

年報
2015/2016
策略報告

領展
LINK

連繫好生活

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



連繫好生活

關於領展

領展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。擁有一個包括位於香港、北京和上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，我們致力為基金單位持有人提供持續增長和締造長遠價值。

關於本報告

我們的2015/2016年度策略報告涵蓋了我們由2015年4月1日至2016年3月31日的表現，報告亦採用了全球報告倡議的<IR>框架。我們重點說明財務因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。

載於此策略報告的資料與我們內部管理和董事會報告的指標一致，同時亦可與我們過往的綜合報告作比較。此報告方式有助我們就如何為不同持份者締造價值呈交一個全面而精簡的概覽。

重要性

此報告根據領展的企業可持續發展框架及四個策略重點編制而成。董事會認為這些策略重點反映我們如何為持份者創造價值的重要機遇。就發展這些重要機遇，我們考量到業內趨勢、領展營運的社區環境、主要持份者的意見及業務上固有的風險。董事會每年均會就這些策略性目標作檢討及審批。

報告導覽

以下的圖標將使用於整個報告中，以說明我們如何將企業可持續發展框架的各個範疇融入於業務當中。



資產／品牌



商戶



經濟



環境



員工



企業管治



社區

目錄

引言

封面內頁

我們的物業組合

2



香港

我們於香港的物業組合由多項物業構成，包括零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業。



中國內地

為令資產組合地域分布更為多元化，我們的業務擴展至中國內地一線城市，現時物業包括北京歐美匯購物中心及上海企業天地1號及2號。

十年重要里程	4
2015/2016年度業務摘要	6
領導業務發展	10
主席報告書	12
行政總裁報告書	16
持份者的聯繫	22
我們如何創造價值	24
策略重點概覽	26
經營環境	28
實現我們的策略重點	
01. 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合	34
02. 維持審慎靈活的資本架構	42
03. 發展強大的管理團隊	44
04. 在令顧客稱心如意的同時，協展商戶及社區同步發展	46
財務回顧	50
風險管理	54
企業管治	58
投資者資料	60
釋義及詞彙	62
公司資料	封底內頁

2015/2016年度完整報告及簡報

我們的全套2015/2016年度的報告及簡報可於公司網站(Linkreit.com)瀏覽及下載。

策略報告

領展的策略報告以<IR>框架編製而成，並就我們如何為不同持份者創造價值及策略重點的進度作全面而精簡的匯報。

管治、披露及財務報表

此為領展詳細的管治、披露及財務報表報告。管治及披露部分根據房地產投資信託基金守則、上市規則適用條文及其他相關法例和規例編製，而綜合財務報表則依據香港財務報告準則、信託契約要求及房地產投資信託基金守則相關披露要求編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審計。

估值報告

此報告根據世邦魏理仕有限公司所提供的估值，概述每個物業的市場價值。

可持續發展網站

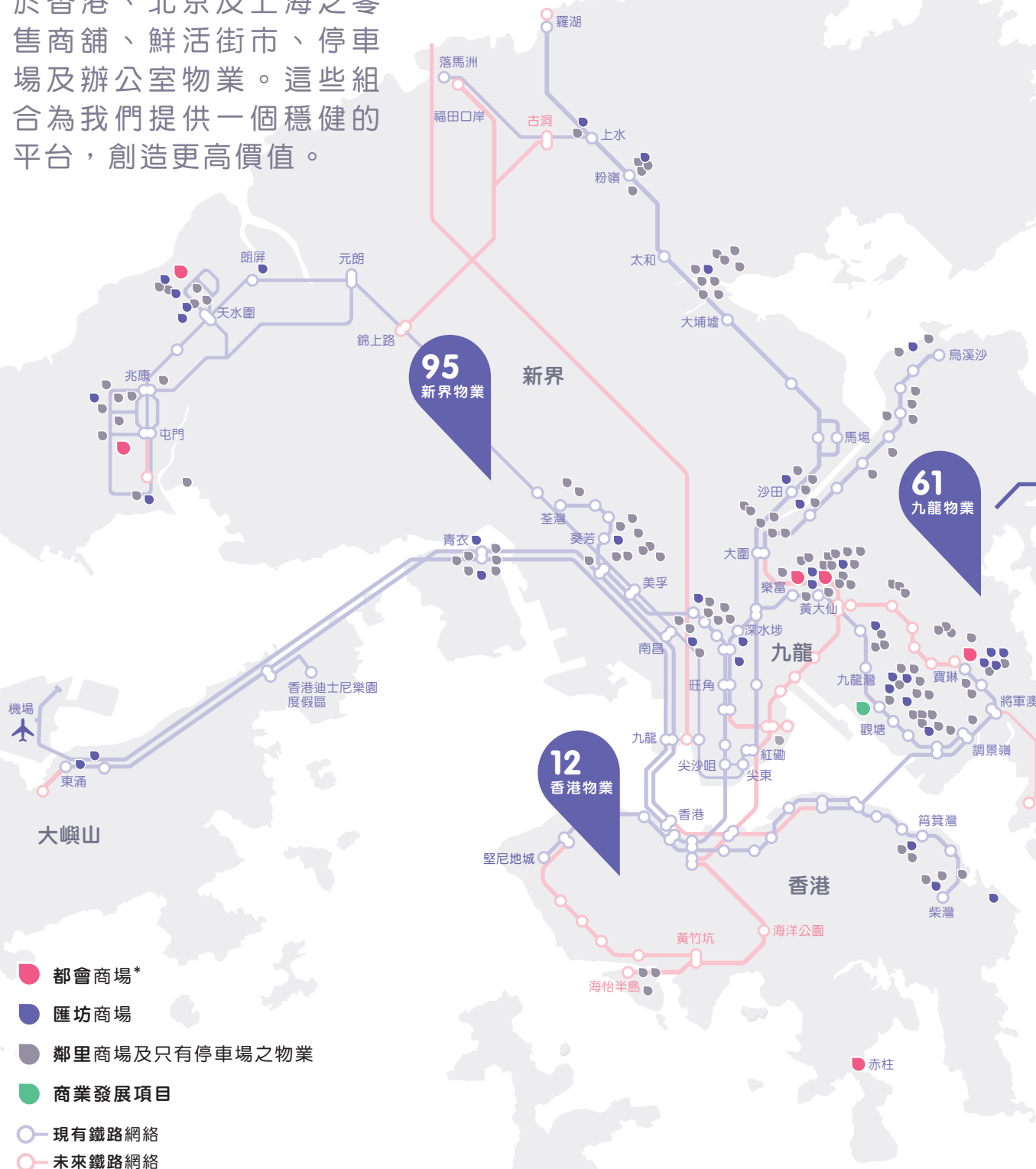
截至2013/2014年度止，領展刊發獨立的年度可持續發展報告。自此之後，我們最新的企業可持續發展表現於我們的網站上作出匯報。已上載的資料及過往年度的報告可於網上瀏覽：Linkreit.com/sustainability



瀏覽領展企業網站
以獲取更多資訊

我們的物業組合

我們的物業組合包括分布於香港、北京及上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業。這些組合為我們提供一個穩健的平台，創造更高價值。

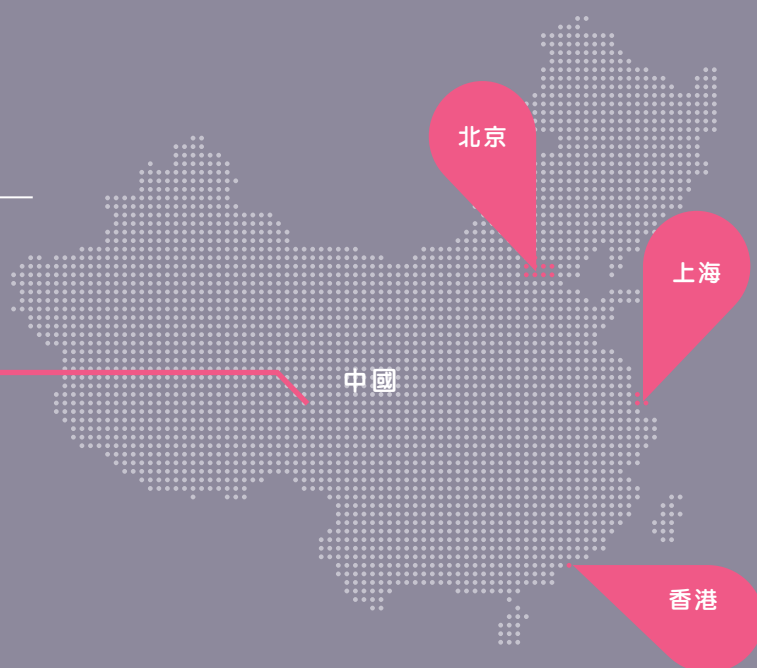


* 黃大仙中心北館（前稱龍翔廣場）和南館（前稱黃大仙中心）及H.A.N.D.S（即安定商場及友愛商場），分別由兩個商場合併並獲重新定位，被視為兩個都會商場。

2

物業於中國內地

180萬 平方呎
零售及辦公室面積



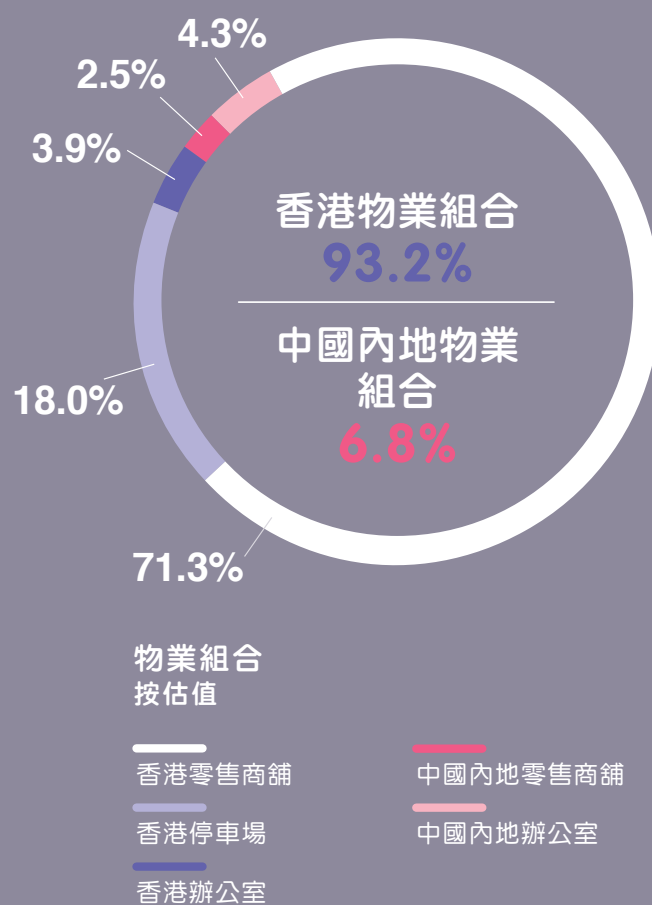
168

物業遍布香港

75,000
停車場泊車位

884,000 平方呎
發展中之面積

1,000萬 平方呎
零售面積



十年重要里程碑

2015/2016年度，領展踏入重要的里程碑，慶祝於聯交所上市十周年。短短十年間，領展發展成為創新及具靈活性的房地產投資信託基金。我們一直致力透過為持份者創造經濟、社會及環境價值，負責任地令業務可持續增長。適逢領展上市十周年，這正是慶祝我們的成就及穩健基礎的最好時機。

**2005
11月**

11月25日，領展房地產投資信託基金(前稱領匯房地產投資信託基金)於聯交所上市(上市編號0823)，為首隻於香港上市的房地產投資信託基金。



**2006
6月**

領展獲標準普爾授予「A」企業信貸評級，展望為穩定，並獲穆迪投資者服務授予「A3」企業信貸評級，展望為穩定。

**2006
7月**

首個資產提升項目慈雲山中心開幕。



**2008
6月**

開始舉辦「領展商戶學堂」，為商戶提供最新市場資訊及商業管理技能。



**2009
11月**

增聘232名物業管理員工，提升服務質素。

**2010
6月**

大元街市優化工程展開，為領展首個鮮活街市優化項目。



9月

穆迪投資者服務將領展的企業信貸評級由「A3」調升至「A2」，評級展望為穩定。

**2010
12月**

完成旗艦商場樂富廣場之資產提升工程。



**2011
1月**

宣布斥資二億港元為旗下商場分批進行暢通無阻通道改善計劃。

7月

以12億港元購入將軍澳南豐廣場商場部分，為領展上市以來首個收購項目。



更重要的是，我們的十周年標誌著一個機會讓我們期待著下一個十年的來臨，同時藉此承諾為業務帶來持續增長及更廣泛的範疇，從而連繫好生活。

**2012
1月**

以六億港元收購將軍澳海悅豪園商場部分。

**2013
1月**

推出「愛·匯聚計劃」，透過慈善捐款，進一步支持社區可持續發展。



3月

領展獲納入富時社會責任指數系列，為首個入選該指數的香港上市房地產投資信託基金。



FTSE4Good

**2014
9月**

以14億港元收購黃大仙現崇山商場。

12月

領展獲納入恒生指數，成為指數成份股。

上市以來最大型資產提升項目H.A.N.D.S 舉行開幕誌慶。



**2015
1月**

與南豐發展有限公司組成合營公司，以59億港元成功投得九龍東海濱道的商業發展項目。



4月

以人民幣25億元購入北京歐美匯購物中心，標誌領展首次進軍內地。



**2015
8月**

以人民幣66億元收購上海企業天地1號及2號。



推出全新企業品牌，展示企業抱負，並突顯我們連繫社區各方的獨特性。

**領展
LINK**

11月

慶祝領展上市十周年。

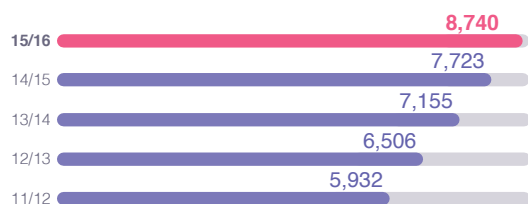


2015/2016年度業務摘要

在衡量領展的業務價值時，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、員工、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，我們已實施多個策略來節約資源，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展所締造的長遠持續價值。

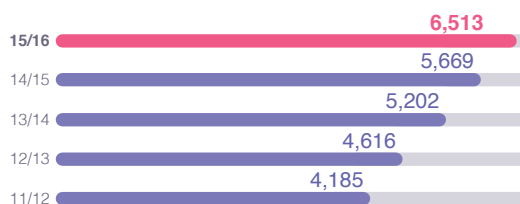
收益(百萬港元)

8,740 ↑ 13.2%



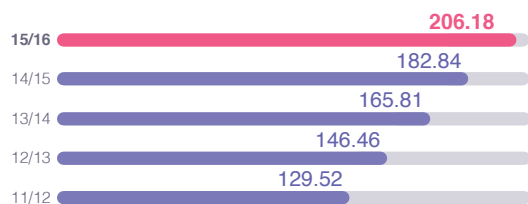
物業收入淨額(百萬港元)

6,513 ↑ 14.9%



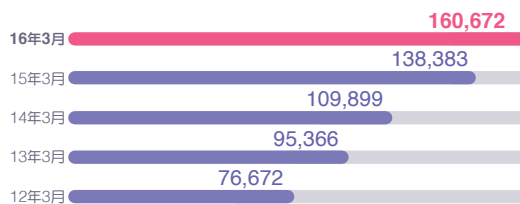
每基金單位分派(港仙)

206.18 ↑ 12.8%



估值(百萬港元)

160,672 ↑ 16.1%



最近的收購項目



設計構想圖

香港旺角彌敦道700號商業項目



設計構想圖

香港九龍東海濱道商業發展項目



上海新天地企業天地1號及2號



北京中關村歐美匯購物中心

+5.2%

商戶銷售額

較去年增長

積極的租賃策略及市場推廣活動支持商戶銷售表現

44

資產提升項目

迄今完成的資產提升項目

為資產進行重新定位及活化工程以釋放潛力

26.3%

環境影響

自2010年起已減少之能源耗用量

邁向於2020年前，達成相比2010年減少能源消耗量30%的目標

84/100

神秘顧客

評分

對領展的設施、服務質素及暢通無阻通道設施進行獨立的評估

2,790萬港元

社區

迄今資助總額

自2013年起透過「愛·匯聚計劃」資助社區發展

460

企業員工購股計劃

參與計劃員工人數

於2016年3月31日活躍參與計劃的員工人數



我們具前瞻性及勇於創新的業務，
是社區不可或缺的部分，並持續為
社區不斷創造價值。

改善生活 建構 豐盛社區



香港賽太仙中心北館



香港小西灣本港市場



領導業務發展

領展房地產投資信託基金是首家於聯交所上市的房託基金，同時為恒生指數成份股。我們的抱負、使命及信念對於領導我們的業務發展非常重要，並同時帶領著我們成為以市值計現時亞洲地區最大及全球以零售為主最大的房地產投資信託基金之一。

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
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務：

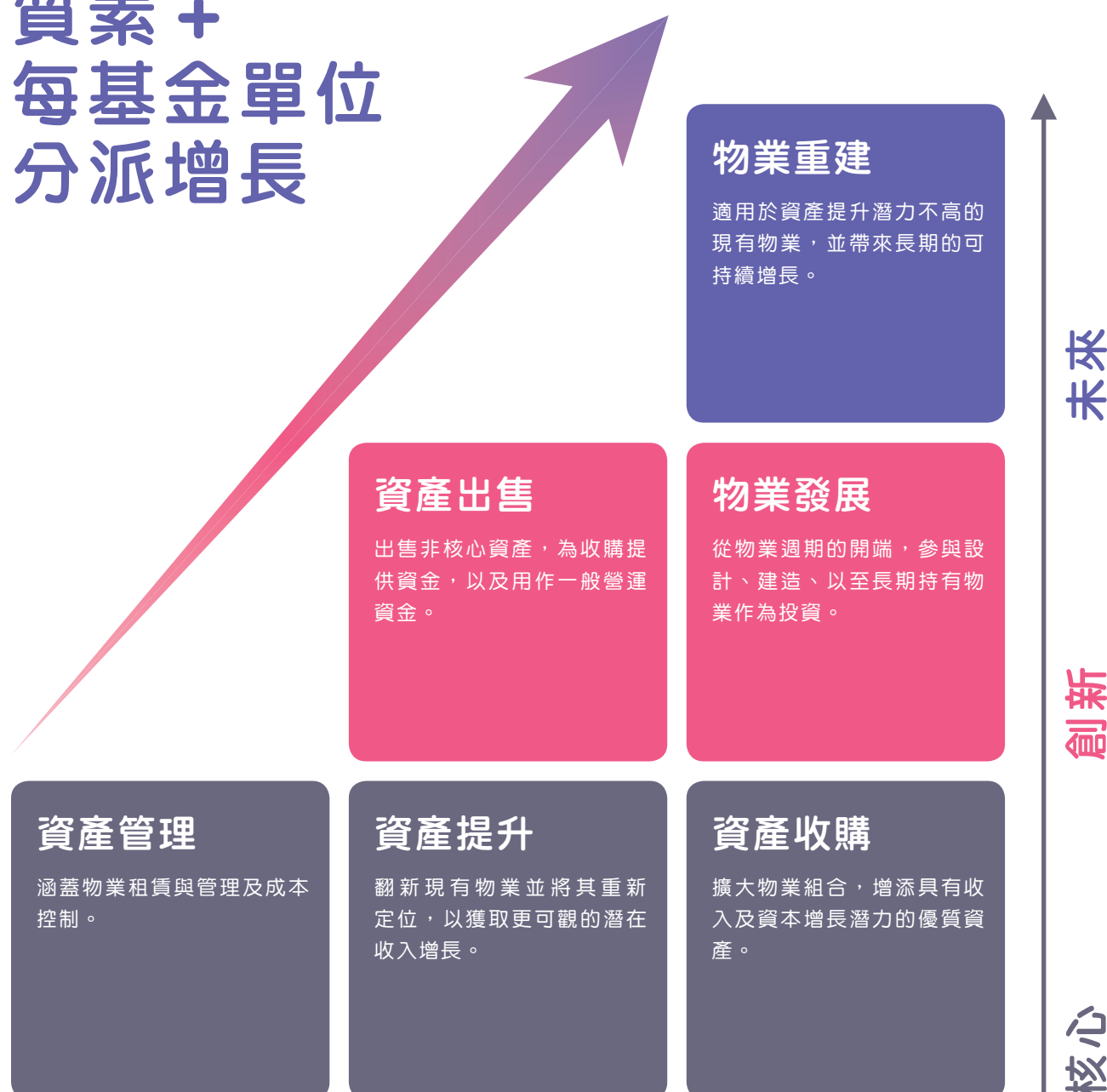
- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神



2015/2016年度的表現及過去十年的成功體現了我們專注及實踐我們的業務增長動力的成果。



提升資產 質素 + 每基金單位 分派增長



主席報告書

聶雅倫
主席



摘要

領展持續為基金單位持有人的所得分派創造增長，在環境保護方面亦取得驕人成績，同時亦著力舉辦更多的社區參與活動。

領展的董事會既具創業精神，同時亦理財審慎，其成員具備豐富而均衡的知識及經驗，高瞻遠矚，且非常重視管治原則。

策略性收購項目加強了我們的投資組合並使其更多元化，同時亦能減低我們依賴單一市場及資產類別的營運風險。

這是本人作為領展主席所提呈的**第一份報告**。本人對於接掌領展深感榮幸。作為一家**21世紀的企業**，領展不單充分掌握其營運所在地區的社會和環境狀況，亦勇於在各業務範疇進行創新改革，擅於為持份者（尤其是基金單位持有人）締造價值，成績卓著。我想藉此機會分享領展於年內取得的進展，以及對業務的展望和看法。

能夠擔任領展主席，並與專業團隊一起致力為可持續增長及為社區創造價值而努力，實在與有榮焉。

在接任蘇兆明先生的職務後，本人已迅速安排會見員工，並走訪於香港和國內物業內營運的商戶以至相關的社區人士。令人印象最深刻的是領展清晰的業務目標以及有效的策略執行。尤其令我欣賞的是我們專業的管理團隊，他們充分展示了善用創新科技和管理經驗締造價值。此理念與我們以可持續和負責任的營運目標相輔相成，也是我們將旗下零售物業重新定位，變成顧客和商戶都視為不二之選的制勝之訣。有見及此，本人作為主席帶領公司邁向下一個發展階段的任務可謂既具挑戰性，也令人振奮。

本人認為，主席擁有三大主要職能：

1. 確保公司聘用有才幹及專心致志的管理團隊，並挑戰及支援他們的工作；
2. 建構一個實力雄厚且多元化的董事會，確保其具備業務所需的專業知識和經驗，並以最佳企業管治水平運作；
3. 與董事會一起為業務發展制訂及執行審慎周詳的策略。

有才幹及專心致志的管理團隊

儘管當前市況持續波動，憑藉管理團隊的專業精神以及專心致志的努力，領展於本

年度再次錄得強勁的表現，財務業績尤其卓越。

本人欣然匯報，我們持續為基金單位持有人的所得分派創造增長。每基金單位分派按年增加12.8%至206.18港仙。除創造龐大的經濟價值外，我們在環境保護方面亦取得驕人成績，本年度的碳排放量進一步降低，而旗下物業的廢物管理流程亦更趨完善。此外，我們著力舉辦更多的社區參與活動，包括推出「領展第一代大學生獎學金」，受惠學生均為家庭三代中首位入讀本地大學的同學，人數達100人。我們並發起地區項目資助，為物業周邊的個別社群提供基層資助計劃，規模雖有限，意義卻深遠。

實力雄厚且多元化的董事會

企業管治乃重中之重，隨著我們的業務實力不斷提升，管治更形重要。實力雄厚且成員多元化的董事會確保我們在面對具挑戰性的經營環境時，保持透明度及應有的監督。就此而言，領展的董事會既具創業精神，同時亦理財審慎，其成員具備豐富而均衡的知識及經驗，高瞻遠矚，且非常重視管治原則。

本人欣然歡迎陳耀昌先生、裴布雷先生及陳寶莉女士加入成為管理人的獨立非執行董事。陳耀昌先生、裴布雷先生及陳寶莉女士的加入將為董事會帶來不同的專業知識和豐富經驗。

審慎周詳的策略

過去一年，領展的物業組合更趨多元化。於2015/2016年度內，我們購入兩項收益穩定的物業，即北京歐美匯購物中心及上海企業天地1號及2號，其後我們更成功投得香港彌敦道700號的商業項目。收購該等資產符合我們一直奉行的策略，貫徹在擴展物業組合的同時，關注社區發展，確保我們的物業位置優越及管理完善，成為鄰近居民及上班一族首選的購物點。更重要的是，該等策略性收購項目加強了我們的投資組合並使其更多元化，同時亦能減低我們依賴單一市場及資產類別的營運風險。

展望未來

在充分利用我們的業務實力，把握有助推動增長步伐的機遇的同時，我們繼續採取保守的發展方針。領展是一家受監管的房地產投資信託基金。作為其管理人，我們承諾秉持低風險而穩定的物業組合策略，嚴格挑選投資項目，採取長線持有資產的方式，透過資產管理、項目提升及建立持份者關係為資產增值。這是我們最擅長的領域，過去十年成績斐然。

財務數據並非領展衡量表現的唯一標準。作為一家關注社區發展的企業，我們的成功全賴周邊社群的蓬勃發展，包括商戶、顧客、社區及員工。我們不斷改進業務策略，冀望改善我們所處的環境及持份者的生活，以確保領展能長期保持抗逆力和實

現可持續增長的能力。為印證策略的成效，我們將會量化、計算並監察我們商戶的生產力、社區參與計劃的影響、與合作夥伴建立業務關係帶來的優勢及員工與公司的抱負、使命及信念是否一致。本人欣然呈報，我們就該等領域已取得初步進展，並將繼續制訂相關指標。

人才

本人謹代表董事會感謝並祝賀蘇兆明先生在過去九年取得的非凡成就，為我們奠下穩固的基礎。本人將竭盡所能延續其卓越的工作成果，並以此為基礎力求更上層樓。本人謹祝他日後生活愉快。

最後，本人謹此衷心感謝各人所作出的貢獻。我們的員工專業能幹、克盡己任－全賴他們的專業技能和優越客戶服務，我們方能贏得商戶以及營運所在社區的支持。

聶雅倫

主席

領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金的管理人

2016年6月8日

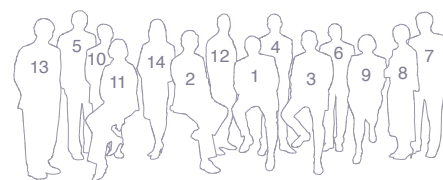
董事會

(於2016年4月1日生效)



各董事的履歷詳載於以下網站：

<http://www.linkreit.com/TC/aboutus/Pages/Board-of-Directors.aspx>



主席

1. 聶雅倫先生
(亦為獨立非執行董事)

執行董事

2. 王國龍先生
行政總裁
3. 張利民先生
首席財務總監

非執行董事

4. 紀達夫先生

獨立非執行董事

5. 陳則杖先生
6. 陳耀昌先生
7. 裴布雷先生
8. 陳寶莉女士
9. 陳秀梅女士
10. 謝伯榮先生
11. 謝秀玲女士
12. 韋達維先生
13. 王于漸教授, SBS, JP
14. Elaine Carole YOUNG女士

行政總裁報告書

王國龍
行政總裁



摘要

我們的業務持續實現強健的財務業績，以迎接下一個十年的增長期。

領展能夠把握現有及未來的增長機遇，全賴其於抗逆力、創新改革及社區的優勢。

「連繫好生活」是我們品牌承諾的核心，象徵著我們致力協助建設繁榮昌盛的社區，並不斷改善我們經營的所有業務。

過去數年，本人的行政總裁報告書均以較大篇幅呈報及分析集團的財務業績。今年，本人將會以不同的角度作分析。適逢領展成立十周年，本人希望透過本報告回顧及審視領展的增長策略、讓我們取得現有成果的優勢，以及我們將如何持續創造價值。本年度的業務摘要及分析將載於「實現我們的策略重點」部分。



過去十年見證領展從以前較被動的管理原有資產組合，轉變成為銳意創新的世界級房地產投資及管理機構。



經歷上市後的首個十年，領展業務繼續表現強健，為其未來增長進一步鞏固基礎。我們於本財政年度積極把握多個難得且具備高增長潛力的投資機遇，成果豐盛。此外，我們更推出了全新的企業品牌，體現了我們兩年以來持續努力確立品牌定位及業務目標的成果，這對於未來領導公司持續發展有著關鍵的作用。

我們的業務持續實現強健的財務業績，以迎接下一個十年的增長期，本人對此深以為傲。這有賴於我們在管治方面的穩固基礎以及對所採取的行動保持著透明度，令我們的董事會及管理團隊得以實施策略及作出適當變動。

拓展我們的業務

樂於接受改變及勇於創新一直是領展達致成功的主要推動力，促使我們能在各項零售商舖、鮮活街市、停車場及近期新增的辦公室物業中，物色嶄新及可持續增長機遇。我們的持續增長包括三個主要範疇。

首先，我們把握機遇，增強物業的人流量，進一步將我們的物業轉化成商戶營商的理想地點。我們成功的資產提升及資產管理方針讓我們引入多個國際知名的零售品牌，以配合我們獨特的本地及精品零售商戶組合。雖然我們在過去十年已取得重大成果，然而，我們過去完成共44項的零

售物業及鮮活街市資產提升工程，僅佔我們物業組合的一小部分。我們共有超過30個資產提升項目於計劃當中，計劃伸延至2020年，足證日後仍有極大的增長空間。

其次，我們認為停車場業務擁有龐大的增長潛力，故此正精心制訂地區性的業務策略，惟有關計劃尚處於初期的發展階段。鑒於車輛登記數目不斷增加，以及泊車位的供應增長停滯不前，我們預期物業組合中近75,000個泊車位將有助我們把握新一輪需求所帶來的機遇並從中受惠。我們最近推出的「泊食易」手機應用程式，可指引使用者前往鄰近的領展停車場，並提供實時車位狀況以及美食和購物資訊。

第三，我們正審慎地擴展業務至位於商業中心區的辦公室物業，從而為資產物業組合創造增長機遇。這方面的業務擴展是領展品牌及物業管理專業知識的自然延伸，反映我們藉著持有及管理物業，為我們及商戶創造更高價值的長遠策略。例如，透過零售業務方面的專業知識，我們了解到投資於最新技術及設備的好處。將此概念套用到商業項目時，我們將會專注於提升物業，以提供高效、現代化及健康的室內辦公環境及便利設施，讓使用者受惠。我們收購的上海企業天地1號及2號以及香港彌敦道700號將進行資產提升工程，並冀望獲得領先能源與環境設計（LEED）之金級或以上認證。這將有效延長該等商業



物業收購能夠擴大我們的地域版圖以及所擁有及管理之資產類別。



中心區物業的使用年期，使其能與區內較新的樓宇競爭。

我們位於香港九龍東海濱道的商業發展項目以獲得領先能源與環境設計（LEED）之鉑金認證為目標，並已註冊為健康建築標準（WELL Building Standard）項目。健康建築標準以保障樓宇使用者健康及福祉為準則。該項目進度理想，預租活動亦廣受市場歡迎。

我們的優勢

領展能夠把握現有及未來的增長機遇，全賴其於三大關鍵範疇的優勢：**抗逆力**、**創新改革**及**社區**。領展在該等範疇已積累了其他公司難以仿效的深厚專業知識及競爭優勢。

我們的業務建基於由大眾市場零售物業組成之物業組合，故此具備**抗逆力**，有效確保業務毋須面對重大的經濟波動。然而，管理只有單一資產類別的物業組合將會產生其自有的風險。除上述位處上海及香港之商業項目外，我們於去年亦收購了位於北京之歐美匯購物中心，令物業組合更多元化。

領展亦有能力於不同的業務範疇進行**創新改革**，使我們能以物業組合的**抗逆力**為基礎，從而持續締造新機遇及建立新關係。零售業務方面，過去一年我們致力為相鄰的物業創造協同效應，打造出能夠為顧客提供更便利、更多選擇和產品種類更多元化的零售環境。依循上述方針，兩項新旗

艦物業（即位處屯門的H.A.N.D.S及位處黃大仙的黃大仙中心）已相繼開幕。

我們追求科技突破以實現品牌的承諾。最近，我們活用數碼解決方案，透過獲獎的領展「泊食易」手機應用程式令顧客與我們的旗下物業緊密連繫。這個互動工具為我們的商場開拓全新的顧客群，為我們帶來從未到訪領展物業的顧客。「泊食易」手機應用程式提供餐廳電子輪候服務及互動美食購物指南，有助提升個人體驗，並可帶來額外收益的新機遇。

我們亦是一間不斷學習的機構。過去十年於零售資產提升和客戶服務方面汲取的專業知識，正轉化為我們可加快完成商業項目提升工程的能力，同時繼續堅守我們對品質及可持續建築方面的承諾。

而上述**抗逆力**及**創新改革**兩大優勢都是基於我們一個堅定的信念——**社區發展興旺**，同時帶動我們的業務發展。我們與政府地方官員及福利機構緊密聯繫，同時設立了一支社區關係經理團隊，藉此與我們營運所在的社區建立直接而開放的關係。

此舉讓我們可專注於因應不同社區持續改變的需要及要求，提供合適的解決方案。此項方針的一大關鍵在於確保卓越的客戶服務體驗，而我們計量有關成果的方法為通過神秘顧客計劃進行獨立評估。我們旗下物業在這方面的表現一直高踞全港頂級之列。

致力栽培人才，
是我們達致長遠
效益的基本要素。

我們的營商之道

我們的長遠成功及可持續的企業發展，取決於我們經營業務的方式，而這一點與我們經營甚麼業務同樣重要。「**連繫好生活**」是我們品牌承諾的核心所在，象徵著我們致力協助建設繁榮昌盛的社區，並不斷改善我們經營的所有業務。

領展在栽培及培訓員工方面擁有卓越往績，並且善於建立良好的企業文化和工作環境，讓員工實現職業生涯目標。

由於我們的業務與當地社區之生活模式息息相關，我們必須詳加考慮如何加強社區參與和互相合作。我們在追求短期成果之餘，同時非常關注我們所帶來的長遠影響。於2013年推出的「**愛·匯聚計劃**」，正是我們支持惠澤社區的項目之主要渠道，尤其是協助啟發及栽培青少年，以及確保長者的福祉。

我們的表現

過去十年的強健表現，是我們的策略至今行之有效的有力證明。今年，我們將有關優勢延續，總收益增長13.2%至87.40億港元，而物業收入淨額則增加14.9%至65.13億港元。

於2016年3月31日，我們於香港的租用率達到96.0%，而於北京的零售物業及上海的辦公室物業的租用率更達到100%，反映我們的物業依然是營商的首選地點。

當然，這些成果得以達成，全賴我們團隊的不懈投入和努力。本人謹此感謝領展全體員工所作出的貢獻，令我們屢創佳績及維持卓越表現。

展望將來

在過去數年來的努力下，我們已經奠定了穩固的基礎，使我們得以應對近期出現的挑戰，同時靈活地把握長期的增長機遇。未來一年，業務前景依然機遇處處。根據增長計劃，加上我們的審慎資本管理，我們可以預見將有更多尚待開發的機遇以提升資產的生產力。以抗逆力、創新改革及對社區的了解的獨有優勢作為後盾，我們將能夠迅速開展新項目，同時堅守我們對品質、環境保護和可持續基礎設施的承諾。

我們亦有信心透過持份者的持續參與，我們所創造的價值將獲得更廣泛的認同。我們更可藉著量化對持份者的期望有著重大影響的議題，建設及營運與當地社區民生及發展共融且兼具吸引力的物業。

我們的態度保持樂觀，但亦不失對實際狀況的考量。我們預期現行的經濟、社會及環境挑戰會一如既往地對業務發展構成阻力。然而，憑藉我們具備不同專業知識的董事會、穩健的管治基礎和盡心盡力的團隊，我們對於提升表現和為基金單位持有人再次締造價值充滿信心。

王國龍

行政總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金的管理人

2016年6月8日



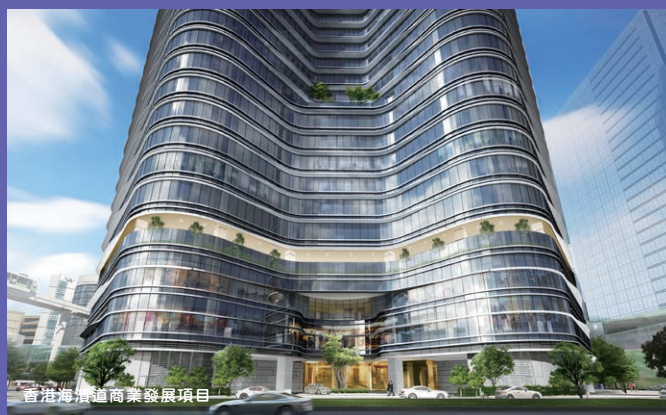
我們致力打造可持續發展的智能建築環境，凝聚社群，協助他們茁壯成長，連繫好生活。

可持續發展的 基礎設施

我們將會為兩項新收購的物業(即上海企業天地1號及2號以及香港彌敦道700號)進行翻新工程，並以取得領先能源與環境設計(LEED)現有樓宇及香港綠色建築議會綠建環評(HK-BEAM)現有樓宇之金級認證為目標，令該等物業的營運表現達致新式辦公大樓的水平。

除以取得領先能源與環境設計(LEED)及香港綠色建築議會綠建環評(HK-BEAM)之鉑金認證為目標外，我們位於香港九龍東海濱道的商業發展項目更是全港首批登記為健康建築認證標準(WELL Building Standard)的項目之一，全力為樓宇使用者打造健康的室內環境。

我們亦已引進澳洲國家建築環境評估系統(NABERS)，如為黃大仙中心及樂富廣場等都會商場進行評估，借鑒全球最佳指標來衡量該等商場的樓宇能源效益。



持份者的聯繫

領展創造價值的短期、中期及長期策略強調與整個價值鏈內眾多持份者建立穩健和長遠的關係。我們的持份者就廣泛的議題牽涉不同的利益並持有不同的觀點，包括企業的策略、表現及我們處理新趨勢的方式。我們活用多種正式及非正式的機制進行清晰和公開的對話，加深對彼此所關注的事項及期望的了解。我們深信，這些互動非常重要，為雙方提供一個攜手發掘及追求共同目標的機會。

持份者	員工	財務分析員及投資者	社區及顧客	供應商及承辦商
	近 900 名直接聘用及 4,000 名間接聘用員工	領展的機構及散戶投資者	我們所服務社區的居民	令我們得以提供優質服務的服務供應商
連結至可持續發展框架				
我們參與聯繫的原因	員工是領展得以實現其品牌承諾的關鍵所在。	基金單位持有人及投資者為我們提供業務增長所需的資金，故此我們會為他們提供有關領展財務表現和整體可持續發展的最新資訊。	我們的物業是周邊社區居民生活空間的延伸。	供應商及承辦商會影響我們提供產品及服務的能力。他們必須遵守我們有關健康、安全以及採購操守守則。與他們聯繫將有助維持業務的持續性、可行性及營運效率。
他們關注的議題	- 工作滿意度 - 晉升機會 - 加強知識交流 - 參與度 - 提升技能，以配合未來業務增長 - 具競爭力的薪酬待遇	- 分派增長 - 未來業務前景 - 策略執行情況 - 物業組合價值 - 及時的資訊 - 良好的企業管治	- 潔淨的商場環境 - 提供零售及娛樂產品 - 選擇多樣化 - 價格合理的產品及服務	- 按時付款 - 公平的商業行為 - 缺乏提供有關服務的技能
我們如何聯繫	「抱負、使命及信念」年度調查 - 生活與工作平衡相關活動 - YourVoice.com 分享平台 - 員工購股計劃	- 投資者簡報會 - 路演、一對一面談及參觀物業 - 回應可持續發展調查 - 年報 - 基金單位持有人周年大會	- 市場推廣活動 - 客戶服務大使 - 調查及專題小組會議 - 公司熱線及資訊渠道 - 企業、客戶及商場網站	- 年度服務供應商會議 - 調查 - 培訓

領展可持續發展諮詢委員會讓我們從多角度審視可持續發展方面所面對的挑戰。可持續發展諮詢委員會由來自學術界、非政府組織及商界的專家組成，並由領展行政總裁王國龍先生擔任主席。委員會成員並非特定組織之代表，惟將會和領展分享他們的知識和經驗。

自2014年成立以來，可持續發展諮詢委員會對領展處理有關環保、社會及管治等方面的方針有著重大影響力，並對於制訂公司的可持續發展策略時起重要作用。

非政府組織	商戶	媒體	政府
國際組織、本地行業協會、環保團體及專注社區發展的服務團體	涉及超過11,000份租約及准用證的策略業務合作夥伴	在多方面推廣領展的媒體合作夥伴	政府官員以及香港立法會和區議會議員
			
非政府組織代表多個公眾持份者團體表達意見，能夠作為鼓勵不同人士參與的另一個渠道。	我們的商戶為我們的策略合作夥伴，並一同為顧客提供理想的購物環境。	媒體持續為領展的持份者提供有關業務發展、新產品及服務，以及我們的業務營運所帶來的影響的資訊。	我們與政府及監管機構的關係會影響我們達成廣泛的經濟、社會及環保目標的能力。
- 環境影響 - 企業可持續發展 - 負責任的商業行為	- 商場客流量 - 改善商戶組合 - 提升購物體驗及吸引顧客的措施 - 消費者的消費模式改變 - 競爭加劇 - 租金上調	- 商戶及社區問題 - 獲得有關主要活動及產品的資訊 - 透明度	- 促進社會經濟增長 - 遵守法規 - 環境影響 - 企業管治
- 加入不同委員會 - 出席與可持續發展相關的會議及活動 - 合作推行社區項目 - 員工義工活動 「愛·匯聚計劃」 - 出租面積予福利機構	- 商戶聯會會議 - 領展商戶學堂 - 專責物業管理團隊負責回應商戶關注的事宜及聽取他們的想法	- 管理層訪問 - 新聞稿發布 - 透過午餐及茶會進行的非正式簡介會	- 回應公眾諮詢 - 擔任諮詢委員會代表 - 就可持續發展計劃及項目作溝通 - 定期與政府官員會面

我們如何創造價值

我們營運業務時，往往從可持續發展框架的角度出發，並以此為基礎作出決策、制訂措施和監察措施成效，從而確保可持續發展成為我們策略重點中不可或缺的一部分，並植根於我們的日常營運之中。

<IR> 框架

綜合報告以下列六大資本為指引

領展可持續發展框架 – 元素

我們已將綜合報告資本與我們的可持續發展框架結合

製造資本 智力資本	 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。
財務資本	 經濟 這是我們用於擴展業務的經濟及財務資源。
人力資本	 員工 我們員工的專業技能及才幹有助我們實現業務目標，從而創造價值。
社會與關係資本	 社區 我們與社區建立深厚的關係，當中包括於我們旗下物業附近居住的居民、政府、非政府組織以及產品和服務供應商。
	 商戶 商戶是我們的業務核心。他們經營成功，我們的業務亦隨之向好。
天然資本	 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造成的影響。  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。

我們亦致力履行獲全球公認的聯合國全球契約十大原則，以強調領展對可持續發展框架的關注。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。

領展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、恒生可持續發展企業指數以及評估企業於環保、社會及管治方面之表現的CDP。

我們所取得的進展 – 成果

我們繼續為我們營運的社區增值，並提升居民的生活質素

策略重點

我們旨在創造可持續的增長及為持份者帶來長遠價值

更優質的物業

這些物業包括已進行翻新工程及改善服務質素的物業，從而為資產增值。

01. 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合



善用獲擴展的增長動力，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。

 請參閱第34至41頁

業務增長

成功打造一個可以讓商戶發展業務的環境，從而為基金單位持有人提供可持續的回報。

02. 維持審慎靈活的資本架構



確保我們在新的投資機遇出現時已準備就緒並能把握機會。

 請參閱第42至43頁

知識交流

將我們的專業知識承傳給商戶，提高他們對可持續發展的意識。

03. 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。

 請參閱第44至45頁

建立更穩固的關係

透過了解持份者所關注的事項和聽取他們的意見，達致更穩固的關係。

04. 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展



與社區建立深厚的關係，提供適當的物業和合適的服務，滿足社區所需。

 請參閱第46至49頁

策略重點概覽

以下策略重點彰顯我們透過不斷為眾多持份者創造價值，連繫好生活的能力。

策略重點

01. 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合

02. 維持審慎靈活的資本架構

2015/2016年度成果

- 推出全新企業品牌
- 收益增加13.2%
- 完成物業組合分類及推行資產管理模式
- 完成五個投資總額達7.75億港元的資產提升項目及正進行11個現有項目
- 按較2015年9月30日之估值平均溢價30%之價格出售五項物業，藉以精簡香港零售物業組合
- 宣布出售九項物業
- 收購北京歐美匯購物中心及上海企業天地1號及2號
- 宣布收購彌敦道700號

- 維持標準普爾及穆迪的企業信貸評級為「A」級及「A2」級
- 實際利率減至2.57%
- 動用資產出售所得款項完成約5,020萬個基金單位之回購
- 定息負債佔債務總額之百分比維持穩定於63%

未來的重點

- 不斷提升我們的物業組合
- 提高基金單位持有人的財務回報
- 制訂物業組合標準及服務質素
- 完善行業組合
- 改善物業狀況
- 專注於執行及提升物業
- 評估我們的物業組合之氣候穩定性，並制訂策略以達成COP 21

- 審慎運用資本循環投資，維持資本效益
- 維持企業信貸評級及改善評級展望
- 維持低融資成本
- 減低利率潛在升幅所帶來的影響
- 尋找新的融資方法，如綠色債券

主要議題

- 香港及中國內地經濟放緩
- 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

- 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
- 管理融資及再融資的成本，以支持業務增長

關鍵績效指標

- 續租租金調整率
- 租用率
- 物業收入淨額比率
- 神秘顧客計劃評分
- 商戶銷售總額

- 企業信貸評級
- 借貸成本
- 資金來源

策略重點

03.

發展強大的管理團隊

2015/2016年度成果

- 整體員工流失率維持在21.1%的水平，獲得高表現評分的員工流失率近乎零
- 舉辦一系列品牌啟動活動，讓所有員工能夠緊貼我們最新的品牌訊息
- 舉行有關近期熱門話題（例如競爭條例）的交流會及培訓活動
- 設立領展義工委員會
- 成立資產管理團隊

未來的重點

- 培訓資產經理監督及負責部分物業的各個範疇，以達致最佳的表現及可持續增長
- 發展領展義工委員會，為我們營運所在的社區提供服務
- 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
- 檢討員工福利，為員工提供更大的靈活性和更多的選擇
- 推行工作與生活平衡計劃
- 加強風險管理管治

主要議題

- 確保資產經理能夠充份發揮物業的潛力
- 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

關鍵績效指標

- 多元化
- 員工流失率
- 培訓時數

04.

在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

- 提供15節領展商戶學堂課堂，參加者人數超過2,000人
- 神秘顧客計劃得分為84/100
- 於商場舉辦了51項市場推廣活動
- 設立地區項目資助，以支持慈善機構和鄰近地區
- 設立領展第一代大學生獎學金並頒發獎學金予100名學生，旨在為家庭三代中首位入讀本地大學的學生提供獎學金
- 推出「泊食易」手機應用程式

- 提升「泊食易」手機應用程式，推出更多功能及顧客忠誠度計劃
- 加強「愛·匯聚計劃」的影響力及成效
- 提升商戶情報及擴展計劃
- 改善領展商戶學堂活動

- 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

- 領展商戶學堂活動的影響力
- 「泊食易」手機應用程式的活躍用戶人數
- 「愛·匯聚計劃」的覆蓋率及成效

經營環境

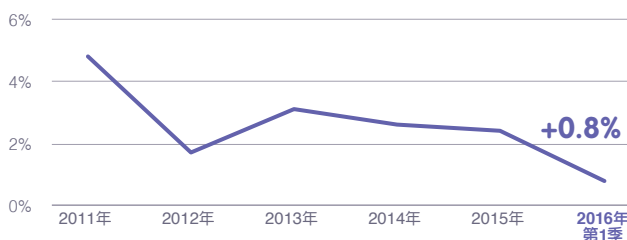
領展的物業所營運的市場目前正受到多個主要趨勢的影響。我們積極為資產定位，以抵禦任何市場波動，同時調整我們的業務，以確保我們能獲得可持續的長遠利益。

香港的主要市場趨勢

整體經濟

2016年第一季香港本地生產總值增長率為0.8%（2015年為2.4%），預計2016年將以同樣緩慢之比率增長。增長下滑之趨勢主要是受到外在因素影響所致，包括中國內地經濟放緩及人民幣貶值導致香港競爭力減弱。

本地生產總值增長(按年)

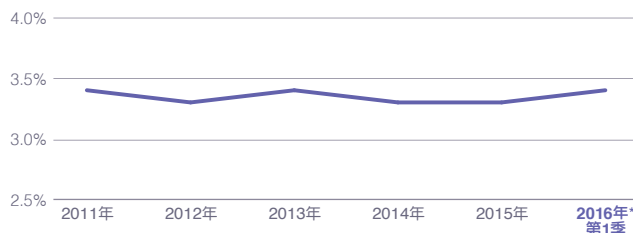


來源：香港政府統計處

失業率

經濟基礎增長放緩下，勞工市場大致上仍維持穩健。雖然若干勞工細分市場（如零售業及酒店業）已開始出現衰退的跡象，整體失業率仍維持於3.4%之穩定水平。

失業率



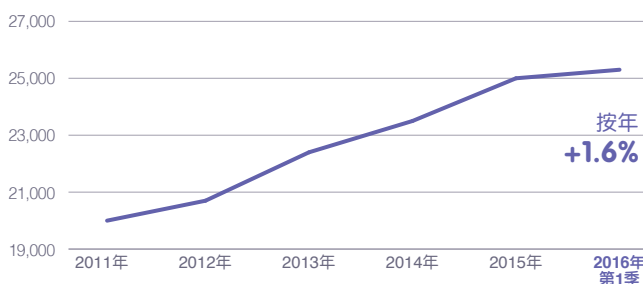
* 經季節性調整數據

來源：香港政府統計處

家庭收入及消費

穩定的勞動市場和不斷上升的家庭收入（當中以公共屋邨租戶的家庭收入增長尤為明顯，此乃由於最低工資有所提高所致）帶動個人消費開支持續上升。然而，經濟環境的不明確因素及金融市場的波動均可能會影響消費者的信心。

家庭每月收入中位數* (港元)



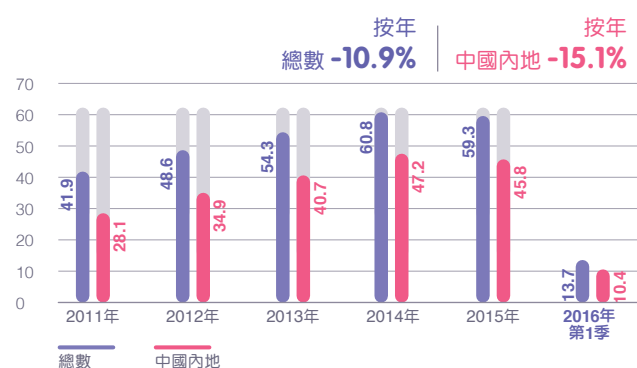
* 包括花紅

來源：香港政府統計處

訪港旅客

2016年第一季訪港旅客錄得的負增長為-10.9%，主要為內地旅客減少所致，其訪港意慾降低，是由於中國經濟增長放緩、消費模式改變、匯率走勢不利和有關香港的負面報導等因素。

訪港旅客(百萬)

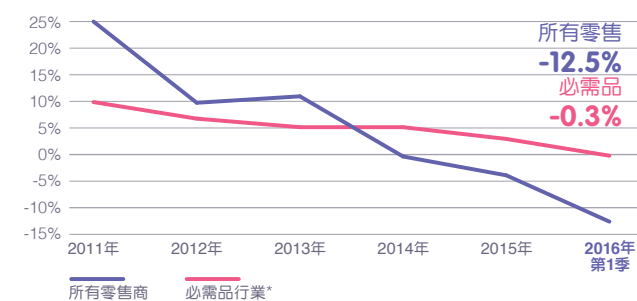


來源：香港旅遊發展局

零售銷售

整體零售市場於2016年第一季表現失色，零售業銷貨額增長率為-12.5%，連續第二年錄得負增長。非必需品行業在訪港旅客人數和消費持續減少下首當其衝。必需品行業的銷售增長雖然較整體市場高，但亦出現放緩的跡象。

零售業銷貨額趨勢(按年)



* 必需品行業包括超級市場及食品

來源：香港政府統計處

這些數據為領展帶來的啟示

- ✓ 勞動市場應大致維持穩定
- ✓ 公共屋邨住戶的家庭收入將會為本地必需品消費需求提供支持
- ✗ 增長放緩和經濟前景不明朗可能會影響消費者情緒
- ✗ 訪港旅客人數持續下跌和匯率的不利走勢，將會進一步拖累零售業的表現

領展正在採取的措施

1. 貫徹領展專注於具抗逆力的大眾市場
2. 透過完善產品和服務組合（如擴闊菜式和餐廳選擇），積極尋求增長機遇
3. 物色並投資於因人口和顧客群增長、家庭收入不斷上升以及交通網絡改善而具有增長潛力的地區

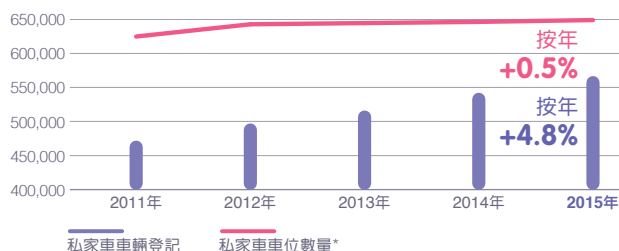
經營環境 續

香港的主要市場趨勢

停車場

2015年的私家車登記數目繼續增長，所錄得的增長率與2014年相若。然而，由於政府持續縮減新私人屋苑的車位數目，因此車位供應量仍然緊張。

車輛登記及泊車位數量*



* 2016年2月的數據

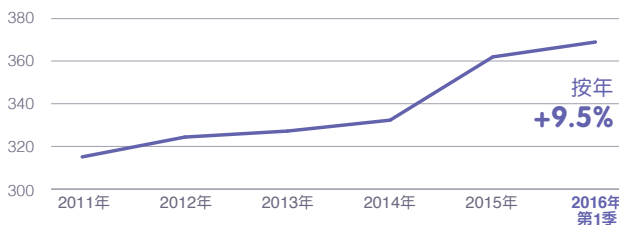
來源：香港運輸署

甲級辦公室

儘管整體經濟疲軟，然而甲級辦公室市場非常穩健。2016年第一季的空置率仍然偏低。雖然尖沙咀及九龍東等多個地區均將推出新的甲級辦公大樓供應，但各區空置率偏低及需求穩健，應有助新供應吸納情況及對其租金水平起支持作用。

整體辦公室租金指數

指數基礎年份：2003年第一季 = 100



來源：第一太平戴維斯

這些數據為領展帶來的啟示

- ✓ 泊車位供求失衡，將有助支持停車場市況暢旺
- ✓ 對優質辦公室的持續需求可為市場起支持作用
- ✗ 非核心地區的新建辦公室供應或會造成租金增長壓力

領展正在採取的措施

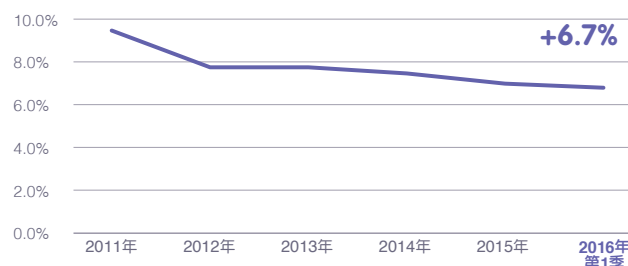
1. 監察停車場市況，並尋找機會收窄領展及鄰近停車場的租金差距
2. 發展頂尖的綜合辦公大樓，並提供一流的硬件設備，帶動租務需求

中國內地的主要市場趨勢

整體經濟

2016年第一季的中國本地生產總值增長率為6.7%，而一線城市亦呈現相若的增長模式。儘管國內及外部阻力不斷加大令中國面臨經濟下行的壓力，然而此情況可望在本地消費的帶動下有所改善，經濟亦可逐步重回正軌。

本地生產總值增長(按年)

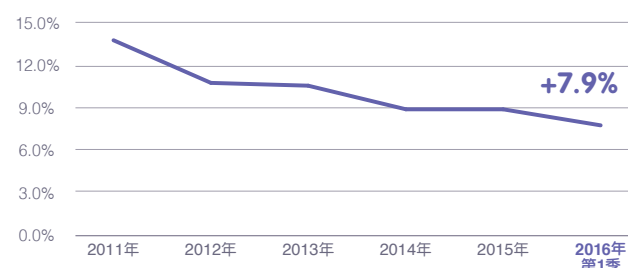


來源：國家統計局

北京城鎮家庭可支配收入

北京中產階級人口數目不斷攀升，加上城鎮家庭可支配收入持續增加，應會支持消費品零售額進一步增長。

城鎮家庭人均可支配收入(按年)



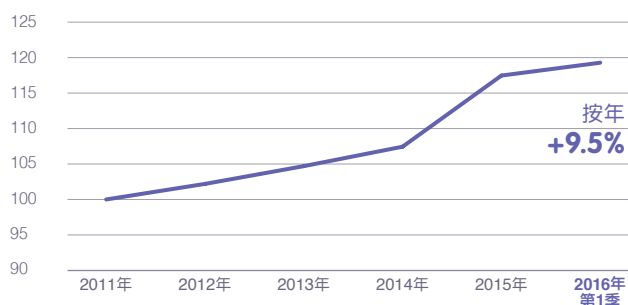
來源：北京統計信息網

上海甲級辦公室市場

上海政府繼續支持金融及服務業的發展，因而推動了甲級辦公室需求的增長。核心商業中心區辦公室需求主要來自跨國企業及大型國企，而租金水平預期將大致維持穩定。

商業中心區租金指數

指數基礎年份：2011年第四季 = 100



來源：仲量聯行

這些數據為領展帶來的啟示

- ✓ 中國將進入更為正常化的穩健增長階段
- ✓ 持續城鎮化意味著一線城市會繼續受惠，並將維持穩健
- ✗ 商業房地產供應過盛的低線級城市會承受較大的風險

領展正在採取的措施

1. 根據投資計劃，致力有效執行有關所收購資產的策略
2. 繼續專注於一線城市、大眾市場零售及甲級辦公室

能夠在業務營運中不斷創新，是領展一直引以為傲的事，而這種創新精神更在我們的可持續發展表現中充分體現。於2015/2016年度，領展與一家領先環保經濟學機構Trucost合作，攜手制訂完善的框架，藉以量化及計量我們的天然、社會及人力資本。

量化及計量該等資本，並了解有關資本隨時間推移而產生的變化，會對我們業務的整體成效及抗逆力構成影響。這些指標有助提升內部的決策，同時讓領展締造經濟回報以外的重要價值。

以該框架為基準進行的初步評估將會為我們定下基線，用以監察每項資本的改善情況，而我們將會透過企業可持續發展網站匯報相關的結果。



天然、 社會及 人力 資本

天然、社會及人力資本
指標表現

26.3%

自2010年起已減少之能源耗用量

2,790萬港元

自2013年起透過「愛·匯聚計劃」投放於社區

92%

員工參與「抱負、使命及信念」年度調查



實現我們的策略重點

我們的策略重點在於帶動增長、資本管理、推動公司發展並體現連繫好生活。管理層作出決策時會強調這些重點，使其推行的項目和措施可順應我們營運的市場和環境。

01. 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合



關鍵績效指標

96.0%
香港物業租用率

本財政年度對於我們提升物業組合質素而言為重要的一年，讓我們作好準備提高生產力及締造未來的可持續增長。秉持為基金單位持有人提供更高回報的目標，我們持續透過審慎執行資產管理、資產提升、資產收購、資產出售及物業發展來創造價值。除了持續發揮我們的核心優勢以優化商戶組合及提升香港現有物業外，我們於年內出售了若干非核心物業，並在中國內地增添兩項具有較高增長潛力的物業。

資產管理

良好的物業管理是我們增長的核心，而此無疑是對提高溢利及從物業獲取價值最重要的動力。管理零售物業及停車場設施，已發展為我們的優勢及專長，我們將會透過在多方面作出創新改革，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：

- 於各物業內安排合適的商戶組合；
- 根據商戶表現定期檢討租金；
- 物色業務穩健及聲譽卓著的商戶並與其合作；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，我們一直密切監察及深入分析地區人口結構及顧客喜好的轉變，並採用積極主動的宣傳及市場推廣策略以帶動客流、提高品牌認知度及增強顧客忠誠度。

物業管理方面，我們繼續專注於下列四個重點領域：

- 提供高效的優質服務；
- 增設暢通無阻通道設施；
- 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營運效益。

表現

香港物業組合

零售

儘管經濟環境充滿挑戰並正影響香港，我們的零售物業組合顯現出其抗逆力，在大部分零售業務領域均取得增長。我們積極引入更多具生產力的商戶，尤其是飲食行業，同時亦將面積較大的商舖重新間隔成面積較小的商舖，從而提升商戶的銷售效率。於2016年3月31日，物業組合的租用率高達96.0%。續租租金調整率為25.9%，而零售租金則按年錄得6.7%增長。

零售物業組合的營運數據

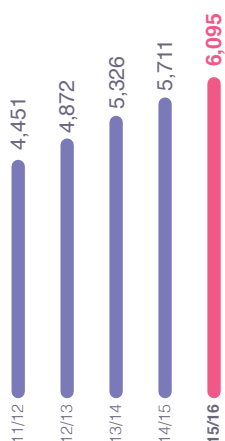
	租用率		續租租金調整率		佔總面積之百分比 ⁽¹⁾
	於2016年 3月31日 %	於2015年 3月31日 %	截至2016年 3月31日止 年度 %	截至2015年 3月31日止 年度 %	於2016年 3月31日 %
商舖	97.1	96.5	29.0	23.3	82.9
街市／熟食檔位	89.1	86.4	10.4	12.0	8.8
教育／福利及 配套設施	92.4	87.2	14.3	20.0	8.3
總計／整體	96.0	94.8	25.9	22.0	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

透過採取由下而上的方式為物業組合作出詳細研究後，我們把香港物業組合分類為都會、匯坊及鄰里三大組別，以確保能夠長遠有效地提高營運表現。我們更可透過將物業組合分類，因應不同的商戶及客群需要制訂管理及市場推廣方針。

我們的物業表現足以證明我們的策略行之有效。我們旗下的都會商場為物業組合之零售租金帶來17.1%之貢獻，而其餘物業的平均每月租金均持續取得按年增長。

香港零售物業租金
(百萬港元)

零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業 估值	零售租金	平均每月租金		租用率	
		於2016年 3月31日 百萬港元	截至 2016年 3月31日止 年度 百萬港元	於2016年 3月31日 每平方呎 港元	於2015年 3月31日 每平方呎 港元	於2016年 3月31日 %	於2015年 3月31日 %
都會	6	21,463	1,044	70.8	62.3	97.3	96.7
匯坊	38	58,590	3,013	60.8	55.8	97.0	96.2
鄰里	95	34,439	1,998	34.9	32.8	94.8	93.3
五項已出售物業	–	–	40	–	25.1	–	91.9
總計／整體	139	114,492	6,095	50.0	45.4	96.0	94.8

超過30%的租約（按每月租金計算）將於未來一年到期，我們正與現有商戶緊密合作，確保他們的業務取得成功並維持他們

的忠誠度。我們同時亦與具備潛力的商戶接洽，有望加強產品組合及服務供應。

實現我們的策略重點 續

物業組合租約到期情況

(於2016年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	26.8	30.6
2017/2018年度	23.4	27.5
2018/2019年度及其後	39.3	37.2
短期租約及空置	10.5	4.7
總計	100.0	100.0

停車場

作為全港最大的停車場業主之一，我們了解到大眾對泊車位的需求仍然殷切，此乃由於私家車登記的數目不斷上升，而市場上泊車位增長滯緩所致。隨著需求增加，加上到訪我們已提升的商場的訪客數目上升，我們的停車場業務於年內表現理想。截至2016年3月31日止年度，每個泊車位每月收入增加14.4%至2,022港元。

為了提升客戶服務和營運表現，我們更投入資金提升各物業的停車場設施，例如防止跟車尾系統、巡邏保安管理及指向標示牌。自2013年開始為期十年的停車場翻新計劃亦進展良好，投資總額約為三億港元。

主要停車場物業表現指標

	截至2016年 3月31日止 年度	截至2015年 3月31日止 年度
每個泊車位每月收入(港元)	2,022	1,767
物業收入淨額比率(%)	71.8	70.3
	於2016年 3月31日	於2015年 3月31日
總估值(百萬港元)	28,888	25,177
每個泊車位平均估值(千港元)	384	330

展望未來

2016年4月1日起，我們於20項物業推行全新資產管理模式，物業涵蓋都會及匯坊商場，形成五個獨特的物業群。

根據此管理模式，各物業群內所有資產的營運及財務規劃均由專責的資產經理監

督，以提升物業收入淨額及資產價值。資產經理需要制訂「資產為本」計劃，以管理資產租賃、成本控制及長遠定位，從而滿足社區內瞬息萬變的需求。這項全方位的策略將可提升營運效益，改善資源分配，提升客戶體驗及創造更高的價值。



關鍵績效指標

100%

歐美匯購物中心 零售租用率

中國內地物業組合

我們分別於2015年4月及2015年8月完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號。

歐美匯購物中心位處「中國矽谷」中關村的中心地帶，是一個提供大眾市場零售產

品的地區性都會商場。市場的強大需求令歐美匯購物中心取得卓越表現，於2016年3月31日的租用率達100%，而財政年度內的零售續租租金調整率則為38.7%。

歐美匯購物中心的零售租約到期情況

(於2016年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	24.2	28.7
2017/2018年度	22.1	30.0
2018/2019年度及其後	53.7	41.3
總計	100.0	100.0



關鍵績效指標

100%

企業天地1號及2號 辦公室租用率

企業天地1號及2號位處新天地，是上海其中一個最著名及繁榮的核心商業區之一。由於具備一流硬件及甲級規格，企業天地1號及2號繼續為當地及跨國企業設立其上

海辦公室的首選地點。於本年度內，辦公室的續租租金調整率為12.8%，而於2016年3月31日的租用率則為100%。

企業天地1號及2號的辦公室租約到期情況

(於2016年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	38.0	37.7
2017/2018年度	15.2	17.6
2018/2019年度及其後	46.8	44.7
總計	100.0	100.0

鑒於質素優良及地理位置優越，企業天地1號及2號的預租情況理想，減低了由2017/2018年度辦公室供應增加帶來的風

險。於2016年3月31日，約一半（以面積計算）將於2016/2017年度到期的租約已獲承諾續約。

實現我們的策略重點 續



關鍵績效指標

**15.5%至
23.5%**
於年內完成
資產提升項目之
投資回報

資產提升

多年來，我們憑藉資產提升方面的專業知識取得顯著成果。我們原有的香港物業組合平均樓齡為25年，意味著許多物業有需要進行提升，方可釋放潛力及締造更高的價值。透過審慎地規劃及執行資產提升工程，我們不單為商戶和顧客提供獲優化的零售環境，更為社區帶來更佳和更多樣化的購物體驗。我們的資產提升計劃繼續以下列各項為重心：

- 提升商場表現；
- 把握地區不斷轉變的人口結構，例如人口增長及年齡分布；
- 創造及實施劃一的品牌形象；及
- 更有效地利用零售面積。

我們持續進行資產提升工程，以改善物業的設計、效益及設施。我們於優化小型資產（即估值排名為「50大」之外的資產）作出的投資，亦反映我們對整個物業組合的承擔和重心所在。

表現

於回顧的年度內，我們合共完成五個資產提升工程，包括青衣商場、黃大仙中心北館、朗屏商場、禾輦廣場及天盛商場。這些物業進行了簡約翻新以至大型提升工程等不同規模的改良，並已帶來理想的投資回報。

黃大仙中心北館（前稱龍翔廣場）已重塑品牌定位，加上毗鄰香港其中一個旅遊熱點黃大仙祠，現已成為九龍中部一個嶄新的都會商場。

截至2016年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2016年 3月31日 之總面積 千平方呎	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 %
青衣商場 ⁽²⁾	55	105	15.6
黃大仙中心北館 ⁽¹⁾	140	306	15.5
朗屏商場 ⁽²⁾	89	133	17.1
禾輦廣場 ⁽¹⁾	181	36	23.5
天盛商場 ⁽¹⁾⁽³⁾	76	195	15.6
總計		775	

附註：

(1) 物業估值排名為「50大」之內。

(2) 物業估值排名為「50大」之外。

(3) 物業包括鮮活街市提升。

資產提升工程包括調升樓底高度及增加商場空間感，及增加商舖數目。中庭亦已全面粉飾及改善裝潢，以配合舉辦各種市場推廣活動。我們亦已為與黃大仙中心北館一橋之隔的黃大仙中心重塑品牌形象，改名黃大仙中心南館。這兩座相連的商場以一個商場模式經營，以促進協同效應、減少行業及商戶重疊以及為顧客提供更多產品選擇。黃大仙中心換上以燈籠為設計靈感的嶄新外觀後，對前往毗鄰黃大仙祠的旅遊人士和途經龍翔道一帶的駕駛人士更具吸引力。

鑒於人口結構受鄰近新落成的住宅項目影響而有所變化，我們已完成青衣商場及朗屏商場的資產提升工程，務求為商戶提供更佳的營商環境以及為顧客提供更多種類的產品，以迎合多樣化的需求。天盛商場已重新裝修，其鮮活街市亦已重新定位為服務天水圍區的地區性鮮活街市。

貫徹此項經多番驗證的策略，我們現正進行11個提升項目，8個項目快將展開，同時亦有逾16個項目正於審視階段，將資產提升計劃伸延至2020年。



香港
黃大仙中心北館

實現我們的策略重點 續

資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	11	1,386
待相關部門審批的項目	8	808
其他規劃中的項目	> 16	> 1,300
總計	> 35	> 3,494

進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標 完成日期
天澤商場 ⁽¹⁾	26	2016年年中
利東商場 ⁽²⁾	83	2016年年中
蝴蝶廣場 ⁽¹⁾⁽³⁾	329	2016年年中
厚德商場 ⁽¹⁾	174	2016年年底
大興商場 ⁽²⁾	75	2016年年底
秀茂坪商場 ⁽¹⁾	72	2016年年底
華明商場 ⁽²⁾	72	2017年年初
天耀廣場 ⁽¹⁾	164	2017年年初
富東廣場 ⁽¹⁾	30	2017年年初
隆亨商場 ⁽²⁾	81	2017年年中
頌富廣場 ⁽¹⁾	280	2017年年中
總計	1,386	

附註：

(1) 物業估值排名為「50大」之內。

(2) 物業估值排名為「50大」之外。

(3) 項目包括鮮活街市提升。

資產收購

增添更具增長潛力的優質資產有助提升我們的物業組合質素及確保每基金單位分派的可持續增長。建基於我們物業組合的抗逆力，我們專注尋找機會投資於日後具有高增長潛力的大眾市場零售物業以及位於香港及中國內地一線城市核心商業中心區的優質甲級辦公室物業。這將涉及審慎的盡職調查及嚴謹的交易結構，以達致更佳之長遠回報。

表現

年內，我們分別於2015年4月及2015年8月完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企

業天地1號及2號。這兩項位於中國內地的新物業與我們透過增添更具增長潛力的資產進行區域性擴展的策略相符。

於2016年2月，我們宣布透過政府招標收購香港旺角彌敦道700號的商業項目。於本財政年度結束後，有關收購已於2016年4月15日完成。該物業座落於九龍半島心臟地帶的黃金位置，交通四通八達，包括鐵路、巴士及小巴。基於其位置及人流，我們相信此項物業為經營大眾市場零售、餐飲及服務業之絕佳之選，惟該物業需進行全面翻新工程，以蛻變成為現代化的零售商場及大樓。此項投資機遇充分發揮領展於資產提升及大眾市場零售物業租務的



關鍵績效指標

26.3%
自2010年起已減少
之能源耗用量

優勢。我們繼續專注於香港零售市場，此項策略與我們致力增加領展客戶份額的目標一致，並可繼續為領展過去十年來的服務對象——大眾市場顧客提供服務。

資產出售

提升資產物業組合的質素亦意味著出售非核心物業，並帶來不少創造價值的機遇，例如：

- 償還債務；
- 為回購基金單位提供資金；
- 為投資更具增長潛力的資產提供資金；及
- 提升基金單位持有人回報。

表現

我們持續檢視及精簡物業組合，並於2015年12月完成出售五項物業，出售價較該等物業於2015年9月30日的估值總額溢價30%。我們亦分別於2016年3月31日及2016年4月11日，宣布出售另外九項物業。其中兩項物業的總代價為16.90億港元，較該等物業於2016年3月31日的估值總額溢價15%，而其餘七項物業以較2016年3月31日的估值總額溢價23%，即以19.62億港元售出。該批物業交易已於本財政年度結束後，即2016年5月31日完成。我們的營運效率亦透過人力資源評估過程中得以提升。

物業發展

領展現正與其合作夥伴南豐發展有限公司緊密合作，進行一項位於香港九龍東海濱道的商業發展項目。該物業為頂尖的甲級商業物業，預計將可如期於2019年內落成。

表現

我們已就項目展開地基工程，工程正按進度進行中。除以取得香港綠色建築議會綠建環評（HK-BEAM）及領先能源與環境設計（LEED）之鉑金級認證為目標外，該物業亦為全港首批將登記為健康建築標準（WELL Building Standard）項目的商業項目之一，著重確保建築環境內使用者的健康及福祉。

卓越的環保工作

我們的能源消耗按年減少2.2%，連續六年的減少使我們進一步邁向2020年或以前，達成相比2010年的能源耗用量減少30%的目標。整體而言，碳排放量自2010年起已有效減少26.3%。

應用數碼技術解決方案能有效推動我們的節能計劃，從而改善我們在環保工作方面的表現。無線射頻辨識系統不僅能追蹤及計算我們香港物業的耗電量，亦能監察廢物排放量、溫度及人流。有關數據分析及後續跟進措施將會帶來多種環境效益，包括減少個別設施的能源消耗及達致更有效的廢物管理。

年內，我們成功完成為期一年的試驗計劃，在46個物業安裝廢物管理設施，其後亦已制訂一套全面的廢物管理策略。這套策略引入一系列政策及程序以促進廢物分類及盡量減少送往堆填區的廢物。我們亦設有多項計劃，與商戶、服務供應商、政府和非政府組織緊密合作，教育社會大眾之餘，同時致力尋求最佳的解決方案。自該計劃實施以來，我們於本年內已回收或再加工約40噸廢物。

實現我們的策略重點 續

02. 維持審慎 靈活的資本架構



關鍵績效指標

2.57%
實際利率

審慎有效的資本管理是領展達成策略目標及提高基金單位價值的要訣，並為我們長期可持續增長奠下堅實基礎。我們致力善用最佳的資本工具組合，包括銀行貸款、資本市場債券發行及出售資產。

我們多年來不斷演變及強化資本管理框架，並一直專注於：

- 優化長遠資本架構；
- 維持穩健的企業信貸評級，以維持低融資成本；
- 透過延長債務到期日以減低再融資的風險；及
- 限制利率波動造成之影響。

我們繼續分派100%的可分派收入，彰顯我們為基金單位持有人帶來可持續回報的決心。

表現

金融市場在2015年再次經歷了動盪的一年。市場利率預測於2015年11月急劇上升，於2015年12月，美國聯邦儲備局九年來首次將聯邦基金目標利率調高0.25%。美國經濟的復甦進程符合預期，2016年1月的失業率跌至4.9%。然而，踏入2016年第一季，油價下跌、全球經濟放緩風險增加以及歐洲央行及日本中央銀行進一步調低負利率，均牽制著美國聯邦儲備局的進一步行動。港元利率的孳息率曲線維持平穩。至於香港銀行市場，市場流動資金充裕加上整體貸款需求縮減，導致出現貸款息差收窄。

於回顧年內，我們繼續採取嚴謹的資本管理。我們把握銀行市場的利好形勢，向合共16間銀行安排了總額175億港元的新銀行融資，包括64億港元的定期貸款及111億港元的循環貸款。貸款年期介乎三年至五年半，總利息成本為香港銀行同業拆息加0.75%至1.25%。此外，我們根據中期票據計劃發行四筆合共21億港元的港元票據，年期介乎七年至十年，年票息率為2.67%至3.15%。於2016年3月31日，本集團之所有借貸均為無抵押借貸。

於2016年3月31日，集團債務總額增加至270億港元（2015年3月31日：171億港元），負債比率為16.5%（2015年3月31日：11.9%）。我們的已承諾債務融資平均年期維持穩定，為5.0年（2015年3月31日：5.2年）。於2016年3月31日，本集團之備用流動資金為81億港元（2015年3月31日：64億港元），當中包括現金及存款5億港元（2015年3月31日：34億港元）及未提取之已承諾融資額76億港元（2015年3月31日：30億港元）。

利率管理方面，我們提高定息負債佔債務總額的比例至63%（2015年3月31日：59%），而定息負債平均年期（代表定息負債所提供之平均利率保障期）維持穩定，為6.9年（2015年3月31日：7.2年）。本集團於2016年3月31日之債務組合的實際利息成本減低至2.57%（2015年3月31日：2.66%）。

作為領展資本循環策略的其中一環，我們於年內利用部分出售物業所得款項回購了5,020萬個基金單位，平均價格為每基金單位43.74港元，較2016年3月31日之每基金單位資產淨值56.79港元折讓23%。

於2016年2月23日及2016年3月14日，標準普爾及穆迪分別確認領展的企業信貸評級為「A」級及「A2」級。

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2016年3月31日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
無抵押貸款	7.4	5.9	13.3	7.6	20.9
中期票據	9.7	4.0	13.7	–	13.7
總計	17.1	9.9	27.0	7.6	34.6
百分比	63%	37%	78%	22%	100%

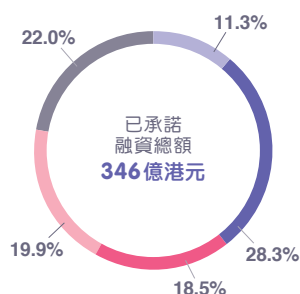
附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

資金基礎

(於2016年3月31日)



中期票據－已上市

中期票據－非上市

銀行貸款－定期

銀行貸款－循環

未提取融資

融資到期情況⁽¹⁾

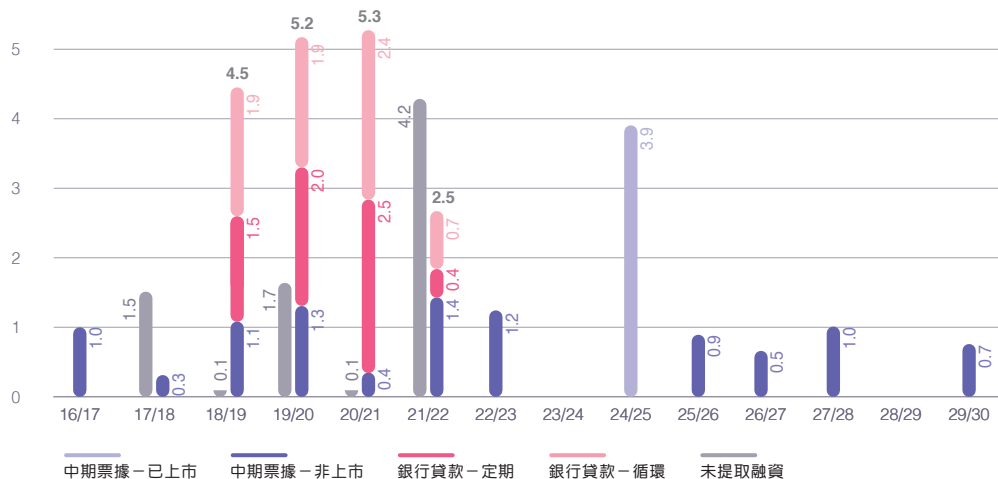
(於2016年3月31日)

於下列年度內到期	無抵押銀行貸款十億港元	中期票據十億港元	未提取融資十億港元	總額十億港元
2016/2017年度	–	1.0	–	1.0
2017/2018年度	–	0.3	1.5	1.8
2018/2019年度	3.4	1.1	0.1	4.6
2019/2020年度	3.9	1.3	1.7	6.9
2020/2021年度及其後	6.0	10.0	4.3	20.3
總計	13.3	13.7	7.6	34.6

融資到期情況⁽¹⁾

(於2016年3月31日)

十億港元



附註：

(1) 所有金額為面值。

實現我們的策略重點 續

03. 發展強大的管理 團隊



關鍵績效指標

21.1%
員工流失率

獲得高表現評分的員工流失率近乎零，反映領展挽留人才的策略行之有效。

領展希望為僱員建立強調尊重包容的工作環境，致力成為員工心目中的理想僱主。我們的人力資源策略着重於吸引、挽留、激勵及獎勵一支由業內專業人士組成的多元化團隊。在此方面我們已取得良好進展，一支懂得靈活變通而勇於創新的專業團隊已逐漸成形，能夠有效管理我們的業務，同時可以利用其遠見及專業判斷力識別潛在的風險和機遇。

培育人才

我們利用各種渠道來了解員工的工作抱負和他們在工作時最看重哪些特點，而這些訊息會引導我們展開創新的計劃，協助員工發展和成長。我們設立了專屬的員工通訊刊物和內聯網，讓員工可定期發表意見和互相交流。我們每年均會透過抱負、使命、信念年度調查收集意見，本年度員工對調查的回應比率約為92%。為回應調查結果和鼓勵僱員達致更佳的工作與生活平衡，我們已成立僱員義工委員會及制訂一系列的正式指引，以鼓勵更多員工在不同的社區活動中擔任義工，尤其是「愛·匯聚計劃」的義務工作。本年度，我們的員工曾參與多個由「愛·匯聚計劃」資助的活動，包括老人院探訪、設置流動遊樂場和讓基層兒童認識古典音樂等。

我們在本年度順利推出全新的企業品牌活動，並投放了大量時間及精力，確保我們整個團隊（包括各級直接員工及外判供應商）了解新品牌及品牌承諾背後的理念。我們已建立由108人組成、實力雄厚的「品牌大使」團隊，向我們的員工、合作夥伴以至社區傳達我們的訊息。

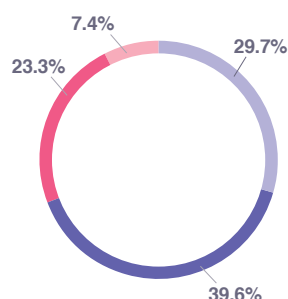
培訓與發展

領展致力為富潛質的員工提供晉升機會。我們盡可能作內部晉升，以提供更多工作發展機會和挽留表現最出色的員工。憑藉我們獲擴展的增長動力和全新的資產管理模式，我們可提供多元化機會，更有效地配合員工一展工作抱負。領展亦提供各種培訓和自我提升計劃，讓員工學習履行特定崗位的職務和職責所需的管理知識、技術和個人技能。績效管理系統是員工績效評估制度中的一大評估標準，我們會按照一系列的關鍵績效指標和實踐核心價值（互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神）的情況，對員工進行評估。我們更設有完善及保密的申訴機制，每一位員工均有權在有需要時申請覆核績效評估成績。績效提升計劃設有正式的程序傳達管理層的意見，藉以提升員工的績效。

為培育未來領袖，我們已向約60名管理人員推行領袖發展計劃。該計劃以史蒂芬·柯維的著作《與成功有約－高效能人士的七個習慣》為藍本，旨在提升領袖技能，為企業上下建立一種高績效的文化。

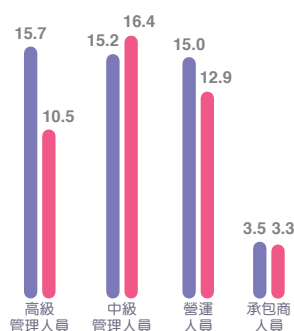
為了推行資產管理模式，我們特別成立了一個專責團隊，五個資產經理分別由內部團隊及從市場上挑選出來。這些資產經理擁有全面去管理他們所負責之物業的權力，而我們現有的物業管理及租務團隊將全力配合其工作。因此，資產經理及各部門將設有一些共同的關鍵績效指標，讓資產管理模式得以成功推行之餘，同時確保其餘的物業組合的表現不受影響。

員工服務年期



2年或以下
2-5年
6-9年
10年或以上

平均培訓時數



2014/2015
2015/2016

性別統計

(於2016年3月31日)

員工

51%
男性

49%
女性

管理層

70%
男性

30%
女性

董事會⁽¹⁾

71%
男性

29%
女性

附註：

(1) 數據截止本年報日。

健康與福祉

保持員工的身心健康可提升生產力。本年度，我們為員工舉辦了多個個人認知工作坊和大量的工餘活動，協助員工取得工作及生活的平衡。此外，我們透過設立24小時熱線和諮詢服務，為員工和他們的親屬提供專業的個人輔導，協助他們解決任何與工作、個人生活或家庭問題有關的疑難。

多元化與包容

我們旨在成為世界級的房地產投資及管理機構，除於聘請員工方面訂有嚴格的反歧視政策外，我們亦提倡人才多元化。目前，我們的員工中近半數為女性，10名管理團隊成員中，3位為女性，而14名董事

會成員中亦有4位為女性。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。我們的員工年齡組別相對平均，分布於各個年齡層，反映香港一般的就業趨勢。

表現

年內，我們的員工流失率為21.1%，與過往數年的比率大致相符。更重要的是，獲得高表現評分的員工流失率近乎零，反映我們挽留人才的策略行之有效。於2016年3月31日，我們的員工數目為883人。

實現我們的策略重點 續

04. 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展



關鍵績效指標

15 領展商戶學堂活動

我們透過支持商戶發展、為顧客創造更佳的生活體驗及參與建設繁榮社區，為領展的長遠發展作投資。我們深信只要有益於社區，我們也會受惠。

與商戶同步成長

於香港，我們已訂立超過11,000份慎選的租約及准用證，提供充滿活力的零售組合，滿足周邊社區的需要之餘，同時亦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的深厚關係，再配合區域層面的廣泛分析及商戶意見調查，尋找改進的機會。

領展一直透過領展商戶學堂以及定期舉辦的研討會及工作坊，支持商戶的業務發展。商戶學堂為商戶提供寶貴的商業知識、最新的零售及服務趨勢以及改善營運的秘訣。在剛過去的財政年度，我們舉辦了15項活動，並獲2,000多人踴躍參與。

領展深信，與信譽良好及優質的商戶合作，能為顧客提供他們所需的品牌及產品，進而吸引更多的人流到我們的商場購物，令較小型的商戶受惠之餘，同時吸引新零售商戶進駐我們的商場。我們定期與目標商戶洽談，以了解他們的業務及擴展計劃，並分析他們的業務如何能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，提供更多品牌選擇，從而提高我們商場的整體吸引力。

領展同時積極邀請商戶參與社區活動，從而推動及支持社區聯繫。鮮活街市商戶慷慨捐出食物予年長人士，以及參與剩食回收活動。我們旗下的商場亦歡迎導盲犬到訪，商戶亦會定時參與節日推廣活動。

香港物業組合零售行業組合

(於2016年3月31日)

	佔已出租面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
飲食	29.6	26.4
超級市場及食品	18.6	21.9
街市／熟食檔位	8.1	14.1
服務	9.2	10.7
個人護理／醫療	4.0	6.3
教育／福利及配套設施	8.1	1.2
貴重商品（珠寶首飾及鐘錶）	0.3	0.7
其他 ⁽¹⁾	22.1	18.7
總計	100.0	100.0

附註：

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

優化社區

領展推展多項計劃協助社區蓬勃發展，由向租用我們物業的福利機構提供優惠租金，以至增設暢通無阻設施以及在我們的都會及匯坊物業中附設公共空間，我們的物業成為了社區樞紐，連繫社群，為大眾提供各種家庭娛樂體驗。

領展與不同福利機構、商會及社會團體合作，於旗下商場舉辦熱鬧有趣的活動和表演，藉此造福本地社區。這些活動旨在提高社區居民對一系列有關現代城市生活模式問題的關注，包括健康、營養、家庭和諧及綠色生活。我們在本財政年度於旗下各個商場內共舉辦了51項活動。

「愛·匯聚計劃」為領展的旗艦慈善及社區參與計劃，旨在透過該計劃支持經挑選的非牟利社區項目，協助改善本地社區居民的生活。領展每年均會撥捐不多於上一年度物業收入淨額0.25%的款項予「愛·匯聚計劃」。於本財政年度，領展就各項目捐出之款項達1,000萬港元。

計劃集中資助兩個社群，分別為青少年及長者。除了現有的社會服務資助，領展亦於年內推出三項新類別，分別是地區項目資助、領展第一代大學生獎學金及領展無障礙商場定向挑戰項目。地區項目資助藉著照顧特定地區需要的小型項目，為社區提供更廣泛服務，以建立更緊密連繫。年內，領展在16個地區資助了37個項目，受惠人數達70,000人。



關鍵績效指標

2,790萬港元
自2013年起透過
「愛·匯聚計劃」
投放於社區



左上
協青社：舞動街頭

右上
香港導盲犬協會有限公司：
導盲犬實地孕育及
公眾教育計劃

下
智樂兒童遊樂協會：
鄰舍遊戲計劃（第三期）—
好玩快樂社區

實現我們的策略重點 續

領展資助100名家庭三代中的首位大學生於香港其中一所大學就讀。

領展第一代大學生獎學金是「愛·匯聚計劃」另一新猷，目的為資助家庭三代中的首位學生，於香港其中一所大學就讀。本港中學可直接提名學生申請，整個計劃由香港社會服務聯會旗下的HKCSS WiseGiving Limited獨立監管。領展已向100名學生頒授獎學金，每名獲獎學生均可獲得20,000港元的資助。領展亦成立「領展獎學金同學會」，藉此為獲資助同學安排友師計劃、就業諮詢及企業參觀等活動，而獲資

助獎學金的同學於領展進行實習將可獲優先考慮。

自2011年以來，我們已投資二億港元優化旗下物業的暢道無阻設施，確保我們的物業出入暢通無阻，我們亦與相關組織攜手合作，在旗下赤柱廣場舉辦無障礙挑戰賽，以提高大眾對這個重大社區議題的關注。

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Linkreit.com/sustainability。

「愛·匯聚計劃」

項目名稱	機構	總額 千港元
A) 社會服務資助 (7個項目)		
狗醫生計劃	亞洲動物基金有限公司	305
開心三代查篤撐	查篤撐兒童粵劇協會有限公司	503
「生活添惜菜，盛食齊分享」 領展街市剩食回收計劃	齊惜福有限公司	1,321
導盲犬寶寶孕育及公眾教育計劃	香港導盲犬協會有限公司	597
音樂兒童@領展	音樂兒童基金會有限公司	523
鄰舍遊戲計劃(第三期) — 好玩快樂社區	智樂兒童遊樂協會	500
舞動街頭	協青社	400
	小計	4,149
B) 地區項目資助 (37個項目)		3,427
C) 獎學金 (100位大學生)		
領展第一代大學生獎學金	HKCSS WiseGiving Limited	2,000
D) 無障礙挑戰項目 (1個項目)		
領展無障礙商場定向挑戰賽	香港社會服務聯會	440
捐款總額		10,016



關鍵績效指標

5.2%

香港物業組合商戶
零售銷售額按年增
長

表現

由於我們努力不懈地完善行業組合及改善商戶的營商環境，於回顧年度內，香港物業組合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5.2%。香港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10.6%及0.8%的穩健增長，而「一般零售」行業亦錄得4.8%的升幅。

租金對銷售額比例為我們在管理業務時密切監察以測量商戶對租金的承受能力的另一項指標。本年度香港物業組合的租金對銷售額比例為11.7%。細看不同的行業類別，「飲食」、「超級市場及食品」和「一般零售」行業錄得的租金對銷售額比例分別為11.6%、9.9%及14.1%。

年內，我們舉辦了15項商戶學堂活動，主題包括「以科技提升營運效益」及「高效

處理顧客投訴」等，參與活動的人數逾2,000人。我們將改善商戶學堂活動，以容納不斷增加的參加者人數。

除了全力支持我們的商戶外，我們亦投放資源促進我們所服務社區的可持續發展。年內，領展透過「愛·匯聚計劃」的項目顧問－HKCSS WiseGiving Limited捐出200萬港元予領展第一代大學生獎學金，獲頒獎學金的學生人數合共100人。

我們就37項由評選委員會選出的地區項目資助授出合共340萬港元，評選委員會由21名地區領袖組成，當中包括區議會主席及副主席、區議員以及來自民政事務處及香港社會服務聯會的代表。

社會服務資助至今已踏入第三個年頭，今年合共捐出420萬港元，資助七個社區項目。

財務回顧

我們於2015/2016年度的業務暢旺並取得豐盛成果，為歷年來財務業績表現最佳的年度之一。

領展於本財政年度錄得穩健增長。

整體財務業績

於本年度內，收益及物業收入淨額按年分別增長13.2%及14.9%至87.40億港元（2015年：77.23億港元）及65.13億港元（2015年：56.69億港元）。本年度每基金單位分派增加12.8%至206.18港仙（2015年：182.84港仙），包括每基金單位中期分派98.99港仙（2015年：89.56港仙）及每基金單位末期分派107.19港仙（2015年：93.28港仙）。根據基金單位於2016年3月31日之收市價46.00港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為4.5%。

投資物業組合（包括發展中物業及年內於中國內地收購之物業）之估值持續改善，達到1,606.72億港元，較2015年3月31日增加16.1%。每基金單位資產淨值按年增長10.2%至56.79港元（2015年3月31日：51.53港元）。

香港物業組合

收益分析

收益總額增加至83.19億港元（2015年：77.23億港元），包括零售物業租金收入60.95億港元（2015年：57.11億港元）、停車場租金收入18.46億港元（2015年：16.56億港元）及其他物業相關收益3.78億港元（2015年：3.56億港元）。

受惠於理想的續租租金調整及黃大仙中心北館於2015年11月開幕，零售租金與去年相比繼續錄得強勁增長。由於泊車費上調及已售月票數目增加，停車場租金亦有所上升。

收益分類

	截至2016年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2015年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,974	4,638	7.2
街市／熟食檔位	805	767	5.0
教育／福利及配套設施	147	145	1.4
商場營銷	169	161	5.0
停車場租金：			
月租	1,381	1,224	12.8
時租	465	432	7.6
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	378	356	6.2
總計	8,319	7,723	7.7

附註：

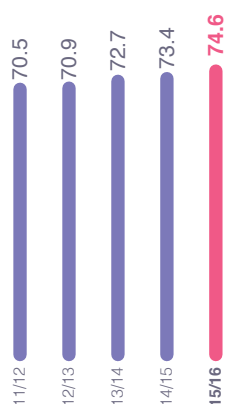
- (1) 商舖租金分別包括48.40億港元之基本租金（2015年：44.69億港元）和1.34億港元（2015年：1.69億港元）之按營業額分成租金。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益3.74億港元（2015年：3.53億港元）及停車場之其他收益400萬港元（2015年：300萬港元）。

開支分析

透過實施一系列的成本監控措施，我們成功將本年度物業經營開支總額增幅維持在3.1%。雖然法定最低工資於2015年5月上調8.3%，由每小時30港元修訂至每小時32.5港元，但由於完善的工作規劃及獲提升的工作效益，物業管理人費用、保安及清潔開支僅維持4.7%的溫和增長。員工成本下降主要是由於2016年3月31日之基金

單位收市價較2015年3月31日有所下降，令長期獎勵計劃之撥備減少所致。減少能源消耗仍然為我們的焦點所在，並成功於年內減少耗電量。地租及差餉增加與收益增長大致相符，而宣傳及市場推廣開支增加則主要由於年內推出全新的企業品牌形象所致。受上述各項所帶動，物業收入淨額比率進一步上升至74.6%（2015年：73.4%）。

香港物業收入淨額比率 (%)



物業經營開支分類

	截至2016年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2015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	580	554	4.7
員工成本	365	381	(4.2)
維修及保養	213	201	6.0
公用事業開支	298	300	(0.7)
地租及差餉	271	236	14.8
宣傳及市場推廣開支	117	108	8.3
屋邨公用地方開支	118	113	4.4
其他物業經營開支	155	161	(3.7)
物業經營開支總計	2,117	2,054	3.1

財務回顧 續

中國內地物業組合

回顧年度內，我們分別於2015年4月1日及2015年8月31日完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號。該等新收購之中國內地物業為本集團之業績帶來4.21億港元收益以及3.11億港元物業收入淨額。

估值回顧

我們的投資物業（包括發展中物業及年內於中國內地收購之物業）估值總額由2015年3月31日之1,383.83億港元增加16.1%至2016年3月31日之1,606.72億港元。香港零售物業之估值增加6.7%至1,144.92億港元（2015年3月31日：1,073.26億港元），而停車場之估值則增加14.7%至288.88億港元（2015年3月31日：251.77億港元）。香港零售物業及停車場之估值增加主要是受物業收入淨額增加及資產提升後物業狀況有所改善帶動所致。

位於九龍東的香港發展中物業之估值亦增加至63.0億港元（2015年3月31日：58.8億港元），而新收購之中國內地物業於2016年3月31日之估值為109.92億港元。

主要估值師世邦魏理仕有限公司所採用之主要估值方法結合收益還原法及現金流量折現法，以評估我們已落成物業於2016年3月31日之價值。發展中物業則採用餘值法。在為已落成及發展中物業估值時，主要估值師亦已參考市場交易及比較數字。

估值方法

	於2016年 3月31日	於2015年 3月31日
收益還原法 — 資本還原率		
香港		
零售物業：加權平均	4.54%	4.57%
停車場：加權平均	4.78%	4.78%
整體加權平均	4.59%	4.61%
中國內地⁽¹⁾		
零售物業	4.50% – 5.00%	不適用
辦公室物業	4.00%	不適用
現金流量折現法 — 折現率		
香港	7.50%	7.50%
中國內地⁽¹⁾		
零售物業	8.00% – 9.00%	不適用
辦公室物業	7.50%	不適用

附註：

(1) 北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號之收購已分別於2015年4月1日及2015年8月31日完成。



香港H.A.N.D.S熟食檔

風險管理

我們致力維持一個有效的風險管理制度，讓我們具備更有利的條件實現策略重點。於過去兩年，我們已提升了預測風險及靈活有效地管理風險的能力。我們明白，穩健的綜合風險管理方針是令領展能夠把握機遇的關鍵因素。

我們的風險管理方針

領展的企業風險管理框架為實施持續有效的方針提供基礎，以預測、評估及應對主要風險。我們的綜合企業風險管理方針結合自上而下的策略觀點，以及具有互補作用的自下而上的營運程序。自上而下方針涉及審閱我們營運所在的外部環境，以評估我們在致力達致企業目標時，業務有能力承受哪些風險。自下而上方針可以識別、管理及監控我們各個業務範疇的風險，以確保風險管理植根於我們的日常營運之中。

我們的風險管理程序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

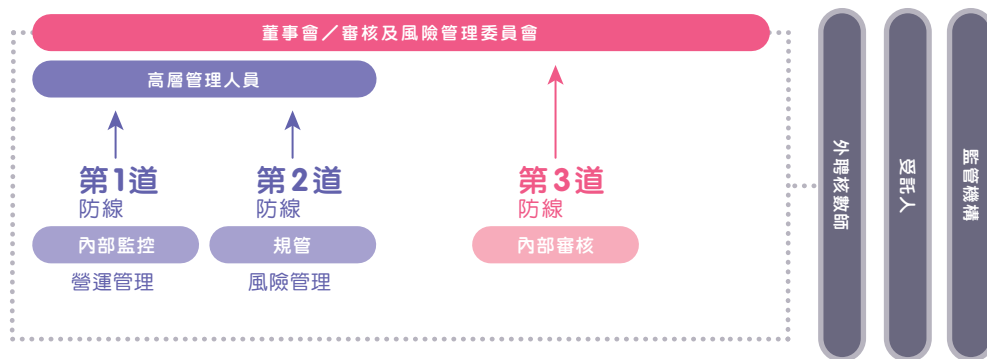
事會透過審核及風險管理委員會定期收取風險管理及內部審核部門報告。

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一套相關的營運守則及程序，以確保管理層遵守既定監控框架。僱員亦接受全面培訓，確保了解監控及規管規定。

我們明白，穩健的綜合風險管理方針是令領展能夠把握機遇的關鍵因素。

三道防線



第2道防線－風險管理及規管

風險管理及規管部門負責監察既定企業風險管理框架是否有效，提供指引給各業務部門以執行風險管理程序，協助管理層評估已知及潛在風險，從而設立相關的內部監控措施。倘若在各部門發現任何違規行為，均會呈報風險管理及規管團隊，以便適時採取整改行動。

第3道防線－內部審核

內部審核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及客觀的保證，亦會根據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措施。內部審核部門定期向委員會匯報，並與委員會主席舉行定期會議。內部審核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任何監控問題。

角色與職責

董事會肩負領展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。

潛在風險及前景

作為我們風險管理方針的一環，我們定期識別及監控可能導致未能預測的重大負面影響，繼而影響我們達成目標的能力的潛在風險。過去一年內，我們識別及密切監控了兩項潛在風險。

1) *香港宏觀經濟狀況轉差*。據多項指標顯示，香港經濟增長放緩。這可能會對我們實現策略目標的能力造成影響。

紓緩策略：我們的商場專注於大眾零售必需品市場，使我們的業務能夠抵禦本地經濟波動的影響。我們亦會定期監察社區氣氛及消費習慣，以提供符合我們的顧客需求的零售行業組合，藉此進一步確保我們免受宏觀經濟風險所影響。

2) *媒體及政治方面的監察更為嚴苛*。由於香港將於2016年舉行立法會選舉，隨後於2017年更會舉行行政長官選舉，展望香港未來兩年的政治環境將會非常活躍。作為香港的主要業主，有關我們業務的政治言論及意見（不論是支持還是反對）均會有所增加。

紓緩策略：領展定期監察香港周邊地區的政治環境。我們透過廣泛與持份者聯繫減低風險及增加我們的社會資本，該項計劃包括擁有一支社區關係經理團隊，作為社區與我們直接溝通的主要渠道。此舉使我們與社區之間建立互信的關係，並有助確保傳遞準確的訊息。

風險管理 續

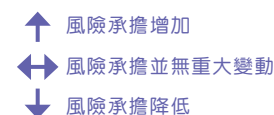
於回顧年度內，我們舉辦了一系列的風險工作坊，以可持續發展框架為指導原則，識別我們的潛在風險。我們透過這些工作坊識別了九個風險類別，有關風險的影響及相關管理措施於下文載列。董事會相信，我們一直於可接受的風險承擔範圍內營運。

風險類別	風險範疇	風險動向	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變動，可能會使領展實現策略的能力受到限制	↔	- 持續監察來自多個資料來源的香港及中國內地主要經濟數據，並透過主要風險指標機制定期向高級管理層匯報有關趨勢及採取適當的行動，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 - 持續監察香港及中國內地政治議程的轉變
法律及監管規例事宜 	領展或未能估計監管規例改變的趨勢，又或未能符合本地法規而導致財務損失及聲譽受損	↔	- 積極地與監管機構及外部顧問進行諮詢以了解法例的發展方向，例如《競爭條例》及《中國稅制改革》 - 確保員工嚴格遵從合規手冊、政策及程序，並由風險管理部門及內部審核部門密切監察及每季向審核及風險管理委員會報告
投資策略 	可能在事後才發現收購、出售或發展資產的決定並非正確，或可能因未能預測外在因素所帶來的不利影響而導致財務損失	↔	- 各項投資決定須待管理層評估風險及回報狀況是否穩健後方可作實，並由財務及投資委員會進行監察 - 須由內部專業團隊及外部顧問為各潛在投資項目進行充分的盡職審查 - 確保管理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 	雖然已實行防範措施，但可能仍未能避免意外發生，或是傳染病在香港爆發可能會導致領展蒙受財務損失、訴訟、聲譽受損，或會引致健康及安全問題	↔	- 確保員工每日恪守健康及安全政策和程序 - 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 - 確保全面的保險保障 - 至少每季向審核及風險管理委員會匯報規管的政策和程序

領展可持續發展框架



動向



風險類別	風險範疇	風險動向	風險紓緩措施實例
租金收入的可持續性 	因商戶自身的策略轉變或業主之間的競爭因素而導致主要商戶流失	↔	- 與主要商戶一直保持緊密聯繫，監察他們於我們的物業營運的財務表現及策略 - 維持均衡的商戶組合及行業組合 - 持續招攬目標商戶進駐我們的物業
品牌與聲譽 	未能滿足顧客及持份者的期望，以致他們對領展失去信心 未能緊貼社區及人口轉變的最新情況，令領展難以貫徹其價值定位	↑	- 與基金單位持有人及其他持份者緊密連繫 - 實施長遠策略以擴大我們的業務增長，包括通過品牌管理來支持該策略 - 董事會每年會就領展的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 	長期流失多個重要職位的主要行政人員或員工，或會影響領展實施其策略的能力	↔	- 持續為主要職位進行繼任規劃 - 定期檢討薪酬待遇政策的競爭力 - 實施人力資源策略，並由薪酬委員會進行監察
成本及資金充裕性 	金融市場收緊信貸及融資成本上漲，或會導致領展的融資能力受到限制	↔	- 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、顧問及信貸評級機構保持緊密關係 - 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，及資訊科技基建或系統失效，可能會導致領展聲譽及營運受損	↔	- 定期進行漏洞評估及測試，包括聘用外部的資訊科技顧問 - 資訊科技災難復修計劃和業務恢復計劃的迅速執行可確保業務持續運作 - 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 - 制定流動通訊設備及手提電腦的安全使用守則

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。

領展一直維持高水平的企業管治，以促進業務的可持續發展，並確保我們所管理的資產能夠持續創造長遠價值。

於本節內，我們會呈列企業管治方針的概覽以及年內進行的重大改善項目。有關企業管治的完整披露資料載於《管治、披露及財務報表》一書內。

董事會負責界定、監察及定期修訂領展的管治及合規框架，令業務得以創造長遠價值。我們致力透過確保財政穩健來保障基金單位持有人的長遠利益，並會充份考量員工、商戶、顧客及社區的重大利益。

我們的管治架構

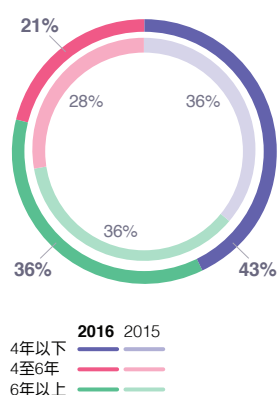
我們透過明確界定董事會及管理層職能及職務的企業管治架構確保問責性，同時透過內部及外聘審核達致制約與平衡，並已設立健全的風險管理監控措施。為確保與企業策略保持一致，我們會舉行年度董事會會議，令董事會可以對業務進行詳盡檢討，包括識別週期性及潛在的行業變動，以及最新的客戶識見。管理層會定期向董事會提供執行協定策略的進度的最新資料。

我們的管治架構



服務年期

(於領展任職的概約年期)



領展的董事會

於本年報日期，董事會擁有14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。除此之外，我們亦備有多名獨立非執行董事候選人，以確保董事會長期有效運作。此候選人名單獲定期審閱，以於現任非執行董事計劃退任時，提前任命新董事會成員。所有董事會任命均以用人唯才為原則，並符合領展的成員多元化政策。

主席及行政總裁的責任明確區分，並獲董事會批准。主席為一名獨立非執行董事，負責領導董事會並確保其成效，以促進業務發展和執行審慎周詳的業務策略。行政總裁為一名執行董事，負責業務的日常管理並執行經董事會協定的策略。

2015/2016年度作出的重大轉變

年內，領展在企業管治方面作出下列重大轉變：

董事會組成	蘇兆明先生退任董事會主席，並由聶雅倫先生繼任其職務。
董事會成員多元化及獨立性	與2014/2015年度相比，在維持一貫偏高的獨立非執行董事比例的同時，性別多元化及專業知識的比例於最近的委任後均有所提升。
董事委員會組成	董事會已審閱各董事委員會之組成，並批准若干成員變動。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展之基金單位於聯交所主板上市（股份代號：823），買賣單位為每手500個基金單位。

於2016年3月31日之已發行基金單位為2,243,148,136個。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2016年3月31日止財政年度之末期業績公布	2016年6月8日
末期分派之除權日期	2016年6月22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⁾	2016年6月24日至6月28日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2016年6月28日
末期現金分派之派付日期	2016年7月7日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2016年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2016年7月25日至7月27日 (包括首尾兩天)
2016年基金單位持有人周年大會	2016年7月27日
截至2016年9月30日止六個月之中期業績公布	2016年11月

附註：

(1) 為合資格可享有截至2016年3月31日止年度每基金單位107.19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2016年6月23日下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716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2016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2016年7月22日下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址同上），辦理過戶登記手續。

領展之財務報告、公布、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展之公司網站Linkreit.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@linkreit.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@linkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 3168 0080 (截至2016年8月14日止)
(852) 2122 9000 (由2016年8月15日起)

網址

Linkreit.com (公司網址)
Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式



「泊食易」手機應用程式

納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數

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

GPR⁽³⁾ (世界) 指數

GPR⁽³⁾亞洲指數

GPR⁽³⁾香港指數

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生可持續發展企業指數

MSCI⁽⁴⁾所有國家世界指數

MSCI⁽⁴⁾所有國家亞太(日本除外)指數

MSCI⁽⁴⁾世界房地產投資信託指數

MSCI⁽⁴⁾香港指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合香港指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合房地產投資信託指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合香港房地產投資信託指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾可投資100指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾可投資100香港指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾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) 摩根士丹利資本國際公司

(5) 湯姆森路透

(6) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2015年基金單位持有人周年大會	於2015年7月22日舉行之基金單位持有人周年大會
2016年基金單位持有人周年大會	將於2016年7月27日舉行之基金單位持有人周年大會
組織章程細則	管理人之組織章程細則
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
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
董事會主席或主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之書面職權範圍內載列之職責，截至本報告日期，包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而其任何一個均泛稱為「董事委員會」
商業中心區	商業中心區
慈善及社區參與計劃	由領展設立名為「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展物業周邊社區之相關計劃
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，其內載列有關領展營運的各項主要流程、系統及措施
現金流量折現法	現金流量折現法
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領展之基金單位
資產總值上限	領展資產總值之10%(及根據信託契約所載方式計算)
本集團或集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港	中華人民共和國香港特別行政區

IIRC	國際綜合報告委員會
上市	領展基金單位於香港首次公開發售
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)或准用證(僅授權進行若干事宜)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
領展	領展房地產投資信託基金(前稱領匯房地產投資信託基金)
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層員工以及彼等各自之有聯繫者進行領展證券交易之守則
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	於2007年7月23日由基金單位持有人採納之領展長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司(前稱領匯管理有限公司)，並為領展之管理人
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	領展之全資附屬公司 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，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
中國	中華人民共和國及如文義所需，不包括香港
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，現為世邦魏理仕有限公司
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
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

釋義及詞彙 續

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	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第 571 章證券及期貨條例
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所指的涵義)
平方米	平方米
聯交所	香港聯合交易所有限公司
商戶	租約項下之承租人、商戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就設立領展而訂立之信託契約(經 11 份補充契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司
按營業額分成租金	按商戶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	領展之基金單位(文義另有所指則除外)
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍

(行政總裁)

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

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

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

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

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com



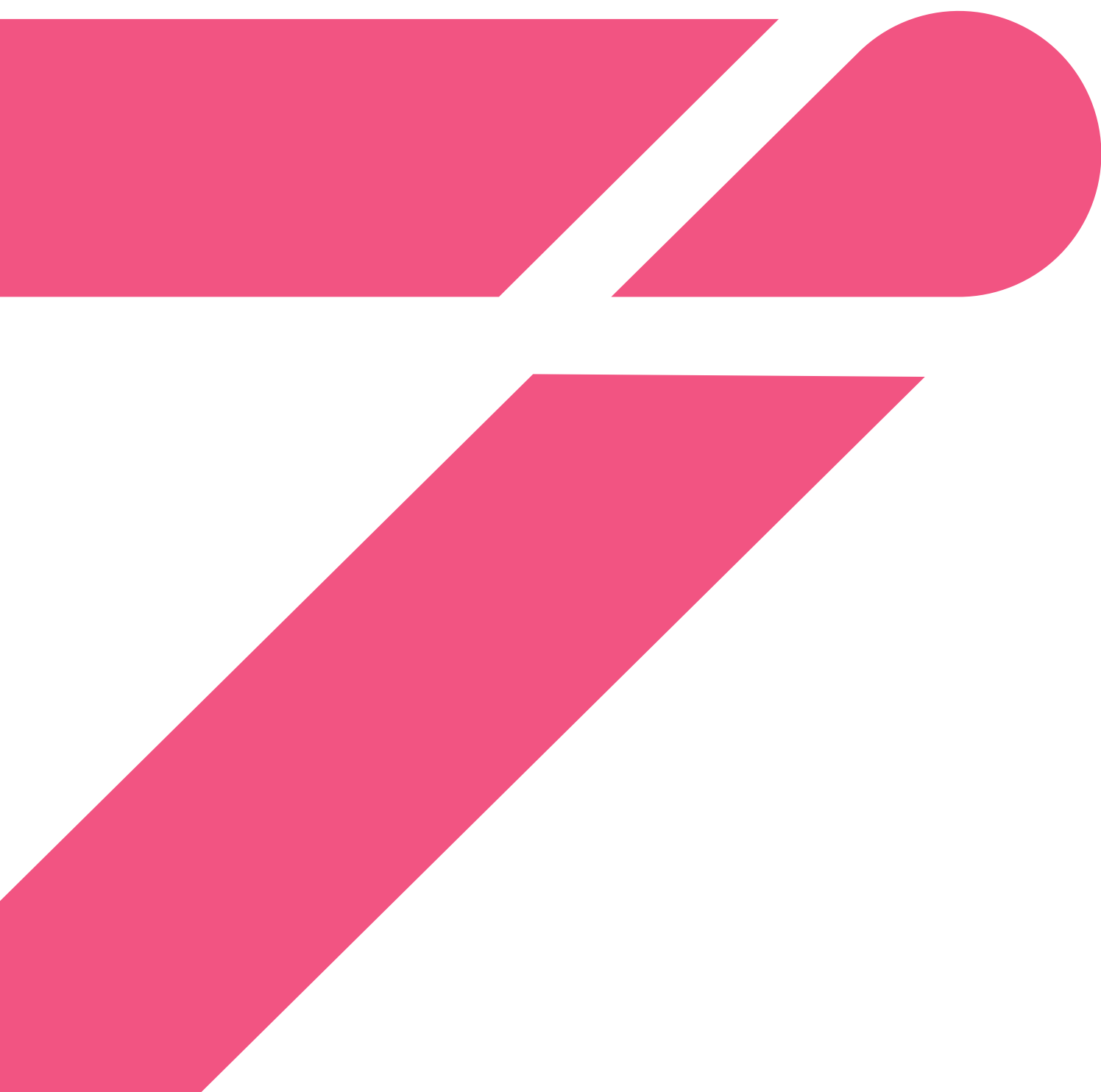
年報
2015/2016

管治、披露及財務報表

連繫好生活



領展房地產投資信託基金
股份代號：823



連繫好生活

關於領展

領展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。擁有一個包括位於香港、北京和上海之零售商舖、鮮活街市、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，我們致力為基金單位持有人提供持續增長和締造長遠價值。

關於本報告

領展的綜合年度報告結合我們的財務及企業可持續發展報告，重點說明財務因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。此報告方式有助我們就如何為不同持份者締造價值呈交一個全面而精簡的概覽。

為提高報告透明度，及讓關注團體能更方便迅速地獲得有關資料，我們編製本獨立的管治、披露及財務報表報告。此報告為我們策略報告（其內載列我們去年的表現及所創造的價值）的補充。

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
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務：

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神

目錄

引言	封面內頁
管治	
企業管治報告	2
董事委員會報告	
審核及風險管理委員會報告	24
提名委員會報告	26
薪酬委員會報告	28
財務及投資委員會報告	30
披露	
董事及管理團隊之簡介	32
權益披露	38
長期獎勵計劃	41
關連人士交易	46
愛•匯聚計劃	50
受託人報告書	52
獨立核數師報告	53
綜合財務報表	
綜合收益表	55
綜合全面收益表	56
綜合分派報表	57
綜合財務狀況表	58
綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	59
綜合現金流量表	60
綜合財務報表附註	61
估值報告	101
香港品質保證局核實聲明	142
全球報告倡議組織內容索引 – 全面	143
香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引	157
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
公司資料	封底內頁

2015/2016年度完整報告及簡報

我們的全套 2015/2016 年度的報告及簡報可於公司網站(Linkreit.com)瀏覽及下載。

策略報告

領展的策略報告以 <IR> 框架編製而成，並就我們如何為不同持份者創造價值及策略重點的進度作全面而精簡的匯報。

管治、披露及財務報表

此為領展詳細的管治、披露及財務報表報告。管治及披露部分根據房地產投資信託基金守則、上市規則適用條文及其他相關法例和規例編製，而綜合財務報表則依據香港財務報告準則、信託契約要求及房地產投資信託基金守則相關披露要求編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審計。

估值報告

此報告根據世邦魏理仕有限公司所提供的估值，概述每個物業的市場價值。

可持續發展網站

截至 2013/2014 年度止，領展刊發獨立的年度可持續發展報告。自此之後，我們最新的企業可持續發展表現於我們的網站上作出匯報。已上載的資料及過往年度的報告可於網上瀏覽：Linkreit.com/sustainability



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊

企業管治報告

我們的管治架構

良好的企業管治是可持續成功的基石，我們不僅視管治為符合上市及監管條例的規定，而更廣泛地考量會影響我們業務的事宜，從而對基金單位持有人以及我們資產周邊地區生活和工作的人們負責。我們識別企業管治架構的各個重要管治部分，並闡述彼等之間如何關連和互動，以為領展帶來更優良的管治。



監管是我們企業管治架構的其中一環。

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

管理人

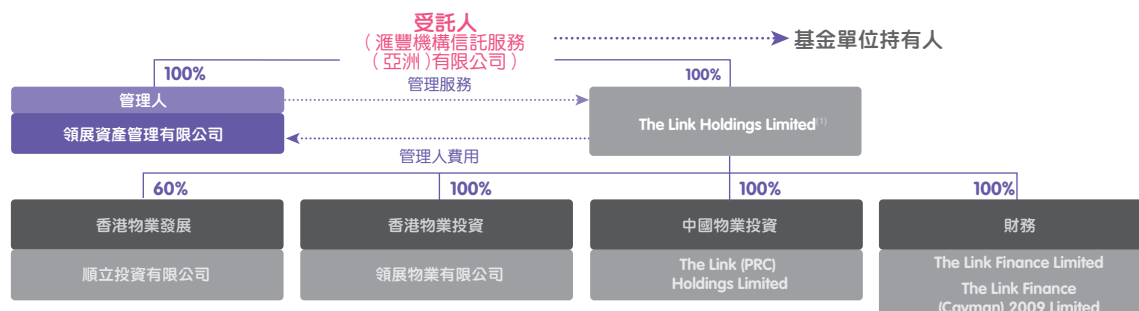
管理人乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌以進行資產管理的受規管活動並為基金單位持有人之利益管理領展資產。管理人由受託人全資擁有，及按成本收回基準收取管理費。管理人不會就收購／撤資收取任何費用，亦不會按所管理資產之百分比或按其他與表現掛鈎的指標收費。此舉將衝突減至最低並使管理人與基金單位持有人之利益維持一致。

受託人

受託人為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，單純為基金單位持有人之利益以信託方式代所有基金單位持有人持有領展的全部資產。受託人及管理人各自獨立營運，彼等之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告載於本報告第52頁。

管理人和領展的活動受證監會根據房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例規管。於截至2016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合規手冊(其載有關於領展營運的各項主要流程及系統)管理領展。管理人擁有5名負責人員，彼等之姓名載於本報告「公司資料」一節。

企業架構



附註：

(1) The Link Holdings Limited 為領展所有特別目的投資工具之控股公司。領展於 2016 年 3 月 31 日之特別目的投資工具及其各自之主要業務載於綜合財務報表附註 32。

董事會

一個強大、獨立且有效的董事會是我們管治架構的重要一環。董事會領導及向管理層提供彼等的見解、制定策略及按管理層之建議釐定風險偏好，並按議定業務目標監察業務進度。董事會透過風險管理及內部監控、內部及外聘審核，以及受託人及證監會之監察達致制約與平衡，從而監察管理層。

董事會現時有 14 名成員，包括 2 名執行董事（「執行董事」）（彼等為行政總裁及首席財務總監）、1 名非執行董事（「非執行董事」），及 11 名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

董事會的保留事項

董事會向董事委員會轉授指定職能，並將日常營運下放予由行政總裁所帶領之管理團隊，惟以下對領展起關鍵作用的事項則特別保留予董事會作全體審議：

- (i) 審議領展的企業管治政策，抱負、使命及信念，以及策略方針；
- (ii) 就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核數師費用；
- (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、董事及高級職員責任保險，以及人事政策；
- (vii) 監控合規事宜、檢討內部監控程序與風險管理框架，以及批准任何會對領展之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- (viii) 向董事委員會轉授權力和職權。

董事委員會

董事會由四個董事委員會（即審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會和財務及投資委員會）協助處理不同範疇的事務。每個董事委員會本身均擁有載有其特定職務的職權範圍，該等職權範圍經董事會批准及採納並登載於領展的公司網站(Linkreit.com)。

於 2015 年 9 月，董事會審閱並優化薪酬委員會的職權範圍，以使其主要負責就董事酬金和薪酬政策方針進行審閱並提出建議予董事會審批、釐定高層管理人員的薪酬，以及管理長期獎勵計劃。

董事會於回顧年度內已審閱各個董事委員會的組成並批准若干成員變動。董事委員會所作決定及建議會定期向董事會匯報。

企業管治報告 續

本年度審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會和財務及投資委員會的報告載於本報告第 24 頁至第 31 頁。

董事會主席、執行董事及非執行董事／獨立非執行董事職責的區分

董事會主席(彼負責董事會的運作)及行政總裁(彼對領展的業務運作肩負行政責任)的職位分別由不同人士擔任。

於 2016 年 4 月 1 日，聶雅倫先生接替服務滿 9 年後退任的蘇兆明先生出任為董事會主席。

董事的主要職責如下：

董事會主席

聶雅倫

(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)

- 根據經董事會議定的業務計劃發展、推動並達成業務表現
- 與董事會主席合作制訂領展的業務策略以推薦予董事會
- 監督管理團隊，確保領展的營運符合既定策略、政策及監管規例
- 推動業務增長及發展
- 發展與政府、監管機構及投資者的關係

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、預算案及業務計劃
- 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

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

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)

- 透過董事會及董事委員會監察領展的事務
- 參與會議以就策略、政策、表現，及標準事宜方面提供獨立判斷
- 牽頭處理潛在利益衝突
- 評議有關管理層對達成既定企業目標及業務目標的表現
- 監察合規和申報事宜

董事會成員多元化

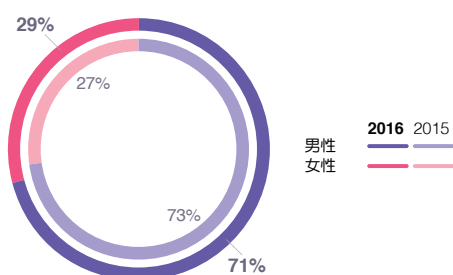
董事會認為，成員多元化不單純圍繞性別、種族或年齡，更同時涵覆與領展的長遠成功相關且發揮關鍵作用的業務經驗、技能、知識與專業經驗。一個均衡及多元化的董事會可提供多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，並通過「集體思維」令意見持平。領展的董事會成員多元化政策登載於本公司網站(Linkreit.com)。

提名委員會每年會檢討領展的董事會成員多元化政策並監察邁向多元化的進展。於2015/2016年度年報日期，董事會成員總人數為14名(於2014/2015年度年報日期為11名)。邁向董事會成員多元化的進展如下。

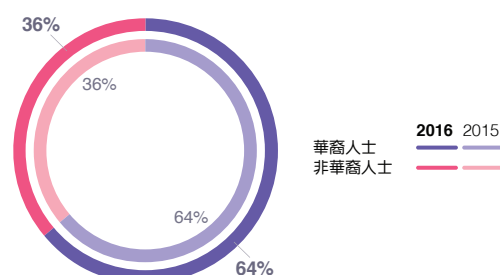
成員多元化

(2016年6月8日對比2015年6月10日)

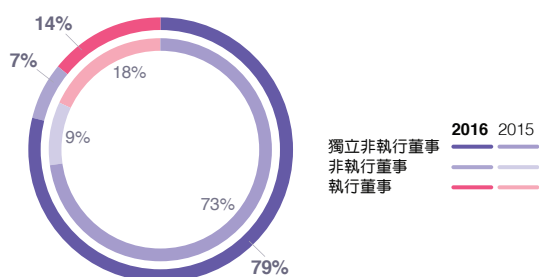
性別



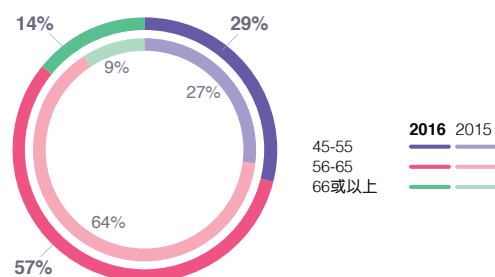
種族



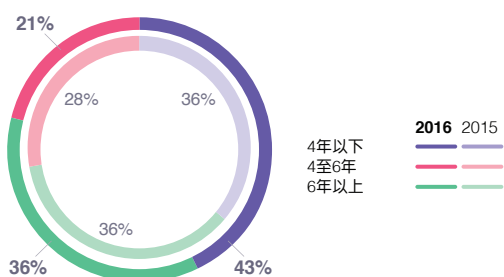
職銜



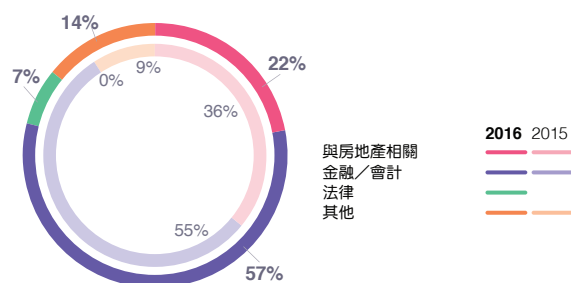
年齡(歲)



服務年期(於領展之概約年期)



商業／專業經驗



企業管治報告 續

高度獨立性

獨立非執行董事就管理層的提案作出有建設性分析及重要判斷，評議在達成業務目標方面的表現，以及監控風險及合規事宜。

董事會的14名現任成員當中有11名為獨立非執行董事。我們的董事會及所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席。財務及投資委員會與提名委員會中均以獨立非執行董事佔大多數。

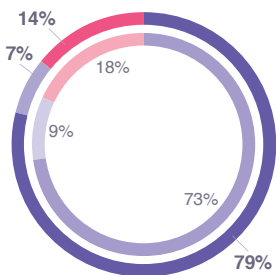
領展企業管治政策特別規定：

- 獨立非執行董事任期不得超過九年；
- 每位獨立非執行董事僅可於上一次離任後相隔三年方可重新加入董事會；
- 審核及風險管理委員會與薪酬委員會僅可由獨立非執行董事組成；及
- 財務及投資委員會之成員(負責對投資／融資方案作出建議)不可加入審核及風險管理委員會(負責監察合規和監控事宜)。

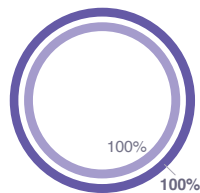
上述規定(即於年內管理人所奉行者)較上市規則的規定更為嚴謹。

獨立性比重

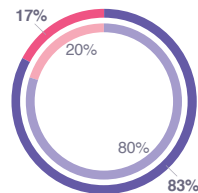
董事會



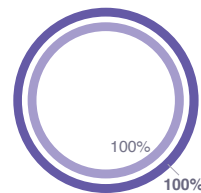
審核及風險管理委員會



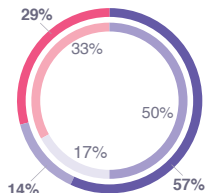
提名委員會



薪酬委員會



財務及投資委員會



2016 2015
 獨立非執行董事
 非執行董事
 執行董事

獨立非執行董事於獲委任前、於每年度，以及於任何其他出現須重新考慮的情況時均須接受對其獨立性進行評估。評估各獨立非執行董事的獨立性均按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該準則以上市規則的獨立性指引為標準。在處理有關評估獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會參考主要投票顧問的投票建議／指引。

每位獨立非執行董事已根據領展企業管治政策向管理人提交年度獨立性確認書。裴布雷先生於獲委任時亦已向管理人提交獨立性確認書。根據該等獲取的獨立性確認書，提名委員會評定及董事會認為所有獨立非執行董事於回顧年度內一直保持其獨立性。

高效的董事會程序

董事會討論策略之時段

董事會每年均會舉行一次全日的董事會策略會議以檢討、討論及制訂領展的策略。董事在境外董事會策略會議前會另覓時段先行討論及擬定會議上將集中討論的議題。

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取得的進度及領展的其他發展。各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報。管理層會向所有董事會成員提供領展每月業務的最新資料。

為使董事能作好與會計劃，我們每年均會制訂會議日程表。董事會／董事委員會各有設定常規議程項目，以確保每相隔一段適當時間，董事會／董事委員會會議便會觸及有關財務匯報、主要項目、管治、風險管理和內部監控以及合規事宜等議題。

董事會／董事委員會會議之議程會事先傳閱予各成員，以收集彼等的意見或擬加入的議題。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會在會議前最少三天發出予董事，讓董事擁有充足時間細閱有關資料並為議事作好準備。公司秘書會不時傳閱與董事責任或領展業務相關的資料予董事閱讀。未能親身出席的董事會被安排透過電話參與會議。領展外聘核數師及主要估值師之代表會受邀出席就批准領展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。公司秘書會即時向董事傳閱所有已登載於聯交所及領展網站的公布。

董事會／董事委員會之會議記錄於簽署前會先以初稿形式向各董事傳閱以收集彼等的意見。董事委員會會議記錄之最終稿亦會傳閱予非相關董事委員會之董事會成員以供參閱。董事會／董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔，亦會將前 12 個月期內的會議記錄上載至電子平台以供董事在線參閱。

管理人設置一個私密安全的電子平台以供發送予各董事董事會／董事委員會會議議程及文件、每月業務的最新資料、閱讀材料及其他資料。透過此電子平台可確保資料獲適時提供予董事，更容許各董事迅速在線參閱及積極交換意見。

所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。各董事亦可自由及公開地接觸各級管理層。管理層會定期出席董事會／董事委員會會議，以陳述彼等的建議及資料更新。董事不時及於適當時候會獲安排視察領展的物業。外邀主講會就特定題目向董事提供簡介。董事亦不時獲邀參與領展的公司活動（如愛•匯聚計劃），讓彼等有機會接觸前線僱員以了解營運及僱員所關注事宜。

公司秘書會按照領展證券交易守則於年度及中期業績的「禁售期」及其他當有內幕資料發生時的特別「禁售期」實施前提醒董事注意證券交易。

企業管治報告 續

新董事之就任

每位新任董事均獲安排參與一套全面並為其量身定制的就任計劃。除就任材料夾外，新任董事亦獲安排參加入職介紹會，與行政總裁、首席財務總監及高層管理人員會面以便獲取有關領展最新近發展的簡介，並獲安排視察揀選的領展物業。就任材料夾包括的主要材料為領展的監管框架、信託契約及合規手冊(載有領展企業管治政策及董事委員會的職權範圍)。有關材料會由公司秘書定期檢討並作出更新。

陳寶莉女士、聶雅倫先生、陳耀昌先生及裴布雷先生分別於2015年11月12日、2016年2月1日、2016年2月15日及2016年4月1日加入董事會為獨立非執行董事。彼等均獲安排參與入職介紹會。

公司秘書之角色

公司秘書負責協助董事會主席及董事會／董事委員會。所有董事均可獲公司秘書提供服務，而公司秘書向董事會負責，以確保董事會／董事委員會程序及所有適用規則及規例得以遵守。在董事會主席的帶領下，公司秘書確保董事會內保持良好的信息交流，協助安排董事的就任和專業培訓，及透過董事會主席向董事會提供有關企業管治的意見。於回顧年度內，公司秘書已接受超過15小時的專業培訓。

公司秘書亦為管理人法律部門的主管，並為按證監會規定領展的合規經理。公司秘書的簡介載於本報告第36頁。

董事會之績效評估

提名委員會持續對董事會進行績效評估並向董事會匯報結果。董事會每三年會在獨立外聘顧問的協助下進行一次正規的績效評估。於2013/2014年度進行上一次的正規績效評估後，董事會已計劃於2016/2017年度對其績效進行正規的評估。董事會績效評估的過程由董事會主席牽頭帶領。

作為對董事會持續績效評估的一部分工作，提名委員會主席(亦即董事會主席)會於每個財政年度末在執行董事不在場的情況下與每位非執行董事／獨立非執行董事見面以討論董事會所關注的事宜。有關問券會在公司秘書的協助下發給每位非執行董事／獨立非執行董事(及於回顧年度內亦發給高層管理人員)以收取彼等對董事會績效的意見。於有關評估過程中，提名委員會主席亦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時間。根據回顧年度的評估結果，提名委員會及董事會均對董事會的績效加以認同。

有序繼任安排

管理人已為董事會的有序繼任計劃建立一套持續的規劃方案。

獨立非執行董事之繼任

提名委員會負責物色合適候選人以備董事會任命之用，旨在於獨立非執行董事退任時填補有關空缺。提名委員會維持一個獨立非執行董事的人材庫，並定期檢討可供董事會任命的人選名單，以配合現任獨立非執行董事的預期退任時間表。此舉可確保董事會的順利繼任，以及董事會的能力獲適時補充及提升。董事會作出的所有任命均已考慮有關人選的長處並符合領展的董事會成員多元化政策。

於回顧年度內，提名委員會在其他一眾強勁候選人當中挑選及推薦董事會委任陳寶莉女士（具備法律專業知識），陳耀昌先生與裴布雷先生（兩者均具備金融服務及投資的專業知識）為領展的獨立非執行董事，而甄選過程均由獨立外聘獵頭公司協助進行。

董事會主席之繼任

於回顧年度內，提名委員會成立工作小組以物色一位才幹卓越、觸覺敏銳、兼具名望的候選人以接替已出任董事會主席滿九年而退任的蘇兆明先生。

物色董事會主席工作小組由代表每個董事委員會的獨立非執行董事組成，惟不包括當時在任的董事會主席亦不包括行政總裁，以保持物色董事會主席工作小組的客觀性。於整個過程中，物色董事會主席工作小組獲得外聘獨立獵頭公司的協助並由公司秘書支援文書工作。物色董事會主席工作小組同時有考慮外來及內部的董事會主席候選人。當時在任的董事會主席以及行政總裁亦有與物色董事會主席工作小組所推薦的候選人見面並信納該名董事會主席候選人對服務董事會及領展充滿幹勁和熱誠。

根據物色董事會主席工作小組的推薦意見，董事會於2016年2月1日委任聶雅倫先生為獨立非執行董事／候任董事會主席。於2016年4月1日，聶雅倫先生於蘇兆明先生退任後正式繼任為領展之董事會主席。

我們的董事

2名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）均為員工。彼等負責領展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。於本報告日期之董事簡介載於第32頁至第35頁。

承擔責任及熱誠工作

我們的董事積極參與領展事務。於回顧年度內，管理人共舉行9次董事會會議及24次董事委員會會議（包括一次由前人力資源及薪酬委員會於2015年5月舉行的會議）。董事會及董事委員會會議的總次數已超出上市規則企業管治守則的規定。董事會會議當中包括一次其在海外舉行的年度策略會議。

董事會主席、所有董事委員會主席、2名執行董事及所有獨立非執行董事均有出席領展之2015年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的事項向基金單位持有人匯報已作出的跟進行動。

企業管治報告 續

董事於回顧年度內出席會議的次數及會議的概約時間如下：

董事出席會議次數
(出席／有資格出席的會議次數)

姓名	董事會	審核及風險 管理委員會	薪酬委員會	提名委員會	財務及投資 委員會	前人力資源 及薪酬 委員會 ⁽¹⁰⁾	2015年 基金單位持有人 周年大會
現任董事							
聶雅倫 ⁽⁴⁾	1/1	—	—	—	—	—	—
王國龍	9/9	—	—	7/7	9/9	1/1	1/1
張利民	9/9	—	—	—	9/9	1/1	1/1
紀達夫	9/9	—	—	—	9/9	—	0/1
陳則杖	8/9	4/4	3/3	7/7	—	—	1/1
陳耀昌 ⁽⁵⁾	1/1	—	—	—	—	—	—
裴布雷 ⁽⁶⁾	—	—	—	—	—	—	—
陳寶莉 ⁽³⁾	3/3	1/1	—	—	—	—	—
陳秀梅	8/9	4/4	—	7/7	—	—	1/1
謝伯榮	9/9	4/4	3/3	—	—	—	1/1
謝秀玲	8/8 ⁽⁷⁾	—	3/3	—	—	—	1/1
韋達維	8/9	—	3/3	—	8/9	—	1/1
王于漸	8/8 ⁽⁷⁾	4/4	—	7/7	—	1/1	1/1
Elaine Carole YOUNG	9/9	—	—	—	8/9	1/1	1/1
前任董事							
蘇兆明 ⁽²⁾	9/9	—	—	7/7	9/9	—	1/1
周永健 ⁽¹⁾	1/1	—	1/1	2/2	—	—	—
列席者							
外聘核數師	2/2	2/2	—	—	—	—	1/1
內部核數師	—	4/4	—	—	—	—	—
主要估值師	2/2	2/2	—	—	—	—	—
舉行會議總數							
最少須舉行會議次數 ⁽⁸⁾	4	3	2	2	4	—	1
各會議概約時間(小時)	1.5~4 ⁽⁹⁾	1.5~2.5	1.5~5	1~2	1~3.5	1	1

附註：

(1) 由2015年5月22日起退任。

(2) 由2016年4月1日起退任。

(3) 由2015年11月12日起獲委任。

(4) 由2016年2月1日起獲委任。

(5) 由2016年2月15日起獲委任。

(6) 於財政年度結束後由2016年4月1日起獲委任。

(7) 謝秀玲女士及王于漸教授各避席一次董事會會議以避免潛在利益衝突。

(8) 按領展企業管治政策或董事委員會各自的職權範圍所規定之最少會議次數。

(9) 不包括一次全日的境外年度策略會議。

(10) 已於2015年6月10日解散。

各董事均已向管理人申報於香港及海外上市公司及機構擔任的董事職位數目與性質以及彼等所參與的其他重要事務。非執行董事／獨立非執行董事亦已表明其投放於領展以外事務的時間並向董事會主席確認彼等已投放充分時間於領展的事務上。現任董事概無於多於六間公眾／上市公司（包括領展）中擔任董事職位。2位執行董事並無於領展以外之任何上市公司擔任董事職位，惟彼等有參與專業團體及學術與公營機構。

董事之持續專業發展

董事於年內參與各項持續培訓及專業發展計劃，以便掌握與彼等各自之專業知識及專業領域以及與領展業務相關之領域的最新發展。彼等會定期由公司秘書提供與彼等履行職責有關之最新近監管規例發展的簡介。彼等亦會出席由專業機構為外界人士舉辦的研討會。

執行董事透過向投資者及分析員匯報、於行業會議上發表演說及與政府官員會面，以及出席由專業機構為外界人士舉辦的外部研討會，從而發展及刷新彼等於有關領展業務之專業技能與知識。

公司秘書存置董事培訓記錄以供提名委員會進行年度審閱。

於回顧年度內在任的董事⁽²⁾參與之持續培訓及專業發展如下：

姓名	閱讀材料	參與研討會／ 培訓課程／講座／ 其他專業發展 ⁽¹⁾
聶雅倫	✓	✓
王國龍	✓	✓
張利民	✓	✓
紀達夫	✓	✓
陳則杖	✓	✓
陳耀昌	✓	✓
陳寶莉	✓	✓
陳秀梅	✓	✓
謝伯榮	✓	✓
謝秀玲	✓	✓
韋達維	✓	✓
王于漸	✓	✓
Elaine Carole YOUNG	✓	✓

附註：

(1) 其他專業發展包括出席論壇或於其上發表演說、到訪領展物業，以及參與會議及其他簡報會等。

(2) 除上表所披露者外，於回顧年度內在任的前任獨立非執行董事蘇兆明先生及周永健先生於年內均有參與充分的持續培訓及專業發展計劃。裴布雷先生於財政年度結束後由2016年4月1日起方獲委任為獨立非執行董事。

企業管治報告 續

董事任期

非執行董事／獨立非執行董事

每位現任非執行董事／獨立非執行董事均按指定三年的任期獲委任，惟有關任期因須於周年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任而可能有所縮減。任期屆滿後可予續期；就此而言，獨立非執行董事的最長任期為九年。非執行董事不受九年的最長任期所限；惟須如獨立非執行董事一般遵從於周年大會上退任並由基金單位持有人重選連任的規定。每位非執行董事／獨立非執行董事之任期、職務及責任均載於與管理人訂立之正式委任書內。

執行董事

2名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）與管理人訂有僱員合約，惟並無指定任期。彼等毋須於周年大會上輪值退任。

管理人認為對執行董事硬性實行上市規則企業管治守則守則條文第A.4.2條並不符合基金單位持有人之利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性對領展而言更能長遠獲益。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權力）罷免頑拗的執行董事，從而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（惟受限於最多為14名董事會成員）或為現有董事外之新增成員；及
- 罷免任何董事，及在該情況下，董事會須向有關在任董事發出經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，藉以處理提呈有關委任、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

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
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事須於每屆周年大會上輪值退任並膺選連任。

領展企業管治政策進一步規定三分之一的獨立非執行董事須於每屆周年大會上輪值退任。

於2016年基金單位持有人周年大會上，陳則杖先生、韋達維先生與王于漸教授將根據組織章程細則第125條輪值退任，而陳寶莉女士、聶雅倫先生、陳耀昌先生與裴布雷先生則將根據組織章程細則第121條退任。

除王于漸教授因即將服務於董事會達九年，遂將不會尋求重選連任而將於2016年基金單位持有人周年大會結束時退任外，所有其他行將退任的董事均符合資格並將於2016年基金單位持有人周年大會上膺選連任。

董事之服務合約

於2016年基金單位持有人周年大會上行將退任及膺選連任之該等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。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第46頁至第49頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註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展業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之交易、安排或重要合約。

管理人於回顧年度內概無訂立股票掛鈎協議。管理人於年內與董事及若干主要員工就根據長期獎勵計劃授出獎勵而訂立協議。進一步詳情披露於第41頁至第45頁「長期獎勵計劃」一節及綜合財務報表附註20。

獲准許之彌償條文

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

管理人每兩年會檢討董事及高級職員保險的投保範圍(包括投保額)，以確保本集團所有成員的董事與高級職員(包括公司秘書)在為領展及管理人提供服務時所承擔的潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。

自2015/2016年度中期報告後之董事資料更新

董事會／董事委員會之成員變動

- 陳寶莉女士由2015年11月12日起獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會之成員。
- 蘇兆明先生由2016年4月1日起已退任獨立非執行董事以及董事會、財務及投資委員會與提名委員會之主席等職位。
- 聶雅倫先生由2016年2月1日起獲委任為獨立非執行董事／候任董事會主席，並由2016年4月1日起繼任為董事會、財務及投資委員會與提名委員會之主席。
- 陳耀昌先生由2016年2月15日起獲委任為獨立非執行董事，並由2016年4月1日起獲委任為財務及投資委員會之成員。
- 裴布雷先生由2016年4月1日起獲委任為獨立非執行董事及提名委員會與薪酬委員會之成員。
- Elaine Carole YOUNG 女士由2016年4月1日起獲委任為薪酬委員會之成員。
- 謝秀玲女士由2016年4月1日起獲委任為審核及風險管理委員會之成員以及離任薪酬委員會成員之職。

董事履歷之資料更新

- 聶雅倫先生於2016年5月13日舉行之希慎興業有限公司(於聯交所上市之公司)股東周年大會結束後退任其獨立非執行董事一職。

企業管治報告 續

薪酬政策

目標及策略

我們的獎勵方針是建立一套包含道德和價值觀的績效評估文化，以進行論功行賞及維持市場競爭力，使我們的僱員與基金單位持有人的利益維持一致。為達致上述目標，我們的薪酬策略會兼顧短期和長期的可持續表現。在績效考核時，我們不僅考慮短期及長期所取得的表現，更會考慮有關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業務目標進行績效評估表現，亦會考量有否恪守領展的抱負、使命及信念。執行董事及高層管理人員均接受360度全方位評估，作為彼等之年度績效考核的一部分。

薪酬結構

非執行董事／獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事獲支付的董事袍金乃經考慮彼等於董事會及董事委員會所擔任之角色及職責後釐定。薪酬委員會（在獨立外聘顧問的高度參與下），按市場基準對董事袍金作出年度檢討。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

薪酬委員會（在獨立外聘顧問的參與下）檢討執行董事的薪酬待遇及領展僱員的薪酬政策，以確保其支付予彼等之薪酬待遇符合市場趨勢，並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展之整體業績而發放的酌情花紅。其他僱員福利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、及專業協會會籍和研討會之費用資助。

為維持僱員與基金單位持有人的一致利益，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載於本報告第20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的董事及僱員不具備資格參與企業員工購股計劃。非執行董事及獨立非執行董事根據長期獎勵計劃獲授獎勵的歸屬現時與任期掛鉤，而執行董事獲授獎勵的歸屬則與績效掛鉤。

薪酬審批

於去年人力資源及薪酬委員會與薪酬委員會合併後，管理人已將批准薪酬的權力明確區分為兩層架構：(A) 董事、行政總裁及首席財務總監的薪酬由薪酬委員會建議並經董事會批准；及(B) 高層管理人員的薪酬由薪酬委員會審批。

董事

於釐定董事的薪酬待遇（包括非執行董事／獨立非執行董事的袍金以及2名執行董事的薪金及酌情花紅）時，薪酬委員會在獨立外聘顧問的協助下審閱董事之職位與所履行的責任、與領展業務相同並可資比較之上市公司董事薪酬水平，以及市場趨勢與慣例後作出建議提交董事會考慮。董事概無參與決定其本身的薪酬。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後作出建議，並交由董事會審批。

我們的薪酬委員會全體成員（包括主席）均為獨立非執行董事，以確保我們所有董事就彼等所提供之服務獲得公平但不過高的回報。

經薪酬委員會審閱及作出建議後，董事會批准將截至2017年3月31日止年度的非執行董事／獨立非執行董事年度袍金由465,000港元增加至500,000港元。除該變動外，就擔任董事會主席及董事委員會主席或成員的應付其他袍金維持於與2016年3月31日止年度同樣的水平。因此，於2016年4月1日獲委任的裴布雷先生就擔任獨立非執行董事及提名委員會與薪酬委員會成員而有權於2017年3月31日止財政年度收取615,000港元之袍金。

高層管理人員

高層管理人員(董事除外)於回顧年度內之薪酬待遇乃由薪酬委員會(在獨立外聘顧問參與下)審閱及審批。

高層管理人員(包括2名執行董事)於回顧年度內之薪酬(包括基本薪金及其他獎勵)如下：

範圍(港元)	人數
1 – 500,000	1
3,500,001 – 4,000,000	1
5,000,001 – 5,500,000	1
5,500,001 – 6,000,000	1
6,000,001 – 6,500,000	2
6,500,001 – 7,000,000	2
12,000,001 – 12,500,000	1
34,500,001 – 35,000,000	1
總人數	10

我們的管理團隊之簡介載列於本報告第36頁至第37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保持溝通

保持透明度是良好企業管治的主要元素。管理人視與基金單位持有人及其他持份者保持溝通為領展企業管治架構之重要一環。管理人透過有效渠道積極與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述領展的業務目標及發展進程，並收集彼等的意見及建議。

執行董事與負責投資者關係的僱員出席投資機構舉辦的會議及研討會，並與機構投資者及分析員舉行定期會議。董事會亦定期收取管理層提交的投資者關係工作報告，內容載有與機構投資者、機構及散戶證券經紀商以及債務投資者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，及領展基金單位價格的表現數據。管理層亦定期於董事會會議向董事會匯報投資者的回饋意見及資本市場的發展。

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

投資者與基金單位持有人可於任何時間透過書面方式郵遞至管理人的註冊辦事處(地址請參閱「公司資料」一節)或透過電郵與投資者熱線(聯絡方式請參閱「投資者資料」一節)向董事會提出彼等的疑問。

於回顧年度內，管理人進行的活動如下：

- 於領展中期及末期業績公布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投資者關係的高層管理人員則有出席分析員通報會以回答有關財務業績的提問
- 舉行領展2015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「面對面」以「問答」方式直接對話。行政總裁於會上亦會就基金單位持有人於上屆周年大會提出的意見和事項向基金單位持有人作出匯報
- 舉行業績發布後的投資者會議及於香港及海外的非交易路演，闡釋領展的策略、業務發展及可持續發展工作，提倡透明度並加強與投資者及投資機構的互相溝通，亦會安排分析員及主要基金單位持有人代表參觀領展於香港及國內經揀選的物業
- 定期與媒體會面及出席電視台及電台採訪，就現時社區關注的社會、商業及其他問題闡述領展的立場
- 通過電郵及投資者熱線適時回答基金單位持有人的查詢
- 持續更新領展的公司網站，登載根據上市規則或房地產投資信託基金守則規定刊發之所有公司通訊，董事(當中載有關於所有董事所擔任的角色及職能之資料)及高層管理人員的簡介、業務及可持續發展概況、財務日誌以及其他有關領展之消息及最近期發展

企業管治報告 續

- 積極接觸投票顧問，以得知有關主要基金單位持有人的企業管治期望之最新資料
- 於管理人之註冊辦事處內提供備查文件，包括(其中包括)組成領展之信託契約(及補充契約)以及載有領展企業管治政策之合規手冊

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者對領展充分了解，並收集彼等對領展業務目標、活動及未來發展方向的意見。目前有合共14名分析員就領展撰寫報告。自2015年4月以來，管理人已與約490名投資經理和分析員進行會議及電話會議，包括出席14次投資者會議／企業日和15次路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國。管理人亦為關注領展的團體安排34次實地考察。

事項	次數
個別面見及電話會議	~490
投資者會議／企業日	14
業績發布後／非交易路演	15
實地考察	34

申報及透明度

領展一直保持高透明度，並於適當時向基金單位持有人提供領展的資料及發展以便彼等充分了解領展的狀況：

- 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(如需要)通函；及
- 領展之中期報告及年報可於公司網站(Linkreit.com)查閱。

基金單位持有人大會

信託契約規定領展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展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：

- 受託人；或
- 管理人；或
- 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位的基金單位持有人，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) 從領展資產中出售任何自收購日期起計不足兩年(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)之房地產；
- (ii) 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；
- (iii) 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的比率上限或變更受託人費用架構；
- (iv) 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (v) 領展終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

2015年基金單位持有人周年大會

於2015年7月22日舉行之2015年基金單位持有人周年大會上，基金單位持有人以獨立普通決議案方式批准重選紀達夫先生為非執行董事及蘇兆明先生(前任獨立非執行董事及董事會主席)、陳秀梅女士、Elaine Carole YOUNG女士、謝伯榮先生與謝秀玲女士每位為獨立非執行董事，並重新授出基金單位之回購授權。有關2015年7月22日之投票表決結果公布可於領展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展的外聘核數師均有出席2015年基金單位持有人周年大會。

2016年基金單位持有人周年大會

2016年基金單位持有人周年大會將於2016年7月27日舉行。大會通告及議程載於本2015/2016年度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，以及衡量領展就實現策略目標可能承擔的重大風險性質和程度。

管理層在董事會帶領下持續監察與領展業務及活動有關的風險及不時識別可能隨著領展業務發展而出現的新風險，並制定程序及實行監控措施以處理相關風險。審核及風險管理委員會透過定期收取風險管理及內部審核職能部門的報告以協助其審閱及監管風險。

審核及風險管理委員會(在風險管理及內部審核職能部門協助下)協助董事會監察領展的整體風險概況並向董事會報告對風險監控程序所採取的措施及成效。內部監控及風險管理框架的詳情於2015/2016年度年報之策略報告第54頁至第57頁闡述。

管理人亦已實施舉報政策，以盡早發現潛在的不當行為並提呈管理層與審核及風險管理委員會關注。

外聘核數師亦會就中期審閱及年度審核過程中所發現有關領展財務及業務方面的任何監控問題作出報告。

董事會在審核及風險管理委員會的協助下，已審閱並信納領展於回顧年度就主要程序所實施的內部監控及風險管理制度屬有效且充分。領展主要透過批准年度內部審核計劃的範圍、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、批准風險管理部門的工作計劃、審閱季度風險管理工作報告、檢示領展關鍵風險指標中高風險項目的變化、審閱年度及中期財務報表與外聘核數師的性質、工作範圍及報告而達到上述目的。

企業管治報告 續

利益衝突

管理人已制定嚴謹的內部程序(包括遵守有關申報及避免利益衝突之內部指引)以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位及持有之職銜的任何變動。管理人會就該等董事在外之董事職位及持有職銜存置登記冊及根據證券及期貨條例向證監會作出規定之申報。管理層根據登記冊查察各項交易，並根據房地產投資信託基金守則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權。董事不予計入處理其擁有權益之交易議案之法定人數；
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易議案投票，亦不予計入處理交易議案所需之法定人數；
- (iv) 管理人並無管理領展以外之任何房地產投資信託基金；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有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，並由受託人定期審閱。

於回顧年度內，陳秀梅女士、謝秀玲女士及王于漸教授均已就彼等擁有潛在利益衝突的相關收購建議避席討論並放棄投票權。彼等亦已向董事會申報有關的潛在利益衝突。

合規事宜

於截至2016年3月31日止年度內：

- 領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊；及
- 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文。

董事及高層管理人員進行領展證券交易

董事及管理人相關的高層員工以及彼等各自的聯繫人在進行領展證券交易時均受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之條款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2016年3月31日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

根據領展證券交易守則，有意買賣領展證券的董事或相關高層員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行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，彼等不可買賣領展之證券。

參與編製領展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展基金單位(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

管理人已就監控資訊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。管理人亦有嚴謹的內部程序以維護內幕資料的保密性。管理人已遵守擴大至適用於包括領展在內的非法團實體之證券及期貨條例第XIVA部的規定。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領展於截至2016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。

有關核數師就領展綜合財務報表之報告責任所作出之聲明載於本報告第53頁至第54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羅兵咸永道會計師事務所。

在作出有關推薦意見時，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。外聘核數師已向審核及風險管理委員會作出書面確認其與領展之間保持的獨立性及外聘核數師與領展之間並無對存在會影響其獨立性的關係。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可能受影響。

所有由外聘核數師提供的服務必須經由審核及風險管理委員會批准。審核及風險管理委員會對監管委聘外聘核數師提供非核數服務及非核數服務的預先批核金額限制和門檻設有指引。管理人認為，及審核及風險管理委員會亦認同，外聘核數師對中期業績及報告進行的審閱工作及以稅務代表身份為領展多個實體進行的年度報稅為經常性項目，而外聘核數師提供該等經常性服務並不會影響其審核領展財務報表的客觀性或任何獨立性。非經常性性質的非核數服務包括檢討資訊科技安全性系統、稅務諮詢或按項目作出特定的核證服務等突發性項目。

有關截至2016年3月31日止年度之已付／應付外聘核數師的核數及非核數服務費用分析披露於綜合財務報表附註9。

企業管治報告 續

收購及出售房地產

於回顧年度內進行之房地產收購及出售如下：

- 以經調整代價304,697,068美元透過購買其控股公司已收購中國北京歐美匯購物中心，並於2015年4月1日成交；
- 以經調整代價人民幣6,636,534,533元透過購買其控股公司已收購中國上海企業天地1號及2號，並分別於2015年7月23日及2015年8月31日公布及成交；
- 出售五項物業，包括(i)峰華邨之商舖與停車場、(ii)嘉福商場、(iii)廣田商場、(iv)兆安苑之商舖與停車場，及(v)田灣商場，總代價為1,716,496,899港元，並分別於2015年10月27日及2015年12月31日公布及成交；
- 透過政府招標以代價5,910,000,000港元收購位於香港九龍旺角彌敦道700號之一棟商業物業，並於2016年2月19日公布(及在財政年度結束後於2016年4月15日成交)；及
- 出售兩項物業，包括(i)石蔭商場及(ii)運頭塘商場，總代價為1,690,300,000港元，並於2016年3月31日公布(及在財政年度結束後於2016年5月31日成交)。

除上文所披露者外，領展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。

於財政年度結束後，管理人於2016年4月11日公布出售七項領展物業，包括(i)興民商場、(ii)錦英苑商場、(iii)美松苑之商舖與停車場、(iv)寶雅苑之商舖與停車場、(v)寶田商場、(vi)天馬苑商場，及(vii)欣盛苑之商舖與停車場，總代價為1,961,600,142港元，並已於2016年5月31日成交。

物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司(「南豐」)組成一間領展所佔權益為60%而南豐為40%的合營公司購入登記為新九龍內地段第6512號之一幅土地作商業發展(「商業發展項目」)。商業發展項目預期將於2019年內完工。

自領展2015/2016年度之中期報告後，根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對商業發展項目提供之資料更新如下：

- (i) 商業發展項目之發展費用總額維持在經批核之預算內；
- (ii) 地基工程經已展開，建築工程進度如期；及
- (iii) 按領展所佔之60%權益計算，其分佔發展費用總額之部分現時估計約為63.25億港元，即(a)約相等於領展於2016年3月31日之資產總值(並就將於2016年7月7日派發之末期分派、於2016年4月15日成交之收購一棟位於旺角的商業物業，及於2016年5月31日成交之九項物業出售作出調整後)之4.0%；及(b)維持於10%資產總值上限之內。有關詳情已經由審核及風險管理委員會審閱。

企業員工購股計劃

企業員工購股計劃旨在為合資格員工提供福利，培養領展僱員的歸屬感。符合企業員工購股計劃指定條件的員工可享有由管理人提供的補貼，用於透過獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)在公開市場上購買領展基金單位。每財政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的補貼金額將根據企業員工購股計劃的規則按服務年期及績效評估而釐定。

於回顧年度內，460名管理人之合資格員工參與企業員工購股計劃，彼等於聯交所合共購買303,294個基金單位，總代價為13,476,610港元，其中由管理人支付的補貼金額為1,926,588港元。

發行新基金單位

於回顧年度內根據長期獎勵計劃發行之新基金單位為 1,596,867 個。按 2016 年 3 月 31 日已發行之 2,243,148,136 個基金單位計算，年內發行之新基金單位數目相等於約 0.07%。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於截至 2016 年 3 月 31 日止年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共 50,219,000 個基金單位，總代價(不包括開支)約為 21.97 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		總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2015年7月	8,314,000	46.15	44.60	377
2015年8月	28,271,500	45.60	41.35	1,226
2015年9月	4,313,500	42.90	40.55	179
2015年12月	3,119,500	46.85	45.40	144
2016年2月	3,500,500	44.15	42.75	151
2016年3月	2,700,000	45.00	43.90	120

回購之基金單位已於財政年度結束前全數註銷。管理人年內之所有基金單位回購均根據基金單位持有人於 2015 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，並且符合領展及基金單位持有人之整體利益。

除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

其他資料更新

合規手冊之修訂

合規手冊最近期的更新乃於 2015 年 6 月 10 日由董事會批准。有關修訂之詳情載於領展之 2014／2015 年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第 29 頁。除已披露者外，合規手冊於回顧年度內及截至本報告日期止並無其他修訂。

基金單位持有人統計數據

根據領展之基金單位持有人登記冊，於 2016 年 3 月 31 日之登記基金單位持有人分析如下：

持有量	登記基金單位 持有人數目	持有之基金單位 總數	百分比 %
0 – 1,000	7,771	5,220,181	0.23
1,001 – 5,000	14,660	32,494,351	1.45
5,001 – 10,000	1,096	7,664,855	0.34
10,001 – 100,000	690	19,164,675	0.86
100,001或以上	79	2,178,604,074	97.12
總計	24,296	2,243,148,136	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於 2016 年 3 月 31 日持有 2,149,859,359 個基金單位 (95.84%)，是最大單一登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之領展基金單位。

於 2016 年 3 月 31 日，領展已發行基金單位為 2,243,148,136 個，而按該日之收市價每基金單位 46.00 港元計算，領展之市值約為 1,031.8 億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註 25。

企業管治報告 續

公眾持有基金單位數量

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

截至本報告日期止，領展並無任何控權基金單位持有人。

附屬公司之董事

管理人之董事

管理人之現任董事姓名載於本報告「公司資料」一節內。前任董事包括於回顧年度內曾擔任董事職位之周永健先生及蘇兆明先生。

領展特別目的投資工具之董事

王國龍先生及張利民先生為領展所有特別目的投資工具之董事。此外，四間特別目的投資工具之董事亦包括陳明德先生、霍業生先生、江寶欣女士及／或吳婉芬女士（及於回顧年度內曾擔任董事職位之前任董事梁玄狄先生及楊成和先生）。

主要房地產代理

於截至2016年3月31日止年度內，領展委聘之五大房地產代理獲支付之佣金及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付佣金 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
第一太平戴維斯(香港)有限公司	房地產經紀	16.6	74.4
戴德梁行有限公司	房地產經紀	3.4	15.2
上海鈞正房地產經紀事務所	租務	1.4	6.3
上海川福投資管理有限公司	租務	0.3	1.4
第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司	租務	0.2	0.9
總計		21.9	98.2

主要營辦商

於截至2016年3月31日止年度內，領展委聘之五大營辦商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	服務價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
德基設計工程有限公司	項目及維修	202	8.0
威安建築有限公司	項目及維修	200	8.0
新昌營造廠（工程）有限公司	項目及維修	174	7.0
金門建築有限公司	地基打樁及承托工程	92	3.7
威信停車場管理（控股）有限公司	停車場管理	74	3.0
總計		742	29.7

主要客戶及供應商

於截至2016年3月31日止年度內，五大客戶合計及五大供應商合計所佔領展本年度總收益及總採購額之百分比均少於30%。

「愛・匯聚計劃」

「愛・匯聚計劃」是領展致力持續推動可持續發展的工作之一。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會根據「愛・匯聚計劃」批出約1,000萬港元的慈善捐款及贊助，用於資助44個項目以及「領展無障礙商場定向挑戰賽」和「第一代大學生獎學金」。該等項目的主題均符合該計劃的關注重點，為領展物業周邊社區的長者和弱勢社群的福祉以及兒童教育、培訓及發展與青少年服務提供支援。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遵從「愛・匯聚計劃」的規則及既定目的。

財政年度結束後之變動

本報告已納入於2016年3月31日財政年度結束後起至2016年6月8日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2016年6月8日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
陳則杖 (主席)	✓	4/4
陳寶莉	✓	1/1
陳秀梅	✓	4/4
謝伯榮	✓	4/4
謝秀玲	✓	不適用*
王于漸	✓	4/4

* 於2016年4月1日加入

審核及風險管理委員會主要負責監督財務報表的質素及可靠性、內部及外聘審核工作和整體風險管理，以及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。

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列席年內所有審核及風險管理委員會會議。領展的外聘核數師及主要估值師亦有列席相關會議，協助審核及風險管理委員會審閱領展之中期及末期業績。審核及風險管理委員會成員會在審核及風險管理委員會會議當中安排一個時段，在管理層避席的情況下與外聘核數師討論任何外聘核數師希望提出的事項。

審核及風險管理委員會主席亦有直接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提出的事項，並在其他管理人員避席的情況下與外聘核數師代表討論核數範圍及其他財務報告事宜。

於截至2016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。

主要之審閱範圍

- 中期報告及年報以及財務報表以及其內作出之披露
- 向基金單位持有人披露之資料
- 內部監控及風險管理
- 有關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，以及資產總值上限之已使用程度(以百分比顯示)之披露
- 有關內部審核計劃及審核工作
- 外聘核數師之表現以及核數與非核數服務之費用
- 委聘／續聘／罷免外聘核數師
- 上市規則企業管治守則之遵守情況
- 合規手冊(包括領展證券交易守則及領展企業管治政策)及適用於董事之操守守則之遵守情況
- 監察競爭法之遵守情況

於年內履行之職務

- 聯同領展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，及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
- 審閱領展截至2016年3月31日止年度之年報及財務報表以確保其整體而言屬公平、平衡及容易理解
- 審閱企業管治報告披露之資料、監察對上市規則企業管治守則之遵守情況，並確認可持續經營之聲明以及遵守上市規則企業管治守則之聲明已載入年報及財務報表
- 審閱領展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工作報告及監察各項建議之執行情況
- 批准新財政年度之內部審核計劃
- 信納內部審核職能具成效及資源充足，並在人力資源部門的協助下審閱並考量財務職能的資源、僱員資歷及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠
- 考量外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就領展之中期財務資料審閱報告及年度財務報表審核報告
- 審閱並建議董事會批准管理人之董事會報告及財務報表
- 審閱外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)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向董事會作出續聘羅兵咸永道會計師事務所為領展外聘核數師之推薦意見
- 每季度審閱風險管理工作報告
- 根據內部政策與程序審閱領展的內部監控及風險管理制度之成效及持續監察風險(包括不時識別的新風險)
- 審閱以確保物業發展業務根據房地產投資信託基金守則進行以及發展費用總額在資產總值上限範圍以內
- 每季度審閱有關法規及營運之合規報告，及監察合規事宜(包括競爭法之遵守情況)
- 審閱及跟進舉報個案
- 透過管理層提交的季度報告，監察合規手冊(其內載有領展企業管治政策與規管董事及相關高級僱員之領展證券交易守則)之遵守情況
- 審閱並確認對合規手冊所作出的修訂

在審核及風險管理委員會之成員變動方面，周永健先生已於2015年5月22日起退任成員之職。

陳寶莉女士及謝秀玲女士分別於2015年11月12日及2016年4月1日加入審核及風險管理委員會為新成員。本委員會成員概無於緊接其獲委任前一年內曾任領展外聘核數師之合夥人或為其前任合夥人。

審核及風險管理委員會主席

陳則杖

香港，2016年6月8日

董事委員會報告 續

提名委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
聶雅倫 (主席)	✓	不適用*
王國龍		7/7
陳則杖	✓	7/7
裴布雷	✓	不適用*
陳秀梅	✓	7/7
王于漸	✓	7/7

* 於2016年4月1日加入

提名委員會負責定期檢討董事會及董事委員會的架構、規模及組成(包括成員的知識、專業技能與經驗、獨立性及多元化)，並就任何變動向董事會提出建議。提名委員會亦負責監督管理人企業管治常規。

提名委員會在物色用於董事會任命的候選人時，會抱持前瞻性的態度，考慮董事會所需要但欠缺的能力，以及現時長年任職非執行董事／獨立非執行董事的預計退任日期。透過獨立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。

於截至2016年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行七次會議。

主要之審閱範圍

- 董事會與董事委員會的組成
- 董事之委任、重新委任及罷免
- 有序繼任安排
- 領展企業管治政策及常規
- 董事之持續專業發展
- 董事會成員多元化
- 董事會績效評估

於年內履行之職務

- 經考量各成員的專業知識、投放時間、專業技能與經驗以及領展的董事會成員多元化政策後對董事會及董事委員會之組成、規模及架構作出檢討
- 董事會年內的績效評估
- 成立物色董事會主席工作小組並在獨立外聘顧問的協助和意見下物色候選人，並推薦董事會批准，委任聶雅倫先生為獨立非執行董事／候任董事會主席，並於蘇兆明先生退任後繼任為新董事會主席
- 在獨立外聘顧問的協助和意見下物色候選人，並建議推薦董事會委任陳寶莉女士、陳耀昌先生及裴布雷先生為新獨立非執行董事
- 存置並定期檢討獨立非執行董事之候選人名單

- 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展業務之受託職責及服務於董事會及各個董事委員會
- 透過(其中包括)監察年內會議出席率及在領展以外擔任的董事職位數目而對董事投放的時間作出檢討
- 審閱並建議董事會批准陳則權先生、陳秀梅女士、韋達維先生及Elaine Carole YOUNG女士擔任獨立非執行董事的任期每位延續三年
- 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、專長及(如適用)獨立性後，就彼等於應屆2016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，並持續關注房地產投資信託基金守則及上市規則的最近期監管規例發展和可左右企業管治常規或可能影響董事會組成的主要投票顧問對建議如何投票的最近期政策
- 經參考領展企業管治政策及上市規則企業管治守則對董事會及董事委員會的組成與成員作出檢討
- 審閱每位董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
- 審閱領展的董事會成員多元化政策及定期監察執行進度

周永健先生已於2015年5月22日起退任提名委員會成員。聶雅倫先生於2016年4月1日加入並接替已退任的蘇兆明先生為提名委員會主席。裴布雷先生於2016年4月1日加入為提名委員會之成員。

本人謹代表委員會所有成員感謝蘇兆明先生對提名委員會之領導、深入見解及諸多貢獻。

提名委員會主席

聶雅倫

香港，2016年6月8日

董事委員會報告 續

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)	✓	3/3
陳則杖	✓	3/3
裴布雷	✓	不適用*
謝伯榮	✓	3/3
Elaine Carole YOUNG	✓	不適用*

* 於2016年4月1日加入

薪酬委員會負責制定領展之薪酬政策及策略，對非執行董事／獨立非執行董事及執行董事之薪酬水平進行審閱並向董事會作出建議，以及釐定高層管理人員之薪酬待遇。

薪酬委員會管理長期獎勵計劃及決定向揀選之主要管理層僱員授出獎勵（惟審批任何向董事授出獎勵之建議除外，有關向董事授出獎勵的建議須由董事會根據薪酬委員會之推薦意見審批）。

董事會主席列席會議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2名執行董事之薪酬待遇。獨立外聘顧問受聘提供意見，以協助薪酬委員會訂定非執行董事／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。

於截至2016年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

主要之審閱範圍

- 董事之薪酬政策
- 高層管理人員及僱員之薪酬策略及政策
- 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
- 根據長期獎勵計劃授予董事及高層管理人員之獎勵及其歸屬
- 審閱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
- 於獨立外聘顧問之協助下審閱行政總裁（對此會聽取董事會主席的意見）及首席財務總監（對此會聽取行政總裁的意見）之薪酬待遇並就有關薪酬待遇向董事會提出建議
- 根據長期獎勵計劃，審閱年內有關向董事授出受限制基金單位獎勵的建議並提供意見予董事會作出批核，以及批准向若干高層管理人員及主要僱員授出受限制基金單位獎勵
- 審閱年內根據長期獎勵計劃受限制基金單位獎勵的歸屬結果
- 於獨立外聘顧問之協助下，檢討非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平及結構

- 審閱並建議董事會批准對薪酬委員會之職權範圍作出更新
- 釐定高層管理人員(董事除外)及其他員工之加薪幅度及發放之花紅金額
- 檢討一般市場之薪酬趨勢，及通過有關加薪及表現花紅的預算
- 評估一項新獎勵計劃的建議
- 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展

就薪酬委員會之成員變動而言，周永健先生已於2015年5月22日起退任並由韋達維先生接任為薪酬委員會主席。謝秀玲女士離任薪酬委員會成員一職，而Elaine Carole YOUNG女士及裴布雷先生(彼等均為獨立非執行董事)於2016年4月1日加入薪酬委員會為成員。

薪酬委員會主席

韋達維

香港，2016年6月8日

董事委員會報告 續

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
聶雅倫(主席)	✓	不適用*
王國龍		9/9
張利民		9/9
紀達夫		9/9
陳耀昌	✓	不適用*
韋達維	✓	8/9
Elaine Carole YOUNG	✓	8/9

* 於2016年4月1日加入

財務及投資委員會負責監督領展的業務及財務事宜，其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、按議定財務回報評估各項投資建議、因應全球及本地資本市場狀況之變化確定資本管理及庫務政策、監督管理層實施該等政策之情況，及審閱由管理層提交之收購及出售建議。

於截至2016年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行九次會議。

主要之審閱範圍

- 財務事宜
- 預算及財務預測
- 投資決定
- 收購或出售資產
- 融資方案及策略，以及財務權限、政策或程序之更改

於年內履行之職務

- 經審閱後建議董事會批准三年期預算及業務計劃
- 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，以及評估資產提升後之表現；經審閱後建議董事會批准調整所授出有關審批資產提升及其他資本開支項目的財務及簽署權限
- 根據董事會批准之投資條件評估不同的投資機會
- 審閱年內於香港及中國的各项收購機會並向董事會提出建議，以及監察於收購後該等資產之管理及表現
- 經審閱及評估後就管理層建議的各项投資項目(包括收購(i)位於中國上海之企業天地1號及2號及(ii)位於香港九龍旺角彌敦道700號的一棟商業物業)向董事會作出建議
- 經審閱後就出售領展非核心資產以及三輪資產出售的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
- 審閱人民幣對沖策略及人民幣貶值對領展之影響

- 審閱領展之資本市場政策，包括定息／浮息負債比例、資本市場之發展及趨勢
- 經審閱後就上調中期票據計劃上限及根據中期票據計劃發行新票據以籌集營運資金向董事會作出建議
- 經審閱後就批准年內多項雙邊貸款及聯合貸款向董事會作出建議
- 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
- 審閱管理層提交之投資者關係工作報告

蘇兆明先生從董事會退任後亦離任本委員會，而聶雅倫先生於2016年4月1日繼任為財務及投資委員會主席。陳耀昌先生(獨立非執行董事)於2016年4月1日加入為財務及投資委員會之成員。審核及風險管理委員會概無成員同時出任為財務及投資委員會成員。

本人謹代表財務及投資委員會成員感謝蘇兆明先生之領導、深入見解和對庫務與資本市場的豐富知識和專業經驗，使其對財務及投資委員會的工作大有助益。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2016年6月8日

董事及管理團隊之簡介

管理人之董事

聶雅倫先生

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，61歲，於2016年2月加入管理人為獨立非執行董事，並於2016年4月繼任為董事會主席。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

聶雅倫先生現時為中電控股有限公司及聯想集團有限公司之獨立非執行董事(該兩間公司均於聯交所主板上市)。彼亦為VinaLand Limited(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，及曾任泰高國際集團有限公司(Texon International Group Limited)及希慎興業有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。聶雅倫先生現時擔任聯想集團有限公司及VinaLand Limited之審核委員會主席。

聶雅倫先生於會計與審計以及證券與規管事宜方面擁有豐富經驗。彼曾為羅兵咸永道會計師事務所之合夥人至2007年榮休止。聶雅倫先生曾任職於證監會轄下之證券及期貨事務上訴委員會、收購及合併委員會、收購上訴委員會，股份登記機構紀律委員會以及出任香港會計師公會多個委員會之成員。目前，彼為香港財務匯報局之名譽顧問、香港會計師公會企業管治工作小組(Corporate Governance Working Group)之成員及Vision 2047 Foundation之主席。

聶雅倫先生持有曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員與香港會計師公會會員。

王國龍先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生，54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、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展所有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，香港證券及投資學會之傑出資深會員及其機構諮詢委員會之委員，亦為香港會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師會、香港董事學會、英國皇家特許測量師學會、商場管理學會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、以及香港董事學會之理事會理事。彼為世界經濟論壇基礎建設及城市發展委員會成員。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、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。

王國龍先生榮獲2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」。彼亦於2013年至2015年均榮獲《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，49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之成員。彼亦為The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展所有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24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，61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38年，當中33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，68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。

陳耀昌先生

獨立非執行董事

陳耀昌先生，53歲，自2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。陳耀昌先生為卜蜂蓮花有限公司（該公司於聯交所主板上市）之執行董事及副董事長。彼現為Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長及Treasury Wine Estates Limited（該公司於澳洲證券交易所上市）之非執行董事。陳耀昌先生於2006年11月至2011年10月期間曾擔任沃爾瑪中國（Walmart China）之總裁兼首席執行官，及於2001年11月至2006年11月期間曾擔任牛奶公司集團之多個高級職位（包括最後出任為北亞區地區董事）。彼亦曾領導Bertelsmann Music Group於大中華之業務。陳耀昌先生於最初期曾任職於香港及美國之麥肯錫公司（McKinsey & Co）。陳耀昌先生持有美國芝加哥大學之學士學位及美國麻省理工學院斯隆商學院之碩士學位。

裴布雷先生

獨立非執行董事

裴布雷先生，59歲，自2016年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會及提名委員會之成員。裴布雷先生為Principal Financial Group, Inc.（該公司於紐約證券交易所上市）之獨立非執行董事以及財務委員會、提名及管治委員會與策略事宜委員會之成員，亦為大新金融集團有限公司（該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼亦為盈富基金（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）之監督委員會委員及印度證券交易委員會之國際顧問委員會（International Advisory Board, Securities and Exchange Board of India）成員。彼同時熱衷於公共事務。彼於2008年12月至2014年11月期間曾任香港大學校董會成員，及現為香港公益金名譽副會長以及Harvard Business School Association of Hong Kong之董事。裴布雷先生擔任Nikko Asset Management Co., Ltd.之亞洲區主席至2015年7月止。彼於1984年加入怡和集團（Jardine Matheson Holdings Group），並曾於怡和集團擔任多個職位。於2003年，彼加入滙豐投資管理（香港）有限公司（現稱滙豐環球投資管理（香港）有限公司）為亞太區行政總裁。於2007年至2010年期間，彼曾擔任摩根士丹利投資管理（Morgan Stanley Investment Management）之董事總經理及亞洲區首席執行官。裴布雷先生持有美國哈佛商學院工商管理碩士學位及美國史丹福大學東亞研究系文學碩士學位及政治學文學士學位。

董事及管理團隊之簡介 續

陳寶莉女士

獨立非執行董事

陳寶莉女士，57歲，於2015年11月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。陳寶莉女士於2010年11月起至2012年10月止期間曾出任國際律師行貝克•麥堅時律師事務所之香港、北京、上海及越南辦事處之管理合夥人，並曾於2008年10月起至2010年10月止期間出任貝克•麥堅時律師事務所之亞洲區主席。彼為一名律師並具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格，且對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事、曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員，及現為PathFinders Limited之董事。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，60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。陳秀梅女士現為香港銀行公會主席、香港貿發局當然理事及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的貨幣發行委員會之委員。彼曾於2012年5月4日至2015年7月9日期間出任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，65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。

謝秀玲女士

獨立非執行董事

謝秀玲女士，63歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為醫院管理局的總監(財務及資訊科技服務)。謝秀玲女士目前為香港大學審核委員會成員及香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授。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(該公司於聯交所主板上市)及星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。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、香港會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，66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。韋達維先生為匯貫資本之高級顧問及Macdonald & Company之特別顧問。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43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，63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。王于漸教授為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司、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，並為中國工商銀行(亞洲)有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾為於聯交所主板上市之長江生命科技集團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，51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與薪酬委員會之成員。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。

董事及管理團隊之簡介 續

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，55歲，負責監督領展於財務及資本市場各方面的職能。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，57歲，負責監督領展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32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。彼為領展兩間附屬公司之董事。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，41歲，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究工作。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18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科碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與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，49歲，負責監督領展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21年之實質及全面經驗。彼為領展兩間附屬公司之董事。在加入管理人之前，霍業生先生曾於滙豐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

資產管理(香港)總監

江寶欣女士，46歲，負責監督領展之香港地區資產組合之管理、租務及市場推廣活動。江寶欣女士於2005年3月加入管理人，並為領展兩間附屬公司之董事。彼於房地產行業擁有23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。

盧炳松先生

企業傳訊及對外關係總監

盧炳松先生，62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38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。

吳婉芬女士

人力資源總監

吳婉芬女士，52歲，負責監督領展之人力資源管理、培訓與發展以及一般行政工作。彼於2016年3月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。彼曾擔任多家金融機構的人力資源管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國大陸及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。吳婉芬女士持有香港大學文學士學位及北京大學光華管理學院行政人員工商管理碩士學位。

胡志平先生

物業管理及營運總監

胡志平先生，48歲，負責監督領展資產組合之物業、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27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碩士學位。

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2016年3月31日於領展基金單位及相關基金單位擁有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)/淡倉(S)之 基金單位/ 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽³⁾ %
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 133,327,404 ⁽¹⁾	5.94 ⁽¹⁾
Capital Research and Management Company	直接權益及受控法團權益	(L) 122,886,052 ⁽¹⁾	5.47 ⁽¹⁾
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 157,784,271 ⁽²⁾	7.03 ⁽²⁾
		(S) 602,000 ⁽²⁾	0.02 ⁽²⁾

附註：

(1) The Capital Group Companies, Inc. 乃 Capital Research and Management Company 之母公司，因此 The Capital Group Companies, Inc. 被視為於 Capital Research and Management Company 持有權益之同一批 122,886,052 個基金單位中擁有權益。上表所列於基金單位之權益因而重疊。

(2) 該等權益當中包括 875,000 個相關基金單位之好倉權益及 265,000 個相關基金單位之淡倉權益，全部該等相關基金單位之權益均為現金結算非上市衍生工具。

(3) 概約百分比乃根據於 2016 年 3 月 31 日已發行之 2,243,148,136 個基金單位計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，於2016年3月31日概無其他人士於領展基金單位及相關基金單位擁有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2016年3月31日於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關 基金單位 之權益 ⁽²⁾	於2016年 3月31日 持有之 權益總額	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽⁴⁾ %	於2015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)								
聶雅倫 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
執行董事								
王國龍	1,656,121	-	-	-	906,500	2,562,621	0.1142	2,562,621
張利民	429,036	-	-	-	254,500	683,536	0.0305	683,536
非執行董事								
紀達夫	37,720	-	-	-	23,000	60,720	0.0027	60,720
獨立非執行董事								
陳則杖	121,960	-	-	-	31,250	153,210	0.0068	153,210
陳耀昌 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
裴布雷 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
陳寶莉 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
陳秀梅	6,250	-	-	-	28,250	34,500	0.0015	34,500
謝伯榮	-	-	-	-	10,500	10,500	0.0005	10,500
謝秀玲	-	-	-	-	8,000	8,000	0.0004	8,000
韋達維	72,615	-	-	-	26,250	98,865	0.0044	98,865
王于漸	267,583	-	-	-	30,250	297,833	0.0133	297,833
Elaine Carole YOUNG	8,250	-	-	-	24,750	33,000	0.0015	33,000
前任獨立非執行董事								
蘇兆明 ⁽⁵⁾	759,668	-	-	-	51,750	811,418	0.0362	811,418
周永健 ⁽⁶⁾	544,712	-	-	-	6,750	551,462	0.0246	551,462

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(及上述之前任獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵於歸屬時可能向彼等發行之基金單位最高數目。請同時參閱下文附註5及附註6。
- (3) 聶雅倫先生、陳耀昌先生、裴布雷先生及陳寶莉女士分別於2016年2月1日、2016年2月15日、2016年4月1日及2015年11月12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予受限制基金單位獎勵。
- (4) 概約百分比乃根據於2016年3月31日已發行之2,243,148,136個基金單位計算。
- (5) 蘇兆明先生已於2016年4月1日起退任。彼持有之未歸屬受限制基金單位獎勵於其退任後之詳情請參閱第45頁附註7。
- (6) 周永健先生已於2015年5月22日起退任。上表所披露之基金單位個人權益僅為彼於退任日期之權益狀況，而彼之相關基金單位權益已就彼退任後直至2016年3月31日止就受限制基金單位獎勵之歸屬所涉及之18,155個基金單位及失效所涉及之5,095個基金單位作出調整。詳情請參閱第45頁附註8。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2016年3月31日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於領展及／或其附屬公司之基金單位(或，視情況而言，股份)或相關基金單位(或，視情況而言，相關股份)或債券擁有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

權益披露 續

關連人士於基金單位之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2016年3月31日，下列人士(重大基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽⁴⁾除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於領展基金單位持有下列權益：

名稱	於2016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2015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⁾	4,825,455	0.22	2,459,461
英傑華人壽保險有限公司(「英傑華」) ⁽²⁾	217,469	0.01	224,500

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展之關連人士。除上表所披露者外，滙豐之一間同集團附屬公司於2016年3月31日亦持有2,975,566個基金單位之權益。
- (2) 英傑華為前任獨立非執行董事蘇兆明先生之有聯繫者，於2016年4月1日起不再為領展之關連人士。
- (3) 概約百分比乃根據於2016年3月31日已發行之2,243,148,136個基金單位計算。
- (4) 於2016年3月31日，領展並無任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)。董事(就房地產投資信託基金守則而言為領展之關連人士)於2016年3月31日持有之基金單位權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。此外，於2016年3月31日，陳明德先生(管理人之公司秘書及領展兩間附屬公司之董事)連同彼之有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)持有259,190個基金單位之權益。
- (5) 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展之關連人士。世邦魏理仕有限公司之一間同集團附屬公司於2016年3月31日持有25,782,906個基金單位之權益。

長期獎勵計劃

長期獎勵計劃於2007年7月23日採納，據此董事及管理人之其他合資格僱員可獲授股權獎勵，形式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**」)。

根據長期獎勵計劃之規則，薪酬委員會負責長期獎勵計劃之管理及行政工作，其規則概要載於下文。

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展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) 提高管理人在吸引及留聘富才幹之管理人員及主要員工之能力，使彼等能為領展之長遠增長及成功以及為基金單位持有人創造價值方面作出貢獻；及
- (iii) 激勵及／或獎勵管理人及管理人員及主要員工，以推動彼等達致超卓表現。

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)由薪酬委員會全權認定對領展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

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向董事、行政總裁或領展之重大持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義)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獎勵之基金單位數目為198,883,838個，佔已發行基金單位約8.87%。

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展之重大持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義)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%。

長期獎勵計劃 續

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，或由薪酬委員會釐定之其他期限。基金單位認購權之行使期由薪酬委員會釐定，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) 授出日期當日基金單位在聯交所所報之收市價；及 (ii) 緊接授出日期前五個交易日基金單位在聯交所所報之平均收市價。

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)將由薪酬委員會釐定，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薪酬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展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(或由薪酬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)概由薪酬委員會全權酌情釐定。

長期獎勵計劃之有效期

除遭提前終止外，長期獎勵計劃之有效期由 2007 年 7 月 23 日(即其獲採納日期)起計為期 10 年。

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2016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2015年 4月1日 未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2016年 3月31日 未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
聶雅倫 (獨立非執行董事)	–	–	–	–	–	–	–	–
王國龍 (執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	189,500	–	(140,443)	–	(49,057)	–
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	187,500	–	(180,439)	–	(7,061)	–
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	–	178,500	–	–	–	178,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	–	178,500	–	–	–	178,500
張利民 (執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	55,500	–	(41,132)	–	(14,368)	–
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	52,500	–	(50,523)	–	(1,977)	–
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	–	51,500	–	–	–	51,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	–	51,500	–	–	–	51,500
紀達夫 (非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	12,500	–	(9,264)	–	(3,236)	–
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	–	4,250	–	–	–	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	–	4,250	–	–	–	4,250
陳則杖 (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	–	(12,229)	–	(4,271)	–
	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	–	6,000	–	–	–	6,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	–	6,000	–	–	–	6,000

長期獎勵計劃 續

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2015年 4月1日 未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2016年 3月31日 未歸屬 ⁽¹⁾
陳耀昌 (獨立非執行董事)	—	—	—	—	—	—	—	—
裴布雷 (獨立非執行董事)	—	—	—	—	—	—	—	—
陳寶莉 (獨立非執行董事)	—	—	—	—	—	—	—	—
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
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	5,250	—	—	—	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	5,250	—	—	—	5,250
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	5,250	—	—	—	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	5,250	—	—	—	5,250
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	4,000	—	—	—	4,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	4,000	—	—	—	4,000
韋達維 (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	13,500	—	(10,005)	—	(3,495)	—
	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
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	5,250	—	—	—	—	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	5,000	—	—	—	5,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	5,000	—	—	—	5,000
王于漸 (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	15,500	—	(11,487)	—	(4,013)	—
	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	6,500	—	—	—	—	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
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	5,250	—	—	—	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	5,250	—	—	—	5,250
Elaine Carole YOUNG (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	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
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	5,250	—	—	—	—	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	4,250	—	—	—	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	4,250	—	—	—	4,250
前任董事								
蘇兆明 (前任獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	44,500	—	(32,980)	—	(11,520)	—
	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 ⁽⁷⁾
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	16,750	—	—	—	—	16,750 ⁽⁷⁾
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	16,750	—	—	—	—	16,750 ⁽⁷⁾
周永健 (前任獨立非執行董事)	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	—	(11,775)	—	(4,725)	—
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	6,750	—	(6,380)	—	(370)	—
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	—	—	—	—	6,750 ⁽⁸⁾

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2015年 4月1日 未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷 ⁽⁴⁾	年內失效 ⁽⁴⁾	於2016年 3月31日 未歸屬 ⁽¹⁾
其他參與者								
合計	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	659,468 ⁽⁹⁾	—	(452,535) ⁽⁹⁾	(12,512)	(194,421) ⁽⁹⁾	—
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	630,836 ⁽⁹⁾	—	(583,175) ⁽⁹⁾	(6,015)	(41,646) ⁽⁹⁾	—
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	621,540 ⁽⁹⁾	—	—	—	(83,750)	537,790 ⁽⁹⁾
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	643,500	—	—	—	(103,832)	539,668
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	643,500	—	—	—	(106,930)	536,570
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	—	641,500	—	—	(88,000)	553,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	—	641,500	—	—	(88,000)	553,500
總計			4,727,344	1,821,500	(1,596,867)	(18,527)	(810,672)	4,122,778

附註：

- (1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可能發行之基金單位最高數目。於歸屬時最終將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(如有)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45.90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，該等受限制基金單位獎勵於2016年3月31日之公平估價約為8,160萬港元。
- (3) 於年內緊接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45.50港元。
- (4) 該等數字為年內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- (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2.4258港元。
- (6) 根據現行政策，退任董事所持有之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) 按比例計算(見上文附註6)，於2016年4月1日起退任之蘇兆明先生所持有未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬時可獲發行之基金單位最高數目應分別為16,735個、14,618個及9,678個(而非上表所列之18,250個、16,750個及16,750個)。餘下部分將於相關歸屬日期失效。
- (8) 按比例計算(見上文附註6)，於2015年5月22日起退任之周永健先生所持有未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬時可獲發行之基金單位最高數目應為4,250個(而非上表所列之6,750個)。餘下部分將於相關歸屬日期失效。
- (9) 該等數字包括三位前任獨立非執行董事所持有未歸屬之受限制基金單位獎勵，包括(i)Michael Ian ARNOLD先生於年初持有最高涉及15,500個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內歸屬及發行之基金單位為4,404個，而餘下部分則已全部失效；(ii)馮鈺斌博士於年初持有最高涉及23,500個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已歸屬及發行之基金單位為9,503個及已失效之基金單位為8,747個，而於年末未歸屬之受限制基金單位獎勵最高涉及5,250個基金單位並將按比例歸屬(見上文附註6)；及(iii)高鑑泉先生於年初持有最高涉及28,000個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已歸屬及發行之基金單位為11,172個及已失效之基金單位為10,578個，而於年末未歸屬之受限制基金單位獎勵最高涉及6,250個基金單位並將按比例歸屬(見上文附註6)。進一步詳情請參閱2013/2014年度年報第110頁至第111頁及2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第45頁至第46頁。

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展之綜合收益表內支銷。長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註20。

關連人士交易

豁免嚴格遵守

於領展上市時及其後於2007年6月8日、2007年10月26日、2013年3月19日、2015年3月6日及2015年10月5日，證監會就領展若干關連人士交易豁免領展嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定(「該等豁免」)。

於截至2016年3月31日止年度內，領展一直就相關之關連人士交易遵守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訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)(如適用)交易金額或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

下表載列領展及／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⁽¹¹⁾：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(619.8)
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	(13.2)
世邦魏理仕有限公司 (「世邦魏理仕」) ⁽³⁾	主要估值師	估值費用	不適用	(4.3) ⁽³⁾
		諮詢服務	不適用	(1.0)
滙豐及其附屬公司 (不包括受託人及其專有 附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	31.9 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	0.7	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(59.7)
		安排費用及銀行費用	不適用	(9.7) ⁽⁶⁾
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⁾	10.4 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	— ⁽⁷⁾	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(1.5)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.3)
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⁾	12.8 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	0.6	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.4)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.1)
凱達環球有限公司(「凱達環球」) ⁽⁸⁾	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(11.1)
香港青年藝術協會 ⁽⁹⁾	陳秀梅女士與蘇兆明先生 ⁽¹⁰⁾ 之有聯繫者	贊助費用	不適用	(0.5)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助、培訓及會籍費用	不適用	(0.1)

附註：

(1) 管理人按成本收回基準向領展收回其開支。

(2) 受託人費用乃根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之香港境內及境外物業之估值分別按年率0.008%及年率0.03%計算，惟每月不低於15萬港元。

(3) 年內應付世邦魏理仕之估值費用中包括與收購／出售交易有關之估值服務所產生之110萬港元費用。年內向世邦魏理仕批出金額合共為2,463,000港元之土地諮詢服務合約，及向世邦魏理仕國內之一間附屬公司批出一份金額為人民幣880,000元之諮詢服務合約。

(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) 包括年內管理人回購領展基金單位之交易費用。

- (7) 年內來自工銀亞洲之利息收入約為2,000港元。
- (8) 年內向凱達環球批出金額為10,700,000港元之合約。
- (9) 年內與香港青年藝術協會訂立金額合共為595,000港元之合約。
- (10) 蘇兆明先生於財政年度結束後已退任獨立非執行董事一職。
- (11) 除上表所披露者外，年內另有兩項關連人士交易，包括(A)支付予星展銀行(香港)有限公司(謝秀玲女士之有聯繫者)約1,000港元之銀行費用，及(B)支付予香港董事學會有限公司(王國龍先生之有聯繫者)4,000港元之註冊費用。

與關連人士之租賃交易

除領展於2012/2013年度年報第96頁⁽³⁾、2013/2014年度年報第114頁及2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第48頁所披露之若干租約(而該等租約於財政年度末時仍然存續)外，領展之附屬公司於年內與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立年租逾100萬港元之租約：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2016年 3月31日已收取 之租金按金 百萬港元
渣打香港	樂富廣場G201號商舖之租約	租期為3年 至2016年12月14日屆滿	3.2	0.8 ⁽²⁾
工銀亞洲	太和廣場216號商舖之租約	租期為3年 至2018年9月15日屆滿	2.5	0.7
	黃大仙中心(現稱黃大仙中心南館) 128號商舖之租約	租期為2年 至2017年7月31日屆滿	2.1	0.6

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。
- (3) 於2012/2013年度年報內所披露與恒生銀行有限公司就黃大仙中心(現稱黃大仙中心南館)121A號商舖訂立租期為5年至2017年7月2日屆滿之租約，其年租已變更為280萬港元。

關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其附屬公司於年內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生銀行有限公司(「恒生」)及滙豐銀行(中國)有限公司)、工銀亞洲、渣打香港及星展銀行(香港)有限公司(「星展香港」)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。滙豐集團亦為領展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。領展與滙豐集團、工銀亞洲及渣打香港開立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。

貸款

於回顧年度內由領展之全資附屬公司The Link Finance Limited與屬於領展關連人士之銀行訂立之貸款交易如下：

- (i) 由滙豐於2010年5月提供之一筆5億港元雙邊貸款已於年內全數償還；
- (ii) 由渣打香港於2010年6月提供之一筆3億港元雙邊貸款已於年內全數償還；
- (iii) 於2011年4月獲提供之一筆25億港元5年期聯合貸款(滙豐為其中一間相關銀行)已於年內全數償還；
- (iv) 由恒生於2013年9月提供之一筆5億港元雙邊貸款於2016年3月31日之未償還結欠為5億港元；
- (v) 由滙豐於2013年11月提供之一筆10億港元雙邊貸款於2016年3月31日之未償還結欠為10億港元；

關連人士交易 續

- (vi) 於2015年5月獲提供之一筆40億港元5年期聯合貸款(滙豐、恒生及工銀亞洲為其中三間相關銀行)於2016年3月31日對滙豐、恒生及工銀亞洲之未償還結欠分別為2.3億港元、4.5億港元及2億港元；
- (vii) 於2015年8月獲提供之一筆40億港元4年期聯合貸款(滙豐及恒生為其中兩間相關銀行)於2016年3月31日對滙豐及恒生之未償還結欠分別為5.78億港元及5.29億港元；及
- (viii) 於2016年3月獲恒生提供之一筆15億港元雙邊貸款於2016年3月31日對恒生之未償還結欠為4億港元。

此外，於2015年4月，滙豐銀行(中國)有限公司北京分行向益颯美置業(天津)有限公司(領展國內之全資附屬公司)提供一筆人民幣6.3億元之貸款，及該貸款已於年內全數償還。

存款

於2016年3月31日，領展之附屬公司於滙豐集團、工銀亞洲及渣打香港之存款額分別約為1.76億港元、100萬港元及3,300萬港元。

其他交易

屬於領展關連人士的滙豐擔當安排人之中期票據計劃，其計劃上限自2015年9月7日起由20億美元增加至30億美元。

於回顧年度內，根據中期票據計劃，兩筆本金分別為5.3億港元及7億港元並均於2022年到期之私人定息票據分別於2015年7月2日及2015年12月24日透過滙豐擔當交易商而予以發行。

兩次發行均在證監會所授出有關滙豐集團之關連人士交易之豁免範圍內進行。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展關連人士擔當交易商而發行之其他票據。

於回顧年度內，領展全資附屬公司The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2016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64億港元。

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

就與滙豐集團於回顧年度內訂立的企業財務交易，受託人及管理人均確認(i)該等交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；(ii)受託人並無參與訂立該等交易之決定，惟僅履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監管責任；及(iii)已遵守有關該等豁免之持續一般條件(詳情披露於領展2005年11月14日之發售通函內)。除上文所披露者外，領展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(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」審閱於回顧年度內年進行的持續關連人士交易。核數師已就證監會所授對於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定之該等豁免發出無保留函件，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

管理層提交季度合規報告予審核及風險管理委員會，經審閱後再提呈董事會接納。

審核及風險管理委員會已審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團、工銀亞洲、渣打香港與星展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該等豁免所涵蓋之類別，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，並無與管理人之內部程序存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

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

- (i) 按公平原則及一般商業條款；
- (ii) 於領展一般及日常業務過程中；
- (iii) 屬公平合理；及
- (iv) 符合基金單位持有人之利益。

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及合規程序足以顯示受託人之營運與滙豐集團之其他銀行或財務職能或營運保持獨立；
- (ii) 就領展之營運及基金單位持有架構(包括領展之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布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) 該等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) 儘管獲授該等豁免，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該等豁免

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與董事會全體(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該等豁免屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

愛 • 匯聚計劃

「愛 • 匯聚計劃」 – 社會服務項目

領展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展物業周邊社區的服務項目，促進領展所服務社區的可持續發展，實踐領展服務社群及提升其生活質素的抱負。領展每年均會向該計劃撥捐相等於上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. 亞洲動物基金有限公司	狗醫生計劃	長者	500	305,000	此項目專為護老中心 65 歲或以上的長者而設，鼓勵長者透過與到訪的狗醫生玩樂，和其他人士溝通，強化肢體協調及精神集中力，同時更投入社交互動。項目至今共探訪超過 1,500 名長者。項目報告反映曾參與長者不論反應及言語溝通表現均有所改善。協會獲一些曾受訪的護老中心邀請再度舉辦探訪活動。
2. 查篤憐兒童粵劇協會有限公司	「開心三代查篤憐 — 粵劇遊戲工作坊」計劃	兒童及長者	5,935	503,380	項目以創新及有趣方式學習粵劇，培育兒童對中國文化的興趣及認識，和建立兒童與長者之間的連繫。截至 2016 年 3 月，主辦機構已舉辦 17 場粵劇遊戲工作坊，超過 3,000 人參加。工作坊持續至 4 月，項目將於 9 月舉行粵劇大匯演。
3. 齊惜福有限公司	「生活添惜菜，盛食齊分享」— 領展街市剩食回收計劃	長者	280,240	1,320,700	齊惜福獲資助購入首部冷藏車，在領展旗下位於屯門區及九龍東其中 10 個街市回收剩菜，用以烹製每日 800 至 1,000 個飯盒，以及在不同社區內推行源頭減廢的公眾教育及宣傳活動。使用冷藏車讓剩菜回收率及可用率提升近一倍，同時幫助擴大食物回收種類。
4. 香港導盲犬協會有限公司	導盲犬寶寶孕育及公眾教育計劃	共融服務	3,800	597,088	協會設立本地導盲犬孕育計劃，引進母犬，為有需要人士提供更多導盲犬服務。協會從澳洲購買一隻名為「Fleur」的母犬運抵香港。協會現正製作導盲犬公眾教育網上教材，有關社區外展工作亦按計劃進行。

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
5. 音樂兒童基金會有限公司	音樂兒童 @ 領展	兒童	3,600	522,678	基金會提供互動平台，讓弱勢兒童有機會接觸古典音樂。該項目至今已在領展旗下商場，由兒童及音樂家合力以講故事形式完成4次演奏。基金會亦鼓勵學員及其父母參與演奏表演的義工活動。
6. 智樂兒童遊樂協會	好玩快樂社區	兒童及家庭	6,300	500,000	該項目自2013年推行，今年協會將原設於天水圍及秀茂坪的遊戲坊移師將軍澳及屯門社區，讓更多兒童體會遊玩的樂趣。本年度有更多兒童及父母到訪遊戲坊，參加者之間的溝通亦見深化。協會更鼓勵父母將家中閒置物品帶到遊戲坊，讓兒童用以創作遊戲。協會同時鼓勵區內年青居民加入成為兼職員工或義工。
7. 協青社	舞動街頭	青少年	2,284	400,000	協青社獲領展「愛・匯聚計劃」第三年資助，該會今年招收新會員，參加今年7月，由領展旗下位於北京的歐美匯購物商場舉辦的全國嘻哈舞蹈大賽。該社於本年度已招收51名新會員。10組共54人將迎戰於4月舉行的香港地區選拔賽，勝出隊伍將代表香港參加北京盛事。

「愛・匯聚計劃」－地區項目資助

地區項目資助於2015/2016年度成立，是領展「愛・匯聚計劃」另一重點項目，旨在透過資助能解決特定地區需要的社區項目，擴展及加強領展與社區的連繫。所有項目申請均由評選委員會選出，成員共21位，包括區議會主席、副主席、議員，與及民政事務處和香港社會服務聯會代表。年內共撥捐340萬港元資助37個項目。

「愛・匯聚計劃」－領展「第一代大學生獎學金」

領展「愛・匯聚計劃」於2015/2016年度設立領展「第一代大學生獎學金」，獎勵為家庭三代中首位入讀本地大學的學生。每位申請成功之學生可獲2萬港元獎學金，自由運用該筆獎學金，以改善學習條件、爭取學習機會。領展於2015/2016年度共捐出200萬元，經由「愛・匯聚計劃」諮詢顧問HKCSS WiseGiving Limited名下WiseGiving Charitable Trust發放獎學金予共100名學生。

「愛・匯聚計劃」－領展無障礙商場定向挑戰賽

領展與香港復康聯會及香港社會服務聯會攜手，於2015年12月5日，假赤柱廣場及美利樓舉辦首屆「領展無障礙商場定向挑戰賽暨2015年國際復康日開幕典禮」，使大眾更關注無障礙設施對傷健人士及長者的重要性。是次活動共獲得44萬港元資助。

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2016年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十一份補充契約修訂及補充）之條文管理領展房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
作為領展房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2016年6月8日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致領展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55頁至第100頁領展房地產投資信託基金(「領展」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2016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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

領展管理人須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則擬備真實而中肯的綜合財務報表，並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編製，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)報告，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。審計亦包括評價領展管理人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2016年3月31日的財務狀況及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，2016年6月8日

綜合收益表

截至2016年3月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收益	6	8,740	7,723
物業經營開支	8	(2,227)	(2,054)
物業收入淨額		6,513	5,669
一般及行政開支		(368)	(437)
投資物業公平值變動	15	11,263	22,699
營運溢利	9	17,408	27,931
利息收入		6	32
財務成本	10	(508)	(359)
出售投資物業之收益		396	445
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		17,302	28,049
稅項	12	(953)	(819)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		16,349	27,230
已向基金單位持有人派付之分派			
– 2015年末期分派		(2,138)	–
– 2016年中期分派		(2,230)	–
– 2014年末期分派		–	(1,976)
– 2015年中期分派		–	(2,054)
		11,981	23,200
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)		11,404	23,217
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	26	523	(17)
非控制性權益		54	–
		11,981	23,200
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
– 基金單位持有人(附註(i))	13	16,295	27,230
– 非控制性權益		54	–

第61頁至第100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(於設立領展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2016年7月7日向基金單位持有人派付。

綜合全面收益表

截至2016年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2016年3月31日止年度					
年內溢利	16,295	(15,772)	523	54	577
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	(299)	–	(299)	–	(299)
– 外匯儲備	(224)	–	(224)	–	(224)
年內全面收益總額	15,772	(15,772)	–	54	54

截至2015年3月31日止年度

年內溢利	27,230	(27,247)	(17)	–	(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	–	17
年內全面收益總額	27,247	(27,247)	–	–	–

第61頁至第100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43.68億港元(2015年：40.30億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之114.04億港元(2015年：232.17億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展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。

綜合分派報表

截至2016年3月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015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		16,295	27,230
調整：			
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(11,209)	(22,699)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		24	–
– 其他非現金收入		(101)	(46)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支		(67)	–
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益		(375)	(421)
可分派收入總額(附註(i))		4,567	4,064
酌情分派(附註(ii))		67	128
可分派總額		4,634	4,192
中期分派(已派付)		2,230	2,054
末期分派(將向基金單位持有人派付)		2,404	2,138
年內分派總額(附註(iii))		4,634	4,192
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		101%	103%
於3月31日已發行基金單位	25	2,243,148,136	2,291,770,269
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))		98.99 港仙	89.56 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))		107.19 港仙	93.28 港仙
年內每基金單位分派		206.18 港仙	182.84 港仙

第61頁至第100頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- 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基金單位持有人應佔之年內溢利)，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。領展房地產投資信託基金須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%，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2016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%(2015年：100%)為分派金額。
- 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。作為分派之部分，管理人已建議就年內根據中國會計準則之投資物業折舊開支調整作出酌情分派。截至2015年3月31日止年度，酌情分派為年內收購投資物業所產生之交易成本。
- 中期分派已於2015年12月4日向基金單位持有人派付，末期分派將於2016年7月7日向基金單位持有人派付。
- 截至2015年9月30日止六個月，每基金單位中期分派98.99港仙乃根據期內中期分派22.30億港元及於2015年9月30日已發行的2,252,468,136個基金單位計算。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2016年3月31日止年度，每基金單位末期分派107.19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24.04億港元及於2016年3月31日已發行的2,243,148,136個基金單位計算。截至2015年3月31日止年度，每基金單位末期分派93.28港仙乃根據期內末期分派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。

綜合財務狀況表

於2016年3月31日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動資產			
商譽	14	487	384
投資物業	15	157,612	138,383
物業、器材及設備	16	76	72
衍生金融工具	22	158	162
其他非流動資產		1,095	316
		159,428	139,317
流動資產			
持作出售之投資物業	15	3,060	—
應收貿易賬款及其他應收款項	17	435	312
按金及預付款項		74	67
衍生金融工具	22	1	—
短期銀行存款	18	118	1,215
現金及現金等價物	18	336	2,233
		4,024	3,827
資產總值		163,452	143,144
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	19	1,643	1,433
保證金		1,410	1,173
稅項撥備		252	240
長期獎勵計劃撥備之流動部分	20	63	77
帶息負債	21	959	1,940
衍生金融工具	22	60	17
		4,387	4,880
流動負債淨額		363	1,053
資產總值減流動負債		159,065	138,264
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	36	43
帶息負債	21	25,965	15,130
衍生金融工具	22	402	96
遞延稅項負債	23	2,202	1,957
其他非流動負債	24	3,019	2,932
		31,624	20,158
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		36,011	25,038
非控制性權益		54	—
基金單位持有人應佔資產淨值		127,387	118,106
已發行基金單位	25	2,243,148,136	2,291,770,269
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		56.79 港元	51.53 港元

第61頁至第100頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)董事會

聶雅倫
主席
2016年6月8日

王國龍
行政總裁
2016年6月8日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2016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	非控制性權益 百萬港元
於2015年4月1日		118,106	580	—
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		74	—	—
回購基金單位予以註銷		(2,197)	—	—
截至2016年3月31日止年度扣除與基金單位持有人 交易前之溢利		16,295	—	54
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2015年末期分派		(2,138)	—	—
– 2016年中期分派		(2,230)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	26	—	(386)	—
轉撥入綜合收益表之金額	26	—	87	—
換算財務報表的匯兌虧損	26	—	(224)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	26	(523)	523	—
截至2016年3月31日止年度基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行 及回購之基金單位)		11,404	—	54
於2016年3月31日		127,387	580	54
於2014年4月1日		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	—	—
回購基金單位予以註銷		(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	—	—
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)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	26	—	(35)	—
轉撥入綜合收益表之金額	26	—	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及 非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行 及回購之基金單位)		23,217	—	—
於2015年3月31日		118,106	580	—

第61頁至第100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2016年3月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	27(a)	5,682	4,853
投資活動			
收購業務	28	(9,819)	(1,380)
收購發展中投資物業		—	(5,860)
收購按金		(1,095)	(316)
添置投資物業		(1,457)	(1,038)
出售投資物業所得款項		1,716	2,956
添置物業、器材及設備		(18)	(25)
已收利息收入		14	34
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少		1,097	1,019
用於投資活動之現金淨額		(9,562)	(4,610)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		20,587	10,217
償還帶息負債		(11,488)	(5,780)
應付非控制性權益增加		26	2,344
已支付帶息負債之利息開支		(573)	(365)
已向基金單位持有人派付之分派		(4,368)	(4,030)
回購基金單位予以註銷		(2,197)	(956)
來自融資活動之現金淨額		1,987	1,430
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(1,893)	1,673
於4月1日之現金及現金等價物		2,233	560
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(4)	—
於3月31日之現金及現金等價物		336	2,233

第61頁至第100頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 企業資料

領展房地產投資信託基金(「**領展**」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日及2015年1月15日訂立之11份補充契約所修訂)(統稱「**信託契約**」)規管。

領展及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資於房地產(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。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

領展已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**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2016年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產。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

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。

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2016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準則修訂本。

綜合財務報表附註 續

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 19 號(2011 年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則 2010 年至 2012 年 周期之年度改進項目	
香港財務報告準則 2011 年至 2013 年 周期之年度改進項目	

採納此等準則修訂本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及準則修訂本。此等新準則及準則修訂本於本集團 2016 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 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 ⁽⁴⁾
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 9 號(2014 年)	金融工具 ⁽²⁾
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 ⁽²⁾
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ⁽³⁾
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 2018 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新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香港財務報告準則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展及其所有附屬公司於2016年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

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

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

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。

綜合財務報表附註 續

3 重要會計政策摘要(續)**(c) 外幣匯兌****(i) 功能和呈列貨幣**

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

(ii) 交易及結餘

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

(iii) 集團公司

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

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

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

(d) 投資物業

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

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(代表於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。

3 重要會計政策摘要(續)

(e) 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。

(f) 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。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 基金單位持有人之資金作為金融負債

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

綜合財務報表附註 續

3 重要會計政策摘要(續)**(j) 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。

(k) 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(o)(i)。

(l) 當期及遞延稅項

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

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

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

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

投資物業所產生之遞延稅項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。

(m) 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之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

3 重要會計政策摘要(續)

(n) 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。

(o) 收益確認

(i) 來自零售及商業物業之租金

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) 來自停車場業務之租金

來自停車場業務之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。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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。

綜合財務報表附註 續

3 重要會計政策摘要(續)**(s) 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。

(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。

(t) 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2016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7,800萬港元（2015年：2,500萬港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2016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1.30／2.46億港元（2015年：3,600／3,700萬港元），主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。在此等業務的資產淨值換算為港元（本集團的呈列貨幣）時所產生的未變現虧損約2.24億港元（2015年：零）。此未變現虧損已於儲備內的外匯儲備列賬。

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2016年3月31日，該等澳元及美元中期票據之港元等值分別為1.48億港元（2015年：1.46億港元）及38.57億港元（2015年：39.05億港元）。

綜合財務報表附註 續

4 金融風險管理(續)**(a) 金融風險因素(續)****(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2016年3月31日，所有存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB+」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9,200萬港元(2015年：9,500萬港元)，載於附註17。本集團來自銀行存款之信貸風險為4.54億港元(2015年：34.47億港元)，載於附註18。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為1.59億港元(2015年：1.62億港元)，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2016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4.54億港元(2015年：34.48億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為346.25億港元(2015年：200.40億港元)，其中270.45億港元(2015年：170.55億港元)於2016年3月31日已提取。於2016年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承諾融資總額為75.80億港元(2015年：29.85億港元)。

於2016年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產3.63億港元(2015年：10.53億港元)。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2016年3月31日				
帶息負債	1,641	890	16,184	12,104
應付貿易賬款及應計項目	1,423	—	—	—
保證金	529	385	409	87
基金單位持有人資金	—	—	—	127,387
應付非控制性權益	—	—	—	2,812
非控制性權益認沽權債項	—	—	—	903
衍生金融工具(淨額結算)	145	93	140	94
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
基金單位持有人資金	—	—	—	980
衍生金融工具(淨額結算)	27	70	5	13

(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。

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
帶息負債(附註21)	26,924	17,070
資產總值	163,452	143,144
負債比率	16.5%	11.9%

綜合財務報表附註 續

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(未經任何調整)而得出的公平值計量。

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引伸)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2016年3月31日				
資產				
投資物業	—	—	160,672	160,672
衍生金融工具	—	159	—	159
總資產	—	159	160,672	160,831
負債				
衍生金融工具	—	462	—	462
非控制性權益認沽權債項	—	—	580	580
總負債	—	462	580	1,042
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

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2015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)

(iii) 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。

綜合財務報表附註 續

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 2015 年 3 月 31 日及 2016 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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
租金		
— 零售及商業物業	6,506	5,711
— 停車場	1,846	1,656
	8,352	7,367
其他收益		
— 空調服務收費	356	337
— 其他物業相關收益	32	19
	388	356
總收益	8,740	7,723

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 1.49 億港元(2015 年：1.69 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2016年3月31日止年度				
收益	6,699	1,850	191	8,740
分部業績	5,033	1,328	(216)	6,145
投資物業公平值變動	7,006	3,999	258	11,263
利息收入				6
財務成本				(508)
出售投資物業之收益				396
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				17,302
稅項				(953)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				16,349
資本開支	5,331	114	7,149	12,594
折舊	—	—	(22)	(22)
於2016年3月31日				
分部資產	118,981	28,943	14,428	162,352
商譽				487
衍生金融工具				159
短期銀行存款				118
現金及現金等價物				336
資產總值				163,452
分部負債	2,252	195	606	3,053
稅項撥備				252
長期獎勵計劃撥備				99
帶息負債				26,924
衍生金融工具				462
遞延稅項負債				2,202
其他非流動負債				3,019
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				36,011
非控制性權益				54
基金單位持有人應佔資產淨值				127,387

截至2016年3月31日止年度，為數4.21億港元(2015年：零)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而83.19億港元(2015年：77.23億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2016年3月31日，為數110.99億港元(2015年：零)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,481.71億港元(2015年：1,391.55億港元)之非流動資產則位處香港境內。

綜合財務報表附註 續

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
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

8 物業經營開支

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	593	554
員工成本(附註11)	385	381
維修及保養	221	201
公用事業開支	314	300
地租及差餉	271	236
宣傳及市場推廣開支	120	108
屋邨公用地方開支	118	113
中國內地營業稅及房產稅	43	—
其他物業經營開支	162	161
	2,227	2,054

9 營運溢利

	2016年 百萬港元	2015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)	544	546
物業、器材及設備折舊	22	23
撇銷物業、器材及設備之虧損	—	2
受託人費用	13	9
估值費用	4	3
核數師酬金		
審計費用	5	4
與審計有關的核證服務	2	2
審計及與審計有關的核證服務總數	7	6
收購相關專業費用	1	4
其他	1	2
核數師酬金總數	9	12
銀行收費	5	5
經營租約支出	30	26
其他法律及專業費用	24	22
物業代理佣金	20	28
捐款	10	7

綜合財務報表附註 續

10 財務成本

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
帶息負債利息開支	572	380
其他借貸成本(附註(i))	108	14
	680	394
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(172)	(35)
	508	359

附註：

(i) 其他借貸成本包括6,200萬港元(2015年：800萬港元)非控制性權益利息開支、8,700萬港元(2015年：5,200萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、7,700萬港元(2015年：6,900萬港元)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2.6%(2015年：2.9%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
工資及薪金	543	494
強制性公積金計劃供款	13	13
長期獎勵計劃之獎勵(附註20)	60	111
	616	618
減：撥歸投資物業下作資產化	(72)	(72)
員工成本(附註9)	544	546

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	385	381
計入一般及行政開支	159	165
	544	546

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					2015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))	2016年 現金薪酬 總計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
聶雅倫先生(附註(iv))	76	—	—	—	76	—
蘇兆明先生(附註(v))	1,975	—	—	—	1,975	1,975
王國龍先生	—	7,639	18	14,424	22,081	19,177
張利民先生	—	4,028	18	4,540	8,586	7,711
紀達夫先生	543	—	—	—	543	543
陳則杖先生	780	—	—	—	780	763
陳耀昌先生(附註(vi))	58	—	—	—	58	—
裴布雷先生(附註(vii))	—	—	—	—	—	—
陳寶莉女士(附註(viii))	237	—	—	—	237	—
陳秀梅女士	670	—	—	—	670	670
謝伯榮先生	675	—	—	—	675	464
謝秀玲女士	525	—	—	—	525	361
韋達維先生	637	—	—	—	637	603
王于漸教授	689	—	—	—	689	770
Elaine Carole YOUNG女士	554	—	—	—	554	603
鄭李錦芬女士(附註(ix))	—	—	—	—	—	480
周永健先生(附註(x))	107	—	—	—	107	757
馮鈺斌博士(附註(xi))	—	—	—	—	—	188
高鑑泉先生(附註(xii))	—	—	—	—	—	210
	7,526	11,667	36	18,964	38,193	35,275

綜合財務報表附註 續

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

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	2016年 長期獎勵 計劃撥備 總計 千港元	2015年 長期獎勵 計劃撥備 總計 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
聶雅倫先生(附註(iv))	—	—	—	—	76	—
蘇兆明先生(附註(v))	—	974	974	3,536	2,949	5,511
王國龍先生	3,694	9,201	12,895	21,171	34,976	40,348
張利民先生	1,066	2,533	3,599	6,219	12,185	13,930
紀達夫先生	125	273	398	986	941	1,529
陳則杖先生	176	362	538	1,312	1,318	2,075
陳耀昌先生(附註(vi))	—	—	—	—	58	—
裴布雷先生(附註(vii))	—	—	—	—	—	—
陳寶莉女士(附註(viii))	—	—	—	—	237	—
陳秀梅女士	154	350	504	485	1,174	1,155
謝伯榮先生	154	—	154	—	829	464
謝秀玲女士	117	—	117	—	642	361
韋達維先生	147	306	453	1,089	1,090	1,692
王于漸教授	154	374	528	1,269	1,217	2,039
Elaine Carole YOUNG女士	125	320	445	446	999	1,049
鄭李錦芬女士(附註(ix))	—	—	—	—	—	480
周永健先生(附註(x))	—	108	108	1,122	215	1,879
馮鈺斌博士(附註(xi))	—	—	—	876	—	1,064
高鑑泉先生(附註(xii))	—	—	—	1,046	—	1,256
	5,912	14,801	20,713	39,557	58,906	74,832

附註：

(i) 其他福利包括有新假期、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2016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展基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(r)所載確認的撥備。

(iv) 於2016年2月1日委任。

(v) 於2016年3月31日退任。

(vi) 於2016年2月15日委任。

(vii) 於2016年4月1日委任。

(viii) 於2015年11月12日委任。

(ix) 於2015年2月1日辭任。

(x) 於2015年5月22日退任。

(xi) 於2014年8月1日退任。

(xii) 於2014年7月23日退任。

11 員工成本(續)

(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(2015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(2015年：三名)人士之酬金如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	10	8
酌情花紅	6	5
長期獎勵計劃之獎勵	4	11
總計	20	24

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

酬金範圍	2016年 人數	2015年 人數
6,000,001 港元 – 6,500,000 港元	1	–
6,500,001 港元 – 7,000,000 港元	2	–
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
12,000,001 港元 – 12,500,000 港元	1	–
13,500,001 港元 – 14,000,000 港元	–	1
34,500,001 港元 – 35,000,000 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。

綜合財務報表附註 續

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及 16.5% (2015 年：16.5%) 之稅率計提撥備。年內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及 25% 之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	681	616
— 中國內地	37	—
遞延稅項	235	203
稅項	953	819

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：

	2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元
扣除稅項前溢利	17,302	28,049
按香港利得稅率 16.5% (2015 年：16.5%) 計算之預期稅項支出	2,855	4,628
不同稅率之稅務影響	4	—
不可扣稅開支之稅務影響	24	33
毋須課稅收入之稅務影響	(1,885)	(3,824)
其他暫時差異之稅務影響	(36)	(18)
抵扣先前未確認稅項虧損	(19)	—
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	10	—
稅項	953	819

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

	2016年	2015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	16,295百萬港元	27,230百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,267,331,282	2,301,106,036
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	2,102,718	2,541,450
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,269,434,000	2,303,647,486
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	7.19港元	11.83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	7.18港元	11.82港元

14 商譽

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於4月1日	384	331
收購業務(附註28)	109	60
匯兌調整	(3)	—
出售投資物業	(3)	(7)
於3月31日	487	384

15 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2015年4月1日	132,503	5,880	138,383
收購業務(附註28)	10,974	—	10,974
匯兌調整	(225)	—	(225)
添置	1,310	284	1,594
出售	(1,317)	—	(1,317)
公平值變動	11,127	136	11,263
	154,372	6,300	160,672
重新列為「持作出售之投資物業」(見下文附註33(b))	(3,060)	—	(3,060)
於2016年3月31日	151,312	6,300	157,612
於2014年4月1日	109,899	—	109,899
收購業務	1,320	—	1,320
添置	1,089	5,880	6,969
出售	(2,504)	—	(2,504)
公平值變動	22,699	—	22,699
於2015年3月31日	132,503	5,880	138,383

綜合財務報表附註 續

15 投資物業(續)

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，世邦魏理仕有限公司按公開市值基準於2015年3月31日及2016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。

(c) 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。

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		
零售及商業物業與停車場	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 – 3.461億港元	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		
零售及商業物業與停車場	i) 折現率: 7.50% – 9.00%	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 – 3.461億港元	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(2015年：第三層)公平值架構之內。

15 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2014年9月18日、2015年2月23日、2015年4月1日及2015年8月31日，領展分別購入現崇山商場、一幅商業發展土地、歐美匯購物中心及企業天地1號及2號。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非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。

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2015年4月1日	15	2	55	72
收購業務(附註28)	—	—	1	1
添置	2	1	22	25
年內折舊開支	(9)	(1)	(12)	(22)
於2016年3月31日	8	2	66	76
於2016年3月31日				
成本	78	5	169	252
累計折舊	(70)	(3)	(103)	(176)
賬面淨值	8	2	66	76
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

綜合財務報表附註 續

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應收貿易賬款	97	98
減：應收貿易賬款減值撥備	(5)	(3)
應收貿易賬款－淨值	92	95
其他應收款項	343	217
	435	312

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。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
0至30日	88	90
31至90日	4	5
超過90日	5	3
	97	98

零售及商業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9,200萬港元(2015年：9,500萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2016年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,100萬港元(2015年：4,600萬港元)及應計按營業額分成租金3,000萬港元(2015年：3,100萬港元)。餘下2,100萬港元(2015年：1,800萬港元)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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
0至30日	17	13
31至90日	4	5
	21	18

於2016年3月31日，500萬港元(2015年：300萬港元)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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
超過90日	5	3

17 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於4月1日	3	1
應收貿易賬款減值撥備	6	5
年內撇銷不可收回之應收款項	(4)	(3)
於3月31日	5	3

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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
手頭現金	—	1
銀行現金	237	2,060
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	99	172
現金及現金等價物	336	2,233
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	118	1,215
	454	3,448

19 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應付貿易賬款	84	28
預收款項	220	183
應計項目	1,339	1,222
	1,643	1,433

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
0至30日	64	27
31至90日	20	1
	84	28

綜合財務報表附註 續

20 長期獎勵計劃撥備

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	99	120
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(63)	(77)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	36	43

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10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，視乎領展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1,596,867個基金單位（2015年：1,764,208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2015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2016年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2012年7月16日	2012年7月16日 至2015年6月30日	511,734	—	(486,994) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(8,441)	(16,299)	—	—
2014年1月20日	2014年1月20日 至2015年6月30日	502,418	—	(486,843) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(3,125)	(12,450)	—	—
	2014年1月20日 至2016年6月30日	497,770	—	—	—	(41,875)	455,895	839,040
2014年7月17日	2014年7月17日 至2016年6月30日	487,500	—	—	—	(51,916)	435,584	820,668
	2014年7月17日 至2017年6月30日	487,500	—	—	—	(53,465)	434,035	817,570
2015年7月24日	2015年7月24日 至2017年6月30日	—	475,000	—	—	(44,000)	431,000	822,750
	2015年7月24日 至2018年6月30日	—	475,000	—	—	(44,000)	431,000	822,750
小計		2,486,922	950,000	(973,837)	(11,566)	(264,005)	2,187,514	4,122,778
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%		—	—	(623,030) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	—
總計		2,486,922	950,000	(1,596,867)	(11,566)	(264,005)	2,187,514	4,122,778

附註：

(i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎130%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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
銀行貸款	13,223	4,425
中期票據	13,701	11,645
抵押貸款	—	1,000
	26,924	17,070
減：帶息負債之流動部分	(959)	(1,940)
帶息負債之非流動部分	25,965	15,130

綜合財務報表附註 續

21 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	—	940
中期票據	959	—
抵押貸款	—	1,000
	959	1,940
第二年內到期		
銀行貸款	—	2,496
中期票據	300	958
	300	3,454
第三年內到期		
銀行貸款	3,337	—
中期票據	1,101	300
	4,438	300
第四年內到期		
銀行貸款	3,830	989
中期票據	1,365	1,103
	5,195	2,092
第五年內到期		
銀行貸款	4,869	—
中期票據	349	1,375
	5,218	1,375
第五年後到期		
銀行貸款	1,187	—
中期票據	9,627	7,909
	10,814	7,909
	26,924	17,070

附註：

- (i) 除一筆為數1.48億港元(2015年：1.46億港元)以澳元計值及另一筆為數38.57億港元(2015年：39.05億港元)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) 領展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2.57%(2015年：2.66%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

22 衍生金融工具

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
－利率掉期合約	1	—
非流動項目		
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	67	69
－利率掉期合約	91	93
	158	162
	159	162
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)
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	(60)	—
	(60)	(17)
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	(350)	(34)
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	(52)	(62)
	(402)	(96)
	(462)	(113)
	(303)	49

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(2015年：第二層)公平值架構之內。

綜合財務報表附註 續

22 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 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。年內於對沖儲備扣除之淨金額為2.99億港元(2015年：已撥回1,700萬港元)，詳情見附註26。
- (ii) 於2016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74.00億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6.1年(2015年：19.50億港元借貸之平均固定利率期1.9年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2016年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為74.00億港元(2015年：19.50億港元)及1.86%(2015年：2.84%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2016年3月31日之名義本金金額為60.00億港元(2015年：零)。
- (iii) 於2016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2016年3月31日之名義本金金額分別為40.83億港元(2015年：40.83億港元)及22.20億港元(2015年：18.20億港元)。
- (iv) 於2016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就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
遞延稅項資產	(7)	—
遞延稅項負債	2,209	1,957
	2,202	1,957

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

	投資物業重估 及加速稅項折舊 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2015年4月1日	1,957	—	1,957
收購業務(附註28)	—	13	13
綜合收益表內確認	228	7	235
過往年度作出之調整	—	(3)	(3)
於2016年3月31日	2,185	17	2,202
於2014年4月1日	1,754	—	1,754
綜合收益表內確認	203	—	203
於2015年3月31日	1,957	—	1,957

24 其他非流動負債

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應付非控制性權益	2,439	2,352
非控制性權益認沽權債項	580	580
	3,019	2,932

附註：

於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司「南豐」間接擁有40%權益)購入一幅商業發展土地。

南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。

此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.6%(2015年：2.9%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等應付非控制性權益之賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。

於商業發展項目完成之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。

非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行國富浩華(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。

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。

認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2015年：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。

25 已發行基金單位

	2016年 基金單位數目	2015年 基金單位數目
於4月1日	2,291,770,269	2,310,889,561
回購基金單位予以註銷	(50,219,000)	(20,883,500)
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,596,867	1,764,208
於3月31日	2,243,148,136	2,291,770,269

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展)合共回購50,219,000個基金單位(2015年：20,883,500個基金單位)，總價值為21.97億港元(2015年：9.56億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於2016年3月31日基金單位之收市價為每基金單位46.00港元(2015年：47.80港元)。按於2016年3月31日已發行之2,243,148,136個基金單位(2015年：2,291,770,269個基金單位)計算，市值為1,031.85億港元(2015年：1,095.47億港元)。

綜合財務報表附註 續

26 儲備

	其他儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	現金流量 對沖及換算 匯兌調整之 保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2015年4月1日	(580)	(51)	—	51	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	—	(386)	—	—	(386)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	—	87	—	—	87
	—	(299)	—	—	(299)
換算財務報表的匯兌虧損	—	—	(224)	—	(224)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
— 現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	—	—	—	523	523
於2016年3月31日	(580)	(350)	(224)	574	(580)
於2014年4月1日	—	(68)	—	68	—
非控制性權益認沽權負債項	(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：					
— 現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	—	—	—	(17)	(17)
於2015年3月31日	(580)	(51)	—	51	(580)

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

27 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	17,302	28,049
撇銷物業、器材及設備之虧損	—	2
長期獎勵計劃之獎勵	60	111
折舊開支	22	23
出售投資物業之收益	(396)	(445)
利息收入	(6)	(32)
財務成本	508	359
投資物業公平值變動	(11,263)	(22,699)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(96)	(74)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加	179	80
保證金增加	105	72
已付長期獎勵計劃款項	(7)	(9)
已付所得稅	(726)	(584)
營運活動所得之現金淨額	5,682	4,853

(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(2015年：7,400萬港元)。

28 收購業務

於2015年3月24日，領展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內地北京市海澱區丹棱街甲一號名為歐美匯購物中心之物業唯一擁有人。

於2015年7月23日，領展透過一間全資擁有附屬公司以66.37億人民幣(等同79.90億港元)之現金代價(經最終調整後)訂立買賣協議收購Brixworth International Limited之全部已發行股本，該項交易已於2015年8月31日完成。Brixworth International Limited間接擁有上海興邦房地產有限公司之全部註冊資本，上海興邦房地產有限公司乃位處中國內地上海黃浦區湖濱路202號及222號以及黃陂南路333號名為企業天地1號及2號之物業唯一註冊擁有人。

領展藉由增添優質且可提供租金收入並具備資產增值潛力之物業而受惠。

綜合財務報表附註 續

28 收購業務(續)

收購資產及負債之公平值及商譽如下：

	歐美匯 購物中心 百萬港元	企業天地 1號及2號 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業(附註15)(附註)	3,077	7,897	10,974
物業、器材及設備(附註16)	1	—	1
現金及現金等價物	48	169	217
其他流動負債淨額	(56)	(101)	(157)
銀行貸款	(779)	—	(779)
遞延稅項負債(附註23)	—	(13)	(13)
已收購資產淨值	2,291	7,952	10,243
商譽(附註14)	71	38	109
	2,362	7,990	10,352
以現金支付購買代價	2,362	7,990	10,352
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(48)	(169)	(217)
用於收購之現金支出淨額	2,314	7,821	10,135
於2015年4月1日前已付按金	(316)	—	(316)
年內用於收購之現金支出淨額	1,998	7,821	9,819
收購相關的費用(已計入截至2016年3月31日止年度綜合收益表「一般及行政開支」)	4	10	14

附註：歐美匯購物中心與企業天地1號及2號分別於2015年3月20日及2015年7月22日由領展之主要估值師世邦魏理仕有限公司重估。此等金額與投資物業於個別收購日期之公平值相若。

29 承擔

(a) 資本承擔

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	843	860

(b) 經營租約承擔

於2016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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
第一年內	27	17
第一年後至第五年內	38	5
	65	22

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2016年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)*	受託人之有聯繫者 [#]
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領展之主要估值師
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者 [#]
星展銀行(香港)有限公司	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 [#]

* 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。

(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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(13)	(9)
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	(69)	(11)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	32	30
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(iii))		
估值費用	(4)	(3)
諮詢服務費用	(1)	(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))	(11)	(10)
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)	(1)
與工銀亞洲之交易(附註(iii))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項融資費用	(2)	—
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	10	8
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	—	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)
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	13	10
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	3

綜合財務報表附註 續

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(續)**

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展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.008%至0.03%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。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2016年 百萬港元	2015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	(3,689)	(1,650)
應付滙豐集團之利息開支	(3)	—
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	(130)	22
於滙豐集團之銀行存款	176	2,112

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
袍金	8	8
基本薪金、津貼及其他福利	68	62
長期獎勵計劃之獎勵	34	66
	110	136

31 日後應收之最低租金

於2016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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
第一年內	4,782	3,968
第一年後至第五年內	6,385	4,488
第五年後	538	252
	11,705	8,708

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2015年：三年)。

32 附屬公司

於2016年3月31日，領展持有下列附屬公司：

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／ 登記股本詳情	所持權益
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	資產管理	5,000,001 港元	100%
間接持有：				
民邦有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	2 港元	100%
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%
Brixworth International Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
Capital Gainer Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
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%
僑東投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	5,000 港元	100%
益颯美置業(天津)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	1,242,300,418 人民幣	100%
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 Monte (BVI) Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
Link Monte (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 港元	100%
領展物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 美元	100%
Link Property Development 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%
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%
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	287,595,000 人民幣	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%
領匯管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	無經營業務	1 港元	100%

綜合財務報表附註 續

32 附屬公司(續)

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

- (a) 於2016年2月19日，領展透過一間全資擁有附屬公司經政府招標，成功以59.10億港元之代價投得位於香港九龍旺角彌敦道700號一棟綜合用途商用物業，該項交易已於2016年4月15日完成。
- (b) 年內，管理人對領展若干物業進行招標。於2016年3月31日及2016年4月11日，領展之全資擁有附屬公司領展物業有限公司接納由若干獨立第三方人士所遞交之投標書文件，該等投標書文件已構成就出售及購買九項物業之具約束力協議，現金代價為36.52億港元。該等交易已於2016年5月31日完成。於2016年3月31日該等物業已被重新列為持作出售之投資物業。

34 批准綜合財務報表

於2016年6月8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, 3/F & 4/F
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：

關於領展－於 2016 年 3 月 31 日之年度估值

指示

吾等謹遵照領展資產管理有限公司(作為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領展之受託人「受託人」)(統稱「指示方」)之指示，就領展 169 項香港零售及停車場設施(「香港零售及停車場設施」，詳述於價值附表)，新九龍內地段第 6512 號之土地(「發展中物業」，詳述於價值附表)及 2 項中國零售，辦公室及停車場設施(「中國物業」，詳述於價值附表)於 2016 年 3 月 31 日之市場價值提供估值，以呈列於 2015 至 2016 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香港零售及停車場設施、發展中物業及中國物業（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香港零售及停車場設施、發展中物業及中國物業的價值。

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香港零售及停車場設施的價值，並參照直接比較法。吾等採用餘值法評估發展中物業。吾等主要採用收益還原法及現金流量折現法評估中國物業的價值，並參照直接比較法。基於分析及計算後的結論取得最終估值。

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香港零售及停車場設施及中國物業的特徵、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。吾等通過分析該等香港零售及停車場設施及中國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。

所採用的香港零售及停車場設施資本還原率範圍如下：

- 零售設施： 3.40% to 5.20%
- 停車場設施： 3.80% to 6.00%
- 綜合： 3.40% to 5.60%

所採用的中國物業資本還原率範圍如下：

- 零售設施： 4.50% to 5.00%
- 辦公室： 4.00%
- 停車場設施： 4.00%
- 綜合： 4.08% to 5.00%

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率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置香港零售及停車場設施及中國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香港零售及停車場設施及中國物業的銷售交易，並根據交易日期、位置、大小、樓層、等級和質素、樓齡、設施、租賃情況和被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，並經扣除並未耗費的發展成本（例如完成發展項目將耗費的建築成本、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。而截至2016年3月31日（「估值日」）之已耗費的建築成本及專業費用由指示方提供。

估值綜論

估計價值是由以上估值方法之結果進行綜合所得。估計價值將按照初始回報率、內部收益率及每平方呎呎價或每平方米之價值進行分析。

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展資產管理有限公司所提供之資料，並接納就有關該等香港零售及停車場設施、發展中物業及中國物業之鑒定、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：

香港物業

- 於2016年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
- 2015年3月至2016年2月之零售實際收入；
- 2015年3月至2016年2月之其他零售及停車場收入；
- 2015年3月至2016年2月之營運開支；
- 於2016年3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
- 於2015年10月2日之新九龍內地段第6512號之擬建商業建築發展工程批准圖則。

估值報告 續

中國物業

- 於2016年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
- 2015年4月至2016年2月之零售實際收入；
- 2015年4月至2016年2月之辦公室實際收入(上海企業天地1號及2號)；
- 2015年4月至2016年2月之其他零售及停車場收入；及
- 2015年4月至2016年2月之營運開支。

本估值報告所列載之尺寸、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

有關香港零售及停車場設施及發展中物業，吾等已向土地註冊處進行業權查冊。有關中國物業，吾等已審閱了業權文件。然而吾等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2016年1月至4月視察該等香港零售及停車場設施、發展中物業及中國物業。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，吾等之估值是基於假設樓宇並無需要重大修復支出之損壞的情況下作出評估。

吾等並無獲委聘就該等香港零售及停車場設施、發展中物業及中國物業進行所有可能的調查。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。世邦魏理仕概不會就因決定不作深入調查而引致的任何損失負責。

有限責任

吾等在本報告發表的該等香港零售及停車場設施、發展中物業及中國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本報告而引致的任何損失負責。

估值概要

i) 香港零售及停車場設施有關零售內部樓面面積、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，
ii) 發展中物業有關地盤面積、發展中之總樓面面積上限及估計市場價值，及 iii) 中國物業有關總樓面面積、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

香港零售及停車場設施

吾等認為香港零售及停車場設施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2016年3月31日為HK\$143,380,100,000(港幣一千四百三十三億八千零十萬元)。

- 初始回報率4.74%

香港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 HK\$114,492,500,000 (港幣一千一百四十四億九千二百五十萬元)
- 初始回報率 4.69%

停車場設施

- 停車場設施價值為 HK\$28,887,600,000 (港幣二百八十八億八千七百六十萬元)
- 初始回報率為 4.93%

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，並在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於 2016 年 3 月 31 日為 HK\$6,300,000,000 (港幣六十三億元)。

中國物業

吾等認為中國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 2016 年 3 月 31 日為 RMB9,160,000,000 (人民幣九十一億六千萬)。

上海企業天地 1 號及 2 號

- 市場價值為 RMB6,630,000,000 (人民幣六十六億三千萬元)
- 初始回報率 4.35%

北京歐美匯購物中心

- 市場價值為 RMB2,530,000,000 (人民幣二十五億三千萬元)
- 初始回報率為 4.82%

此致

香港九龍觀塘巧明街 100 號

Landmark East 安盛金融大廈 33 樓

領展資產管理有限公司

(其本身為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人，並代表領展)

董事會

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

執行董事

Daniel Mohr AAPI, MRICS

謹啟

2016 年 5 月 30 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

估值報告 續

價值附表

本估值包括以下物業：

香港零售及停車場設施

序號	物業名稱	序號	物業名稱
16	蝴蝶廣場	7	彩園廣場
149	青宏苑之停車場	21	竹園廣場
167	竹園北邨之停車場	87	秦石商場
161	鳳禮苑之停車場	2	頌富廣場
162	康強苑之停車場	29	頌安商場
125	嘉田苑之停車場	114	幸福商場
152	錦鞍苑之停車場	73	富昌商場
107	健明邨之停車場	67	富亨商場
157	瓊麗苑之停車場	45	富善商場
164	葵康苑之停車場	60	富泰商場
143	麗安邨之停車場	24	富東廣場
168	黃大仙下邨(一)之停車場	47	鳳德商場
148	明雅苑之停車場	3	厚德(二)商場
138	寧峰苑之停車場	36	恆安商場
166	鵬程苑之停車場	41	顯徑商場
131	寶珮苑之停車場	136	興民商場
155	新圍苑之停車場	94	興東商場
154	秀茂坪邨第一期之停車場	49	興華廣場
130	田景邨之停車場	74	曉麗商場
158	天祐苑之停車場	69	海富商場
126	天悅邨之停車場	42	何文田廣場
135	翠屏(南)邨之停車場	9	啟田商場
128	慈民邨之停車場	79	啟業商場
151	牛頭角上邨之停車場	68	錦泰商場
120	華荔邨之停車場	98	錦英苑商場
134	宏福苑之停車場	102	建生商場
147	怡閣苑之停車場	85	景林商場
156	怡雅苑之停車場	66	葵芳廣場
137	英明苑之停車場	62	葵盛東商場
139	漁安苑之停車場	70	廣福商場
11	長發廣場	38	廣源商場
92	長亨商場	104	麗閣商場
50	長康商場	75	利安商場
84	祥華商場	88	李鄭屋商場
15	彩明商場	59	利東商場
28	彩雲商場	39	瀝源廣場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
12	良景廣場	127	唐明苑之商舖與停車場
34	琨崇山商場	129	翠灣邨之商舖與停車場
1	樂富廣場	144	慈愛苑之商舖與停車場
77	樂華商場	106	東頭邨之商舖與停車場
57	朗屏商場	122	和明苑之商舖與停車場
65	隆亨商場	141	欣明苑之商舖與停車場
64	海悅豪園	133	欣盛苑之商舖與停車場
55	美林商場	146	盈福苑之商舖與停車場
97	明德商場	86	三聖商場
25	南豐廣場	10	秀茂坪商場
26	愛民廣場	30	沙角商場
51	愛東商場	46	山景商場
33	安定商場	91	石籬商場一期
99	安蔭商場	58	石籬商場二期
103	平田商場	81	石圍角商場
115	寶熙苑商場	76	石蔭商場
48	寶林商場	8	尚德廣場
44	寶達商場	43	順利商場
105	寶田商場	116	順安商場
83	鴨脷洲邨之商舖與停車場	117	兆禧苑商場
108	長安邨之商舖與停車場	22	小西灣廣場
110	長宏邨之商舖與停車場	32	赤柱廣場
124	青華苑之商舖與停車場	90	穗禾苑商場
111	康柏苑之商舖與停車場	53	新翠商場
163	康瑞苑之商舖與停車場	112	新田圍商場
123	康逸苑之商舖與停車場	54	大興商場
159	紅磡邨之商舖與停車場	71	大窩口商場
119	高俊苑之商舖與停車場	13	太和廣場
169	高怡邨之商舖與停車場	37	大元商場
153	樂雅苑之商舖與停車場	27	德田廣場
118	樂華南邨之商舖與停車場	5	黃大仙中心北館
121	美松苑之商舖與停車場	6	黃大仙中心南館
145	南昌邨之商舖與停車場	17	天澤商場
142	寶雅苑之商舖與停車場	113	天馬苑商場
150	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	23	天盛商場
93	順天邨之商舖與停車場	31	天瑞商場
160	太平邨之商舖與停車場	96	天慈商場
140	天華邨之商舖與停車場	20	天耀廣場
165	天宏苑之商舖與停車場	89	青衣商場
132	天逸邨之商舖與停車場	52	翠屏(北)商場

估值報告 續

序號	物業名稱	序號	物業名稱
78	慈正商場(一)期及(二)期	19	逸東商場
4	慈雲山中心	18	油美及高翔(鯉魚門廣場)
56	元洲商場	40	友愛商場
61	華明商場	109	賢麗苑購物中心
95	華心商場	63	耀安商場
72	運頭塘商場	100	耀東商場
82	環翠商場	35	愉翠商場
101	橫頭磡(宏輝中心)	80	雍盛商場
14	禾輦廣場		

發展中物業

序號	地址
1	新九龍內地段第6512號

中國物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	上海企業天地1號及2號	2	北京歐美匯購物中心

香港零售及停車場設施

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率	
1 樂富廣場		389,518	793	252.3	4.41%	5,880.0	7.50%	5,456.0	5,668.0	4.45%	7.68%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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		204,133	1,177	197.2	4.38%	3,980.0	7.50%	3,660.0	3,820.0	5.16%	7.62%
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。頌富廣場現正進行資產提升，截至2016年3月31日的內部樓面面積約為212,279平方呎。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。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 厚德(二)商場		168,994	623	129.9	4.27%	3,954.0	7.50%	3,581.0	3,768.0	3.45%	7.52%
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。厚德(二)商場現正進行資產提升，截至2016年3月31日的內部樓面面積約為122,956平方呎。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
4 慈雲山中心		202,188	940	177.2	4.62%	3,694.0	7.50%	3,474.0	3,584.0	4.94%	7.78%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
5 黃大仙中心北館		140,336	473	141.6	4.21%	3,477.0	7.50%	3,154.0	3,316.0	4.27%	7.53%
簡介：		黃大仙中心北館(前稱龍翔廣場)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。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

		收益還原法			現金流量折現法			分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
6 黃大仙中心南館											
		145,716	688	154.1	4.42%	3,248.0	7.50%	3,005.0	3,127.0	4.93%	7.66%
簡介：		黃大仙中心南館(前稱黃大仙中心)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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
7 彩園廣場											
		127,908	536	142.9	4.53%	3,082.0	7.50%	2,871.0	2,977.0	4.80%	7.71%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
8 尚德廣場											
		131,302	1,280	153.0	4.60%	3,062.0	7.50%	2,879.0	2,971.0	5.15%	7.77%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
9 啟田商場											
		184,175	461	150.4	4.61%	3,046.0	7.50%	2,864.0	2,955.0	5.09%	7.77%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
10 秀茂坪商場											
		155,480	611	132.5	4.42%	2,903.0	7.50%	2,680.0	2,792.0	4.74%	7.64%
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。秀茂坪商場現正進行資產提升，截至2016年3月31日的內部樓面面積約為153,429平方呎。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									

[illegible]

估值報告 續

		收益還原法			現金流量折現法			分析			
序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價 2016 年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
26 愛民廣場											
		192,762	808	76.5	4.72%	1,665.0	7.50%	1,585.0	1,625.0	4.70%	7.86%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
27 德田廣場											
		98,302	754	77.5	4.64%	1,596.0	7.50%	1,506.0	1,551.0	4.99%	7.80%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
28 彩雲商場											
		168,280	859	72.4	4.80%	1,558.0	7.50%	1,482.0	1,520.0	4.76%	7.85%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
29 頌安商場											
		82,160	995	76.9	4.82%	1,540.0	7.50%	1,473.0	1,507.0	5.10%	7.89%
簡介：		頌安商場包括頌安邨內一幢5層高連天台商業／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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
30 沙角商場											
		92,279	662	73.7	4.66%	1,545.0	7.50%	1,455.0	1,500.0	4.92%	7.78%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									

		收益還原法			現金流量折現法			分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
36	恆安商場	116,043	585	65.8	4.74%	1,293.0	7.50%	1,226.0	1,260.0	5.23%	7.83%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
37	大元商場	137,205	594	61.8	4.66%	1,267.0	7.50%	1,206.0	1,237.0	5.00%	7.85%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
38	廣源商場	80,678	736	61.2	4.95%	1,207.0	7.50%	1,165.0	1,186.0	5.16%	7.96%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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	瀝源廣場	106,017	438	59.9	4.63%	1,208.0	7.50%	1,136.0	1,172.0	5.11%	7.78%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
40	友愛商場	84,971	780	62.3	4.73%	1,157.0	7.50%	1,096.0	1,127.0	5.53%	7.82%
	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。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

				收益還原法		現金流量折現法		估價2016年 3月31日		分析
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入(百萬港元)	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
46	山景商場									
		129,084	638	43.7	4.69%	1,062.0	7.50%	1,005.0	1,034.0	4.22% 7.81%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
47	鳳德商場									
		72,018	487	44.6	4.60%	1,042.0	7.50%	977.0	1,010.0	4.42% 7.75%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
48	寶林商場									
		70,862	398	44.5	4.87%	1,023.0	7.50%	979.0	1,001.0	4.44% 7.90%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
49	興華廣場									
		82,011	268	47.5	4.65%	1,019.9	7.50%	971.8	995.9	4.77% 7.86%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
50	長康商場									
		133,256	709	45.4	4.90%	1,010.0	7.50%	974.0	992.0	4.58% 7.94%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								

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			
				每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
51	愛東商場	81,184	634	47.6	4.80%	1,015.0	7.50%	969.0	992.0	4.80%	7.88%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
52	翠屏(北)商場	109,067	421	44.5	4.61%	1,011.0	7.50%	950.0	981.0	4.54%	7.76%
	簡介：	翠屏(北)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、翠榆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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
53	新翠商場	74,092	620	46.8	4.60%	983.0	7.50%	922.0	953.0	4.91%	7.75%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
54	大興商場	113,357	672	34.6	4.87%	968.0	7.50%	929.0	949.0	3.65%	7.89%
	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。大興商場現正進行資產提升，截至2016年3月31日的內部樓面面積約為82,826平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
55	美林商場	75,814	375	46.2	4.51%	975.6	7.50%	909.2	942.4	4.90%	7.71%
	簡介：	美林商場包括一幢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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	分析		
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	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
56	元州商場	50,805	213	43.4	4.05%	988.8	7.50%	887.7	938.3	4.62%	7.46%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
57	朗屏商場	89,031	564	45.6	4.48%	974.0	7.50%	893.0	934.0	4.89%	7.60%
	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。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
58	石籬商場二期	79,057	179	42.6	4.69%	942.0	7.50%	893.5	917.8	4.65%	7.83%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
59	利東商場	89,182	687	38.1	5.04%	891.0	7.50%	900.0	896.0	4.26%	8.21%
	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2016年3月31日的內部樓面面積約為86,685平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
60	富泰商場	60,866	635	41.5	4.80%	910.0	7.50%	872.0	891.0	4.66%	7.90%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
61	華明商場	69,994	295	37.0	4.49%	900.2	7.50%	834.1	867.2	4.26%	7.66%
	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)(於第二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。華明商場現正進行資產提升，截至2016年3月31日的內部樓面面積約為58,551平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
62	葵盛東商場	111,161	583	38.8	4.69%	865.0	7.50%	821.0	843.0	4.60%	7.84%
	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平台。該物業於1999年落成，總共提供583個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
63	耀安商場	47,684	547	42.0	4.60%	862.0	7.50%	810.0	836.0	5.03%	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
64	海悅豪園	41,017	0	38.6	4.20%	872.0	7.50%	793.0	833.0	4.63%	7.54%
	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：	該物業由匡侖(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SK8530號持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。									
65	隆亨商場	63,707	440	35.9	4.60%	855.0	7.50%	803.0	829.0	4.33%	7.75%
	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。隆亨商場現正進行資產提升，截至2016年3月31日的內部樓面面積約為68,180平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

				收益還原法		現金流量折現法			分析	
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年3月31日之價值 (百萬港元)	「按計算」內部收益率
66	葵芳廣場	57,304	483	41.2	4.71%	843.0	7.50%	801.0	822.0	7.85%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
67	富亨商場	55,030	517	42.8	5.00%	807.0	7.50%	784.0	796.0	7.99%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
68	錦泰商場	45,709	758	39.5	4.50%	808.0	7.50%	755.0	782.0	7.72%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
69	海富商場	40,360	225	38.3	4.40%	803.0	7.50%	741.0	772.0	7.64%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
70	廣福商場	68,595	461	36.9	4.77%	778.0	7.50%	740.0	759.0	7.86%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								

估值報告 續

		收益還原法			現金流量折現法			估價2016年 3月31日		分析	
序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
76	石蔭商場										
		75,270	424	35.4	4.82%	735.0	7.50%	703.0	719.0	4.92%	7.89%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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	32.6	4.74%	686.9	7.50%	652.6	669.8	4.86%	7.84%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
78	慈正商場(一)期及(二)期										
		18,125	882	30.9	4.98%	603.0	7.50%	585.0	594.0	5.21%	8.00%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
79	啟業商場										
		76,265	383	26.2	4.70%	602.3	7.50%	570.6	586.5	4.47%	7.82%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
80	雍盛商場										
		58,230	283	28.5	4.54%	596.5	7.50%	559.3	577.9	4.94%	7.75%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

				收益還原法		現金流量折現法			分析	
序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
86	三聖商場	75,258	176	25.8	4.66%	543.7	7.50%	512.6	528.2	4.88% 7.79%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
87	秦石商場	61,210	583	24.7	4.71%	526.3	7.50%	499.8	513.1	4.81% 7.84%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
88	李鄭屋商場	73,919	461	22.6	4.47%	529.0	7.50%	491.0	510.0	4.44% 7.68%
	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。該物業於1984年落成，總共提供461個泊車位。								
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
89	青衣商場	55,400	344	26.3	4.73%	522.0	7.50%	495.0	509.0	5.16% 7.83%
	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。								
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
90	穗禾苑商場	61,204	980	24.4	4.36%	526.0	7.50%	487.0	507.0	4.81% 7.66%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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

				收益還原法		現金流量折現法		估價2016年 3月31日 之價值	分析	
序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	(百萬港元)	「按計算」 內部收益率
96	天慈商場									
		38,522	289	21.7	4.64%	453.5	7.50%	427.6	440.6	4.93% 7.79%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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	明德商場									
		38,643	383	22.4	4.95%	442.0	7.50%	427.0	435.0	5.15% 7.96%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
98	錦英苑商場									
		37,260	492	20.8	4.58%	425.0	7.50%	397.0	411.0	5.05% 7.74%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
99	安蔭商場									
		40,781	347	20.7	5.19%	396.0	7.50%	392.0	394.0	5.25% 8.13%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								
100	耀東商場									
		67,768	685	16.9	5.11%	386.0	7.50%	392.0	389.0	4.35% 8.29%
	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。行人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尾。該物業總共提供685個泊車位。								
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。								

估值報告 續

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
106 東頭邨之商舖與停車場											
		38,578	493	15.2	4.58%	369.0	7.50%	348.0	359.0	4.22%	7.76%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
107 健明邨之停車場											
		0	763	18.3	5.60%	318.0	7.50%	324.0	321.0	5.71%	8.33%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
108 長安邨之商舖與停車場											
		3,915	484	15.1	4.78%	303.6	7.50%	290.3	297.0	5.08%	7.89%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
109 賢麗苑購物中心											
		16,300	150	15.1	4.53%	310.5	7.50%	281.1	295.8	5.09%	7.52%
	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。從賢麗苑購物中心的LG2樓可直達荔景地鐵站。該物業總共提供150個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
110 長宏邨之商舖與停車場											
		11,532	333	15.2	5.02%	298.6	7.50%	289.7	294.2	5.15%	7.99%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
117 兆禧苑商場											
		23,439	560	11.1	4.37%	244.6	7.50%	226.9	235.8	4.69%	7.68%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
118 樂華南邨之商舖與停車場											
		16,239	226	9.1	5.20%	213.1	7.50%	209.5	211.3	4.29%	8.08%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
119 高俊苑之商舖與停車場											
		7,332	323	9.0	4.62%	194.7	7.50%	181.2	188.0	4.81%	7.89%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
120 華荔邨之停車場											
		0	411	9.4	4.80%	188.0	7.50%	180.0	184.0	5.10%	7.88%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
121 美松苑之商舖與停車場											
		1,077	385	8.7	4.58%	184.3	7.50%	173.5	178.9	4.89%	7.78%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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	收益還原法			現金流量折現法			分析			
		內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價 2016 年 3 月 31 日之價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部收益率
128 慈民邨之停車場											
		0	364	8.4	5.20%	155.0	7.50%	153.0	154.0	5.46%	8.13%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
129 翠灣邨之商舖與停車場											
		8,561	182	6.1	4.40%	152.2	7.50%	140.8	146.5	4.14%	7.66%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
130 田景邨之停車場											
		0	380	6.3	4.30%	143.0	7.50%	132.0	137.5	4.55%	7.60%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
131 寶珮苑之停車場											
		0	277	6.3	4.30%	143.0	7.50%	131.0	137.0	4.62%	7.61%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
132 天逸邨之商舖與停車場											
		8,784	446	6.8	4.83%	139.3	7.50%	133.8	136.6	4.98%	7.91%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
133 欣盛苑之商舖與停車場											
		11,810	252	6.0	4.41%	140.6	7.50%	130.1	135.4	4.43%	7.66%
	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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年3月31日之價值 (百萬港元)	初始回報率	「按計算」內部收益率
140 天華邨之商舖與停車場											
		1,476	287	6.0	4.65%	126.7	7.50%	119.8	123.3	4.88%	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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
141 欣明苑之商舖與停車場											
		7,019	262	5.4	4.48%	125.0	7.50%	116.7	120.9	4.44%	7.72%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
142 寶雅苑之商舖與停車場											
		13,951	246	5.1	4.32%	124.9	7.50%	114.9	119.9	4.24%	7.62%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
143 麗安邨之停車場											
		0	181	5.9	5.20%	114.0	7.50%	113.0	113.5	5.17%	8.16%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
144 慈愛苑之商舖與停車場											
		13,306	199	5.5	5.00%	113.4	7.50%	110.5	112.0	4.87%	8.01%
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期的一幢獨立的幼稚園大樓。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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
145 南昌邨之商舖與停車場											
		8,112	156	4.6	4.50%	107.9	7.50%	100.8	104.4	4.42%	7.73%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本 還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	估價2016年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部收益率
152 錦鞍苑之停車場											
		0	238	3.1	3.80%	83.0	7.50%	73.0	78.0	4.03%	7.30%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
153 樂雅苑之商舖與停車場											
		12,616	265	3.2	4.34%	78.5	7.50%	72.4	75.5	4.22%	7.63%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
154 秀茂坪邨第一期之停車場											
		0	395	2.8	3.90%	77.0	7.50%	68.0	72.5	3.84%	7.39%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
155 新圍苑之停車場											
		0	185	3.2	4.20%	73.0	7.50%	67.0	70.0	4.57%	7.59%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
156 怡雅苑之停車場											
		0	159	2.9	4.20%	73.0	7.50%	67.0	70.0	4.17%	7.58%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									
157 瓊麗苑之停車場											
		0	158	2.8	4.20%	69.0	7.50%	63.0	66.0	4.17%	7.59%
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：		該物業由領展物業有限公司持有。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。									

估值報告 續

				收益還原法		現金流量折現法		估價2016年 3月31日		分析
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	資本還原率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	之價值 (百萬港元)	「按計算」 內部收益率
164 葵康苑之停車場										
		0	88	1.8	4.60%	45.0	7.50%	42.0	43.5	4.22% 7.80%
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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
165 天宏苑之商舖與停車場										
		9,946	79	1.7	4.42%	44.6	7.50%	41.4	43.0	4.06% 7.68%
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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
166 鵬程苑之停車場										
		0	67	1.4	4.60%	31.0	7.50%	29.0	30.0	4.51% 7.67%
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：	該物業由領展物業有限公司持有。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。									
167 竹園北邨之停車場										
		0	61	1.3	5.00%	26.0	7.50%	26.0	26.0	5.12% 8.08%
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：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6327號364,071份均等且不可分割份數中之687份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
168 黃大仙下邨(一)之停車場										
		0	70	1.1	3.80%	27.0	7.50%	24.0	25.5	4.44% 7.31%
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：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6373號240,107份均等且不可分割份數中之674份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
169 高怡邨之商舖與停車場										
		0	38	0.4	4.32%	7.1	7.50%	6.6	6.9	5.98% 7.39%
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：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，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)	總樓面面積上限(平方米)	估價2016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	6,300.0
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。該物業目前正在興建中。		
業權詳情：		該物業由順立投資有限公司根據賣地條件第20240號持有，年期自2015年2月23日起計，為期50年。		

中國物業

序號	物業名稱	商舖總 樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面 面積 (平方米)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬元 人民幣)	收益還原法		現金流量折現法		估價 2016年 3月31日 之價值 (百萬元 人民幣)	分析	
						資本 還原率	價值 (百萬元 人民幣)	折現率	價值 (百萬元 人民幣)		初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
1	上海企業天地1號及2號	7,375	75,780	226	288.4	4.08%	6,590.0	7.58%	6,660.0	6,630.0	4.35%	7.64%
簡介：		上海企業天地1號及2號於2003年落成，包括兩棟辦公室大樓、相連零售裙樓以及地下停車場。物業總樓面面積為98,080平方米，不包括停車場的總樓面面積為83,155平方米。										
業權詳情：		該物業由上海興邦房地產有限公司持有。										
2	北京歐美匯購物中心	55,423	—	251	121.9	5.00%	2,550.0	9.00%	2,510.0	2,530.0	4.82%	8.89%
簡介：		北京歐美匯購物中心於2009年落成，包括零售購物中心及251個地下泊車位。物業總樓面面積為70,946平方米，不包括停車場的總樓面面積為55,423平方米。										
業權詳情：		該物業由益颯美置業(天津)有限公司持有。										

上述價值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之辦事處可供查閱。

香港品質保證局核實聲明



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展資產管理有限公司(以下簡稱「領展」)委託，對其2015/2016策略報告(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。該報告陳述領展在2015年4月1日至2016年3月31日於可持續發展方面的表現及成就。是次核實工作只涉及香港的物業組合。

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展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展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

企業業務總監

2016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 2015/2016，行政總裁報告書
	G4-2	關鍵衝擊、風險及機會	年報 2015/2016，行政總裁報告書
組織概況	G4-3	組織名稱	年報 2015/2016，封面內頁
	G4-4	主要品牌、產品與服務	年報 2015/2016，封面內頁
	G4-5	組織總部所在位置	年報 2015/2016，封面內頁
	G4-6	組織營運所在的國家數量	年報 2015/2016，封面內頁
	G4-7	所有權的性質與法律形式	年報 2015/2016，企業管治報告
	G4-8	所提供服務的市場	年報 2015/2016，封面內頁
	G4-9	組織規模	年報 2015/2016，我們的物業組合
	G4-10	員工總數	年報 2015/2016，發展強大的團隊
	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	可持續發展網頁 2015/2016，持份者的聯繫
	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 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，成員資格、殊榮及約章
	G4-16	協會的會員資格	可持續發展網頁 2015/2016，成員資格、殊榮及約章

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
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	可持續發展網頁 2015/2016，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」	年報 2015/2016，行政總裁報告書，持份者的聯繫
	G4-19	重大考量面	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，議題邊界
	G4-21	組織外部在考量面上的邊界	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，持份者參與及重要性評估
	G4-26	與利害關係人議合的方式	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，持份者參與及重要性評估
報告書基本資料	G4-28	報告期間	可持續發展網頁 2015/2016，關於本報告
	G4-29	上一次報告的日期	2015年6月
	G4-30	報告週期	可持續發展網頁 2015/2016，關於本報告
	G4-31	回答報告或內容相關問題的聯絡人	可持續發展網頁 2015/2016，關於本報告
	G4-32	組織選擇的「依循」選項	全面，本索引，可持續發展網頁 2015/2016，關於本報告
	G4-33	外部保證	可持續發展網頁 2015/2016，驗證聲明

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 2015/2016，企業管治報告
	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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告

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
	G4-44	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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	領展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	可持續發展網頁 2015/2016，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 2015/2016，企業管治報告

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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告
倫理與誠信	G4-56	組織之價值、原則、標準和行為規範	年報 2015/2016，領導業務發展
	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 2015/2016，企業管治報告
	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 2015/2016，企業管治報告

全球報告倡議組織內容索引－全面 續

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	經濟績效	G4-DMA	管理方針揭露	年報 2015/2016，經營環境
		G4-EC1	產生及分配的直接經濟價值	年報 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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 2015/2016，企業管治報告
		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
	市場形象	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
		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 2015/2016，封面內頁
採購實務		G4-EC8	顯著的間接經濟衝擊，包括衝擊的程度	年報 2015/2016，財務回顧
		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 2015/2016，企業管治報告

類別	考量面	特定標準揭露－ 重大考量面	描述	參考資料
環境		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
	原物料	G4-EN1	所用原物料的重量或體積	我們購買價值 316,907.9 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	不適用
	能源	G4-EN3	組織內部的能源消耗量	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		G4-EN5	能源密集度	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		G4-EN6	減少能源的消耗	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		G4-EN7	降低產品和服務的能源需求	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		CRE1	建築節能力度	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
	水	G4-EN8	依來源劃分的總取水量	可持續發展網頁 2015/2016，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 0.08 立方米（每平方呎耗水量）

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
	排放	G4-EN15	直接溫室氣體排放(範疇一)	可持續發展網頁 2015/2016，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)	可持續發展網頁 2015/2016，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)	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		G4-EN18	溫室氣體排放強度	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		G4-EN19	減少溫室氣體的排放量	可持續發展網頁 2015/2016，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 8.85 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	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
		G4-EN22	依水質及排放目的地所劃分的總排放水量	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，數據列表
		G4-EN27	降低產品和服務對環境衝擊的程度	可持續發展網頁 2015/2016，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

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 2015/2016 財政年度總共錄得以下的環保支出和投資： 磅及打印機：266,000 港元 無線射頻識別系統：31,000 港元 總支出：297,000 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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，數據列表
	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

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
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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，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	具備健康和安全管理，但尚未與國際認可的標準進行具備符合國際公認的健康和安全管理驗證
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	可持續發展網頁 2015/2016，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劃	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，數據列表
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

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	可持續發展網頁 2015/2016，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
	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

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
	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	可持續發展網頁 2015/2016，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的百分比	可持續發展網頁 2015/2016，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
		G4-SO4	反貪腐政策和程序的溝通及訓練	領展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

類別	考量面	特定標準揭露— 重大考量面	描述	參考資料
	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	領展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	可持續發展網頁 2015/2016，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	可持續發展網頁 2015/2016，實現企業價值
		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

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
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	可持續發展網頁 2015/2016，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	年報 2015/2016，2015/2016 年度業務摘要
		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	可持續發展網頁 2015/2016，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

A. 環境		節／聲明	
A1 層面：排放物			
一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.1	排放物種及相關排放數據	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(噸)	✓	年報 2015/2016，建立具有更高生產力及更具質素的物業組合
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量	不適用	我們的業務營運沒有產生有害廢物
關鍵績效指標 A1.4	所產生非有害廢棄物總量	✓	年報 2015/2016，全球報告倡議組織內容索引
關鍵績效指標 A1.5	減少排放量的措施	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.6	處理廢棄物及減少廢棄物的措施	✓	年報 2015/2016，建立具有更高生產力及更具質素的物業組合
A2 層面：資源使用			
一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.1	直接／間接能源耗量	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.2	耗水量(總額)	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.3	能源使用效益措施	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.4	水源問題	不適用	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.5	包裝物料總量	不適用	我們沒有生產任何產品
A3 層面：環境及天然資源			
一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A3.1	業務活動重大影響的說明	✓	可持續發展網頁 2015/2016，保持良好的環境管理

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引 續

B. 社會		節／聲明	
僱傭及勞力常規			
B1 層面：僱傭			
一般披露	披露聲明	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B1.1	受僱員工總數	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B1.2	僱員流失比率	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
B2 層面：健康與安全			
一般披露	披露聲明	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	✓	我們沒有因工作關係死亡的記錄
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失的工作日數	✓	可持續發展網頁 2015/2016，數據列表
關鍵績效指標 B2.3	所採納的職業健康及安全措施の説明	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
B3 層面：發展及培訓			
一般披露	披露聲明	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B3.1	按類別劃分接受培訓的員工百分比	✓	可持續發展網頁 2015/2016，培養高品質團隊
關鍵績效指標 B3.2	每名員工的平均培訓時數	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
B4 層面：勞工準則			
一般披露	披露聲明	✓	年報 2015/2016，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B4.1	描述招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	✓	領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及童工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈
關鍵績效指標 B4.2	當發現違規情況時消除該等情況所採取的步驟説明	✓	領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及童工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈

B. 社會

節／聲明

營運慣例

B5 層面：供應鏈管理

一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網頁 2015/2016，夥伴協作
關鍵績效指標 B5.1	供應商數目	✓	年報 2015/2016，企業管治
關鍵績效指標 B5.2	有關委聘供應商的慣例說明	✓	可持續發展網頁 2015/2016，夥伴協作

B6 層面：產品責任

一般披露	披露聲明	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產產品
關鍵績效指標 B6.1	出售或付運產品總額的百分比	不適用	
關鍵績效指標 B6.2	有關產品及服務的投訴	不適用	
關鍵績效指標 B6.3	有關維護及保障知識產權的常規	不適用	
關鍵績效指標 B6.4	質量檢定程序	不適用	
關鍵績效指標 B6.5	消費者資料保障及私隱政策	不適用	

B7 層面：反貪污

一般披露	披露聲明	✓	年報 2015/2016，企業管治
關鍵績效指標 B7.1	有關貪污行為的訴訟案件數目	✓	於 2015/2016 年度，我們沒有有關貪污行為的法律案件
關鍵績效指標 B7.2	預防措施及舉報程序的說明	✓	年報 2015/2016，企業管治

社區

B8 層面：社區投資

一般披露	披露聲明	✓	年報 2015/2016，在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇	✓	年報 2015/2016，在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展
關鍵績效指標 B8.2	已動用資源	✓	年報 2015/2016，在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

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。我們並沒有違反以下十項原則。

人權	
原則1	企業界應支持並尊重國際公認的人權；
原則2	保證不與踐踏人權者同流合污。
勞工標準	
原則3	企業界應支持結社自由及切實承認集體談判權；
原則4	消除一切形式的強迫和強制勞動；
原則5	切實廢除童工；
原則6	消除就業和職業方面的歧視。
環境	
原則7	企業界應支持採用預防性方法應付環境挑戰；
原則8	採取主動行動促進在環境方面更負責任的做法；
原則9	鼓勵開發和推廣環境友好型技術。
反腐敗	
原則10	企業界應努力反對一切形式的腐敗，包括敲詐和賄賂。

五年表現概要

財務數據

	截至 2016 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	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	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
綜合收益表					
收益	8,740	7,723	7,155	6,506	5,932
物業經營開支	(2,227)	(2,054)	(1,953)	(1,890)	(1,747)
物業收入淨額	6,513	5,669	5,202	4,616	4,185
一般及行政開支	(368)	(437)	(222)	(223)	(269)
投資物業公平值變動	11,263	22,699	13,445	17,705	6,680
營運溢利	17,408	27,931	18,425	22,098	10,596
利息收入	6	32	28	39	33
財務成本	(508)	(359)	(393)	(441)	(431)
出售投資物業之收益	396	445	–	–	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	17,302	28,049	18,060	21,696	10,198
稅項	(953)	(819)	(755)	(634)	(596)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	16,349	27,230	17,305	21,062	9,602
已向基金單位持有人派付之分派	(4,368)	(4,030)	(3,579)	(3,126)	(2,706)
	11,981	23,200	13,726	17,936	6,896
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)	11,404	23,217	13,851	18,065	6,943
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	523	(17)	(125)	(129)	(47)
非控制性權益	54	–	–	–	–
	11,981	23,200	13,726	17,936	6,896
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	16,295	27,230	17,305	21,062	9,602
調整：					
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(11,209)	(22,699)	(13,445)	(17,705)	(6,680)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	24	–	–	–	–
– 其他非現金收入	(101)	(46)	(30)	(8)	–
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(67)	–	–	–	–
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(375)	(421)	–	–	–
可分派收入總額	4,567	4,064	3,830	3,349	2,922
酌情分派	67	128	–	–	–
可分派總額	4,634	4,192	3,830	3,349	2,922
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	98.99	89.56	80.22	71.08	63.11
每基金單位末期分派	107.19	93.28	85.59	75.38	66.41
每基金單位分派總額	206.18	182.84	165.81	146.46	129.52

五年表現概要 續

財務數據(續)

		於2016年 3月31日	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
資產及負債						
投資物業	百萬港元	160,672	138,383	109,899	95,366	76,672
其他非流動資產	百萬港元	1,816	934	470	572	598
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	964	3,827	3,097	3,485	1,955
資產總值	百萬港元	163,452	143,144	113,466	99,423	79,225
流動負債	百萬港元	4,387	4,880	5,532	4,198	2,245
非流動負債	百萬港元	31,624	20,158	11,583	13,583	14,245
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	36,011	25,038	17,115	17,781	16,490
非控制性權益	百萬港元	54	—	—	—	—
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	127,387	118,106	96,351	81,642	62,735
帶息負債佔資產總值比例	%	16.5	11.9	11.0	13.6	15.9
負債總額佔資產總值比例	%	22.0	17.5	15.1	17.9	20.8
投資物業估值						
估值資本還原率						
— 香港(加權平均)	%	4.59	4.61	5.27	5.39	6.11
— 中國內地						
— 零售	%	4.50-5.00	—	—	—	—
— 辦公室	%	4.00	—	—	—	—
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	56.79	51.53	41.69	35.68	27.73
每基金單位收市價	港元	46.00	47.80	38.15	42.30	28.90
市值	百萬港元	103,185	109,547	88,160	96,785	65,383
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	%	(19.0)	(7.2)	(8.5)	18.6	4.2
已發行基金單位		2,243,148,136	2,291,770,269	2,310,889,561	2,288,061,440	2,262,372,930

物業組合數據

		截至2016年 3月31日止 年度	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
香港之物業組合						
年末平均每月租金	每平方米呎港元	50.0	45.4	42.1	38.4	35.8
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育／福利及配套設施)	每平方米呎港元	53.7	48.7	45.3	41.3	38.5
續租租金調整率						
— 商舖	%	29.0	23.3	25.8	24.7	23.4
— 整體	%	25.9	22.0	25.7	24.6	21.7
年末租用率	%	96.0	94.8	94.4	94.1	92.9
物業收入淨額比率	%	74.6	73.4	72.7	70.9	70.5
續租率	%	77.5	75.3	76.7	82.7	79.2
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,250	5,124	5,193	5,006	4,806
每個泊車位每月收入	港元	2,022	1,767	1,566	1,378	1,222
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售	%	39.1	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	12.8	不適用	不適用	不適用	不適用
年末租用率						
— 零售	%	99.5	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用
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	不適用	2.12	4.71	7.72	2.07
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	(16.29)	(14.13)	(8.39)	(7.13)	(4.68)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	4.5	3.8	4.3	3.5	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	%	20.0	17.8	16.1	14.2	12.6

附註：

- (i) 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49.75港元(2015年：53.65港元)及最低成交價40.50港元(2015年：37.40港元)計算。基於年內之最高成交價低於年末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無於2016年3月31日呈列年末之成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之溢價。
- (ii) 每基金單位淨回報率乃按截至2016年3月31日止年度之每基金單位持有人分派206.18港仙(2015年：182.84港仙)，除以於2016年3月31日之收市價46.00港元(2015年：47.80港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展之基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)，買賣單位為每手500個基金單位。

於2016年3月31日之已發行基金單位為2,243,148,136個。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2016年3月31日止財政年度之末期業績公布	2016年6月8日
末期分派之除權日期	2016年6月22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⁾	2016年6月24日至6月28日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2016年6月28日
末期現金分派之派付日期	2016年7月7日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2016年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2016年7月25日至7月27日 (包括首尾兩天)
2016年基金單位持有人周年大會	2016年7月27日
截至2016年9月30日止六個月之中期業績公布	2016年11月

附註：

(1) 為合資格可享有截至2016年3月31日止年度每基金單位107.19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2016年6月23日下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716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2016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2016年7月22日下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上)，辦理過戶登記手續。

領展之財務報告、公布、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展之公司網站Linkreit.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@linkreit.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@linkreit.com

顧客服務聯絡方法

熱線： (852) 3168 0080 (截至2016年8月14日止)
(852) 2122 9000 (由2016年8月15日起)

網址

Linkreit.com (公司網址)

Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式



立即下載
泊食易



「泊食易」手機應用程式

納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數

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

GPR⁽³⁾(世界)指數

GPR⁽³⁾亞洲指數

GPR⁽³⁾香港指數

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生可持續發展企業指數

MSCI⁽⁴⁾所有國家世界指數

MSCI⁽⁴⁾所有國家亞太(日本除外)指數

MSCI⁽⁴⁾世界房地產投資信託指數

MSCI⁽⁴⁾香港指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合香港指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合房地產投資信託指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾綜合香港房地產投資信託指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾可投資100指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾可投資100香港指數

TR⁽⁵⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁶⁾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) 摩根士丹利資本國際公司

(5) 湯姆森路透

(6) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2015年基金單位持有人周年大會	於2015年7月22日舉行之基金單位持有人周年大會
2016年基金單位持有人周年大會	將於2016年7月27日舉行之基金單位持有人周年大會
組織章程細則	管理人之組織章程細則
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
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
董事會主席或主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之書面職權範圍內載列之職責，截至本報告日期，包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而其任何一個均泛稱為「董事委員會」
商業中心區	商業中心區
慈善及社區參與計劃	由領展設立名為「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展物業周邊社區之相關計劃
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，其內載列有關領展營運的各項主要流程、系統及措施
現金流量折現法	現金流量折現法
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領展之基金單位
資產總值上限	領展資產總值之10%(及根據信託契約所載方式計算)
本集團或集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港	中華人民共和國香港特別行政區

IIRC	國際綜合報告委員會
上市	領展基金單位於香港首次公開發售
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)或准用證(僅授權進行若干事宜)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
領展	領展房地產投資信託基金(前稱領匯房地產投資信託基金)
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層員工以及彼等各自之有聯繫者進行領展證券交易之守則
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	於2007年7月23日由基金單位持有人採納之領展長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司(前稱領匯管理有限公司)，並為領展之管理人
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	領展之全資附屬公司 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，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
中國	中華人民共和國及如文義所需，不包括香港
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，現為世邦魏理仕有限公司
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
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

釋義及詞彙 續

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	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第 571 章證券及期貨條例
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所指的涵義)
平方米	平方米
聯交所	香港聯合交易所有限公司
商戶	租約項下之承租人、商戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就設立領展而訂立之信託契約(經 11 份補充契約修訂及補充)
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司
按營業額分成租金	按商戶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	領展之基金單位(文義另有所指則除外)
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍

(行政總裁)

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

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

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

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

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com

