
- (2) 於2015年3月31日，領匯之所有物業均位處香港。上述受託人費用乃根據主要估值師於其最新年度估值報告內對該等物業釐定之最近期物業估值按年率0.008%計算，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 年內向世邦魏理仕批出四份諮詢合約，包括(i)費用為16萬港元之定額合約、(ii)金額上限為14萬港元之12個月服務合約、(iii)費用為9.3萬港元有關中國營運合規事宜之諮詢服務合約；及(iv)費用約為580萬港元之租賃項目諮詢服務合約。
- (4) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (5) 該等金額不包括已收按金。
- (6) 年內向工銀亞洲支付之銀行費用約為1萬港元。
- (7) 年內向凱達環球批出一份金額為180萬港元之建築及裝修諮詢合約與一份金額為50萬港元之設計及項目顧問合約。
- (8) 包括費用補償。
- (9) 年內向香港董事學會支付之費用約為5,000港元。
- (10) 在王國龍先生於2014年8月辭任亞太房地產協會董事一職後，亞太房地產協會不再為領匯之關連人士。
- (11) 在馮鈺斌博士於2014年8月1日不再擔任管理人獨立非執行董事一職後，作為其有聯繫者之永亨銀行(現稱華僑永亨銀行有限公司)及Contender Limited均於同日起不再為領匯之關連人士。上表所披露之金額計算至2014年7月31日止。

與關連人士之租賃交易

除領匯於2012/2013年度年報第96頁及2013/2014年度年報第114頁所載列之若干租約(而該等租約之年期於財政年度末仍然存續)外，領匯及／或其附屬公司於年內與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立或重續年租總額逾100萬港元之租約如下：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2015年 3月31日已收取 之租金按金 百萬港元
滙豐	樂富廣場L201至L206號 商舖之租約	租期為3年 至2017年8月21日屆滿	4.8	1.3 ⁽²⁾
工銀亞洲	愛民廣場F18、F19A、F19B 及F19C號商舖之租約	租期為3年 至2017年8月31日屆滿	1.9	0.5
渣打香港	厚德商場G37至G40號 商舖之租約	租期為3年 至2016年7月2日屆滿	3.4	0.9 ⁽²⁾

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) 以銀行擔保形式提供。

關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於年內聘用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行(於2014年8月1日起不再屬關連人士)及渣打香港為其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30。滙豐集團亦為領匯之附屬公司提供強制性公積金賬戶及付款與收款安排服務。領匯於滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港均有開立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。

貸款

領匯之全資附屬公司The Link Finance Limited於2010年5月及2010年6月分別獲滙豐及渣打香港提供5億港元及3億港元之雙邊貸款，而於2015年3月31日就該等貸款未向滙豐及渣打香港償還之餘額分別為5億港元及1.65億港元。

於2011年4月，The Link Finance Limited獲提供一筆25億港元之5年期聯合貸款，而於2015年3月31日就該筆貸款未向滙豐(作為其中一間相關銀行)償還之餘額為4億港元。

The Link Finance Limited 於2013年9月及2013年11月分別獲恒生銀行有限公司(「**恒生銀行**」，為滙豐之附屬公司)及滙豐提供5億港元及10億港元之雙邊貸款，而於2015年3月31日就該等貸款未向恒生銀行及滙豐償還之餘額分別為2.5億港元及5億港元。

存款

於2015年3月31日，領匯之附屬公司於滙豐集團(包括恒生銀行)、工銀亞洲及渣打香港之存款分別約為21億港元、50萬港元及1.506億港元。

其他交易

於年內，領匯之全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(作為發行人)根據中期票據計劃發行兩筆以關連人士擔當交易商之票據如下：

- (i) 於2014年9月3日發行一筆本金為5億美元於2024年到期並於聯交所掛牌(債券代號：5794)之美元計值定息票據，而是次發行由澳新銀行集團有限公司、星展銀行有限公司及滙豐(領匯之關連人士)擔當交易商，並根據由(其中包括)發行人、管理人與該等交易商於2014年8月26日簽訂之相關認購協議，滙豐因與其他兩位交易商各自認購該等美元票據而共同獲支付管理及包銷佣金。該佣金數額超過100萬港元。
- (ii) 於2015年2月10日發行一筆本金為6.5億港元於2022年到期之私人定息票據，而是次發行由渣打香港(領匯之關連人士)擔當交易商。

就上述(i)及(ii)項而言，有關發行均在證監會就與滙豐集團及渣打香港之關連人士交易所授出之豁免範圍內進行。兩次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，年內再無根據中期票據計劃並以領匯關連人士擔當交易商而發行之其他票據。

於年內，The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2015年3月31日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值總額為18.5億港元。

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

就與滙豐集團於年內訂立之企業財務交易，受託人及管理人均確認(i)該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之監管責任；及(iii)已遵守有關豁免之持續一般條件(詳情披露於領匯2005年11月14日之發售通函內)。除上文所披露者外，領匯於年內與滙豐集團概無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「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」審閱於年內進行的持續關連人士交易。核數師已就證監會所授豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內有關披露及須經基金單位持有人批准之規定而發出無保留函件，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調查結果及結論。

審核及風險管理委員會之確認

管理層提交季度規管報告予審核及風險管理委員會審閱，繼而再經由董事會通過。

審核及風險管理委員會已審閱並信納於年內由滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行(於2014年8月1日起不再為關連人士)與渣打香港提供之銀行及財務服務為一般性質且種類屬證監會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，並與管理人之內部程序並無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，其信納於年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) 於領匯一般及日常業務過程中；
- (iii) 為公平合理；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) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及規管程序足以顯示受託人之營運乃獨立於滙豐集團之其他銀行或財務職能或營運；
- (ii) 就領匯之營運及基金單位持有架構(包括領匯之目標及策略、其物業組合之規模、地區分佈及商戶組合以及其管理架構)而言，該等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上限之基礎屬公平合理；
- (iii) 所申請豁免之範圍及條款屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授豁免，管理人不一定須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得豁免

審核及風險管理委員會已審閱該等豁免之條款。根據該等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及董事會全體(包括獨立非執行董事)信納在毋須基金單位持有人批准下繼續獲得該等豁免屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

於2015年3月6日獲授之關連人士交易新豁免

於2015年3月6日，證監會就若干與滙豐銀行(中國)有限公司(「滙豐中國」)之關連人士交易豁免領匯須嚴格遵守房地產投資信託基金守則(或下稱「守則」)之若干條文。截至2015年3月31日止之年度內，領匯及／或其附屬公司並無與滙豐中國進行交易。有關滙豐中國之相關新豁免之條款及條件覆述如下：

有關守則之若干規定所授出之修訂及豁免以及據此訂定之條件

(I) 擴大「有關銀行集團」之定義

合規手冊附表七第8段所載之「有關銀行集團」之定義擴大至涵蓋滙豐中國，以使由滙豐中國向領匯集團提供之日常銀行服務將不會被視為關連人士交易，故毋須遵守有關公布或須基金單位持有人批准之任何規定，前提為就有關銀行集團之日常銀行服務，管理人將：

- (a) 於其年報內披露肯定或否定之確認，表示於有關財政年度是否與有關銀行集團各成員公司訂立任何日常銀行服務，並簡介該等交易之一般性質或類別；及
- (b) 於其年報內披露(i)審核委員會已審閱該等交易之一般性質及類別，並就此呈報；及(ii)審核委員會信納交易之一般性質及類別乃在管理人提出申請豁免時已納入考慮之內，而其性質及類別乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，並且沒有與管理人之內部程序重大不符而須基金單位持有人注意。

倘有關銀行集團(不包括受託人)在日常業務過程中以基金經理、代名人、託管人、代理或受託人之身份，或以其他方式代表第三方行事(從而令該交易乃代表有關銀行集團以外之人士或為該人士之利益而訂立)，則交易(包括就領匯證券之交易)將不被視為關連人士交易。該交易包括領匯與另一集體投資計劃(包括另一項房地產投資信託基金)之間的交易，而有關銀行集團旗下之公司擔任其管理人或受託人，惟前提是該交易並非有關銀行集團(不包括受託人)為其利益所作之交易。

(II) 與滙豐中國進行之企業財務交易

就與滙豐中國進行之若干「企業財務交易」，已獲豁免嚴格遵守守則第8.9條及第8.11條所載有關須基金單位持有人批准及披露之規定以及修訂守則第8章之公布、披露及申報規定。

就此而言，「企業財務交易」指：

- (i) 滙豐中國以包銷商或安排人身份或以領匯的上市代理人及／或財務顧問及／或全球協調人身份參與的包銷、證券化、發行債務工具或其他證券，或其他相關安排；
- (ii) 領匯集團為收購房地產所需資金而訂立之任何融資協議以借出及借入資金或其他相關安排(包括再融資)，惟一般為營運資金而融資之日常銀行業務除外；及
- (iii) 「企業顧問交易」(即向領匯提供企業財務顧問服務¹，惟不包括上文第(i)項及第(ii)項)。

滙豐中國與領匯集團任何成員公司之間之任何「企業財務交易」所適用之守則第8章有關公布、披露及申報之規定，將按下文第(a)至(i)項條件修訂。

- (a) 各交易各自按公平原則及一般商業條款訂立；
- (b) 發售文件或領匯的任何通函將清晰披露此豁免及全面披露在此豁免下第(i)項及第(ii)項交易之相關協議的主要條款；
- (c) 領匯之年報內將披露以下詳情：
 - (i) 於有關財政年度內，就滙豐中國與領匯訂立之企業財務交易而支付予滙豐中國的費用總額；及
 - (ii) 就有關財政年度內滙豐中國與領匯訂立個別費用超逾100萬港元之企業財務交易而言，則披露：(A)交易之性質；(B)交易參與方；及(C)交易日期；
- (d) 有關與滙豐中國訂立之企業財務交易，管理人將在領匯之年報內確認已符合上文第(a)項及下文所載之一般條件；
- (e) 審核委員會在領匯年報中聲明其已審閱任何該等關連人士交易的條款，並信納該等交易乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合基金單位持有人之利益；

- (f) 各項個別交易之包銷或其他相關協議乃個別按公平原則及一般商業條款訂立，且其主要目的為向滙豐中國以外的人士發售或分派證券；
- (g) 滙豐中國就其與領匯之間於有關財政年度內訂立的所有「企業顧問交易」而產生之費用總額上限定為領匯最近期刊發之經審核賬項所披露資產淨值之0.5%，並因應領匯之公布及／或通函所刊發之任何其後交易而作出調整，以使企業顧問交易豁免有效適用。倘滙豐中國與領匯之間於該財政年度內訂立的所有企業顧問交易而產生之費用總額超過上述上限，則守則第8章有關關連人士交易的一般規定(包括須經基金單位持有人批准)將適用於相關的關連人士交易；
- (h) 倘依據守則條文，涉及滙豐中國之交易須作出公布，且證監會就關連人士交易而授出之豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及守則之規定於有關公布內披露滙豐中國的角色及有關委聘條款；及
- (i) 領匯之核數師向管理人作出報告，以確認：
 - (i) 交易已根據管理人之內部程序由管理人之董事會正式批准；
 - (ii) 交易乃根據規管交易之協議之條款訂立；及
 - (iii) 滙豐中國就其與領匯之間於有關財政年度內訂立之所有企業顧問交易而產生之費用總額不超過上述之上限。

除上述者外，獲授上文第I段及第II段所載之豁免亦須持續遵守以下一般條件：

- (a) 管理人已實施內部監控及規管程序以處理關連人士交易，以確保關連人士交易乃遵照守則之條款予以監控及進行；
- (b) 此等關連人士交易之豁免純粹因為謝伯榮先生出任為管理人之獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)及於彼在任期間而產生的關連人士交易而授出。倘因為其他情況而產生的其他關連人士交易，則該等交易將如常受守則第8章規管；
- (c) 關連人士交易乃在一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，並符合基金單位持有人之利益；及
- (d) 豁免並不需定期續訂，惟：(i) 證監會保留權利審查或修訂豁免之條款或施加任何條件(按其不時認為恰當者)；及(ii) 董事會(包括獨立非執行董事)認為，在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免乃屬公平合理，且符合基金單位持有人之最佳利益，及就此於領匯之年報內披露該確認。此外，審核委員會將於領匯之年報內聲明其已審閱關連人士交易之豁免條款，並信納(根據豁免條款及現行之內部監控及程序)在不需基金單位持有人批准下繼續豁免乃屬公平合理。

上文第I段及第II段所述各項作為有關豁免對象之交易類別，乃為根據守則任何及所有適用豁免及許可之補充，且互不從屬，從而：(a)任何一項均不受任何他項限制或以任何他項作為參考；及(b)倘在任何特定情況或狀況下與超過一項類別有關，則任何相關者均應適用。

儘管上文所述，惟證監會有權審查、修訂或施加任何有關上述豁免之條件(按其不時認為恰當者)。倘若日後守則有任何修訂，施加較適用於上述豁免日期更為嚴格之規定，而證監會可能將該等規定授予和上述交易同等類別的交易(包括但不限於該交易須有待獨立基金單位持有人批准後方可進行之規定)，則管理人將會隨即採取行動以確保在合理期限內符合有關規定。

¹ 為免疑問，「企業財務顧問服務」指與下列各項有關之顧問服務：

1. 關於遵從或關係到香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、公司股份回購守則或公司收購及合併守則；或
2. 關於(i)向公眾出售證券之任何要約；(ii)向公眾收購證券之任何要約；或(iii)接納有關第(i)項及第(ii)項提述之任何要約，惟僅適用於提供予證券或某類證券持有人之一般顧問服務；或
3. 關係到證券之公司重組(包括發出、取消或更改任何證券附帶的任何權利)。

註：上述條款與條件內所指之「審核委員會」現稱為審核及風險管理委員會。

愛•匯聚計劃

愛•匯聚計劃

領匯推出旗艦慈善及社區參與計劃「愛•匯聚計劃」，支持合資格慈善機構開展造福領匯物業周邊社區的服務項目，促進領匯所服務社區的可持續發展，實踐領匯服務社群及提升其生活質素的抱負。領匯每年均會向該計劃撥捐上一財政年度物業收入淨額最多0.25%的款項。每間受惠機構最多可獲捐款總額的30%。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	總捐贈資金 (港元)	最新進展
1. 寰宇希望	長者康健在社區	長者	1,600	1,089,000	項目於領匯十個商場及兩個長者中心進行跌倒風險評估，約有1,700名長者參與，較預期為多。當中有逾530名長者評定為跌倒風險較高，約有六成長者願意接受跟進服務，數字較去年為高，反映長者對跌倒有較高的意識。另外，參與的義工給與項目高度的評價。項目將會在2015年4月至6月期間舉行「多走一步」活動，與長者一起外出遊玩接觸社區。
2. 香港循理會	匯聚耆樂在社區	長者	3,000	927,960	項目為長者提供抑鬱症評估及轉介服務，並透過領匯商場作巡迴展覽向長者及公眾人士介紹長者抑鬱症，提升社會對抑鬱症的關注。

愛•匯聚計劃(續)

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	總捐贈資金 (港元)	最新進展
3. 智樂兒童遊樂協會	領匯 智樂 鄰舍 遊戲計劃	兒童及 家庭	10,430	1,078,000	遊戲專車一星期三在秀茂坪廣場及天瑞商場舉行鄰舍遊戲日，為區內兒童提供理想的戶外遊樂環境。約四成出席的兒童(及家長)為遊戲專車的常客，並逐漸發展其地區網絡。而在此兩個地點附近的慈善機構亦表示有意投放資源把遊樂環境延續下去，服務地區社群。
4. 寰宇希望	好品格家庭社區計劃	兒童及 家庭	1,000	396,000	項目引入美國品格教育 Character Counter!，有系統地培育兒童正確的品格，及改善親子關係。項目透過在領匯商場舉行展覽，透過遊戲活動介紹六大品格支柱，經此接觸有需要的家庭。領匯的義工並協助展覽及進行遊戲活動。
5. 庭恩兒童中心	聲星相惜在領匯	兒童及 家庭	510	693,000	為有言語障礙兒童的家長提供培訓課程，協助掌握在家中訓練的技巧。而有言語障礙的兒童在接受樂器及歌唱訓練後，參與在領匯商場舉辦的表演，與公眾分享喜悅及學習成果。領匯義工並於表演協助。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	總捐贈資金 (港元)	最新進展
6. 協青社	Heat Up街頭	青少年	11,200	1,078,000	於天水圍、屯門及元朗的外展基地，有效地為一群年青人培養舞蹈興趣，透過學習舞蹈及參與比賽，提升自信及自我形象。
7. 香港中華基督教青年會	「有歌同唱、有樂同享」社區關愛計劃	青少年	8,800	380,000	項目透過小型演唱會招募對音樂有興趣的青年義工，參與探訪長者活動。年青義工為長者送上關懷及音樂。
8. 香港導盲犬協會	「愛心引路」－社區關愛8隻導盲幼犬訓練及公共教育計劃	共融服務	4,000	771,067	項目於學校舉辦講座，提升社會對導盲犬及傷健人士的認識，在2015年1月至2月期間有超過1,100名人士出席。
9. 世界綠色組織	食物送出愛－長幼共融剩食回收計劃	共融服務	4,710	1,072,145	在去年年底三個月內於領匯六個鮮活街市進行廚餘及垃圾量的分析，了解街市的食物廢物及種類情況。食物捐贈計劃在2015年初於H.A.N.D.S街市及石籬街市展開，由青年義工參與回收食物再分派給區內長者。此外，項目會向區內街市檔販提供存貨管理的資訊，以減少廢物運送至堆填區。

愛 • 匯聚計劃之進一步詳細資料及項目詳情載於 www.thelinkreit.com。

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2015年3月31日止財政年度，領匯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（經十一份補充契約修訂及補充）之條文管理領匯房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

作為領匯房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2015年6月10日



致領匯房地產投資信託基金 基金單位持有人之獨立核數師報告

(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)

本核數師(以下簡稱「**我們**」)已審計列載於第59頁至第102頁領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，其中包括於2015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、綜合全面收益表、綜合分派報表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他附註解釋資料。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

領匯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，和負責確保綜合財務報表乃按照2005年9月6日訂立的信託契約(經11份補充契約所修訂)(「**信託契約**」)的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會制訂的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)附錄C所載相關披露規定而妥善擬備，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必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見，並僅向閣下(作為整體)，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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

獨立核數師報告 (續)

核數師的責任 (續)

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價領匯管理所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴集團於2015年3月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2015年6月10日

綜合財務報表
綜合收益表

截至2015年3月31日止年度

	附註	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
收益	6	7,723	7,155
物業經營開支	8	(2,054)	(1,953)
物業收入淨額		5,669	5,202
一般及行政開支		(437)	(222)
投資物業公平值變動	15	22,699	13,445
營運溢利	9	27,931	18,425
利息收入		32	28
帶息負債之財務成本	10	(359)	(393)
出售投資物業之收益		445	—
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		28,049	18,060
稅項	12	(819)	(755)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		27,230	17,305
已向基金單位持有人派付之分派：			
—2014 年末期分派		(1,976)	—
—2015 年中期分派		(2,054)	—
—2013 年末期分派		—	(1,725)
—2014 年中期分派		—	(1,854)
		23,200	13,726
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)		23,217	13,851
現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	(17)	(125)
		23,200	13,726
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(附註(i))	13	27,230	17,305

第 65 頁至第 102 頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔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。
- (ii) 可分派收入總額(於設立領匯房地產投資信託基金之信託契約內所界定)於綜合分派報表中釐定。有關本年度宣派之末期分派已載於綜合分派報表，並將於 2015 年 7 月 7 日向基金單位持有人派付。

綜合財務報表

綜合全面收益表

截至2015年3月31日止年度

	附註	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 百萬港元
截至2015年3月31日止年度				
年內溢利		27,230	(27,247)	(17)
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		17	—	17
年內全面收益總額	(ii)	27,247	(27,247)	—

截至2014年3月31日止年度

年內溢利		17,305	(17,430)	(125)
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		125	—	125
年內全面收益總額	(ii)	17,430	(17,430)	—

第65頁至第102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40.30億港元(2014年：35.79億港元)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232.17億港元(2014年：138.51億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於可分派收入總額之90%。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。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合財務報表
綜合分派報表

截至2015年3月31日止年度

	附註	2015 年 百萬港元	2014 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		27,230	17,305
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(22,699)	(13,445)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益		(421)	—
— 其他非現金收入		(46)	(30)
可分派收入總額(附註(i))		4,064	3,830
酌情分派(附註(ii))		128	—
可分派總額		4,192	3,830
中期分派(已派付)		2,054	1,854
末期分派(將向基金單位持有人派付)		2,138	1,976
年內分派總額(附註(iii))		4,192	3,830
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		103%	100%
於3月31日已發行基金單位	25	2,291,770,269	2,310,889,561
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(iv))		89.56 港仙	80.22 港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(v))		93.28 港仙	85.59 港仙
年內每基金單位分派		182.84 港仙	165.81 港仙

第65頁至第102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，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利)，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。領匯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%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項(合共為可分派總額)。截至2015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%(2014年：100%)為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。作為中期分派之部分，管理人已建議就年內收購投資物業所產生之交易成本作出酌情分派。
- (iii) 中期分派已於2014年12月9日向基金單位持有人派付，末期分派將於2015年7月7日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2014年9月30日止六個月，每基金單位中期分派89.56港仙乃根據期內中期分派20.54億港元及於2014年9月30日已發行的2,293,242,269個基金單位計算。截至2013年9月30日止六個月，每基金單位中期分派80.22港仙乃根據期內中期分派18.54億港元及於2013年9月30日已發行的2,310,889,561個基金單位計算。
- (v) 截至2015年3月31日止年度，每基金單位末期分派93.28港仙乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派21.38億港元及於2015年3月31日已發行的2,291,770,269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。截至2014年3月31日止年度，每基金單位末期分派85.59港仙乃根據期內末期分派19.76億港元及於2014年6月23日(即截至2014年3月31日止年度末期分派之記錄日期)已發行的2,308,962,561個基金單位計算。

綜合財務狀況表

於2015年3月31日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產			
商譽	14	384	331
投資物業	15	138,383	109,899
物業、器材及設備	16	72	70
衍生金融工具	22	162	69
按金		316	—
		139,317	110,369
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	17	312	237
按金及預付款項		67	66
短期銀行存款	18	1,215	2,234
現金及現金等價物	18	2,233	560
		3,827	3,097
資產總值		143,144	113,466
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	19	1,433	1,310
保證金		1,173	1,101
稅項撥備		240	209
長期獎勵計劃撥備之流動部分	20	77	60
帶息負債	21	1,940	2,825
衍生金融工具	22	17	27
		4,880	5,532
流動負債淨額		1,053	2,435
資產總值減流動負債		138,264	107,934
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	20	43	32
帶息負債	21	15,130	9,699
衍生金融工具	22	96	98
遞延稅項負債	23	1,957	1,754
其他非流動負債	24	2,932	—
		20,158	11,583
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		25,038	17,115
基金單位持有人應佔資產淨值		118,106	96,351
已發行基金單位	25	2,291,770,269	2,310,889,561
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		51.53 港元	41.69 港元

第65頁至第102頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人) 董事會主席
蘇兆明
2015年6月10日行政總裁
王國龍
2015年6月10日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2015年3月31日止年度

	附註	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	儲備總額 百萬港元	總計 百萬港元
於2014年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		96,351	—	96,351
非控制性權益認沽權債項		(580)	580	—
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		74	—	74
回購基金單位予以註銷	25	(956)	—	(956)
截至2015年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		27,230	—	27,230
已向基金單位持有人派付之分派				
—2014年末期分派		(1,976)	—	(1,976)
—2015年中期分派		(2,054)	—	(2,054)
現金流量對沖之公平值變動	26	—	(35)	(35)
轉撥入綜合收益表之金額	26	—	52	52
現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	17	(17)	—
截至2015年3月31日止年度 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)		23,217	—	23,217
於2015年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		118,106	580	118,686
於2013年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		81,642	—	81,642
發行基金單位				
—根據分派再投資計劃		779	—	779
—根據長期獎勵計劃		79	—	79
截至2014年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		17,305	—	17,305
已向基金單位持有人派付之分派				
—2013年末期分派		(1,725)	—	(1,725)
—2014年中期分派		(1,854)	—	(1,854)
現金流量對沖之公平值變動	26	—	13	13
轉撥入綜合收益表之金額	26	—	112	112
現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	125	(125)	—
截至2014年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		13,851	—	13,851
於2014年3月31日基金單位持有人應佔資產淨值		96,351	—	96,351

第65頁至第102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2015年3月31日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	27(a)	4,853	4,659
投資活動			
收購現崇山商場	28	(1,380)	—
收購發展中投資物業		(5,860)	—
收購歐美匯購物中心之按金		(316)	—
添置投資物業		(1,038)	(1,005)
出售投資物業所得款項		2,956	—
添置物業、器材及設備		(25)	(18)
已收利息收入		34	26
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少／(增加)		1,019	(739)
用於投資活動之現金淨額		(4,610)	(1,736)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		10,217	2,233
償還帶息負債		(5,780)	(3,050)
非控制性權益之借貸		2,344	—
已支付帶息負債之利息開支		(365)	(403)
已向基金單位持有人派付之分派		(4,030)	(2,800)
回購基金單位予以註銷		(956)	—
來自／(用於)融資活動之現金淨額		1,430	(4,020)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,673	(1,097)
於4月1日之現金及現金等價物		560	1,657
於3月31日之現金及現金等價物		2,233	560

第65頁至第102頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)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。領匯由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約、於2007年7月23日訂立之第六份補充契約、於2009年10月5日訂立之第七份補充契約、於2010年7月23日訂立之第八份補充契約、於2012年7月25日訂立之第九份補充契約、於2014年2月18日訂立之第十份補充契約及於2015年1月15日訂立之第11份補充契約所修訂)(統稱「**信託契約**」)規管。

領匯及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。管理人領匯管理有限公司及領匯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巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中一號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

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

於2015年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產10.53億港元(2014年：24.35億港元)。經計及29.85億港元之未提取已承諾銀行貸款融資額，本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

(b) 會計法則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法則編製，並就衍生金融工具、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，衍生金融工具、投資物業及非控制性權益認沽權債項乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2015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修訂本及詮釋。

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第27號(2011年)、 香港財務報告準則第10號及香港財務 報告準則第12號(修訂本)	獨立財務報表、綜合財務報表及披露於其他 實體之權益：投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債之互相抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計之延續
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等綜合財務報表中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2015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)	披露倡議 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號(修訂本)	對可接納的折舊及攤銷方式之澄清 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號(修訂本)	農業：量產植物 ⁽¹⁾
香港會計準則第19號(2011年) (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ⁽²⁾
香港會計準則第27號(修訂本)	於獨立財務報表中應用權益法 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)及 香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售 資產或注資 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)、 香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	投資實體：應用綜合豁免之規定 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第7號及香港財務 報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過 渡安排之披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告 準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁽³⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽³⁾
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計處理 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則2010年至2012年 周期之年度改進項目 ⁽⁵⁾	
香港財務報告準則2011年至2013年 周期之年度改進項目 ⁽²⁾	
香港財務報告準則2012年至2014年 周期之年度改進項目 ⁽¹⁾	

⁽¹⁾ 於2016年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2014年7月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁵⁾ 於2014年7月1日或之後開始的會計期間生效(有限例外情況除外)

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之準則時或會導致全新或經修訂之披露，惟不大可能會對本集團已報告之經營業績及財務狀況造成重大影響。

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。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匯及其所有附屬公司於2015年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領匯對其擁有控制權之實體，包括結構性實體在內。當領匯控制該實體時，領匯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。

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，並直接於權益中作出相應支銷。金融負債價值之變動於綜合收益表中確認。

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。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務（營運分部）或於特定經濟環境從事提供服務（地區分部）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。由於在所呈列之年度所有物業均位於香港，故並無提供地區分部資料。

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 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。

(d) 物業、器材及設備

物業、器材及設備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或租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，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：

租賃改善	五年
設備	三至五年
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。

(e) 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確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則須就應收貿易賬款及其他應收款項之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)兩者間之差額。撥備數額在綜合收益表內確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(f) 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。

(g) 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。

(h) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領匯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。

(i) 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。

(j) 經營租約

凡資產擁有權之大部分風險及回報仍歸出租公司所有之租約，均列作經營租約。有關確認經營租約租金收入之詳情載於下文附註3(n)(i)。

(k) 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。

3 重要會計政策摘要(續)

(k) 當期及遞延稅項(續)

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負債或遞延稅項資產根據假設投資物業的賬面值將可透過出售並應用相應之適用稅率收回而釐定。

(l) 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。

(m) 非金融資產之減值

每年及當資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時，資產將被檢討其減值。減值虧損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除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。

(n) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金

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) 來自停車場業務之總租金

來自停車場業務之總租金按應計基準確認為收益。

(iii) 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予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 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。

3 重要會計政策摘要(續)

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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。

(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。

本集團在訂立對沖交易時記錄了對沖工具與被對沖項目間之關係、其風險管理目標，以及進行各項對沖交易之策略。本集團並會在對沖交易訂立之時及之後持續地評估用於對沖交易之衍生工具能否有效地抵銷被對沖項目之現金流量之變動，並記錄評估結果。

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。

當被對沖項目影響盈利，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖的極可能發生之預期交易，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，其保留在現金流量對沖儲備內之任何累計收益或虧損將待預期交易最終在綜合收益表確認時，同時計入綜合收益表內。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。

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(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。

(s) 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。

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。

(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。

於2015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2,500萬港元(2014年：2,300萬港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2015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3,600／3,700萬港元(2014年：5,800／6,000萬港元)，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。本集團之部分中期票據以澳元及美元計值，並以貨幣掉期合約對沖澳元及美元匯率變動之風險，故此管理層認為相對於澳元及美元並無重大貨幣風險。於2015年3月31日，該等澳元及美元中期票據之港元等值分別為1.46億港元(2014年：1.78億港元)及39.05億港元(2014年：零)。

(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現金及現金等價物及存款、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2015年3月31日，所有存款皆存放於外界信貸評級不低於「A-」級之金融機構。

就因商戶而面對之信貸風險而言，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前必須繳交租金保證金，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。此外，本集團定期審閱各項應收貿易賬款之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。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。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為9,500萬港元(2014年：6,500萬港元)，載於附註17。本集團來自銀行存款之信貸風險為34.47億港元(2014年：27.94億港元)，載於附註18。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為1.62億港元(2014年：6,900萬港元)，載於附註22。

(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2015年3月31日，本集團的現金及現金等價物及短期銀行存款為34.48億港元(2014年：27.94億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為200.40億港元(2014年：168.74億港元)，其中170.55億港元(2014年：125.64億港元)於2015年3月31日已提取。於2015年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承諾融資總額為29.85億港元(2014年：43.10億港元)。

於2015年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產10.53億港元(2014年：24.35億港元)。本集團將繼續注視市況，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

下表按於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2015年3月31日				
帶息負債	2,384	3,920	4,693	9,195
應付貿易賬款及應計項目	1,250	—	—	—
保證金	446	311	355	61
基金單位持有人資金	—	—	—	118,106
應付非控制性權益	—	—	—	2,828
非控制性權益認沽權債項	—	—	—	980
衍生金融工具(淨額結算)	27	70	5	13
於2014年3月31日				
帶息負債	3,141	1,864	4,719	4,479
應付貿易賬款及應計項目	1,160	—	—	—
保證金	414	309	334	44
基金單位持有人資金	—	—	—	96,351
衍生金融工具(淨額結算)	59	21	46	1

(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45%之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之總借貸(包括流動及非流動借貸)除以資產總值計算。

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
帶息負債(附註21)	17,070	12,524
資產總值	143,144	113,466
負債比率	11.9%	11.0%

4 金融風險管理(續)

(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(即由價格引伸)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	總數 百萬港元
於2015年3月31日				
資產				
投資物業	—	—	138,383	138,383
衍生金融工具	—	162	—	162
總資產	—	162	138,383	138,545
負債				
衍生金融工具	—	113	—	113
非控制性權益認沽權債項	—	—	580	580
總負債	—	113	580	693

於2014年3月31日

資產				
投資物業	—	—	109,899	109,899
衍生金融工具	—	69	—	69
總資產	—	69	109,899	109,968
負債				
衍生金融工具	—	125	—	125

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2014年：零)。

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。

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(ii) 公平值披露

因其屬短期屆滿期，故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、銀行存款及短期帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約。

長期帶息負債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

每項投資物業於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴現金流量折現分析、收益還原法及餘值法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。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而估計。估值根據對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設而進行，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。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(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每個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24內披露。

(e) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2014年3月31日及2015年3月31日進行測試，結果顯示無須作出減值撥備。

為進行減值測試，商譽之可收回金額乃根據主要估值師進行投資物業估值的現金流量預測而釐定。釐定主要假設以用於現金流量預測涉及判斷，例如收入及開支增長率、折現率、收益資本還原率等。收入及開支增長率由預測租用率、續租租金調整率、資產提升項目進度和通脹帶動。進行現金流量預測時，於附註15內所列之折現率及收益資本還原率會被應用。此等主要假設的變動，對預測現金流量有重大影響，繼而影響減值測試結果。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
來自零售物業之租金	5,711	5,326
來自停車場之總租金	1,656	1,494
	7,367	6,820
其他收益		
— 空調服務收費	337	318
— 其他物業相關收益	19	17
	356	335
總收益	7,723	7,155

與商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1.69億港元(2014年：1.41億港元)已計入租金收入內。

7 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至 2015 年 3 月 31 日止年度				
收益	6,064	1,659	—	7,723
分部業績	4,502	1,167	(437)	5,232
投資物業公平值變動	15,443	7,256	—	22,699
利息收入				32
帶息負債之財務成本				(359)
出售投資物業之收益				445
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				28,049
稅項				(819)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				27,230
資本開支	2,197	212	5,907	8,316
折舊	—	—	(23)	(23)
於 2015 年 3 月 31 日				
分部資產	107,584	25,237	6,329	139,150
商譽				384
衍生金融工具				162
短期銀行存款				1,215
現金及現金等價物				2,233
資產總值				143,144
分部負債	2,070	183	353	2,606
稅項撥備				240
長期獎勵計劃撥備				120
帶息負債				17,070
衍生金融工具				113
遞延稅項負債				1,957
其他非流動負債				2,932
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				25,038
基金單位持有人應佔資產淨值				118,106

7 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2014年3月31日止年度				
收益	5,657	1,498	–	7,155
分部業績	4,167	1,035	(222)	4,980
投資物業公平值變動	10,183	3,262	–	13,445
利息收入				28
帶息負債之財務成本				(393)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				18,060
稅項				(755)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				17,305
資本開支	972	116	17	1,105
折舊	–	–	(20)	(20)
於2014年3月31日				
分部資產	91,424	18,709	139	110,272
商譽				331
衍生金融工具				69
短期銀行存款				2,234
現金及現金等價物				560
資產總值				113,466
分部負債	1,927	177	307	2,411
稅項撥備				209
長期獎勵計劃撥備				92
帶息負債				12,524
衍生金融工具				125
遞延稅項負債				1,754
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				17,115
基金單位持有人應佔資產淨值				96,351

8 物業經營開支

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	554	543
員工成本(附註11)	381	325
地租及差餉	236	209
維修及保養	201	200
公用事業開支	300	296
宣傳及市場推廣開支	108	111
屋邨公用地方開支	113	114
其他物業經營開支	161	155
	2,054	1,953

9 營運溢利

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
年內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註11)	546	452
物業、器材及設備折舊	23	20
撇銷物業、器材及設備之虧損	2	—
受託人費用	9	8
估值費用	3	3
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	8	3
銀行收費	5	4
經營租約支出	26	24
其他法律及專業費用	22	9
物業代理佣金	28	—
捐款	7	10

10 帶息負債之財務成本

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	208	195
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	172	142
其他借貸成本(附註(i))	14	74
	394	411
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(35)	(18)
	359	393

附註：

- (i) 其他借貸成本包括5,200萬港元(2014年：8,300萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、6,900萬港元(2014年：5,600萬港元)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2.9%(2014年：3.3%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
工資及薪金	494	455
強制性公積金計劃供款	13	11
長期獎勵計劃之獎勵(附註20)	111	40
	618	506
減：撥歸投資物業下作資產化	(72)	(54)
員工成本(附註9)	546	452

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	381	325
計入一般及行政開支	165	127
	546	452

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	現金及其他福利 – 年內實收					2014年 現金薪酬 總計
	袍金	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i))	退休金 計劃供款	與表現相關之 非固定薪酬 (附註(ii))	2015年 現金薪酬 總計	
蘇兆明先生	1,975	–	–	–	1,975	1,975
王國龍先生	–	6,960	18	12,199	19,177	15,697
張利民先生	–	3,503	18	4,190	7,711	7,539
紀達夫先生	543	–	–	–	543	543
陳則杖先生	763	–	–	–	763	725
陳秀梅女士	670	–	–	–	670	670
謝伯榮先生(附註(iv))	464	–	–	–	464	–
謝秀玲女士(附註(iv))	361	–	–	–	361	–
韋達維先生	603	–	–	–	603	602
王于漸教授	770	–	–	–	770	747
Elaine Carole YOUNG女士	603	–	–	–	603	602
Michael Ian ARNOLD先生(附註(v))	–	–	–	–	–	279
鄭李錦芬女士(附註(vi))	480	–	–	–	480	52
周永健先生(附註(vii))	757	–	–	–	757	730
馮鈺斌博士(附註(viii))	188	–	–	–	188	565
高鑑泉先生(附註(ix))	210	–	–	–	210	675
	8,387	10,463	36	16,389	35,275	31,401

董事姓名	長期獎勵計劃之獎勵— 撥備以估值於歸屬期內入賬(附註(iii))				酬金總計—現金及撥備	
	本年度之授出 千港元	過往年度 之授出 千港元	2015年長期 獎勵計劃 撥備總計 千港元	2014年長期 獎勵計劃 撥備總計 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
蘇兆明先生	510	3,026	3,536	1,432	5,511	3,407
王國龍先生	3,690	17,481	21,171	7,107	40,348	22,804
張利民先生	1,009	5,210	6,219	2,137	13,930	9,676
紀達夫先生	145	841	986	398	1,529	941
陳則杖先生	190	1,122	1,312	531	2,075	1,256
陳秀梅女士	175	310	485	152	1,155	822
謝伯榮先生(附註(iv))	—	—	—	—	464	—
謝秀玲女士(附註(iv))	—	—	—	—	361	—
韋達維先生	160	929	1,089	440	1,692	1,042
王于漸教授	198	1,071	1,269	507	2,039	1,254
Elaine Carole YOUNG 女士	160	286	446	140	1,049	742
Michael Ian ARNOLD 先生(附註(v))	—	—	—	345	—	624
鄭李錦芬女士(附註(vi))	—	—	—	—	480	52
周永健先生(附註(vii))	—	1,122	1,122	531	1,879	1,261
馮鈺斌博士(附註(viii))	—	876	876	415	1,064	980
高鑑泉先生(附註(ix))	—	1,046	1,046	495	1,256	1,170
	6,237	33,320	39,557	14,630	74,832	46,031

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 根據財務及非財務重要表現指標，年中支付之非固定薪酬與過往年度之表現及服務相關。
- (iii) 長期獎勵計劃之獎勵價值乃根據估值技術對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。概無承諾以估值撥備之金額支付。最終支付金額視乎能否達致若干表現指標及服務歸屬條件而定。對於在歸屬日期並無歸屬之部分獎勵，以前於綜合收益表扣除之金額將予撥回。本集團長期獎勵計劃之詳情載於附註20。

截至2015年3月31日止年度，若干長期獎勵計劃之獎勵經已歸屬，亦按計劃發行若干領匯基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(q)所載確認的撥備。

- (iv) 於2014年7月24日委任。
- (v) 於2013年9月3日退任。
- (vi) 於2015年2月1日辭任。
- (vii) 於2015年5月22日退任。
- (viii) 於2014年8月1日退任。
- (ix) 於2014年7月23日退任。

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2014年：兩名)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付予其餘三名(2014年：三名)人士之酬金如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	8	10
酌情花紅	5	3
長期獎勵計劃之獎勵	11	3
總計	24	16

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2015年 人數	2014年 人數
酬金範圍		
5,000,001 港元－5,500,000 港元	—	2
5,500,001 港元－6,000,000 港元	—	1
7,000,001 港元－7,500,000 港元	1	—
8,000,001 港元－8,500,000 港元	1	—
9,000,001 港元－9,500,000 港元	1	—
9,500,001 港元－10,000,000 港元	—	1
13,500,001 港元－14,000,000 港元	1	—
22,500,001 港元－23,000,000 港元	—	1
40,000,001 港元－40,500,000 港元	1	—

(d) 退休金－界定供款計劃

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% (2014 年：16.5%) 之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
當期稅項	616	519
遞延稅項		
— 加速稅項折舊	203	236
稅項	819	755

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：

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
扣除稅項前溢利	28,049	18,060
按香港利得稅率 16.5% (2014 年：16.5%) 計算之預期稅項支出	4,628	2,980
不可扣稅開支之稅務影響	33	5
毋須課稅收入之稅務影響	(3,824)	(2,224)
過往年度作出之調整	(18)	(6)
稅項	819	755

13 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位盈利

	2015 年	2014 年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利	27,230 百萬港元	17,305 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	2,301,106,036	2,303,298,171
長期獎勵計劃須予發行基金單位引致之攤薄調整	2,541,450	2,021,485
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,303,647,486	2,305,319,656
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位基本盈利	11.83 港元	7.51 港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	11.82 港元	7.51 港元

14 商譽

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
於4月1日	331	331
收購現崇山商場(附註28)	60	—
出售投資物業	(7)	—
於3月31日	384	331

15 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2014年4月1日	91,245	18,654	—	109,899
收購現崇山商場(附註28)	1,244	76	—	1,320
添置	953	136	5,880	6,969
出售	(1,559)	(945)	—	(2,504)
公平值變動	15,443	7,256	—	22,699
於2015年3月31日	107,326	25,177	5,880	138,383
於2013年4月1日	80,090	15,276	—	95,366
添置	972	116	—	1,088
公平值變動	10,183	3,262	—	13,445
於2014年3月31日	91,245	18,654	—	109,899

(b) 政府租契

於綜合財務狀況表列為投資物業之物業乃本集團按照政府租契／新批土地在固定年期(其中一個具有續約權)內擁有法定業權之物業。於2015年3月31日，餘下租約期介乎28年至49年(2014年：29年至46年)。

(c) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領匯之主要估值師，世邦魏理仕有限公司按公開市值基準於2014年3月31日及2015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報告日期之估值過程和結果進行討論。

(d) 估值技術

主要估值師依賴收益還原法、現金流量折現分析及餘值法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。

15 投資物業(續)

(d) 估值技術(續)

收益還原法指將現時收入及潛在未來收入以適當的資本還原率進行資本化，以達致資本價值。所採用的資本還原率反映該等物業的特徵、位置及租賃情況和目前的市場投資標準，並由市場證據支持。通過分析該等物業及物業所在地區的其他相若物業的近期出租情況及可實現租金達致當前的普遍市租，並根據租賃和物業之特定因素而作出調整。

現金流量折現法允許投資者或擁有人對能產生收入又有資本增長的物業在假設投資期內可能產生的長期回報作出評估。在現金流量折現分析時，需要作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業的相關成本和投資期結束後出售物業的成本。

餘值法涉及對物業之公平值的評估，於估價日假設該物業經已竣工，再扣除估計發展之成本，以計算發展中物業之剩餘價值。物業之公平值則透過直接比較法參考鄰近有關物業之最近期交易記錄得出。估計發展之成本包括將耗費的建造成本、專業費用及融資成本、其他所需成本及發展商的溢利撥備。

三種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
收益還原法		
零售物業與停車場	i) 資本還原率(綜合)： 3.40% – 5.60%	所採用之資本還原率愈高， 則公平值愈低。
	ii) 現時每年淨收入： 40萬港元 – 2.235億港元	所採用之現時淨收入愈高， 則公平值愈高。
現金流量折現分析		
零售物業與停車場	i) 折現率： 7.50%	所採用之折現率愈高， 則公平值愈低。
	ii) 現時每年淨收入： 40萬港元 – 2.235億港元	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	估計發展成本及 發展商的溢利撥備	所採用之估計發展成本及發展商的 溢利撥備愈高，則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2014年：第三層)公平值架構之內。

(e) 房地產投資信託基金守則之限制

於2014年9月18日及2015年2月23日，領匯分別購入現崇山商場及於九龍東一幅商業發展項目之土地。根據房地產投資信託基金守則，領匯於收購物業或於該項物業在竣工後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，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。

15 投資物業(續)

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2015年3月31日，本集團約值129.86億港元(2014年：107.72億港元)之若干投資物業，已為香港按揭證券有限公司之貸款作出抵押。概無物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。

16 物業、器材及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2014年4月1日	15	1	54	70
添置	10	2	15	27
撇銷	(2)	—	—	(2)
年內折舊開支	(8)	(1)	(14)	(23)
於2015年3月31日	15	2	55	72
於2015年3月31日				
成本	76	6	146	228
累計折舊	(61)	(4)	(91)	(156)
賬面淨值	15	2	55	72
於2013年4月1日	21	2	50	73
添置	—	—	17	17
年內折舊開支	(6)	(1)	(13)	(20)
於2014年3月31日	15	1	54	70
於2014年3月31日				
成本	70	4	131	205
累計折舊	(55)	(3)	(77)	(135)
賬面淨值	15	1	54	70

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應收貿易賬款	98	66
減：應收貿易賬款減值撥備	(3)	(1)
應收貿易賬款—淨值	95	65
其他應收款項	217	172
	312	237

應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

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

17 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
0至30日	90	64
31至90日	5	1
超過90日	3	1
	98	66

零售物業之月租由商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9,500萬港元(2014年：6,500萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2015年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,600萬港元(2014年：4,300萬港元)及應計按營業額分成租金3,100萬港元(2014年：1,400萬港元)。餘下1,800萬港元(2014年：800萬港元)經已逾期但未被視為減值。

已逾期但未被視為減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
0至30日	13	7
31至90日	5	1
	18	8

於2015年3月31日，300萬港元(2014年：100萬港元)應收貿易賬款被視為已減值並已計提減值撥備。個別減值應收款項為未能確定是否可收回的款項。

已減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
超過90日	3	1

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
於4月1日	1	1
應收貿易賬款減值撥備	5	1
年內撇銷不可收回之應收款項	(3)	(1)
於3月31日	3	1

17 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款之公平值。

18 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
手頭現金	1	—
銀行現金	2,060	42
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	172	518
現金及現金等價物	2,233	560
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,215	2,234
	3,448	2,794

19 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應付貿易賬款	28	17
預收款項	183	150
應計項目	1,222	1,143
	1,433	1,310

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

應付貿易賬款之賬齡如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
0至30日	27	14
31至90日	1	3
	28	17

20 長期獎勵計劃撥備

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	120	92
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(77)	(60)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	43	32

長期獎勵計劃已於2007年7月23日舉行之基金單位持有人周年大會上獲基金單位持有人以普通決議案批准及採納。長期獎勵計劃由採納日期起計十年內有效。

根據長期獎勵計劃，管理人可向其董事及主要僱員授出三種獎勵，分別為受限制基金單位獎勵、基金單位認購權及有條件現金獎勵(合稱「獎勵」)。獎勵由人力資源及薪酬委員會審批；但倘涉及有關管理人之董事，則須經薪酬委員會建議並由董事會審批。自長期獎勵計劃獲採納以來，概無基金單位認購權被授出。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，基金單位將視乎基金單位持有人總回報或物業收入淨額(如適用)之表現，按遞進比例發行予承授人，惟須達到人力資源及薪酬委員會就評估表現所釐定之最低標準。

年內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據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。

於受限制基金單位獎勵歸屬時，視乎領匯按基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件(如適用)衡量之表現而定，最終將予發行之基金單位數目將介乎所授出受限制基金單位獎勵之0%至200%。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵授出，給予承授人一項有條件權利收取現金，金額相等於歸屬期內向基金單位持有人派發之每基金單位分派乘以根據受限制基金單位獎勵歸屬而最終將向承授人發行之基金單位數目之總額。

於歸屬期內，確認之負債乃根據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、獎勵之餘下年期及分派派付率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。

年內，本集團根據長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,764,208個基金單位(2014年：2,055,632個基金單位)。

20 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之歸屬而須予發行之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2014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2015年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2011年9月23日	2011年9月23日至 2014年6月30日	529,760	—	(507,259) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(16,250)	(6,251)	—	—
2012年7月16日	2012年7月16日至 2014年6月30日	527,117	—	(511,104) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(12,750)	(3,263)	—	—
	2012年7月16日至 2015年6月30日	526,655	—	—	—	(14,921)	511,734	1,023,468
2014年1月20日	2014年1月20日至 2015年6月30日	515,500	—	—	—	(13,082)	502,418	932,086
	2014年1月20日至 2016年6月30日	515,500	—	—	—	(17,730)	497,770	922,790
2014年7月17日	2014年7月17日至 2016年6月30日	—	499,750	—	—	(12,250)	487,500	924,500
	2014年7月17日至 2017年6月30日	—	499,750	—	—	(12,250)	487,500	924,500
小計		2,614,532	999,500	(1,018,363)	(29,000)	(79,747)	2,486,922	4,727,344
已歸屬之額外基金單位 超過授出之受限制基金 單位獎勵數目之100%		—	—	(745,845) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	—
總計		2,614,532	999,500	(1,764,208)	(29,000)	(79,747)	2,486,922	4,727,344

附註：

- (i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎146%至200%。
- (ii) 如能符合若干歸屬條件。
- (iii) 根據相關歸屬條件，已歸屬之額外基金單位超過授出之受限制基金單位獎勵數目之100%。

21 帶息負債

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
銀行貸款	4,425	3,167
中期票據	11,645	6,357
抵押貸款	1,000	3,000
	17,070	12,524
減：帶息負債之流動部分	(1,940)	(2,825)
帶息負債之非流動部分	15,130	9,699

21 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	940	825
抵押貸款	1,000	2,000
	1,940	2,825
第二年內到期		
銀行貸款	2,496	613
中期票據	958	—
抵押貸款	—	1,000
	3,454	1,613
第三年內到期		
銀行貸款	—	1,243
中期票據	300	988
	300	2,231
第四年內到期		
銀行貸款	989	—
中期票據	1,103	300
	2,092	300
第五年內到期		
銀行貸款	—	486
中期票據	1,375	1,095
	1,375	1,581
第五年後到期		
中期票據	7,909	3,974
	17,070	12,524

附註：

- (i) 除一筆為數1.46億港元(2014年：1.78億港元)以澳元計值及另一筆為數39.05億港元(2014年：零)以美元計值之中期票據外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領匯所有外幣借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為2.66%(2014年：2.77%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

22 衍生金融工具

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
衍生工具資產		
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	—	5
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	69	—
— 利率掉期合約	93	64
	162	69
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(17)	(4)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	(23)
	(17)	(27)
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(34)	(69)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(62)	(29)
	(96)	(98)
	(113)	(125)
	49	(56)

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。

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線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。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層（2014年：第二層）公平值架構之內。

附註：

- 本集團採用貨幣掉期合約及利率掉期合約（通過將外幣轉為港元），盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。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。年內於對沖儲備撥回之淨金額為1,700萬港元（2014年：1.25億港元），詳情見附註26。
- 於2015年3月31日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上就19.50億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1.9年（2014年：21.50億港元借貸之平均固定利率期2.7年）。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2015年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為19.50億港元（2014年：21.50億港元）及2.84%（2014年：2.95%）。
- 於2015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2015年3月31日之名義本金金額分別為40.83億港元（2014年：5.07億港元）及18.20億港元（2014年：18.20億港元）。
- 於2015年3月31日對沖儲備（附註26）內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合收益表。

23 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按稅率 16.5% (2014 年：16.5%) 就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
暫時差異		
於 4 月 1 日	1,754	1,518
綜合收益表內確認：		
— 已申報加速稅項折舊	203	236
於 3 月 31 日	1,957	1,754

遞延稅項負債全數為已申報加速稅項折舊所致。

24 其他非流動負債

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
應付非控制性權益	2,352	—
非控制性權益認沽權債項	580	—
	2,932	—

附註：

於 2015 年 2 月 23 日，領匯透過一間非全資擁有附屬公司（「項目公司」），當中領匯間接擁有 60% 權益以及南豐發展有限公司「南豐」間接擁有 40% 權益）以 58.60 億港元於九龍東購入一幅商業發展項目之土地，將會發展成甲級寫字樓商業綜合項目，包括兩棟辦公大樓及其內之零售部分以及停車場。

南豐作為項目公司之非控制性權益，向項目公司提供 23.44 億港元，以應付商業發展項目資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率 2.9% 帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該款額以港元計值，賬面值與其公平值相若。

於商業發展項目完成之第二週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匯根據股東協議，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。認沽權債項由獨立專業合資格估值行國富浩華（香港）諮詢評估有限公司進行估值，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。

認沽權債項之公平值被歸類於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。

管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。

25 已發行基金單位

	2015年 基金單位數目	2014年 基金單位數目
於4月1日	2,310,889,561	2,288,061,440
根據分派再投資計劃發行之基金單位	—	20,772,489
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,764,208	2,055,632
回購基金單位予以註銷	(20,883,500)	—
於3月31日	2,291,770,269	2,310,889,561

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人（代表領匯）合共回購20,883,500個基金單位（2014年：零），總代價為9.56億港元（2014年：零）。年內回購基金單位之詳情如下：

月份	回購 基金單位	每基金單位之價格		總代價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2014年6月	1,927,000	42.20	41.45	81
2014年8月	1,773,500	46.30	45.35	81
2014年9月	15,711,000	47.30	44.50	724
2014年12月	1,472,000	48.00	47.60	70
總計	20,883,500			956
回購基金單位開支				3
				959

所有回購之基金單位已於年內註銷。

於2015年3月31日，基金單位之收市價為每基金單位47.80港元（2014年：38.15港元）。按於2015年3月31日已發行之2,291,770,269個基金單位（2014年：2,310,889,561個基金單位）計算，市值為1,095.47億港元（2014年：881.60億港元）。

26 儲備

	其他儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2014年4月1日	—	(68)	68	—
非控制性權益認沽權債項	(580)	—	—	(580)
現金流量對沖：				
—公平值變動	—	(35)	—	(35)
—轉撥入綜合收益表之金額(附註)	—	52	—	52
	—	17	—	17
基金單位持有人應佔資產淨值：				
—現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	—	(17)	(17)
於2015年3月31日	(580)	(51)	51	(580)
於2013年4月1日	—	(193)	193	—
現金流量對沖：				
—公平值變動	—	13	—	13
—轉撥入綜合收益表之金額(附註)	—	112	—	112
	—	125	—	125
基金單位持有人應佔資產淨值：				
—現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	—	(125)	(125)
於2014年3月31日	—	(68)	68	—

附註：就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「帶息負債之財務成本」(附註10)。

27 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	28,049	18,060
撤銷物業、器材及設備之虧損	2	—
長期獎勵計劃之獎勵	111	40
折舊開支	23	20
出售投資物業之收益	(445)	—
利息收入	(32)	(28)
帶息負債之財務成本	359	393
投資物業公平值變動	(22,699)	(13,445)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(74)	(25)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加	80	14
保證金增加	72	107
已付長期獎勵計劃款項	(9)	(8)
已付香港利得稅	(584)	(469)
營運活動所得之現金淨額	4,853	4,659

(b) 主要非現金交易

年內，根據長期獎勵計劃向基金單位持有人發行之額外基金單位金額為7,400萬港元(2014年：7,900萬港元)。

28 收購現崇山商場

於2014年8月18日，領匯透過一間全資擁有附屬公司與Bethan Company Limited(為嘉里建設有限公司之一間全資擁有附屬公司)訂立買賣協議，以13.80億港元之現金代價收購現崇山商場，該項交易已於2014年9月18日完成。預期收購可為領匯之物業組合增添價值，並具有進一步達至租金增長以及資產增值的潛力。

自收購日期起計，現崇山商場為本集團帶來2,500萬港元之收益及1,800萬港元之物業收入淨額，而收購日期前之相關資料並未為領匯所知悉。

購買投資物業之公平值及收購所致之商譽如下：

	公平值 百萬港元
購買投資物業(附註15)(附註)	1,320
商譽(附註14)	60
用於收購之現金支出	1,380
收購相關的費用(已計入截至2015年3月31日止年度綜合收益表「一般及行政開支」內)	128

附註：投資物業於2014年8月13日由領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司估值。此金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

29 承擔

(a) 資本承擔

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
— 已授權但未訂約	5,190	2,064
— 已訂約但未撥備	860	483
	6,050	2,547

(b) 經營租約承擔

於2015年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應付之最低租金支出如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
第一年內	17	20
第一年後至第五年內	5	16
	22	36

30 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2015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 」)*	領匯之受託人
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 」)*	受託人之有聯繫者#
世邦魏理仕有限公司(「 主要估值師 」)	領匯之主要估值師
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
Asia Pacific Real Estate Association Limited(「 亞太房地產協會 」)(附註(i))	董事之有聯繫者#
Contender Limited(附註(ii))	前任董事之有聯繫者#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	董事之有聯繫者#
香港青年藝術協會	董事之有聯繫者#
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「 工銀亞洲 」)	董事之有聯繫者#
渣打銀行(香港)有限公司(「 渣打香港 」)	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
香港董事學會有限公司	董事之有聯繫者#
永亨銀行有限公司(現時名為華僑永亨銀行有限公司)(「 永亨銀行 」)*	前任董事之有聯繫者#
(附註(ii))	

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：

(i) 亞太房地產協會為王國龍先生之有聯繫者。王國龍先生於2014年8月不再出任亞太房地產協會董事一職，故亞太房地產協會亦不再被視作領匯之關連人士。

(ii) 永亨銀行及 Contender Limited 為馮鈺斌博士之有聯繫者。馮鈺斌博士於2014年8月1日退任董事一職，故永亨銀行及 Contender Limited 亦不再被視作領匯之關連人士。

30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(9)	(8)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
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	(11)	(55)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	30	26
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	1
與主要估值師之交易(附註(iv))		
估值費用	(3)	(3)
諮詢服務費用	(2)	—
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii))	(10)	(5)
已付及應付香港青年藝術協會籌辦文化活動項目費用(附註(iii))	(1)	—
與工銀亞洲之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	8	7
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	2	2
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就帶息負債支付渣打香港之利息開支及各項融資費用	(1)	(1)
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	10	9
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	3	1
與永亨銀行之交易(附註(v))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	1	2

附註：

- (i) 所有關連人士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(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領匯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之年利率0.008%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。
- (iv) 世邦魏理仕有限公司自2013年11月17日起獲委任為領匯之主要估值師。領匯之前任主要估值師為仲量聯行有限公司，並負責截至2013年9月30日止期間之領匯物業估值。截至2015年3月31日止年度為數300萬港元之估值費用已付及應付予世邦魏理仕有限公司，而截至2014年3月31日止年度為數200萬港元及100萬港元之估值費用已分別付予世邦魏理仕有限公司及仲量聯行有限公司。
與主要估值師之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (v) 永亨銀行為馮鈺斌博士之有聯繫者。馮鈺斌博士於2014年8月1日退任董事一職，故永亨銀行亦不再被視作領匯之關連人士。
與永亨銀行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)**(c) 與關聯方之結餘**

與關聯方之結餘如下：

	2015年 百萬港元	2014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	(1,650)	(650)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨額	22	18
於滙豐集團之銀行存款	2,112	171

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
袍金	8	8
基本薪金、津貼及其他福利	62	53
長期獎勵計劃之獎勵	66	23
	136	84

31 日後應收之最低租金

於2015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：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
第一年內	3,968	3,761
第一年後至第五年內	4,488	3,790
第五年後	252	114
	8,708	7,665

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2014年：三年)。

32 附屬公司

於2015年3月31日，領匯持有下列附屬公司：

名稱	成立地點及法律 實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本詳情	所持權益
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島， 有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
領匯管理有限公司	香港， 有限責任公司／香港	資產管理	5,000,001 港元	100%
<i>間接持有：</i>				
Assets Guard Holdings Limited	英屬維爾京群島， 有限責任公司／香港	投資控股	10 美元	60%
Captain Smart Investments Limited	英屬維爾京群島， 有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
順立投資有限公司	香港， 有限責任公司／香港	物業發展	1 港元	60%
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%
Link (LRM) Limited	香港， 有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 港元	100%
Link Asset Management Limited	香港， 有限責任公司／香港	資產管理	1 港元	100%
Metro Pilot Limited	英屬維爾京群島， 有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
Sky Master Global 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 (PRC) Holdings 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 (Cayman) 2006 Limited	開曼群島， 有限責任公司／香港	無經營業務	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%
領匯物業有限公司	開曼群島， 有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 美元	100%

對本集團而言，管理人認為於Assets Guard Holdings Limited及順立投資有限公司之非控制性權益並非重大。

33 於報告日期後之事項

於2015年3月24日，領匯透過一間全資擁有附屬公司以3.05億美元(等同23.62億港元)之現金代價(經最終調整後)訂立買賣協議收購僑東投資有限公司之全部已發行股本及股東貸款，該項交易已於2015年4月1日完成。

僑東投資有限公司擁有益颯美置業(天津)有限公司之全部註冊資本，益颯美置業(天津)有限公司乃位處中國北京市海淀區丹棱街甲一號名為歐美匯購物中心之物業唯一擁有人。

收購僑東投資有限公司及其附屬公司之資產及負債之公平值及於收購日期之商譽如下：

	公平值 百萬港元
投資物業(附註)	3,077
物業、器材及設備	1
現金及現金等價物	48
其他流動負債淨額	(56)
銀行貸款	(779)
已收購資產淨值	2,291
商譽	71
	2,362
以現金支付購買代價	2,362
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(48)
用於收購之現金支出淨額	2,314
收購相關的費用(已計入截至2015年3月31日止年度綜合收益表「一般及行政開支」)	7

附註：投資物業於2015年3月20日由領匯之主要估值師世邦魏理仕有限公司重估。此金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

34 批准綜合財務報表

於2015年6月10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

CBRE

CBRE Limited

Suites 1204-06, 12/F, 3F&4F

Three Exchange Square

8 Connaught Place

Central, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期

十二樓 1204-06 室，三樓及四樓

電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

世邦魏理仕有限公司

敬啟者：

關於領匯－於2015年3月31日之年度估值

指示

吾等謹遵照領匯管理有限公司(「領匯管理」)(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領匯之受託人「受託人」)(統稱「指示方」)之指示，就領匯174項香港零售及停車場設施(「該等物業」，詳述於價值附表)以及新九龍內地段第6512號之土地(「發展中物業」，詳述於價值附表)於2015年3月31日之市場價值提供估值，以呈列於2014至2015年的年度報告內。本估值報告按照香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈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(「香港聯交所」)證券上市規則(倘適用)編製。

估值報告 (續)

估值師之權益

吾等謹此證明，估值師具備合適資格，獲認可作為估值師執業；並無擁有財務或其他金錢利益而可能對該等物業及發展中物業（包括與我們的客戶有交易往來而屬貸款人或銷售代理之人士（如有））之適當估值有衝突；且僅接納指示方的指示評估該等物業及發展中物業的價值。

估值原則

本估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會評估準則（2012年版本）」、英國皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會估值－專業準則」及國際評估準則理事會頒佈之「國際評估準則」編制。除上述者外，估值報告亦根據證監會頒佈的房地產投資信託基金守則編製。

吾等採用香港測量師學會及國際評估準則所定義之市場價值：

「市場價值」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。」

估值方法

吾等達致所認為的估值時，曾考慮相關的一般及經濟因素。吾等主要採用收益還原法及現金流量折現法評估該等物業的價值，並互相參照直接比較法。吾等採用餘值法評估發展中物業，並以直接比較法互相覆核。分析及計算後取得最終估值結論。

收益還原法

收益還原法指將現時收入及潛在未來收入以適當的資本還原率進行資本化，以達致資本價值。所採用的資本還原率反映該等物業的特徵、位置及租賃情況和目前的市場投資標準，並由市場證據支持。吾等通過分析該等物業及物業所在地區的其他相若物業的近期出租情況及可實現租金達致當前的普遍市租，並根據租賃日期、位置、大小、樓層、等級、設施等作出調整。

所採用資本還原率範圍如下：

- 零售設施： 3.4%至5.2%
- 停車場設施： 3.8%至6.0%
- 綜合零售與停車場設施： 3.4%至5.6%

現金流量折現法

現金流量折現法允許投資者或擁有人對能產生收入又有資本增長的物業在假設投資期內可能產生的長期回報作出評估。在現金流量折現分析時，需要作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業的相關成本和投資期結束後出售物業的成本。

直接比較法

直接比較法涉及分析與該等物業類型及特徵相若的可比較物業的銷售交易，並根據交易日期、位置、大小、樓層、等級和質素、樓齡、設施、租賃情況和視為對釐定物業價值至關重要的其他相關因素等不同方面的差異作出調整。

餘值法

餘值法涉及對總發展價值的評估，方法為參考其發展潛力，並經扣除發展成本（例如完成發展項目將耗費的建造成本、專業費用及融資成本）、風險撥備及溢利補貼後，計算代表該土地市場價值之「剩值」金額。總發展價值則透過參考市場上現有可比較物業的銷售交易計算得出，並於適當時作出調整以反映差異。所採用的發展成本、風險撥備及溢利補貼則主要以現時的經濟狀況、商品價格走勢、建議發展項目的複雜性以及一般市場慣例為依據。

估值綜論

以上估值方法之結果會進行綜合。估計價值將按照初始回報率、內部收益率及每平方呎呎價進行分析。

假設、免責聲明、局限及保留意見

資料之確認

吾等在頗大程度上依賴領匯管理所提供之資料，並接納就有關該等物業及發展中物業之鑒定、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，吾等亦曾參考（其中包括）指示方提供之下列資料副本：

- 於2015年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
- 2014年3月至2015年2月之零售實際收入；
- 2014年3月至2015年2月之其他零售及停車場收入；
- 2014年3月至2015年2月之營運開支；
- 於2015年1月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
- 該等物業資產提升初步計劃及佈局圖；及
- 新九龍內地段第6512號之初步發展計劃。

本估值報告所轉載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地度量。倘該等資料被證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

物業產權

吾等已向土地註冊處進行業權查冊，然而並無檢查批准文件正本。吾等假設概無其他地役權或產權負擔未有在業權查冊中披露而影響市場價值。

吾等的調查

吾等於2015年1月至4月視察該等物業及發展中物業。然而，吾等並無進行結構測量，亦無勘察任何服務或設施，故不能表明有關樓宇是否確無損壞。吾等亦無檢查樓宇遮蔽或不可通達之部分，故不能表明該等部分是否確無遭腐蝕、蟲蛀、石棉或其他有害及／或污染材料損壞。除非估值報告另有說明，吾等之估值基於假設樓宇並無需要重大支出修復之損壞。

吾等並無獲委聘就該等物業及發展中物業進行所有可能調查。除估值報告另有說明外，估值時假設樓宇符合所有有關監管規定，例如有關健康、樓宇及消防安全方面的規定。世邦魏理仕概不就因決定不作深入調查引致的任何損失負責。

估值報告 (續)

有限責任

吾等在本報告發表的該等物業及發展中物業估值結果及結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。世邦魏理仕及其董事和僱員僅對本報告收件人負責，概不對任何第三方交待或承擔責任或負債。並非指示方的任何人士未經世邦魏理仕授權而使用或倚賴本估值報告，世邦魏理仕不會就未經授權使用或倚賴估值報告引致的任何損失負責。

估值概要

該等物業及發展中物業有關零售內部樓面面積（「內部樓面面積」）、泊車位數目、估計市場價值、初始回報率及「按計算」內部收益率之概要載於隨附之價值附表。

估值

零售及停車場設施

吾等認為物業根據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2015年3月31日為 **132,502,500,000 港元**（港幣一千三百二十五億二百五十萬元）。

- 初始回報率 4.55%

零售及停車場設施之名義分配情況如下：

零售設施

- 零售設施價值為 107,325,800,000 港元（港幣一千零七十三億二千五百八十萬元）
- 初始回報率 4.46%

停車場設施

- 停車場設施價值為 25,176,700,000 港元（港幣二百五十一億七千六百七十萬元）
- 初始回報率為 4.92%

發展中物業

吾等認為發展中物業根據當時的市場情況，和完整估值報告內列示的假設和因素的總市場價值於2015年3月31日為 5,880,000,000 港元（港幣五十八億八千萬港元）。

此致

香港九龍觀塘巧明街 100 號
Landmark East 安盛金融大廈 33 樓
領匯管理有限公司
（其本身為領匯房地產投資信託基金（「領匯」）之管理人，並代表領匯）
董事會

香港皇后大道中 1 號
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
受託人 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部主管—大中華區
國際估值部主管—亞洲區
執行董事

Daniel Mohr AAPI, MRICS

謹啟

2015年5月29日

Daniel Mohr 乃皇家特許測量師學會會員，有逾 10 年的中國物業估值經驗。

內附

價值附表

本估值包括以下物業：

零售及停車場設施

序號	物業名稱	序號	物業名稱
16	蝴蝶廣場	44	富善商場
151	青宏苑之停車場	59	富泰商場
172	竹園北邨之停車場	29	富東廣場
166	鳳禮苑之停車場	51	鳳德商場
165	康強苑之停車場	4	厚德(二)商場
131	嘉田苑之停車場	37	恒安商場
159	錦鞍苑之停車場	39	顯徑商場
111	健明邨之停車場	135	興民商場
164	瓊麗苑之停車場	95	興東商場
169	葵康苑之停車場	55	興華廣場
152	麗安邨之停車場	73	曉麗商場
173	黃大仙下邨(一)之停車場	72	海富商場
156	明雅苑之停車場	40	何文田廣場
145	寧峰苑之停車場	92	嘉福商場
171	鵬程苑之停車場	7	啟田商場
137	寶珮苑之停車場	78	啟業商場
158	新圍苑之停車場	69	錦泰商場
167	秀茂坪邨第一期之停車場	99	錦英苑商場
133	田景邨之停車場	100	建生商場
162	天祐苑之停車場	85	景林商場
129	天悅邨之停車場	62	葵芳廣場
140	翠屏(南)邨之停車場	60	葵盛東商場
134	慈民邨之停車場	67	廣福商場
154	牛頭角上邨之停車場	105	廣田商場
124	華荔邨之停車場	38	廣源商場
144	宏福苑之停車場	106	麗閣商場
150	怡閣苑之停車場	70	利安商場
161	怡雅苑之停車場	86	李鄭屋商場
139	英明苑之停車場	57	利東商場
138	漁安苑之停車場	41	瀝源廣場
9	長發廣場	11	良景廣場
89	長亨商場	33	現崇山商場
47	長康商場	1	樂富廣場
83	祥華商場	77	樂華商場
13	彩明商場	75	朗屏商場
26	彩雲商場	12	龍翔廣場
8	彩園廣場	64	隆亨商場
19	竹園廣場	58	海悅豪園
88	秦石商場	50	美林商場
2	頌富廣場	98	明德商場
30	頌安商場	23	南豐廣場
117	幸福商場	24	愛民廣場
74	富昌商場	46	愛東商場
66	富亨商場	31	安定商場

估值報告 (續)

序號	物業名稱	序號	物業名稱
101	安蔭商場	79	石圍角商場
104	平田商場	76	石蔭商場
115	寶熙苑商場	6	尚德廣場
49	寶林商場	42	順利商場
43	寶達商場	119	順安商場
103	寶田商場	120	兆禧苑商場
81	鴨脷洲邨之商舖及停車場	21	小西灣廣場
112	長安邨之商舖與停車場	27	赤柱廣場
110	長宏邨之商舖與停車場	90	穗禾苑商場
127	青華苑之商舖與停車場	54	新翠商場
149	峰華邨之商舖與停車場	118	新田圍商場
114	康柏苑之商舖與停車場	63	大興商場
168	康瑞苑之商舖與停車場	68	大窩口商場
125	康逸苑之商舖與停車場	14	太和廣場
163	紅磡邨之商舖與停車場	36	大元商場
122	高俊苑之商舖與停車場	25	德田廣場
174	高怡邨之商舖與停車場	17	天澤商場
157	樂雅苑之商舖與停車場	116	天馬苑商場
121	樂華南邨之商舖與停車場	34	天盛商場
123	美松苑之商舖與停車場	32	天瑞商場
146	南昌邨之商舖與停車場	96	天慈商場
143	寶雅苑之商舖與停車場	109	田灣商場
155	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	22	天耀廣場
93	順天邨之商舖與停車場	94	青衣商場
153	兆安苑之商舖與停車場	56	翠屏(北)購物商場
160	太平邨之商舖與停車場	82	慈正商場(一)期及(二)期
132	天華邨之商舖與停車場	3	慈雲山中心
170	天宏苑之商舖與停車場	53	元洲商場
141	天逸邨之商舖與停車場	65	華明商場
128	唐明苑之商舖與停車場	97	華心商場
130	翠灣邨之商舖與停車場	71	運頭塘商場
148	慈愛苑之商舖與停車場	84	環翠商場
108	東頭邨之商舖與停車場	102	橫頭磡(宏輝中心)
126	和明苑之商舖與停車場	15	禾輦廣場
142	欣明苑之商舖與停車場	5	黃大仙中心
136	欣盛苑之商舖與停車場	20	逸東商場
147	盈福苑之商舖與停車場	18	油美及高翔(鯉魚門廣場)
87	三聖商場	45	友愛商場
10	秀茂坪商場	113	賢麗苑購物中心
28	沙角商場	61	耀安商場
48	山景商場	107	耀東商場
91	石籬商場一期	35	愉翠商場
52	石籬商場二期	80	雍盛商場

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
1	樂富廣場	390,847	793	223.5	4.41%	5,357.0	7.50%	5,006.0	5,182.0	4.31%	7.73%
簡介：		樂富廣場包括樂富邨內一幢6層高連地庫商場(1號商場)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢7層高連地庫商場(2號商場)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)、位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之若干綜合商業／停車場大廈以及相關地方。該物業於1983年至1991年期間落成，總共提供793個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6451號335,530份均等且不可分割份數中之107,428份，並根據政府租契持有，年期自2007年12月31日起計，為期50年。									
2	頌富廣場	217,523	1,177	170.6	4.58%	3,614.0	7.50%	3,404.0	3,509.0	4.86%	7.78%
簡介：		頌富廣場包括一幢9層高商業／停車場大廈(頌富廣場第1期)及一幢3層高商場(頌富廣場第2期)(兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連)。此外，該物業包括分別位於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。第1期及第2期分別於1999年及2000年落成。該物業總共提供1,177個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。頌富廣場第1期包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。									
3	慈雲山中心	202,188	940	162.7	4.62%	3,389.0	7.50%	3,206.0	3,298.0	4.93%	7.81%
簡介：		慈雲山中心包括慈樂邨內一幢8層高商業大廈及毗連的停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(多層停車場)、一幢3層高停車場大廈(停車場A)及另一幢錯層式4層高停車場大廈(停車場B)、升降機塔、位於附屬設施大樓內之綜合商業／停車場大廈之若干設施、多個露天泊車位及相關地方(露天停車場)。該物業於1997年落成，總共提供940個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。									
4	厚德(二)商場	176,708	623	144.4	4.38%	3,215.0	7.50%	2,983.0	3,099.0	4.66%	7.68%
簡介：		厚德(二)商場，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業／停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。該物業總共提供623個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	初始回報率
5 黃大仙中心										
		146,945	688	144.2	4.42%	3,103.0	7.50%	2,891.0	2,997.0	4.81% 7.71%
簡介：	黃大仙中心包括一幢4層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈)、一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一單層停車場大廈(停車場大廈)及多個熟食檔(商業大廈)。此外，亦包括黃大仙下邨(二區)內位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓住宅大樓之綜合商業／停車場大廈，多個露天泊車位及相關地方。該物業於1982年至1983年間分期落成，總共提供688個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。									
6 尚德廣場										
		131,300	1,280	140.8	4.60%	2,936.0	7.50%	2,778.0	2,857.0	4.93% 7.81%
簡介：	尚德廣場包括尚德邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、尚美樓地下的綜合商業／停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。該物業於1998年落成，總共提供1,280個泊車位。自2013年4月1日起，尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
7 啟田商場										
		184,086	461	135.5	4.61%	2,800.0	7.50%	2,651.0	2,726.0	4.97% 7.81%
簡介：	啟田商場包括啟田邨內一幢7層高商業／停車場大廈、一幢5層高多層商業／停車場大廈以及多個相關地方及泊車位。該物業於1999年及2003年分兩期落成。該物業總共提供461個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6481號256,946份均等且不可分割份數中之65,207份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
8 彩園廣場										
		128,819	536	130.1	4.53%	2,772.0	7.50%	2,603.0	2,688.0	4.84% 7.76%
簡介：	彩園廣場包括一幢6層(包括1層地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括露天泊車位、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓住宅大樓(綜合商業／停車場大廈)內的多個商舖單位。該物業於1982年落成，總共提供536個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
9 長發廣場										
		165,494	590	126.6	4.57%	2,656.0	7.50%	2,507.0	2,582.0	4.90% 7.80%
簡介：	長發廣場包括長發邨內一幢7層(包括1層地庫)高商場及一座變電站。長發廣場於1987年落成，總共提供590個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
10 秀茂坪商場											
		158,421	611	123.2	4.62%	2,618.0	7.50%	2,470.0	2,544.0	4.84%	7.80%
簡介：		秀茂坪商場包括秀茂坪邨內一幢4層高商業／停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。該物業於2002年落成，總共提供611個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6453號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，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
11 良景廣場											
		177,332	616	112.3	4.58%	2,541.0	7.50%	2,400.0	2,471.0	4.55%	7.80%
簡介：		良景廣場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、房委會露天停車場及房委會道路。該物業總共提供616個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
12 龍翔廣場											
		142,150	473	8.7	4.21%	2,557.0	7.50%	2,331.0	2,444.0	0.36%	7.56%
簡介：		龍翔廣場包括黃大仙上邨內一幢5層(包括1層地庫)高商業／停車場大廈及若干相關地方。該物業於2001年落成，總共提供473個泊車位。龍翔廣場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為22,275平方呎。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6439號311,854份均等且不可分割份數中之53,974份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
13 彩明商場											
		98,564	765	106.0	4.42%	2,385.0	7.50%	2,215.0	2,300.0	4.61%	7.69%
簡介：		彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢8層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商業／停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場於2001年落成，而新翼則於2003年落成。該物業總共提供765個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份及將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部分。該物業根據政府租契持有，年期分別自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。									
14 太和廣場											
		130,658	454	91.2	4.45%	2,319.0	7.50%	2,173.0	2,246.0	4.06%	7.75%
簡介：		太和廣場包括太和邨內3層另加1層地庫的商業／停車場大廈(1期)及2層另加1層地庫的商業／停車場大廈(2期)(兩期物業透過橫跨港鐵東鐵線太和站的行人天橋相連)。此外，該物業包括一單層熟食中心及房委會綜合設施部分(包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的多個商舖單位、儲物室、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所)及喜和樓地下的入口通道(為通往第1期商業大廈地下的通道)。該物業於1989年落成，總共提供454個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率
15 禾輦廣場											
		190,441	828	101.8	4.34%	2,275.0	7.50%	2,109.0	2,192.0	4.64%	7.68%
簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓(綜合商業／停車場大廈)地下的多個零售單位、相關地方及露天泊車位。該物業總共提供828個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										
16 蝴蝶廣場											
		172,252	313	64.6	4.83%	2,062.9	7.50%	1,994.9	2,028.9	3.19%	7.93%
簡介：	蝴蝶廣場包括一幢3層高零售連街市(商場)、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)及6座附近商業區的多個熟食檔。此外，該物業包括蝴蝶邨內位於蝶翎樓及蝶心樓(綜合商業／停車場大廈)住宅大樓地下及第1層的多個商舖單位、露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。該物業於1983年落成，總共提供313個泊車位。蝴蝶廣場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為133,015平方呎。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。										
17 天澤商場											
		137,224	302	99.0	4.61%	2,078.1	7.50%	1,965.9	2,022.0	4.90%	7.81%
簡介：	天澤商場包括一幢4層高商場(商業大廈)及一幢4層高停車場大廈。此外，該物業包括天澤邨內商業大廈入口處的攤檔及相關地方。該物業於2001年落成，總共提供302個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。										
18 油美及高翔(鯉魚門廣場)											
		101,512	0	101.4	4.60%	2,051.0	7.50%	1,937.0	1,994.0	5.09%	7.80%
簡介：	鯉魚門廣場包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商業平台(商業樓)。該物業於2001年落成。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。										
19 竹園廣場											
		137,329	1,103	86.7	4.80%	1,826.0	7.50%	1,754.0	1,790.0	4.85%	7.92%
簡介：	竹園廣場包括一幢5層高連地庫停車場的商業大廈(商業／停車場大廈)、趣園樓的4層高停車場平台(多層停車場大廈)及多個獨立熟食檔(熟食檔)。此外，該物業包括竹園(南)邨內位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1984年落成，總共提供1,103個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份，並根據政府租契持有，年期自2007年8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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			
20	逸東商場	193,118	1,900	87.5	4.68%	1,832.0	7.50%	1,743.0	1,788.0	4.89%	7.85%
簡介：		逸東商場包括逸東邨內一幢3層高1號商場(商場)及一幢4層高2號商場(商場)、兩幢6層高停車場大廈(1號及3號多層停車場)及一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於2001年至2003年間分期落成，總共提供1,900個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。									
21	小西灣廣場	101,270	558	89.9	4.69%	1,823.0	7.50%	1,730.0	1,777.0	5.06%	7.83%
簡介：		小西灣廣場包括小西灣邨內一幢5層高商場(與一幢12層高停車場大廈相連)、一幢2層高停車場大廈(小西灣邨第3期停車場)、位於瑞益樓地下的一個郵局(綜合商業樓)及若干泊車位。該物業於1989年落成，總共提供558個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									
22	天耀廣場	90,248	480	90.2	4.65%	1,810.0	7.50%	1,709.5	1,759.8	5.13%	7.80%
簡介：		天耀廣場包括天耀邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、露天泊車位及相關地方。該物業於1992年落成，總共提供480個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
23	南豐廣場	83,137	0	71.6	4.20%	1,675.0	7.50%	1,538.0	1,607.0	4.46%	7.60%
簡介：		南豐廣場，於1999年落成，包括南豐廣場內地及1樓平台的多個商業單位及一所幼稚園及多個外牆商業廣告位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第23號1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份，並根據新批土地契約第8648號持有，年期自1995年11月21日起計，於2047年6月30日到期。									
24	愛民廣場	192,762	808	68.5	4.73%	1,575.0	7.50%	1,509.0	1,542.0	4.44%	7.90%
簡介：		愛民廣場包括一幢3層高商場(該商場與四幢3層高停車場大廈(即停車場A至D)(多層商業／停車場大廈)相毗連)、一單層街市大廈(2號商場)及多個熟食檔(1號商場)。此外，該物業包括愛民邨內位於昭民樓、康民樓及頌民樓住宅大樓地下的多個商舖單位、多個露天停車場以及相關地方。該物業於1975年落成，總共提供808個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據政府租契持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	初始回報率
25 德田廣場										
		98,494	754	69.5	4.64%	1,533.0	7.50%	1,454.0	1,494.0	4.65% 7.83%
簡介：		德田廣場包括一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(10層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈B)及一個位於德康樓住宅大樓內的單層停車場平台(停車場大廈C)。此外，該物業包括位於德敬樓第2層的房委會綜合設施部分及毗鄰德盛樓之露天泊車位。該物業於1991年落成，總共有754個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。								
26 彩雲商場										
		168,280	859	66.3	4.80%	1,486.0	7.50%	1,429.0	1,458.0	4.55% 7.92%
簡介：		彩雲商場包括與6座並立的一幢5層(在地下低層、地下及第1層建有錯層式)高商業／停車場大廈(1號商業／停車場大廈)、鄰近15座的一幢7層高商業／停車場大廈(2號商業／停車場大廈)、一幢2層高大廈(1號商場)、位於飛鳳樓地下及第1層的多個商舖單位、多個熟食檔(2號商場)。此外，該物業包括彩雲邨內多個露天泊車位、相關地方及綜合設施。該物業於1980年落成，總共提供859個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6461號餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。								
27 赤柱廣場										
		98,549	411	59.3	4.39%	1,493.0	7.50%	1,401.0	1,447.0	4.10% 7.76%
簡介：		赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分包括一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高商業大廈(美利樓)及在閒情坊內的三個單層商舖／攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的兩層地庫停車場大廈(地庫停車場大廈)。該物業總共提供411個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括赤柱內地段第98號116,974份均等且不可分割份數中之37,045份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月11日起計，為期50年。								
28 沙角商場										
		92,279	662	69.1	4.65%	1,472.0	7.50%	1,401.0	1,437.0	4.81% 7.84%
簡介：		沙角商場包括一幢4層高商業／停車場大廈(商場大廈)及多個獨立熟食檔。此外，該物業包括沙角邨內位於魚鷹樓及沙燕樓住宅大樓地下的多個商舖單位(綜合商業／停車場大廈)及露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供662個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第552號340,309份均等且不可分割份數中之32,438份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。								
29 富東廣場										
		105,203	537	70.4	4.85%	1,447.0	7.50%	1,392.0	1,420.0	4.96% 7.93%
簡介：		富東廣場包括富東邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及多個露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1997年落成，總共提供537個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			
30 頌安商場											
		82,160	995	72.4	4.81%	1,434.0	7.50%	1,377.0	1,406.0	5.15%	7.92%
簡介：		頌安商場包括頌安邨內一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方、位於頌平樓地下的有蓋泊車位(綜合商業／停車場大廈)及所有露天泊車位。該物業於1996年落成，總共提供995個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
31 安定商場											
		107,828	546	68.0	4.60%	1,400.8	7.50%	1,331.5	1,366.2	4.98%	7.84%
簡介：		安定商場包括一幢5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈(停車場及街市大廈)、一幢3層高商場(新翼)及一幢食肆樓。此外，該物業包括安定邨內定祥樓住宅大樓內的6層商業大廈、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供546個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第476號餘段中323,574份均等且不可分割份數中之41,242份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
32 天瑞商場											
		73,070	577	67.5	4.43%	1,413.0	7.50%	1,318.0	1,366.0	4.94%	7.71%
簡介：		天瑞商場包括天瑞邨內一幢2層高商業大廈及一幢毗連的4層高商業／停車場大廈(兩者內部相連，統稱為商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1992年落成，總共提供577個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。									
33 現崇山商場											
		66,511	61	38.3*	3.80%	1,424.2	7.50%	1,259.8	1,342.0	2.85%	7.36%
簡介：		現崇山商場於2012年落成，包括名為現崇山之發展項目內位於商業平台之上三層商場以及地庫樓層之部分泊車位。該物業總共提供55個私家車泊車位及6個電單車泊車位。									
業權詳情：		該物業由Link (LRM) Limited持有，該物業包括新九龍內地段第6309號81,133份均等且不可分割份數中之12,551份，並根據賣地條款第20045號持有，年期自2007年7月31日起計，為期50年。									
*由於Link (LRM) Limited於2014年9月18日方購入現崇山商場，故現時的每年淨收入乃根據指示方就2014年9月至2015年2月提供之資料估計所得。											
34 天盛商場											
		78,431	1,458	12.2	4.60%	1,281.0	7.50%	1,212.0	1,247.0	0.98%	7.77%
簡介：		天盛商場包括天盛苑內一幢8層高商業／停車場大廈(天盛商場)、一間3層高幼稚園及遊樂場地以及一間日間托兒所(附屬設施大樓)。該物業於2000年落成，總共提供1,458個泊車位。天盛商場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為17,785平方呎。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第17號整個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，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	「按計算」內部 收益率	
35 愉翠商場											
		105,873	1,175	57.6	4.40%	1,219.0	7.50%	1,131.0	1,175.0	4.90%	7.69%
簡介：		愉翠商場包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)商業大廈(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。該物業於2001年落成，總共提供1,175個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。									
36 大元商場											
		139,180	594	53.2	4.66%	1,198.0	7.50%	1,137.0	1,168.0	4.56%	7.83%
簡介：		大元商場包括一幢4層高商業大樓(商場B)、一幢3層(包括1層地庫)高商場(商場A)及一幢獨立4層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括大元邨內位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓住宅大樓內的多個商舖單位、多個相關地方、一個水泵房及多個露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供594個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第192號353,530份均等且不可分割份數中之38,718份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。									
37 恆安商場											
		115,804	585	58.3	4.73%	1,168.0	7.50%	1,114.0	1,141.0	5.11%	7.87%
簡介：		恆安商場包括於1987年落成的一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括恆安邨之邨內路旁的所有相關地方及貨車泊車位。該物業總共提供585個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第500號C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份及沙田市地段第500號餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份，均根據政府租契持有，年期均自1998年4月8日起計，為期50年。									
38 廣源商場											
		80,678	736	56.0	4.95%	1,124.0	7.50%	1,091.0	1,108.0	5.06%	7.98%
簡介：		廣源商場包括廣源邨內五幢2至3層高連有相關地方的商業大樓(商場第1至5座)、一幢5層高連街市(位於第5層)的停車場大廈(1號停車場)及一幢6層高停車場大廈(2號停車場)及露天泊車位。該物業於1991年落成，總共提供736個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第506號279,026份均等且不可分割份數中之29,929份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
39 顯徑商場											
		95,699	636	50.4	4.69%	1,106.0	7.50%	1,053.0	1,080.0	4.67%	7.86%
簡介：		顯徑商場包括顯徑邨內一幢6層高連地庫的商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、多個獨立熟食檔、露天泊車位及房委會道路。該物業於1987年落成，總共提供636個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第503號396,392份均等且不可分割份數中之37,320份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			
40 何文田廣場											
		101,903	299	52.0	4.89%	1,098.0	7.50%	1,062.0	1,080.0	4.82%	7.96%
簡介：		何文田廣場包括何文田邨內一幢4層高商業／停車場大廈及一幢毗連的3層高停車場大廈。該物業於2001年落成，總共提供299個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第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，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。									
41 瀝源廣場											
		106,080	438	53.2	4.63%	1,106.0	7.50%	1,048.0	1,077.0	4.94%	7.83%
簡介：		瀝源廣場包括瀝源邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓住宅大樓地下至第2層的多個商舖單位(綜合商業／停車場大廈)以及露天泊車位及相關地方。該物業於1976年落成，總共提供438個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。									
42 順利商場											
		214,578	731	53.5	4.89%	1,078.0	7.50%	1,042.0	1,060.0	5.05%	7.96%
簡介：		順利商場包括一幢4層高商業大廈(商場1期)、一幢3層高商場(商場2期)、兩幢3層高停車場大廈(停車場A及C)及一單層停車場大廈(停車場B)。此外，該物業包括位於順利邨內利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓商業樓內的多個商舖單位和露天泊車位。該物業於1978年落成，總共提供731個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6465號295,872份均等且不可分割份數中之56,354份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
43 寶達商場											
		83,133	1,083	50.6	4.56%	1,067.0	7.50%	1,008.0	1,038.0	4.87%	7.80%
簡介：		寶達商場包括寶達邨內一幢7層高商業／停車場大廈(商場)、位於A至C座下面的3層高停車平台(停車平台I)及D至F座下面的3層高停車平台(停車平台II)、位於達祥樓之綜合商業／停車場大廈及多個相關地方。該物業於2002年落成，總共提供1,083個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6470號546,029份均等且不可分割份數中之75,195份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月9日起計，為期50年。									
44 富善商場											
		98,114	525	48.0	4.87%	1,048.0	7.50%	1,012.0	1,030.0	4.66%	7.95%
簡介：		富善商場包括富善邨內一幢8層高商業／停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。該物業於1986年落成，總共提供525個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	「按計算」內部 收益率	
45 友愛商場											
		85,263	780	32.7	4.75%	1,040.6	7.50%	960.8	1,000.7	3.26%	7.65%
簡介：	友愛商場包括友愛邨內一幢3層高商場(由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢毗連的單層商場、一幢6層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢4層高停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供780個泊車位。友愛商場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為53,550平方呎。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第479號551,040份均等且不可分割份數中之41,037份，並根據政府租契持有，年期自2010年7月14日起計，為期50年。										
46 愛東商場											
		81,184	634	45.4	4.80%	974.0	7.50%	937.0	956.0	4.75%	7.92%
簡介：	愛東商場包括愛東邨內一幢3層高商業大樓(商場)及愛善樓住宅大樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心及泊車位(多層商業／停車場大廈及綜合商業／停車場大廈)及多個相關地方。該物業於2000年落成，總共提供634個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。										
47 長康商場											
		133,925	709	41.5	4.90%	967.0	7.50%	940.0	954.0	4.35%	7.99%
簡介：	長康商場包括一幢5層(包括地下低層)高商業／停車場大廈(1號商場)(一期)、一幢4層高商場(2號商場)、一幢3層高停車場大廈(稱為1號停車場大廈)、一幢3層高集停車場／街市／遊樂場為一體的綜合大樓(2號停車場大廈)及一幢2層高食肆樓。此外，該物業包括長康邨內位於康貴樓、康泰樓、康富樓、康順樓及康美樓住宅大樓內的多個獨立熟食檔及多個商舖單位、位於康和樓住宅大樓地下及第1層的多個商舖攤檔及福利中心、露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供709個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第175號467,365份均等且不可分割份數中之48,055份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月10日起計，為期50年。										
48 山景商場											
		128,049	638	41.1	4.69%	971.0	7.50%	924.0	948.0	4.34%	7.84%
簡介：	山景商場包括山景邨內一幢5層高商業／停車場大廈(停車場／商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場／社區大樓)、景華樓地下及第2層的房委會綜合設施部分、多個地下熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供638個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
49 寶林商場											
		95,017	398	46.2	4.87%	931.0	7.50%	898.0	915.0	5.04%	7.95%
簡介：		寶林商場包括一幢4層高商業大廈(商場I)、一幢3層高商場(商場II)及一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括寶林邨內位於寶寧樓及寶勤樓住宅大樓內多個商舖單位(房委會綜合設施)、多個露天泊車位以及變電站。該物業於1989年落成，總共提供398個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第88號341,494份均等且不可分割份數中之25,495份，並根據政府租契持有，年期自2004年10月19日起計，為期50年。									
50 美林商場											
		75,254	375	41.9	4.49%	938.8	7.50%	876.1	907.5	4.61%	7.72%
簡介：		美林商場包括美林邨內一幢3層高商場(商場)、一幢毗連的4層高連街市(位於地下)停車場大廈(多層停車場)及多個熟食檔(商場)。此外，該物業包括位於美楓樓住宅大樓的一個商舖單位(房委會綜合設施部分)。該物業於1981年落成，總共提供375個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第558號273,313份均等且不可分割份數中之29,125份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。									
51 鳳德商場											
		72,319	487	39.8	4.60%	925.0	7.50%	872.0	899.0	4.43%	7.78%
簡介：		鳳德商場包括一幢4層高商業大廈(商場)及一幢毗連的6層高停車場大廈。該物業亦包括位於斑鳳樓及銀鳳樓的多個商舖單位。該物業於1991年落成，總共提供487個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6318號整個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，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
52 石籬商場二期											
		84,461	179	44.0	4.69%	915.0	7.50%	872.8	893.9	4.92%	7.87%
簡介：		石籬商場二期包括石籬邨內一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業於1999年落成，總共提供179個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之28,398份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
53 元州商場											
		50,185	213	41.1	4.04%	933.6	7.50%	839.8	886.7	4.63%	7.47%
簡介：		元州商場包括元州邨內一幢2層高商業大廈(商場平台)、一幢2層高停車場大廈、位於元康樓下面的一個單層停車場平台(停車場平台)。該物業於1999年落成，總共提供213個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6478號355,830份均等且不可分割份數中之17,388份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月11日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	初始回報率
54 新翠商場										
		74,092	620	41.9	4.60%	911.0	7.50%	859.0	885.0	4.74% 7.79%
簡介：	新翠商場包括一幢2層高商業大廈(商場)(與一單層街市大廈(街市)相毗連)、一幢3層高停車場大廈(1號停車場)、兩幢單層停車場大廈(第2及第3號停車場)及多個獨立熟食檔。此外，該物業包括新翠邨內位於新義樓地下及第2層的物業(房委會綜合設施部分)及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供620個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第554號395,903份均等且不可分割份數中之27,934份，並根據政府租契持有，年期自2009年5月25日起計，為期50年。									
55 興華廣場										
		82,011	268	42.5	4.65%	906.9	7.50%	858.9	882.9	4.81% 7.82%
簡介：	興華廣場包括興華邨內一幢2層高商業大廈(商場)、一幢9層高停車場大廈(停車場大廈)、位於美華樓地下的綜合商業／停車場大廈及相關地方。該物業於2000年落成，總共提供268個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									
56 翠屏(北)購物商場										
		109,067	421	39.4	4.69%	901.8	7.50%	860.3	881.1	4.47% 7.87%
簡介：	翠屏(北)購物商場包括翠屏(北)邨內位於多個相連住宅大樓(商場)內的一幢2層高商業平台、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈(停車場大廈)、位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠校樓、翠愉樓及翠桃樓內的房委會綜合設施部分以及多個露天泊車位。該物業於1990年落成，總共提供421個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第754號345,220份均等且不可分割份數中之31,542份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
57 利東商場										
		86,971	687	30.7	5.06%	860.0	7.50%	839.0	850.0	3.61% 8.01%
簡介：	利東商場包括利東邨內一幢4層高商業大廈(1號商場)及一幢7層(包括3層地庫)高商業／停車場大廈(2號商場)(兩幢大廈透過兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連)。此外，該物業包括一幢4層高停車場／街市大廈(停車場／街市大廈)、一幢3層高停車場／社區會堂(停車場／社區會堂)、位於東興樓地下、第2層及第3層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第2層、東安樓第2至第4層的多個附屬單位及泊車位(房委會綜合設施部分)及位於1號商場、停車場／街市大廈及停車場／社區會堂內的若干相關地方(房委會獨立設施的相關地方)。該物業於1988年落成，總共提供687個泊車位。利東商場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為91,620平方呎。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12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	現時淨收入 百萬元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
58	海悅豪園	41,017	0	38.1	4.20%	849.0	7.50%	778.0	814.0	4.69%	7.59%
簡介：		海悅豪園，於1998年落成，包括海悅豪園內地下的多個商業單位及地下高層之商業用途部分。									
業權詳情：		該物業由匡倫（香港）有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第49號5,411份均等且不可分割份數中之573份，並根據新批土地契約第8530號持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。									
59	富泰商場	60,866	635	37.6	4.80%	827.2	7.50%	797.2	812.2	4.63%	7.94%
簡介：		富泰商場包括富泰邨內一幢6層高商業／停車場大廈（商業／停車場大廈）、若干露天泊車位及相關地方。該物業於2000年落成，總共提供635個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									
60	葵盛東商場	111,161	583	35.6	4.68%	821.0	7.50%	782.0	802.0	4.44%	7.86%
簡介：		葵盛東商場包括一幢5層高商業大廈（商業／停車場大廈）、另外一幢5層高商業大廈（多層商業／停車場大廈）、一獨立單層商場（商場）及位於盛家樓下面的一單層停車場。該物業於1999年落成，總共提供583個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第498號426,967份均等且不可分割份數中之50,672份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月13日起計，為期50年。									
61	耀安商場	47,684	547	37.8	4.60%	800.0	7.50%	753.0	777.0	4.86%	7.77%
簡介：		耀安商場包括於1989年落成的一幢7層高多用途綜合大樓（內部設有零售店舖、街市及泊車位）。該物業亦包括耀安邨內的露天泊車位。該物業總共提供547個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第505號306,501份均等且不可分割份數中之12,616份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
62	葵芳廣場	57,304	483	37.4	4.70%	786.0	7.50%	751.0	769.0	4.87%	7.88%
簡介：		葵芳廣場包括葵芳邨內一幢6層高停車場大廈（1號停車場）、2號停車場天台及高層天台、一幢2層高商業／停車場大廈（商業／停車場大廈）、位於葵愛樓及葵健樓內之綜合商業／停車場大廈、多層商業／停車場大廈、露天泊車位及相關地方。該物業於1995年及2000年分期落成，總共提供483個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第500號408,730份均等且不可分割份數中之24,107份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月27日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	「按計算」內部 收益率
63 大興商場										
		102,925	672	35.4	5.07%	769.0	7.50%	753.0	761.0	4.65% 8.05%
簡介：		大興商場包括於1977年落成的兩幢2層高商場(1號及2號商場)。該物業亦包括大興邨內多個露天泊車位及相關地方。1號商場橫跨大方街及被分為兩部分，並於第一層由行人天橋相銜接。該物業總共提供672個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第484號餘段中474,882份均等且不可分割份數中之27,288份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月18日起計，為期50年。								
64 隆亨商場										
		68,253	440	32.8	4.80%	774.0	7.50%	743.0	759.0	4.32% 7.90%
簡介：		隆亨商場包括隆亨邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商場)、一單層街市大廈(街市)、一獨立單層停車場大廈(停車場大廈)、三個熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供440個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第557號289,255份均等且不可分割份數中之23,047份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。								
65 華明商場										
		66,528	295	37.1	4.70%	772.2	7.50%	735.5	753.9	4.92% 7.86%
簡介：		華明商場包括一幢3層高商業大廈及毗連的一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)(於第2層由一條行人天橋連接)。該物業亦包括華明邨內部分泊車位。該物業於1990年落成，總共提供295個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第204號324,858份均等且不可分割份數中之22,726份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。								
66 富亨商場										
		55,220	517	39.2	5.00%	748.0	7.50%	729.0	739.0	5.31% 8.02%
簡介：		富亨商場包括富亨邨內一幢3層(包括半層地庫)高商業／停車場大廈連同該大廈附屬的一幢2層高停車場／室內康樂中心(多用途綜合大廈)、一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。室內康樂中心並非富亨商場的一部分。該物業於1990年落成，總共提供517個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。								
67 廣福商場										
		68,574	461	34.4	4.75%	750.5	7.50%	718.4	734.5	4.69% 7.89%
簡介：		廣福商場包括建於一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上的一幢3層高商場、位於廣仁樓住宅大樓內的多間商舖單位及多個熟食檔。該物業亦包括廣福邨內的相關地方及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供461個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第196號351,384份均等且不可分割份數中之23,946份，並根據政府租契持有，年期自2010年3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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
68 大窩口商場											
		76,910	609	35.4	5.26%	723.0	7.50%	720.0	722.0	4.91%	8.16%
簡介：		大窩口商場包括一幢4層高商場大廈／停車場大廈(商場／停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓泊車位(多層停車場大廈)。此外，該物業包括大窩口邨內位於富碧樓、富文樓、富邦樓、富德樓、富安樓住宅大樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1984年及1993年分期落成，總共提供609個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
69 錦泰商場											
		45,709	758	33.8	4.40%	737.0	7.50%	686.0	712.0	4.75%	7.70%
簡介：		錦泰商場包括於2000年落成的一幢7層高商業／停車場大廈。該物業總共提供758個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。									
70 利安商場											
		47,709	390	36.3	4.75%	709.0	7.50%	675.0	692.0	5.25%	7.87%
簡介：		利安商場，於1993年落成，包括一幢4層高商場(內設有零售店舖、街市及泊車位)。此外，該物業包括利安邨內多個相關地方及散佈於邨內的若干露天泊車位。該物業總共提供390個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									
71 運頭塘商場											
		54,464	438	32.7	4.45%	712.0	7.50%	665.0	689.0	4.74%	7.72%
簡介：		運頭塘商場，於1991年落成，包括運頭塘邨內一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈、位於運來樓地下的一個商舖單位及多個露天泊車位。該物業總共提供438個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第172號整個A、E、F分段以及餘段中104,741份均等且不可分割份數中之135份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
72 海富商場											
		40,360	225	33.5	4.40%	711.9	7.50%	660.2	686.1	4.89%	7.68%
簡介：		海富商場包括海富苑內於1999年落成的一幢2層高商場(E座)的部分及一幢六層高集停車場／長者住屋中心／養老院為一體的綜合大樓的部分(D座)。該物業總共提供225個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第11141號204,120份均等且不可分割份數中之9,413份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率			價值 (百萬港元)
73 曉麗商場										
		34,560	637	34.4	4.61%	702.0	7.50%	665.0	684.0	5.03% 7.81%
簡介：		曉麗商場包括於1996年落成的一幢9層(第2至8層為錯層式)高商業／停車場大廈以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。該物業總共有637個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個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，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。								
74 富昌商場										
		61,217	547	33.7	4.72%	686.0	7.50%	656.0	671.0	5.03% 7.88%
簡介：		富昌商場包括一幢3層高商業平台(多層商業樓及綜合商業／停車場大廈、富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場平台(多層停車場大廈)。該物業於2002年落成，總共提供547個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6437號355,647份均等且不可分割份數中之31,469份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。								
75 朗屏商場										
		89,526	564	22.8	4.50%	683.0	7.50%	639.0	661.0	3.45% 7.71%
簡介：		朗屏商場，於1987年落成，包括一幢6層(包括一層閣樓)高商業／停車場大廈及一幢2層高停車場／社區中心大樓。此外，該物業包括朗屏邨內位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓住宅大樓內的多間商舖單位以及位於4、5及6座內的若干區域及露天泊車位。該物業總共提供564個泊車位。朗屏商場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為58,188平方呎。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括元朗市地段第521號498,969份均等且不可分割份數中之32,958份，並根據政府租契持有，年期自2006年3月15日起計，為期50年。								
76 石蔭商場										
		75,270	424	31.0	4.81%	651.4	7.50%	627.4	639.4	4.85% 7.94%
簡介：		石蔭商場包括石蔭邨內一幢7層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈)、仁石樓及智石樓的綜合商業大廈及相關地方。該物業於2000年落成。石蔭邨總共提供424個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第506號餘段中191,130份均等且不可分割份數中之45,184份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月11日起計，為期50年。								
77 樂華商場										
		108,510	650	28.6	4.75%	644.4	7.50%	615.9	630.2	4.54% 7.88%
簡介：		樂華商場包括一幢4層高綜合商業／停車場大廈。此外，該物業包括樂華(北)邨內位於普華樓、勤華樓、立華樓、達華樓、寧華樓及信華樓住宅區的多幢綜合商業／停車場大廈、露天泊車位及相關地方。該物業於1985年落成，總共提供650個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之38,134份以及513,788份均等且不可分割份數中之667份之一部分，並根據政府租契持有，年期自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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			
78 啟業商場											
		76,139	383	24.5	4.69%	570.7	7.50%	543.4	557.1	4.39%	7.86%
簡介： 啟業商場包括一幢4層高商業／停車場大廈(商業中心)、多個熟食檔(商場)及位於啟業社區會堂的商舖單位。此外，該物業包括啟業邨內啟賢樓及啟樂樓住宅大樓地下的多間商舖單位、露天泊車位及相關地方。該物業於1981年落成，總共提供383個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6466號211,867份均等且不可分割份數中之26,955份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。											
79 石圍角商場											
		128,940	578	22.0	4.80%	565.7	7.50%	543.7	554.7	3.97%	7.92%
簡介： 石圍角商場包括一幢4層高商業大廈(1號商場)、一幢毗連的3層高停車場大廈(包括平台)(停車場大廈A)及一幢5層高停車場大廈(停車場大廈B)。此外，該物業包括石圍角邨內石芳樓和石荷樓住宅大樓地下、第1層及第2層的多間商舖單位與多個露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供578個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括荃灣市地段第411號393,762份均等且不可分割份數中之33,098份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月29日起計，為期50年。											
80 雍盛商場											
		58,230	283	25.4	4.53%	566.4	7.50%	533.2	549.8	4.61%	7.78%
簡介： 雍盛商場包括於1999年落成的一幢3層高商業大廈及一幢毗連的7層高附屬設施大樓的停車平台(綜合大樓部分)。該物業總共提供283個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第207號161,475份均等且不可分割份數中之12,641份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。											
81 鴨脷洲邨之商舖與停車場											
		46,779	325	27.8	5.19%	539.4	7.50%	533.3	536.4	5.19%	8.12%
簡介： 鴨脷洲邨之商舖與停車場包括一幢2層高街市／辦公大樓(街市／辦公大樓)及一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業亦包括鴨脷洲邨內位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓住宅大樓地下的多個商舖單位及相關地方以及散佈於邨內的露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供325個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。											
82 慈正商場(一)期及(二)期											
		18,125	882	28.4	4.96%	543.0	7.50%	529.0	536.0	5.30%	8.01%
簡介： 慈正商場(一)期及(二)期包括一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈I)、一幢4層(包括地庫)高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈II)及一幢獨立5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)。此外，該物業包括慈正邨內位於正和樓(正和樓綜合商業／停車場大廈)地下的多個商舖單位、露天商業上落貨區及相關地方。該物業於1996年至2001年間分期落成，總共提供882個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。											

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值		分析	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	(百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率
83 祥華商場											
		65,511	353	21.9	4.60%	544.9	7.50%	515.0	530.0	4.13%	7.81%
簡介：		祥華商場包括一幢4層高商業大廈(商場)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈天台設有熟食檔)及一個毗連的3層高街市大廈(街市)。此外，該物業包括祥華邨內位於祥禮樓及祥頌樓住宅大樓內的多個商舖單位及露天泊車位。該物業於1984年落成，總共提供353個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。									
84 環翠商場											
		82,450	359	25.1	4.92%	526.9	7.50%	510.3	518.6	4.84%	7.97%
簡介：		環翠商場包括一幢5層高商業大樓(商場)、一幢2層(包括1層地庫)高商業大廈(街市／停車場大廈)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場大廈)及位於澤翠樓住宅大廈內的2層高停車場平台(停車場平台)。該物業包括環翠邨內位於怡翠樓及盛翠樓住宅大樓內的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所、相關地方及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。該物業於1979年落成，總共提供359個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第180號餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
85 景林商場											
		58,442	418	25.4	5.06%	522.0	7.50%	512.0	517.0	4.90%	8.06%
簡介：		景林商場包括景林邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於景松樓及景欄樓住宅大樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1990年落成，總共提供418個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
86 李鄭屋商場											
		73,919	461	22.8	4.47%	513.0	7.50%	477.0	495.0	4.61%	7.71%
簡介：		李鄭屋商場包括一幢4層高商業／停車場平台(商業／停車區)、位於禮讓樓附近的一個單層停車場(停車場)。此外，該物業包括李鄭屋邨內位於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓的多個商舖單位及部分(房委會綜合設施部分)及若干露天泊車位(露天停車場)。該物業於1984年落成，總共提供461個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
87 三聖商場											
		75,258	176	23.9	4.66%	501.1	7.50%	476.7	488.9	4.88%	7.85%
簡介：		三聖商場包括一幢3層高商業／停車場大廈(綜合商場)、一毗鄰單層街市大廈(街市)、多間熟食檔及商舖攤檔。此外，該物業包括三聖邨內位於進漁樓(1座)、滿漁樓(2座)及豐漁樓(3座)住宅區的綜合商業／停車場大廈。該物業於1980年落成，總共有176個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第481號115,271份均等且不可分割份數中之14,434份，並根據政府租契持有，年期自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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
88	秦石商場	61,210	583	20.7	4.70%	492.0	7.50%	468.8	480.4	4.31%	7.86%
簡介：		秦石商場包括一幢4層高商業大廈(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)及一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業包括秦石邨內位於石晶樓的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)及露天泊車位及相關地方。該物業於1984年落成，總共提供583個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第555號155,467份均等且不可分割份數中之26,567份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月30日起計，為期50年。									
89	長亨商場	60,543	327	21.6	4.93%	483.4	7.50%	470.1	476.8	4.52%	8.00%
簡介：		長亨商場包括一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。此外，該物業包括長亨邨內相關地方。該物業於1990年落成，總共提供327個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第177號289,056份均等且不可分割份數中之26,593份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
90	穗禾苑商場	59,094	980	20.7	4.36%	479.0	7.50%	449.0	464.0	4.46%	7.76%
簡介：		穗禾苑商場包括一幢2層高連地庫商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、兩幢獨立3層高停車場大廈(多層停車場A及C)及一幢6層高停車場大廈(多層停車場B)。此外，該物業包括相關地方及露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供980個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第43號A分段中32,808份均等且不可分割份數中之26,994份，並根據政府租契持有，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。									
91	石籬商場一期	38,989	459	21.9	5.16%	465.6	7.50%	461.6	463.6	4.72%	8.14%
簡介：		石籬商場一期包括一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及一幢2層高停車場連同地下的零售店舖。此外，該物業包括石籬邨內位於石寧樓及石秀樓住宅大樓內的多間商舖單位以及露天泊車位。該物業於1993年落成，總共提供459個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之23,677份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
92	嘉福商場	59,053	312	21.1	4.88%	447.3	7.50%	432.3	439.8	4.81%	7.96%
簡介：		嘉福商場包括嘉福邨內一幢5層高商業／停車場大廈和一幢2層高商場(兩幢商場通過一條行人天橋在第1層連接)(商場)。該物業於1995年落成，總共提供312個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第234號153,283份均等且不可分割份數中之21,652份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率
93 順天邨之商舖與停車場											
		68,608	581	22.3	5.00%	440.3	7.50%	430.0	435.2	5.13%	8.03%
簡介：		順天邨商舖與停車場包括一幢4層高停車場大廈(停車場A)、另一幢3層高停車場大廈(停車場B)與商場A、B及C。此外，該物業包括位於天琴樓、天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓住宅區之綜合商業／停車場大廈。該物業於1981年落成，總共提供581個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6474號餘段中378,187份均等且不可分割份數中之24,566份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月9日起計，為期50年。									
94 青衣商場											
		53,886	344	21.9	4.73%	446.9	7.50%	418.7	432.8	5.06%	7.73%
簡介：		青衣商場，於1986年落成，包括一幢4層高商場(商場，包括第1層多個熟食檔)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場大廈)及一幢3層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業包括青衣邨內房委會停車區、多個露天泊車位及相關地方。該物業總共提供344個泊車位。青衣商場現正進行資產提升，截至2015年3月31日的內部樓面面積約為51,758平方呎。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
95 興東商場											
		55,982	420	18.5	4.76%	440.0	7.50%	421.0	431.0	4.29%	7.87%
簡介：		興東商場包括興東邨內一幢7層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方及位於一幢2層高單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業／停車場大廈相連)內的一個商舖單位。該物業於1995年落成，總共提供420個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第851號155,258份均等且不可分割份數中之23,786份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月8日起計，為期50年。									
96 天慈商場											
		38,522	289	19.6	4.64%	435.5	7.50%	413.2	424.4	4.62%	7.83%
簡介：		天慈商場包括於1997年落成的一幢2層高商業大廈(商業／停車場大廈)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場)及位於慈屏樓住宅大樓的多間商舖單位。此外，該物業包括天慈邨內相關地方及露天泊車位，總共提供289個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第40號202,482份均等且不可分割份數中之17,511份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。									
97 華心商場											
		24,934	356	21.2	4.99%	417.8	7.50%	407.3	412.6	5.14%	8.02%
簡介：		華心商場包括華心邨內於1995年落成的一幢2層高商業大樓(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈)(該停車場大廈在第1層與商場相連)以及相關地方和露天泊車位。該物業總共提供356個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第236號109,515份均等且不可分割份數中之16,753份，並根據政府租契持有，年期自2009年1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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法	現金流量折現法		估價2015年	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		3月31日之價值 (百萬港元)
98 明德商場										
		38,643	383	19.6	4.95%	399.0	7.50%	390.0	395.0	4.96% 8.00%
簡介：		明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方、露天泊車位及警衛亭。該物業總共提供383個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。								
99 錦英苑商場										
		37,260	492	16.7	4.60%	394.0	7.50%	372.0	383.0	4.36% 7.81%
簡介：		錦英苑商場，於1991年落成，包括錦英苑內一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供492個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第305號餘段中22,627份均等且不可分割份數中之17,433份，並根據政府租契持有，年期自1990年5月16日起至2047年6月30日止。								
100 建生商場										
		36,341	273	16.6	4.50%	380.3	7.50%	356.9	368.6	4.50% 7.76%
簡介：		建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商業大廈(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供273個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。								
101 安蔭商場										
		40,781	347	17.9	5.14%	370.2	7.50%	365.2	367.7	4.86% 8.10%
簡介：		安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層(不包括閣樓)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、露天泊車位及相關地方。該物業總共提供347個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。								
102 橫頭磡(宏輝中心)										
		27,157	290	13.9	5.06%	362.7	7.50%	355.8	359.3	3.86% 8.06%
簡介：		橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括一幢3層高商場(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)及一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括橫頭磡邨內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供290個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6462號373,309份均等且不可分割份數中之12,507份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月16日起計，為期50年。								
103 寶田商場										
		63,505	62	17.6	4.85%	356.7	7.50%	344.3	350.5	5.03% 7.95%
簡介：		寶田商場，於2000年落成，包括一幢4層高商業大廈、相關地方及露天泊車位。該物業總共提供62個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第485號240,980份均等且不可分割份數中之12,479份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月17日起計，為期50年。								

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率
104 平田商場											
		24,212	406	17.3	4.88%	353.4	7.50%	342.5	348.0	4.98%	7.97%
簡介：		平田商場包括平田邨內一幢3層高商業大樓(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層和位於停車場大廈入口處附近的露天泊車位。該物業於1997年落成，總共提供406個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6446號362,174份均等且不可分割份數中之16,966份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月30日起計，為期50年。									
105 廣田商場											
		57,868	53	16.4	4.62%	356.1	7.50%	336.8	346.5	4.72%	7.81%
簡介：		廣田商場，於1993年落成，包括廣田邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供53個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6445號162,870份均等且不可分割份數中之12,957份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
106 麗閣商場											
		81,133	140	14.4	4.63%	350.5	7.50%	333.2	341.9	4.22%	7.85%
簡介：		麗閣商場包括一幢3層高商業大廈、一幢3層高停車場大廈及一單層街市。此外，該物業包括麗閣邨內位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位、位於麗蘭樓、麗萱樓及麗薇樓地下的多間商舖單位與相關地方、露天泊車位及發電機房。該物業於1981年落成，總共提供140個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6475號164,134份均等且不可分割份數中之17,339份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月30日起計，為期50年。									
107 耀東商場											
		65,447	685	13.8	5.11%	340.2	7.50%	336.4	338.3	4.07%	8.11%
簡介：		耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內一幢3層高商業大廈(商場)、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)、一幢8層高停車場大廈(2號停車場)及一個地下單位。可通過耀東邨內的自動電梯及行人天橋直接到達耀興道及南康街的街底。該物業總共提供685個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第852號381,831份均等且不可分割份數中之35,548份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。									
108 東頭邨之商舖與停車場											
		38,653	493	13.8	4.59%	336.0	7.50%	317.0	327.0	4.22%	7.79%
簡介：		東頭邨商舖與停車場包括一幢錯層式單層連地庫停車場的商業大廈(商場)及一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括東頭(二)邨內位於商場前面地下的商舖單位、位於祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓住宅區地下的多間商舖單位與露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供493個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			
109 田灣商場											
		34,854	417	13.6	5.20%	316.6	7.50%	312.5	314.6	4.33%	8.10%
簡介：		田灣商場包括田灣邨內一幢6層高商業大廈(商場)、位於一幢毗連的6層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場大廈)、田灣邨長者住屋中心的地下及相關地方。該物業於1997年落成，總共提供417個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第455號餘段中32,144份均等且不可分割份數中之23,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年7月24日起計，為期50年。									
110 長宏邨之商舖與停車場											
		11,532	333	14.6	5.02%	289.1	7.50%	283.4	286.3	5.09%	8.05%
簡介：		長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括一幢2層高多層停車場大廈及一幢單層商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括長宏邨內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供333個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第178號259,640份均等且不可分割份數中之13,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月25日起計，為期50年。									
111 健明邨之停車場											
		0	763	16.1	5.60%	276.0	7.50%	282.0	279.0	5.78%	8.35%
簡介：		健明邨停車場包括一幢6層高商業／停車場大廈。此外，該物業包括健明邨內若干泊車位。該物業於2003年落成，總共提供763個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									
112 長安邨之商舖與停車場											
		3,915	484	13.4	4.78%	276.6	7.50%	265.5	271.1	4.96%	7.91%
簡介：		長安邨商舖與停車場包括長安邨內一幢4層高停車場大廈(稱為1號停車場)、一幢2層高錯層式停車場大廈(稱為2號停車場)及位於邨內安瀾樓地下的多個商舖單位與醫療中心。該物業於1988年落成，總共提供484個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個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，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
113 賢麗苑購物中心											
		16,300	150	11.2	4.53%	271.3	7.50%	255.5	263.4	4.25%	7.78%
簡介：		賢麗苑購物中心包括於1991年落成的一幢4層高商業／停車場大廈。荔景地鐵站可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入。該物業總共提供150個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第389號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法	現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率	
114 康柏苑之商舖與停車場											
		17,956	549	10.6	4.27%	261.1	7.50%	240.5	250.8	4.24%	7.63%
簡介：		康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。該物業總共提供549個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。									
115 寶熙苑商場											
		13,686	0	7.5	3.40%	265.0	7.50%	226.0	246.0	3.07%	7.10%
簡介：		寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的零售單位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。									
116 天馬苑商場											
		37,900	585	9.8	4.33%	245.2	7.50%	227.0	236.1	4.14%	7.67%
簡介：		天馬苑商場包括天馬苑內一幢3層高商場(商場)及一幢毗連的5層高停車場大廈(停車場大廈)。該物業於1986年落成，總共提供585個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5994號整個A分段，並根據政府租契持有，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。									
117 幸福商場											
		24,298	153	10.8	4.64%	239.2	7.50%	226.8	233.0	4.63%	7.83%
簡介：		幸福商場包括一幢2層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場設施)及5層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業／停車場設施)。該物業於2000年落成，總共提供153個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。									
118 新田圍商場											
		54,625	320	8.6	4.99%	220.8	7.50%	215.7	218.3	3.95%	8.02%
簡介：		新田圍商場包括新田圍邨內一幢6層高商業／停車場大廈(新田圍商場)、露天泊車位及多個獨立熟食檔。該物業於1981年落成，總共提供320個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第551號213,346份均等且不可分割份數中之22,891份，並根據政府租契持有，年期自2008年2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	現時淨收入 百萬元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬元)	折現率	價值 (百萬元)			
119 順安商場											
		81,963	459	11.2	4.80%	212.1	7.50%	203.1	207.6	5.41%	7.90%
簡介：		順安商場包括順安邨內兩幢商場1號及2號部分、一幢2層高商場與毗連的4層高停車場大廈(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、多個商業設施、相關地方及露天泊車位。該物業於1978年落成，總共提供459個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。									
120 兆禧苑商場											
		23,439	560	9.3	4.38%	213.3	7.50%	198.2	205.8	4.54%	7.69%
簡介：		兆禧苑商場，於1986年落成，包括一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。該物業總共提供560個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
121 樂華南邨之商舖與停車場											
		16,239	226	7.9	5.20%	192.3	7.50%	190.9	191.6	4.12%	8.14%
簡介：		樂華南邨商舖與停車場包括樂華南邨內位於展華樓的街市攤檔、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於安華樓住宅區地下的多間商舖單位、相關地方及露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供226個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。									
122 高俊苑之商舖與停車場											
		7,332	323	8.1	4.45%	183.9	7.50%	171.7	177.8	4.57%	7.73%
簡介：		高俊苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括高俊苑內一幢6層(12錯層)高商業／停車場大廈以及位於苑內俊滿閣(C棟)地下的一間幼稚園單位。該物業總共提供323個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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，並根據政府租契持有，年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。									
123 美松苑之商舖與停車場											
		1,077	385	7.9	4.58%	173.6	7.50%	164.1	168.9	4.67%	7.81%
簡介：		美松苑之商舖與停車場包括於1996年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於第2分層的一個零售店舖。該物業總共提供385個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	「按計算」內部 收益率
124 華荔邨之停車場										
		0	411	8.2	4.80%	166.0	7.50%	159.0	162.5	5.06% 7.92%
簡介：華荔邨之停車場包括於2001年落成的一幢5層高停車場大廈。該物業總共提供411個泊車位。										
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第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，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。										
125 康逸苑之商舖與停車場										
		7,040	355	7.5	4.42%	163.9	7.50%	152.7	158.3	4.76% 7.71%
簡介：康逸苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同該停車場大廈第13分層（第6層）上的一間幼稚園。該物業總共提供355個泊車位。										
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。										
126 和明苑之商舖與停車場										
		7,342	379	7.9	4.45%	163.7	7.50%	152.9	158.3	4.98% 7.73%
簡介：和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括和明苑內一幢6層高停車場大廈以及苑內和逸閣(A座)住宅大廈地下的一間幼稚園單位。該物業總共提供379個泊車位。										
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第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，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。										
127 青華苑之商舖與停車場										
		11,863	348	7.3	4.65%	162.3	7.50%	154.0	158.2	4.64% 7.83%
簡介：青華苑之商舖與停車場包括一幢3層高商業／停車場大廈。該物業於1984年落成，總共提供348個泊車位。										
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。										
128 唐明苑之商舖與停車場										
		21,283	291	6.3	4.42%	148.8	7.50%	138.6	143.7	4.37% 7.71%
簡介：唐明苑之商舖與停車場包括於1999年落成的一幢5層高停車場大廈(連同停車場大廈地下的多個零售店舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。該物業總共提供291個泊車位。										
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第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，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。										
129 天悅邨之停車場										
		0	560	6.3	4.80%	137.0	7.50%	132.0	134.5	4.70% 7.90%
簡介：天悅邨之停車場包括於2000年落成的一幢4層(包括1層閣樓)高停車場大廈。該物業總共提供560個泊車位。										
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6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	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率
130 翠灣邨之商舖與停車場											
		8,561	182	5.6	4.40%	138.5	7.50%	128.7	133.6	4.18%	7.69%
簡介：翠灣邨之商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層零售單位、一幢3層高商舖／辦公室大廈（商業樓）、一單層停車場大廈（停車場大廈）及露天停車場。該物業總共提供182個泊車位。											
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第166號123,068份均等且不可分割份數中之3,254份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。											
131 嘉田苑之停車場											
		0	348	6.1	4.30%	138.0	7.50%	127.0	132.5	4.58%	7.64%
簡介：嘉田苑之停車場包括嘉田苑內於1988年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供348個泊車位。											
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年（減去到到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日。											
132 天華邨之商舖與停車場											
		1,476	287	5.9	4.61%	127.8	7.50%	120.8	124.3	4.78%	7.81%
簡介：天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括位於天華邨內一幢7層高附屬設施大廈地下的兩個零售店舖以及地下至第2層之泊車位。該物業總共提供287個泊車位。											
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第43號236,423份均等且不可分割份數中之11,225份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月12日起計，為期50年。											
133 田景邨之停車場											
		0	380	5.5	4.30%	127.0	7.50%	117.0	122.0	4.49%	7.61%
簡介：田景邨之停車場包括位於田景邨內於1989年落成的一幢5層高停車場大廈的地下、第2及3層、第4及5層的部分、天台及高層天台以及邨內露天泊車位。該物業總共提供380個泊車位。											
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第444號197,161份均等且不可分割份數中之4,036份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。											
134 慈民邨之停車場											
		0	364	6.3	5.20%	119.0	7.50%	118.0	118.5	5.31%	8.10%
簡介：慈民邨停車場包括慈民邨內於1994年落成的一幢4層高停車場大廈連相關地方。該物業總共提供364個泊車位。											
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6441號餘段中139,291份均等且不可分割份數中之9,121份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月28日起計，為期50年。											
135 興民商場											
		33,915	226	4.6	4.99%	117.1	7.50%	114.1	115.6	3.97%	8.01%
簡介：興民商場包括興民邨內一幢6層高商業／停車場大廈（包括天台，但不包括柴灣道上升降機塔）（商業／停車場大廈）及露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供226個泊車位。											
業權詳情：該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第179號126,748份均等且不可分割份數中之12,404份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。											

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值		分析	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	（百萬港元）	（百萬港元）	初始回報率
136 欣盛苑之商舖與停車場											
		11,810	252	4.9	4.44%	118.7	7.50%	110.7	114.7	4.30%	7.72%
簡介：		欣盛苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括欣盛苑內一幢6層高停車場大廈（停車場大廈），連同停車場大廈地下的一間商舖單位、屋邨管理處及幼稚園。該物業總共提供252個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第39號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。									
137 寶珮苑之停車場											
		0	277	5.3	4.30%	119.0	7.50%	110.0	114.5	4.60%	7.68%
簡介：		寶珮苑之停車場包括於1995年落成的一幢3層高停車場大廈，總共提供277個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第728號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。									
138 漁安苑之停車場											
		1,323	296	4.7	4.31%	118.2	7.50%	109.2	113.7	4.16%	7.65%
簡介：		漁安苑之停車場包括於1988年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場地下的一個辦事處。該物業總共提供296個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。									
139 英明苑之停車場											
		0	274	5.1	4.40%	116.0	7.50%	108.0	112.0	4.60%	7.68%
簡介：		英明苑停車場包括於1989年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供274個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計為期99年，已按法律續期至2047年6月30日。									
140 翠屏(南)邨之停車場											
		5,275	229	5.6	5.34%	109.7	7.50%	109.5	109.6	5.11%	8.19%
簡介：		翠屏(南)邨之停車場包括翠屏(南)邨內於1990年落成的一幢3層高停車場大廈（停車場大廈），連同第2層的屋邨管理處以及露天泊車位。該物業總共提供229個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第755號餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份，並根據政府租契持有，年期自2009年11月27日起計，為期50年。									
141 天逸邨之商舖與停車場											
		8,784	446	5.3	4.84%	110.3	7.50%	106.3	108.3	4.89%	7.94%
簡介：		天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園及露天泊車位。該物業總共提供446個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第42號226,221份均等且不可分割份數中之15,485份，並根據政府租契持有，年期自2008年10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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
142 欣明苑之商舖與停車場											
		7,019	262	4.7	4.49%	111.7	7.50%	104.7	108.2	4.36%	7.75%
簡介： 欣明苑之商舖與停車場包括於1990年落成的一幢3層高商業／停車場大廈。該物業總共提供262個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第9號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。											
143 寶雅苑之商舖與停車場											
		13,951	246	4.6	4.32%	112.0	7.50%	103.5	107.8	4.24%	7.65%
簡介： 寶雅苑之商舖與停車場，於1989年落成，包括一幢3層高停車場大廈、位於家和閣地下的一間幼稚園及位於興和閣地下的一間托兒所。該物業總共提供246個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第73號整個A分段以及餘段中59,187份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。											
144 宏福苑之停車場											
		0	408	4.8	4.30%	111.0	7.50%	102.0	106.5	4.54%	7.68%
簡介： 宏福苑之停車場包括於1983年落成的一幢5層高連地庫停車場，總共提供408個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。											
145 寧峰苑之停車場											
		0	299	4.7	3.90%	108.0	7.50%	96.0	102.0	4.64%	7.41%
簡介： 寧峰苑之停車場包括於2001年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供299個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。											
146 南昌邨之商舖與停車場											
		8,112	156	4.2	4.50%	100.9	7.50%	94.6	97.8	4.27%	7.75%
簡介： 南昌邨商舖與停車場包括一單層停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括南昌邨內位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓住宅大廈地下的多個商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1989年落成，總共提供156個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。											
147 盈福苑之商舖與停車場											
		786	163	4.1	4.56%	96.3	7.50%	90.8	93.6	4.43%	7.78%
簡介： 盈福苑之商舖與停車場包括於2001年落成的一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場大廈)。該物業總共提供163個泊車位。											
業權詳情： 該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。											

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)		初始回報率	「按計算」內部 收益率
148 慈愛苑之商舖與停車場											
		13,306	199	5.1	5.00%	94.5	7.50%	92.3	93.4	5.47%	8.03%
簡介：		慈愛苑之商舖與停車場包括一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。該物業於1997年至2000年間分期落成，總共提供199個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。該物業亦包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。									
149 峰華邨之商舖與停車場											
		9,821	161	3.1	4.46%	92.8	7.50%	86.8	89.8	3.48%	7.74%
簡介：		峰華邨之商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)、位於曉峰樓及秀峰樓住宅大廈內的多個商舖單位(房委會總合設施)以及露天泊車位。該物業總共提供161個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第169號76,232份均等且不可分割份數中之5,638份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
150 怡閣苑之停車場											
		0	240	3.7	4.10%	92.0	7.50%	84.0	88.0	4.16%	7.53%
簡介：		怡閣苑之停車場包括於1981年落成的一幢5層高連地庫停車場大廈。該物業總共提供240個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，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。									
151 青宏苑之停車場											
		0	179	3.7	4.40%	84.0	7.50%	79.0	81.5	4.48%	7.71%
簡介：		青宏苑之停車場包括青宏苑內於2001年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供179個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。									
152 麗安邨之停車場											
		0	181	3.9	5.20%	81.0	7.50%	80.0	80.5	4.86%	8.09%
簡介：		麗安邨之停車場包括麗安邨內於1993年落成的一幢3層高停車場大廈及露天泊車位。該物業總共提供181個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6482號餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月6日起計，為期50年。									
153 兆安苑之商舖與停車場											
		17,084	273	3.4	4.45%	81.0	7.50%	75.6	78.3	4.40%	7.72%
簡介：		兆安苑之商舖與停車場包括兆安苑內一幢4層高錯層式停車場大廈、橫跨定賢閣及定志閣地下的一間幼稚園以及位於定基閣、定安閣及定海閣地下的一個青少年中心。該物業於1981年落成，總共提供273個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第216號整個A分段以及餘段中26,863份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，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。									

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析		
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率		價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率
154 牛頭角上邨之停車場											
		0	228	3.8	5.00%	77.0	7.50%	75.0	76.0	5.01%	8.04%
簡介：		牛頭角上邨之停車場包括牛頭角上邨內於2002年落成的一幢3層高停車場大廈及相關地方。該物業總共提供228個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份，並根據政府租契持有，年期自2008年5月6日起計，為期50年。									
155 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場											
		1,507	205	3.7	4.71%	77.1	7.50%	73.6	75.4	4.92%	7.87%
簡介：		秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場（停車場大廈），連同位於該停車場大廈地下的一個零售單位。該物業總共提供205個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
156 明雅苑之停車場											
		0	345	3.0	3.90%	77.0	7.50%	68.0	72.5	4.12%	7.44%
簡介：		明雅苑之停車場包括於1985年落成的一幢3層高連地庫停車場大廈，總共提供345個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，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。									
157 樂雅苑之商舖與停車場											
		12,616	265	2.9	4.35%	69.8	7.50%	64.6	67.2	4.36%	7.67%
簡介：		樂雅苑之商舖與停車場包括於1984年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第6分層的一個室內體育館以及位於樂雅苑中心的露天泊車位。該物業總共提供265個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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，並根據政府租契持有，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。									
158 新圍苑之停車場											
		0	185	3.0	4.20%	69.0	7.50%	63.0	66.0	4.54%	7.54%
簡介：		新圍苑之停車場包括於1990年落成的一幢3層高停車場大廈（多層停車場）。該物業總共提供185個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第326號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。									
159 錦鞍苑之停車場											
		0	238	2.5	3.80%	67.0	7.50%	59.0	63.0	3.99%	7.31%
簡介：		錦鞍苑之停車場包括於1987年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供238個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第283號整個A分段，並根據政府租契持有，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。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值		分析	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部 收益率	
160 太平邨之商舖與停車場											
		3,339	101	2.6	4.24%	65.2	7.50%	59.9	62.6	4.18%	7.60%
簡介：		太平邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)連同平熙樓地下之零售店舖(房委會綜合設施部分)。此外，該物業包括太平邨內露天泊車位。該物業總共提供101個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
161 怡雅苑之停車場											
		0	159	2.6	4.20%	65.0	7.50%	60.0	62.5	4.18%	7.55%
簡介：		怡雅苑之停車場包括位於怡雅苑地下的合共159個泊車位，於1993年落成。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第120號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。									
162 天祐苑之停車場											
		0	192	2.5	4.40%	60.0	7.50%	56.0	58.0	4.29%	7.63%
簡介：		天祐苑之停車場包括於1992年落成的一幢3層高停車場大廈(停車場)。該物業總共提供192個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。									
163 紅磡邨之商舖與停車場											
		3,994	45	1.8	4.25%	57.7	7.50%	52.9	55.3	3.17%	7.61%
簡介：		紅磡邨之商舖與停車場包括一單層停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括紅磡樓地下低層的多個商舖單位及紅磡邨內的露天停車場。該物業於1999年落成，總共提供45個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份，並根據政府租契持有，年期自2008年8月29日起計，為期50年。									
164 瓊麗苑之停車場											
		0	158	2.2	4.20%	56.0	7.50%	51.0	53.5	4.07%	7.68%
簡介：		瓊麗苑之停車場包括瓊麗苑內於1989年落成的一幢3層高停車場大廈及露天泊車位。該物業總共提供158個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5943號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。									
165 康強苑之停車場											
		0	93	2.2	4.30%	54.8	7.50%	50.6	52.7	4.12%	7.65%
簡介：		康強苑之停車場包括康強苑內於1999年落成的一幢2層高停車場大廈及一個自用辦事處。該物業總共提供93個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自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	現時淨收入 百萬港元／每年	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
					資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)			
166 鳳禮苑之停車場											
		0	134	2.3	4.20%	52.0	7.50%	47.0	49.5	4.64%	7.55%
簡介：		鳳禮苑之停車場包括鳳禮苑內於1997年落成的一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。該物業總共提供134個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。									
167 秀茂坪邨第一期之停車場											
		0	395	1.7	3.90%	52.0	7.50%	46.0	49.0	3.52%	7.42%
簡介：		秀茂坪邨第一期之停車場包括位於秀茂坪邨第一期秀明樓住宅大廈下面之3層高停車場(多層停車場B)、秀明樓地下及天台的綜合商業／停車場設施以及相關地方，於2002年落成。該物業總共提供395個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號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，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
168 康瑞苑之商舖與停車場											
		345	102	2.2	4.22%	49.7	7.50%	45.6	47.7	4.51%	7.59%
簡介：		康瑞苑之商舖與停車場包括於1999年落成的一幢2層高停車場大廈，連同位於第2分層的一個商舖單位。該物業總共提供102個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。									
169 葵康苑之停車場											
		0	88	1.9	4.60%	45.0	7.50%	43.0	44.0	4.29%	7.75%
簡介：		葵康苑之停車場包括於1993年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供88個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第420號35,351份均等且不可分割份數中之1,100份，並根據政府租契持有，年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。									
170 天宏苑之商舖與停車場											
		9,946	79	1.7	4.44%	42.1	7.50%	39.2	40.7	4.28%	7.69%
簡介：		天宏苑之商舖與停車場包括於1992年落成的一幢3層高停車場大廈，連同位於第2層的一間幼稚園。該物業總共提供79個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6131號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。									
171 鵬程苑之停車場											
		0	67	1.0	4.30%	25.0	7.50%	23.0	24.0	4.26%	7.72%
簡介：		鵬程苑之停車場包括鵬程苑內於1991年落成的多個露天停車區，總共提供67個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6121號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。									

估值報告 (續)

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	收益還原法		現金流量折現法		估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)	分析 「按計算」內部 收益率	
				現時淨收入 百萬港元／每年	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率			價值 (百萬港元)
172 竹園北邨之停車場										
		0	61	0.9	4.30%	22.0	7.50%	20.0	21.0	4.48% 7.83%
簡介：		竹園北邨之停車場包括竹園北邨內於1987年落成的兩個露天停車區，總共提供61個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6327號364,071份均等且不可分割份數中之687份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。								
173 黃大仙下邨(一)之停車場										
		0	70	0.9	3.80%	21.0	7.50%	19.0	20.0	4.53% 7.43%
簡介：		黃大仙下邨(一)之停車場包括毗鄰龍華樓及龍澤樓的兩個露天停車區(露天停車場)，於1982年落成。該物業總共提供70個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。								
174 高怡邨之商舖與停車場										
		0	38	0.4	4.31%	7.8	7.50%	7.2	7.5	5.83% 7.56%
簡介：		高怡邨之商舖與停車場包括高怡邨內一單層停車場大廈(停車場大廈)、一單層商場(商業大廈)及露天泊車位，於1994年落成。該物業總共提供38個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月8日起計，為期50年。								

發展中物業

序號	地址	地盤面積(平方米)	最高之樓面面積(平方米)	估價2015年 3月31日之價值 (百萬港元)
1	新九龍內地段第 6512 號			
		6,843	82,116	5,880.0
簡介：		新九龍內地段第6512號位於九龍觀塘鴻業街、偉業街、順業街及海濱道之交界。該物業目前屬於空置。		
業權詳情：		該物業由順立投資有限公司根據銷售條件第20240號持有，年期自2015年2月23日起計，為期50年。		

上述價值附表為全份估值報告之概要。領匯所持之全份英文估值報告全文於管理人之辦事處可供查閱。

香港品質保證局核實聲明



香港品質保證局

核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局受領匯房地產投資信託基金(以下簡稱「領匯」)委託，對其年報2014/2015(以下簡稱「報告」)的全部內容(只包括可持續發展方面)進行獨立驗證。該報告陳述領匯在2014年4月1日至2015年3月31日於可持續發展方面的表現及成就。

此核實聲明的目的是對外保證此報告所記載的內容為完整及準確，符合國際 <IR> 框架的綜合報告編撰要求，並根據全球報告倡議組織(GRI)的第4代可持續發展報告指南(下稱G4)評估報告是否滿足全面方案必要的具體標準披露項，以及依據。

方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告的準則：

- 遵守完整性，準確性，中立性，可比較性及回應性的原則；
- 全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指南4版本及建築和房地產行業補充指南；及
- 國際 <IR> 框架

核實的程序包括審閱相關之文件、與負責編製報告的代表面談及選取報告內具有代表性的數據和資料進行查核。所選樣本的根本數據及證據已進行徹底審查。

結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局確定此報告依據全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指南4版本編撰並且滿足全面方案必要的具體標準披露項，以及參照國際 <IR> 框架。

此報告的結構完整、平衡及一致地反映領匯在可持續發展方面的企業社會責任表現。核實組確認報告是根據事實記錄而編寫，其陳述的資料準確無誤。此報告公平和如實地載述了領匯各項與可持續發展成效有關的措施、目標、進度及表現。

香港品質保證局

譚玉秀

策略業務科助理總監

2015年6月

全球報告倡議組織內容索引－全面

一般標準揭露

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
策略與分析	G4-1	組織最高決策者的聲明	年報 2014/2015，行政總裁報告書
	G4-2	關鍵衝擊、風險及機會	年報 2014/2015，風險管理
組織概況	G4-3	組織名稱	年報 2014/2015，封面內頁
	G4-4	主要品牌、產品與服務	年報 2014/2015，封面內頁
	G4-5	組織總部所在位置	年報 2014/2015，封底內頁
	G4-6	組織營運所在的國家數量	年報 2014/2015，封面內頁
	G4-7	所有權的性質與法律形式	年報 2014/2015，企業管治
	G4-8	所提供服務的市場	年報 2014/2015，封面內頁
	G4-9	組織規模	年報 2014/2015，封面內頁
	G4-10	員工總數	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
	G4-11	受集體協商協定保障之總員工數比例	員工不受集體協商協定保障
	G4-12	供應鏈	可持續發展報告 2014/2015，為社區創造價值
	G4-13	報告期間的任何重大變化	和先前報告期間相比，沒有任何重大變化
	G4-14	預警方針或原則	年報 2014/2015，主席報告書
	G4-15	由外部所制定的經濟、環境與社會規章、原則或其他倡議	可持續發展報告 2014/2015，成員資格、殊榮及約章
	G4-16	協會的會員資格	可持續發展報告 2014/2015，成員資格、殊榮及約章

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
鑑別重大考量面與邊界	G4-17	合併財務報表包含的所有實體	可持續發展報告 2014/2015，關於本報告
	G4-18	界定報告內容和考量面邊界的流程，組織如何依循「界定報告內容的原則」	可持續發展報告 2014/2015，持份者參與及重要性評估
	G4-19	重大考量面	可持續發展報告 2014/2015，持份者參與及重要性評估
	G4-20	組織內部在考量面上的邊界	可持續發展報告 2014/2015，議題邊界
	G4-21	組織外部在考量面上的邊界	可持續發展報告 2014/2015，議題邊界
	G4-22	任何資訊有進行重編的影響	沒有任何資訊重編
	G4-23	和先前報告期間相比的顯著改變	和先前報告期間相比，沒有顯著改變
利害關係人議合	G4-24	組織進行議合的利害關係人群體	可持續發展報告 2014/2015，持份者參與及重要性評估
	G4-25	所議合的利害關係人，說明鑑別與選擇的方法	可持續發展報告 2014/2015，持份者參與及重要性評估
	G4-26	與利害關係人議合的方式	可持續發展報告 2014/2015，持份者參與及重要性評估
	G4-27	利害關係人議合所提出之關鍵議題與關注事項	可持續發展報告 2014/2015，持份者參與及重要性評估
報告書基本資料	G4-28	報告期間	可持續發展報告 2014/2015，關於本報告
	G4-29	上一次報告的日期	2014 年 6 月
	G4-30	報告週期	可持續發展報告 2014/2015，關於本報告
	G4-31	回答報告或內容相關問題的聯絡人	可持續發展報告 2014/2015，關於本報告
	G4-32	組織選擇的「依循」選項	全面 本索引 可持續發展報告 2014/2015，關於本報告
	G4-33	外部保證	年報 2014/2015，香港品質保證局核實聲明

全球報告倡議組織內容索引－全面 (續)

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
治理	G4-34	組織的治理結構	年報2014/2015，企業管治
	G4-35	最高治理機構針對經濟、環境及社會議題，授權委任給高階管理階層與其他員工的流程	可持續發展報告2014/2015，可持續發展框架及方針
	G4-36	負責經濟、環境和社會議題的管理階層職位，並是否直接向最高治理機構報告	可持續發展報告2014/2015，可持續發展框架及方針
	G4-37	利害關係人與最高治理機構在經濟、環境和社會議題上諮詢的流程。如果委派代理人進行諮詢，描述代理人為何及任何反饋給最高治理機構的流程	可持續發展報告2014/2015，可持續發展框架及方針
	G4-38	最高治理機構及其委員會的組成	可持續發展報告2014/2015，可持續發展框架及方針
	G4-39	說明最高治理機構的主席是否亦為經營團隊成員	年報2014/2015，企業管治
	G4-40	最高治理機構及其委員會之提名與遴選流程，以及最高治理機構成員提名和遴選的準則	年報2014/2015，企業管治
	G4-41	最高治理機構確保避免及管理利益衝突之流程。說明是否有向利害關係人揭露利益衝突	年報2014/2015，企業管治
	G4-42	最高治理機構與高階管理階層，在發展、核准與更新該組織之宗旨、價值或願景、策略、政策，以及與經濟、環境、社會衝擊相關之目標上的角色	年報2014/2015，企業管治
	G4-43	發展與提升最高治理機構在經濟、環境和社會議題上的整體知識所採取的措施	年報2014/2015，企業管治

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
	G4-44	評估最高治理機構在經濟、環境和社會議題表現的評量流程。 說明此評量流程是否獨立進行且頻率為何。因應最高治理機構於經濟、環境和社會議題之績效評量而採取之措施，至少應包括成員和組織行為的改變	年報2014/2015，企業管治
	G4-45	最高治理機構於鑑別與管理經濟、環境與社會產生之衝擊、風險和機會所扮演的角色。包括最高治理機構在實施盡職調查上的角色	年報2014/2015，企業管治
	G4-46	最高治理機構在檢視組織針對經濟、環境和社會議題風險管理流程之有效性上的角色	年報2014/2015，企業管治
	G4-47	最高治理機構檢視經濟、環境和社會衝擊、風險與機會之頻率	年報2014/2015，企業管治
	G4-48	正式檢視及核准組織永續性報告書，並確保已涵蓋所有重大考量面的最高層級委員會或職位	領匯可持續發展委員會召開季度會議檢視重大考量面
	G4-49	與最高治理機構溝通重要關鍵議題的程序	可持續發展報告2014/2015，可持續發展框架及方針
	G4-50	與最高治理機構溝通之重要關鍵議題的性質和總數，以及後續所採取的處理和解決機制	沒有關鍵事故發生
	G4-51	最高治理機構和高階管理階層的薪酬政策最高治理機構和高階管理階層在經濟、環境和社會目標的績效標準如何與薪酬政策連結	年報2014/2015，企業管治

全球報告倡議組織內容索引－全面 (續)

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
	G4-52	薪酬決定的流程。說明是否有薪酬顧問參與薪酬的制定，以及他們是否獨立於管理階層。薪酬顧問與組織之間是否存在其他任何關係	年報 2014/2015，企業管治
	G4-53	如何尋求利害關係人意見並將其意見與薪酬結合	年報 2014/2015，企業管治
	G4-54	在主要營運據點的每個國家中，組織中薪酬最高個人之年度總收入與組織在該國其他員工(不包括該薪酬最高個人)年度總收入之中位數的比率	年報 2014/2015，企業管治
	G4-55	在主要營運據點的每個國家中，組織中薪酬最高個人年度總收入增加之百分比與組織在該國其他員工(不包括該薪酬最高個人)平均年度總收入增加百分比之中位數的比率	年報 2014/2015，企業管治
倫理與誠信	G4-56	組織之價值、原則、標準和行為規範	年報 2014/2015，封面內頁
	G4-57	對倫理與合法行為徵詢意見及組織誠信相關事務之內外部機制，如服務專線或諮詢專線	年報 2014/2015，企業管治
	G4-58	對於舉報有違倫理或不合法行為及組織誠信相關問題的內、外部機制，如透過直屬管理向上報告，舉報機制或是專線	年報 2014/2015，企業管治

特定標準揭露－建築及房地產行業

類別	考量面	特定標準揭露－ 重大考量面	描述	參考資料
經濟		G4-DMA	管理方針揭露	年報2014/2015，經營環境
	經濟績效	G4-EC1	產生及分配的直接經濟價值	年報2014/2015，財務回顧
		G4-EC2	氣候變遷對組織活動所產生的財務影響及其他風險與機會	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
		G4-EC3	組織確定福利計畫義務的範圍	年報2014/2015，企業管治
		G4-EC4	自政府取得之財務補助	不適用，沒有自政府取得之財務補助
		G4-EC5	在重要營運據點，不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比例	我們遵守最低工資法例規定，包括向外判工人提供有薪飯鐘和休假
	市場形象	G4-EC6	在重要營運據點僱用當地居民為高階管理階層的比例	我們的高級管理人員來自當地社區
		G4-EC7	基礎設備的投資與支援服務的發展及衝擊	年報2014/2015，封面內頁
		G4-EC8	顯著的間接經濟衝擊，包括衝擊的程度	年報2014/2015，財務回顧
	採購實務	G4-EC9	於重要營運據點，採購支出來自當地供應商之比例	年報2014/2015，企業管治
環境		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理

全球報告倡議組織內容索引－全面 (續)

類別	考量面	特定標準揭露－ 重大考量面	描述	參考資料
	原物料	G4-EN1	所用原物料的重量或體積	我們購買價值418,298港元的紙製品，其他採用材料已被包括在有關合約內
		G4-EN2	使用再生原物料的百分比	採用經循環再造及再用的物料百分比為26.3%
能源		G4-EN3	組織內部的能源消耗量	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
		G4-EN5	能源密集度	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
		G4-EN6	減少能源的消耗	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
		G4-EN7	降低產品和服務的能源需求	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
		CRE1	建築節能力度	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
水		G4-EN8	依來源劃分的總取水量	可持續發展報告2014/2015，保持良好的環境管理
		G4-EN10	水資源回收及再利用的百分比及總量	回收水塔經處理過之循環水作非飲用用途，目前並沒有安裝水錶記錄總循環水量
		CRE2	建築給水排水強度	建築物用水效率為每平方呎0.11立方米(每平方呎耗水量)

類別	考量面	特定標準揭露 – 重大考量面	描述	參考資料
排放		G4-EN15	直接溫室氣體排放(範疇一)	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		G4-EN16	能源間接溫室氣體排放量(範疇二)	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		G4-EN17	其他間接溫室氣體排放量(範疇三)	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		G4-EN18	溫室氣體排放強度	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		G4-EN19	減少溫室氣體的排放量	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		CRE3	建築物溫室氣體排放強度	使用中建築物溫室氣體排放效率為每平方呎 11.85 公斤二氧化碳當量(每平方呎溫室氣體排放量)
		CRE4	從新建和重建活動溫室氣體排放強度	資產提升項目的能耗已計算在有關物業的年度能耗總量內
		G4-EN22	依水質及排放目的地所劃分的總排放量	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		G4-EN23	按類別及處置方法劃分的廢棄物總重量	可持續發展報告 2014/2015， 數據列表
		G4-EN27	降低產品和服務對環境衝擊的程度	可持續發展報告 2014/2015， 保持良好的環境管理
		G4-EN29	違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁的次數	沒有違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁

全球報告倡議組織內容索引－全面 (續)

類別	考量面	特定標準揭露－ 重大考量面	描述	參考資料
	整體情況	G4-EN31	按類別說明總環保支出及投資	我們於2014/2015財政年度 總共錄得以下的環保支出和投資： 磅及打印機：730,000港元 無線射頻識別系統： 31,000港元 總支出：761,000港元 對於由我們的服務供應商所提供的產品和服務，採購成本金額已被包括在有關合約內
	供應商環境評估	G4-EN32	採用環境標準篩選新供應商的的比例	採用環境標準篩選所有新供應商
		G4-EN33	供應鏈對環境的顯著實際或潛在負面影響，以及所採取的行動	沒有發現供應鏈對環境的顯著實際或潛在負面影響
	環境問題申訴機制	CRE5	土地修復，需要整治的現有或擬定土地用途，根據適用的法律名稱	沒有土地修復，需要整治的現有或擬定土地用途，根據適用的法律名稱
社會		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展報告2014/2015， 培養高品質團隊
勞工實務 與尊嚴 勞動	勞僱關係	GA-LA1	按年齡組別、性別及地區劃分新進員工和離職員工總數及比例	可持續發展報告2014/2015， 數據列表
		G4-LA2	按重要營運據點劃分，只提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	可持續發展報告2014/2015， 培養高品質團隊
		G4-LA3	按性別劃分，育嬰假後復職和留任的比例	可持續發展報告2014/2015， 數據列表

類別	考量面	特定標準揭露 – 重大考量面	描述	參考資料
	勞／資關係	G4-LA4	集體協商中具體說明有關重大營運變化的最短預告期	我們盡早通知員工任何重大營運變化
	職業健康與安全	G4-LA6	按地區和性別劃分的工傷類別、工傷頻率、職業病、損失日數比例及缺勤率，以及因公死亡事故總數	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
		G4-LA7	與其職業有關之疾病高發生率與高風險的勞工	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
		CRE6	該組織在核實符合國際公認的健康和安全管理體系運行的百分比	具備符合國際公認的健康和安全管理體系，但尚未與國際認可的標準進行驗證
	訓練與教育	G4-LA9	按性別和員工類別劃分，每名員工每年接受訓練的平均時數	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
		G4-LA10	加強員工的持續受聘能力以及協助員工管理職業退休生涯的職能管理及終生學習計畫	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
		G4-LA11	按性別和員工類別劃分，接受定期績效及職業發展檢視的員工比例	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視
	員工多元化與平等機會	G4-LA12	按性別、年齡層、少數族群及其他多元化指標劃分，公司治理組織成員和各類員工的組成	年報 2014/2015，企業管治
	女男同酬	G4-LA13	按員工類別和重要營運據點劃分，女男基本薪資和報酬比率	在薪酬、福利、晉升及待遇方面，我們公平對待所有員工及提倡平等機會，我們認為本比率不適用

全球報告倡議組織內容索引－全面 (續)

類別	考量面	特定標準揭露－ 重大考量面	描述	參考資料
人權	供應商勞工實務 評估	G4-LA14	針對新供應商使用勞工實務準則篩選的比例	採用勞工實務準則篩選所有新供應商
		G4-LA15	供應鏈對勞工實務有顯著實際或潛在的負面衝擊以及所採取的行動	供應鏈對勞工實務沒有顯著實際或潛在的負面衝擊以及所採取的行動
	勞工實務問題申 訴機制	G4-LA16	經由正式申訴機制立案、處理和解決的勞工實務申訴的數量	沒有錄得經由正式申訴機制立案、處理和解決的勞工實務申訴
		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展報告 2014/2015，為社區創造價值
	投資	G4-HR2	員工接受營運相關人權政策的訓練總時數，以及受訓練員工的百分比	員工接受營運相關人權政策的訓練已經包括在定期舉辦的入職培訓內
	不歧視	G4-HR3	歧視事件的總數，以及組織採取的改善行動	沒有錄得歧視事件及須採取的改善行動
	結社自由與集體 協商	G4-HR4	已鑑別為可能違反或嚴重危及結社自由及集體協商的營運據點或供應商，以及保障這些權利所採取的行動	沒有錄得被鑑別為可能違反或嚴重危及結社自由及集體協商的營運據點或供應商
	童工	G4-HR5	已發現具有嚴重使用童工風險的營運據點和供應商，以及採取有助於杜絕使用童工的行動	沒有發現童工事件

類別	考量面	特定標準揭露 – 重大考量面	描述	參考資料
	強迫與強制勞動	G4-HR6	已發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商，以及有助於減少任何形式的強迫或強制勞動的行動	沒有發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商
	保全實務	G4-HR7	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練的百分比	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練為百分百
	供應商人權評估	G4-HR10	新供應商使用人權標準篩選的比例	新供應商使用人權標準篩選為百分百
		G4-HR11	供應鏈對人權有顯著實際或潛在負面的衝擊以及所採取的行動	沒有發現供應鏈對人權有顯著實際或潛在負面的衝擊
	人權問題申訴機制	G4-HR12	經由正式申訴機制立案、處理和解決的人權問題申訴的數量	沒有錄得經由正式申訴機制立案、處理和解決的人權問題申訴
社會		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展報告 2014/2015，為社區創造價值
	當地社區	G4-SO1	營運據點中，已執行當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的據點之百分比	可持續發展報告 2014/2015，為社區創造價值
		CRE7	按項目進行細分自願和非自願移置及再安置人數	沒有按項目進行細分自願和非自願移置及再安置人數事件
	反貪腐	G4-SO3	已進行貪腐風險評估的營運據點總數及百分比，以及所鑑別出的顯著風險	沒有確認的重大貪腐風險

全球報告倡議組織內容索引－全面 (續)

類別	考量面	特定標準揭露－ 重大考量面	描述	參考資料
		G4-SO4	反貪腐政策和程序的溝通及訓練	領匯定期舉行反貪腐政策和程序的溝通及訓練
		G4-SO5	已確認的貪腐事件及採取的行動	沒有確認的貪腐事件
	公共政策	G4-SO6	按國家和接受者／受益者分類的政治獻金總值	沒有按國家和接受者／受益者分類的政治獻金
	反競爭行為	G4-SO7	涉及反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律訴訟之總數及其結果	沒有發現反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律訴訟
	法規遵循	G4-SO8	違反法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁的次數	沒有錄得因違反法規被處巨額罰款的事件
	供應商社會衝擊評估	G4-SO9	針對新供應商使用社會衝擊標準篩選的比例	領匯使用社會衝擊標準篩選所有新供應商
		G4-SO10	供應鏈對社會的顯著實際或潛在負面衝擊以及所採取的行動	沒有發現供應鏈對社會的顯著實際或潛在負面衝擊
	社會衝擊問題申訴機制	G4-SO11	經由正式申訴機制立案、處理和解決的社會衝擊申訴之數量	沒有錄得經由正式申訴機制立案、處理和解決的社會衝擊申訴
產品責任		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展報告 2014/2015，實現企業價值
	顧客的健康與安全	G4-PR1	為改善健康和安全而進行衝擊評估的主要產品和服務類別之比例	可持續發展報告 2014/2015，實現企業價值

類別	考量面	特定標準揭露 – 重大考量面	描述	參考資料
		G4-PR2	依結果分類，違反有關產品和服務在其生命週期內之健康與安全性衝擊的法規和自願性準則的事件總數	沒有相關違反事故
	產品及服務標示	G4-PR3	依組織資訊與標示程序所劃分的產品與服務資訊種類，以及需要符合此種資訊規定的重要產品及服務類別的百分比	可持續發展報告 2014/2015，實現企業價值
		G4-PR4	依結果類別劃分，違反商品與服務資訊標示的法規及自願性規範之事件數量	沒有相關違反事故
		G4-PR5	客戶滿意度調查的結果	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
		G4-PR7	按結果類別劃分，違反有關行銷推廣(包括廣告、推銷及贊助)的法規及自願性準則的事件總數	沒有發現按結果類別劃分，違反有關行銷推廣(包括廣告、推銷及贊助)的法規及自願性準則的事件
	顧客隱私	G4-PR8	經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的投訴次數	沒有錄得經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的投訴
	法規遵循	G4-PR9	因產品與服務的提供與使用而違反法律和規定被處巨額罰款的金額	沒有錄得因產品與服務的提供與使用而違反法律和規定被處的巨額罰款
		CRE8	可持續性認證的類型及數量，新建設，管理，職業和重建的評級及標籤	可持續發展報告 2014/2015，成員資格、殊榮及約章

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

附錄二十七規範列表

節／聲明

A1 層面：工作環境質素

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
關鍵績效指標 A1.1	受僱員工總數	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
關鍵績效指標 A1.2	僱員流失比率	可持續發展報告 2014/2015，數據列表

A2 層面：健康與安全

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
關鍵績效指標 A2.1	有關工傷的數目及比率	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
關鍵績效指標 A2.2	因工傷損失的日數	可持續發展報告 2014/2015，數據列表
關鍵績效指標 A2.3	所採納的職業健康及安全措施的說明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊

A3 層面：發展及培訓

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
關鍵績效指標 A3.1	按類別劃分接受培訓的員工百分比	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
關鍵績效指標 A3.2	每名員工的平均培訓時數	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊

A4 層面：員工標準

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
關鍵績效指標 A4.1	檢討招聘慣例常規的措施說明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
關鍵績效指標 A4.2	當發現違規情況時消除該等情況所採取的步驟說明	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊

B1 層面：排放

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B1.1	排放物及數據的類別	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B1.2	溫室氣體排放量（總噸）	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B1.3	所產生有害廢物	我們的業務營運沒有產生有害廢物
關鍵績效指標 B1.4	所產生非有害廢物總額	年報 2014/2015，全球報告倡議組織內容索引
關鍵績效指標 B1.5	減少排放的措施	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B1.6	處理廢物及減少廢物的措施	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理

B2層面：資源

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B2.1	直接／間接能源消耗	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B2.2	耗水量（總額）	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B2.3	能源效益措施	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B2.4	水源問題	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B2.5	包裝物料總量	我們沒有生產任何產品

B3層面：環境

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 B3.1	活動重大影響的說明	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理

C1層面：供應鏈

一般披露	披露聲明	可持續發展報告 2014/2015，夥伴協作
關鍵績效指標 C1.1	供應商數目	年報 2014/2015，企業管治
關鍵績效指標 C1.2	有關委聘供應商的常規說明	可持續發展報告 2014/2015，夥伴協作

C2層面：產品責任

一般披露	披露聲明	這節不適用於領匯，原因是我們沒有生產產品
關鍵績效指標 C2.1	付運或出售產品總額的百分比	不適用
關鍵績效指標 C2.2	有關服務及產品的投訴	不適用
關鍵績效指標 C2.3	有關知識產權的常規	不適用
關鍵績效指標 C2.4	質量保證程序	不適用
關鍵績效指標 C2.5	消費者資料保護及私隱政策	不適用

C3層面：反貪污

一般披露	披露聲明	年報 2014/2015，企業管治
關鍵績效指標 C3.1	有關貪污行為的訴訟案件數目	於 2014/2015 年度，我們沒有有關貪污行為的法律案件
關鍵績效指標 C3.2	預防措施及告密的說明	年報 2014/2015，企業管治

D1層面：社區投資

一般披露	披露聲明	年報 2014/2015，愛•匯聚計劃
關鍵績效指標 D1.1	專注貢獻範疇	年報 2014/2015，愛•匯聚計劃
關鍵績效指標 D1.2	資源貢獻	年報 2014/2015，愛•匯聚計劃

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。以下索引說明在我們工作中如何展示全球契約的十項原則。

人權		
原則 1	企業界應支持並尊重國際公認的人權；	年報 2014/2015，主席報告書，行政總裁報告書
原則 2	保證不與踐踏人權者同流合污。	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
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；	不適用
原則 4	消除一切形式的強迫和強制勞動；	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
原則 5	切實廢除童工；	不適用
原則 6	消除就業和職業方面的歧視。	可持續發展報告 2014/2015，培養高品質團隊
環境		
原則 7	企業界應支持採用預防性方法應付環境挑戰；	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
原則 8	採取主動行動促進在環境方面更負責任的做法；	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
原則 9	鼓勵開發和推廣環境友好型技術。	可持續發展報告 2014/2015，保持良好的環境管理
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。	年報 2014/2015，企業管治

五年表現概要

財務數據

	截至2015年 3月31日止年度 百萬港元	截至2014年 3月31日止年度 百萬港元	截至2013年 3月31日止年度 百萬港元	截至2012年 3月31日止年度 百萬港元	截至2011年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	7,723	7,155	6,506	5,932	5,353
物業經營開支	(2,054)	(1,953)	(1,890)	(1,747)	(1,709)
物業收入淨額	5,669	5,202	4,616	4,185	3,644
一般及行政開支	(437)	(222)	(223)	(269)	(176)
投資物業公平值變動	22,699	13,445	17,705	6,680	12,812
營運溢利	27,931	18,425	22,098	10,596	16,280
利息收入	32	28	39	33	4
帶息負債之財務成本	(359)	(393)	(441)	(431)	(501)
出售投資物業之收益	445	–	–	–	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	28,049	18,060	21,696	10,198	15,783
稅項	(819)	(755)	(634)	(596)	(503)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	27,230	17,305	21,062	9,602	15,280
已向基金單位持有人派付之分派	(4,030)	(3,579)	(3,126)	(2,706)	(2,251)
	23,200	13,726	17,936	6,896	13,029
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)	23,217	13,851	18,065	6,943	13,169
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(17)	(125)	(129)	(47)	(140)
	23,200	13,726	17,936	6,896	13,029
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	27,230	17,305	21,062	9,602	15,280
調整：					
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(22,699)	(13,445)	(17,705)	(6,680)	(12,812)
—扣除交易成本後出售投資物業之收益	(421)	–	–	–	–
—其他非現金收入	(46)	(30)	(8)	–	(10)
可分派收入總額	4,064	3,830	3,349	2,922	2,458
酌情分派	128	–	–	–	–
可分派總額	4,192	3,830	3,349	2,922	2,458
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	89.56	80.22	71.08	63.11	52.86
每基金單位末期分派	93.28	85.59	75.38	66.41	57.59
每基金單位分派總額	182.84	165.81	146.46	129.52	110.45

五年表現概要 (續)

財務數據 (續)

		於 2015 年 3 月 31 日	於 2014 年 3 月 31 日	於 2013 年 3 月 31 日	於 2012 年 3 月 31 日	於 2011 年 3 月 31 日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	138,383	109,899	95,366	76,672	67,318
其他非流動資產	百萬港元	934	470	572	598	391
流動資產	百萬港元	3,827	3,097	3,485	1,955	1,045
資產總值	百萬港元	143,144	113,466	99,423	79,225	68,754
流動負債	百萬港元	4,880	5,532	4,198	2,245	4,577
非流動負債	百萬港元	20,158	11,583	13,583	14,245	9,202
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	25,038	17,115	17,781	16,490	13,779
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	118,106	96,351	81,642	62,735	54,975
帶息負債佔資產總值比例	%	11.9	11.0	13.6	15.9	15.1
負債總額佔資產總值比例	%	17.5	15.1	17.9	20.8	20.0
投資物業估值	百萬港元	138,383	109,899	95,366	76,672	67,318
估值加權平均資本還原率	%	4.61	5.27	5.39	6.11	6.16
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	51.53	41.69	35.68	27.73	24.63
每基金單位收市價	港元	47.80	38.15	42.30	28.90	24.35
市值	百萬港元	109,547	88,160	96,785	65,383	54,356
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	%	(7.2)	(8.5)	18.6	4.2	(1.1)
已發行基金單位		2,291,770,269	2,310,889,561	2,288,061,440	2,262,372,930	2,232,284,540

物業組合數據

		截至2015年 3月31日止年度	截至2014年 3月31日止年度	截至2013年 3月31日止年度	截至2012年 3月31日止年度	截至2011年 3月31日止年度
營運數據						
年末平均每月租金	每平方呎港元	45.4	42.1	38.4	35.8	32.8
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利、辦事處及配套設施)	每平方呎港元	48.7	45.3	41.3	38.5	35.3
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	23.3	25.8	24.7	23.4	20.9
— 整體	%	22.0	25.7	24.6	21.7	21.4
年末租用率	%	94.8	94.4	94.1	92.9	91.5
物業收入淨額比率	%	73.4	72.7	70.9	70.5	68.1
續租率	%	75.3	76.7	82.7	79.2	74.1
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,124	5,193	5,006	4,806	4,258
每個泊車位每月收入	港元	1,767	1,566	1,378	1,222	1,095
年末停車場使用率	%	94.1	88.1	83.5	79.6	75.0
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	2.12	4.71	7.72	2.07	1.22
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	(14.13)	(8.39)	(7.13)	(4.68)	(6.09)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	3.8	4.3	3.5	4.5	4.5
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	%	17.8	16.1	14.2	12.6	10.7

附註：

- 最高溢價及折讓乃分別按於該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價53.65港元(2014年：46.40港元)及最低成交價37.40港元(2014年：33.30港元)計算。
- 每基金單位淨回報率乃按截至2015年3月31日止年度之每基金單位持有人分派182.84港仙(2014年：165.81港仙)，除以於2015年3月31日之收市價47.80港元(2014年：38.15港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領匯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500個基金單位。

於2015年3月31日之已發行基金單位為2,291,770,269個。有關該等已發行基金單位之進一步詳情載於綜合財務報表附註25。

財務日誌

截至2015年3月31日止財政年度之末期業績公布	2015年6月10日
末期分派之除權日期	2015年6月23日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期現金分派而言) ⁽¹⁾	2015年6月25日至6月29日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2015年6月29日
末期現金分派之派付日期	2015年7月7日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2015年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2015年7月20日至7月22日 (包括首尾兩天)
2015年基金單位持有人周年大會	2015年7月22日
截至2015年9月30日止六個月之中期業績公布	2015年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2015年3月31日止年度每基金單位93.28港仙之末期現金分派，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，最遲須於2015年6月24日下午4時30分交回領匯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室，辦理過戶登記手續。
- (2) 為確定基金單位持有人合資格出席2015年基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2015年7月17日下午4時30分交回領匯之基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

領匯之財務報告、公布、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匯之公司網站 www.thelinkreit.com。

為提倡環保，我們鼓勵閣下於我們的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

投資者關係部門

地址：香港九龍觀塘巧明街100號
Landmark East 安盛金融大廈33樓
電話：(852) 2175 1800
傳真：(852) 2175 1900
電郵：ir@thelinkreit.com

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部門

地址：香港九龍觀塘巧明街100號
Landmark East 安盛金融大廈33樓
電話：(852) 2175 1800
傳真：(852) 2175 1938
電郵：mediaenquiries@thelinkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com (公司網址)
www.thelink.com.hk (顧客及商戶網址)

納入指數

領匯已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯全球指數
道瓊斯亞太指數
道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數
富時亞洲房地產業指數
富時環球指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾全球指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾亞太指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾發達市場指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾發達市場亞洲指數
富時香港指數

GPR⁽³⁾ 250指數
GPR⁽³⁾ 250亞太指數
GPR⁽³⁾ 250香港指數
GPR⁽³⁾ 250全球房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾ 250亞太房地產投資信託指數
GPR⁽³⁾ 250香港房地產投資信託指數

恒生指數⁽⁴⁾
恒生房地產基金指數

MSCI⁽⁵⁾所有國家世界指數
MSCI⁽⁵⁾所有國家亞太(日本除外)指數
MSCI⁽⁵⁾世界房地產投資信託指數
MSCI⁽⁵⁾香港指數

S&P⁽⁶⁾全球房地產投資信託指數
S&P⁽⁶⁾全球內在價值指數
S&P⁽⁶⁾亞洲房地產40指數

TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合香港指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合房地產投資信託指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾綜合香港房地產投資信託指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾可投資100指數
TR⁽⁷⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁸⁾可投資100房地產投資信託指數

附註：

- (1) 歐洲公共房地產協會
- (2) 美國不動產投資信託協會
- (3) 全球地產研究院
- (4) 自2014年12月8日起生效
- (5) 摩根士丹利資本國際公司
- (6) 標準普爾
- (7) 湯姆森路透
- (8) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2014年基金單位持有人周年大會	於2014年7月23日舉行之基金單位持有人周年大會
2015年基金單位持有人周年大會	將於2015年7月22日舉行之基金單位持有人周年大會
平均每月租金	平均每月每平方呎已出租內部樓面面積之基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，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，負責履行其各自由董事會批准之書面職權範圍內載列之職責，包括審核及風險管理委員會（前稱審核委員會）、提名委員會、薪酬委員會以及財務及投資委員會，及如文義所需，亦包括於2015年6月10日解散之人力資源及薪酬委員會
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
慈善及社區參與計劃	由領匯設立名為「愛·匯聚計劃」之慈善及社區參與計劃，旨在資助合資格之慈善組織開展可造福領匯物業周邊社區之相關服務項目
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總監	管理人之首席財務總監
合規手冊	管理人之合規手冊，載有有關領匯營運的各項主要流程、系統及措施
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方呎平均單位租金之百分比變動
董事	管理人之董事
現金流量折現法	現金流量折現法
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領匯之可分派總額計算之每基金單位分派
基金單位持有人特別大會	於2015年1月15日舉行之基金單位持有人特別大會
企業員工購股計劃	供符合指定條件之合資格員工參與之企業員工購股計劃，據此合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據企業員工購股計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領匯之基金單位
資產總值上限	領匯資產總值之百分之十（及根據信託契約所載方式計算）
本集團	領匯及其附屬公司

按揭證券公司	香港按揭證券有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
內部樓面面積	內部樓面面積，位於圍封間內及供建築物佔用人專用之內部面積（不包括公共地方及所有外牆之厚度）
IIRC	國際綜合報告委員會
內部化管理之房地產投資信託基金	管理房地產投資信託基金之管理人本身亦由房地產投資信託基金實益擁有，而非由外界人士擁有
租約	就零售物業向商戶批出之租約或租賃協議（兩者均授予管有權益）或許可證（僅授權進行若干事宜）
已出租內部樓面面積	根據租約已出租之內部樓面面積
上市	領匯基金單位於香港首次公開招股
關鍵績效指標	關鍵績效指標
領匯企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領匯證券交易守則	董事及高層管理人員進行領匯證券交易之守則
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常規之守則
長期獎勵計劃	領匯之長期獎勵計劃（由2007年7月23日起獲基金單位持有人採納）
管理人	領匯管理有限公司，並為領匯之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所現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
中期票據計劃	領匯全資附屬公司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，及「中期票據」指根據中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
物業收入淨額	物業收入淨額，總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比
每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金

釋義及詞彙^(續)

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
零售業務	商場內之業務，包括商舖、街市檔位、熟食檔位、教育及福利、辦事處、配套設施及商場營銷
續租率	租約屆滿後留在同一商場內之商戶之百分比
投資回報	項目完成後之預期物業收入淨額，減項目實施前之物業收入淨額，除以項目之預計資本開支金額及租金損失計算
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
聯交所	香港聯合交易所有限公司
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶或持牌人(視情況而定)
領匯	領匯房地產投資信託基金
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日就設立領匯而訂立之信託契約(經11份補充契約修訂及補充)
受託人	領匯之受託人
按營業額分成租金	按商戶銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
基金單位	領匯之基金單位(文義另有所指則除外)
基金單位持有人	基金單位之持有人
空置率	空置總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)
蘇兆明

執行董事

王國龍
(行政總裁)
張利民
(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
韋達維
王于漸
Elaine Carole YOUNG

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍
張利民
翟迪強
陳淑嫻
丘兆祺

管理人之公司秘書

陳明德

授權代表⁽²⁾

張利民
陳明德

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

世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司香港分行
中國銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
瑞穗銀行
加拿大豐業銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
三菱東京UFJ銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Landmark East 安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港
皇后大道中9號
30樓3004室

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室
電話：(852) 2862 8555

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com

