

年報2017/2018

策略報告

領展 LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

連繫好生活



目錄

我們的物業組合

引言	封面內頁
我們的物業組合	2

我們的策略

持份者的聯繫	4
價值創造模式	6
2017/2018年度業務摘要	8
主席報告書	10
行政總裁報告書	14
獎項及殊榮	18

我們的表現

經營環境	20
旺角新都會	22
- T.O.P This is Our Place	
表現回顧	24
- 策略重點	
- 財務回顧	
優質投資項目	44
- 中國內地業務版圖	

我們的管治

風險管理	46
企業管治	50

我們的投資者

投資者資料	52
釋義及詞彙	54
公司資料	封底內頁

關於領展

領展房地產投資信託基金是首家在香港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。我們擁有一個包括位於香港、北京、上海及廣州之零售商舖、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，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2017/2018年度策略報告涵蓋了我們由2017年4月1日起至2018年3月31日止的表現，報告亦採用了國際綜合報告委員會的<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。此報告方式讓我們就如何為不同持份者創造價值提供全面而精簡的匯報。

重要性

此報告根據領展的價值創造模式及四個策略重點編製而成。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。

2017/2018年度完整報告及簡報

我們的全套報告及所遵從的文件可於公司網站 (Linkreit.com) 瀏覽及下載。

本報告涵蓋領展所擁有的138個香港物業及3個中國內地物業。

策略報告

領展的策略報告以國際綜合報告委員會的<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

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

估值報告

此報告根據仲量聯行有限公司所提供的估值，概述領展每個物業的市場價值。

可持續發展網站

截至2013/2014年度止，領展於企業可持續發展網站刊發獨立的年度可持續發展報告。自此之後，我們於網站上更新最新的企業可持續發展表現。有關資料可於網上瀏覽：Linkreit.com/sustainability

所遵從的文件

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織第4代可持續發展報告指南的全面方案
- 聯合國全球契約



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊

連繫 好生活

抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素

使命

透過履行下列承諾，
與持份者共建關係

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念，
管理及運作業務

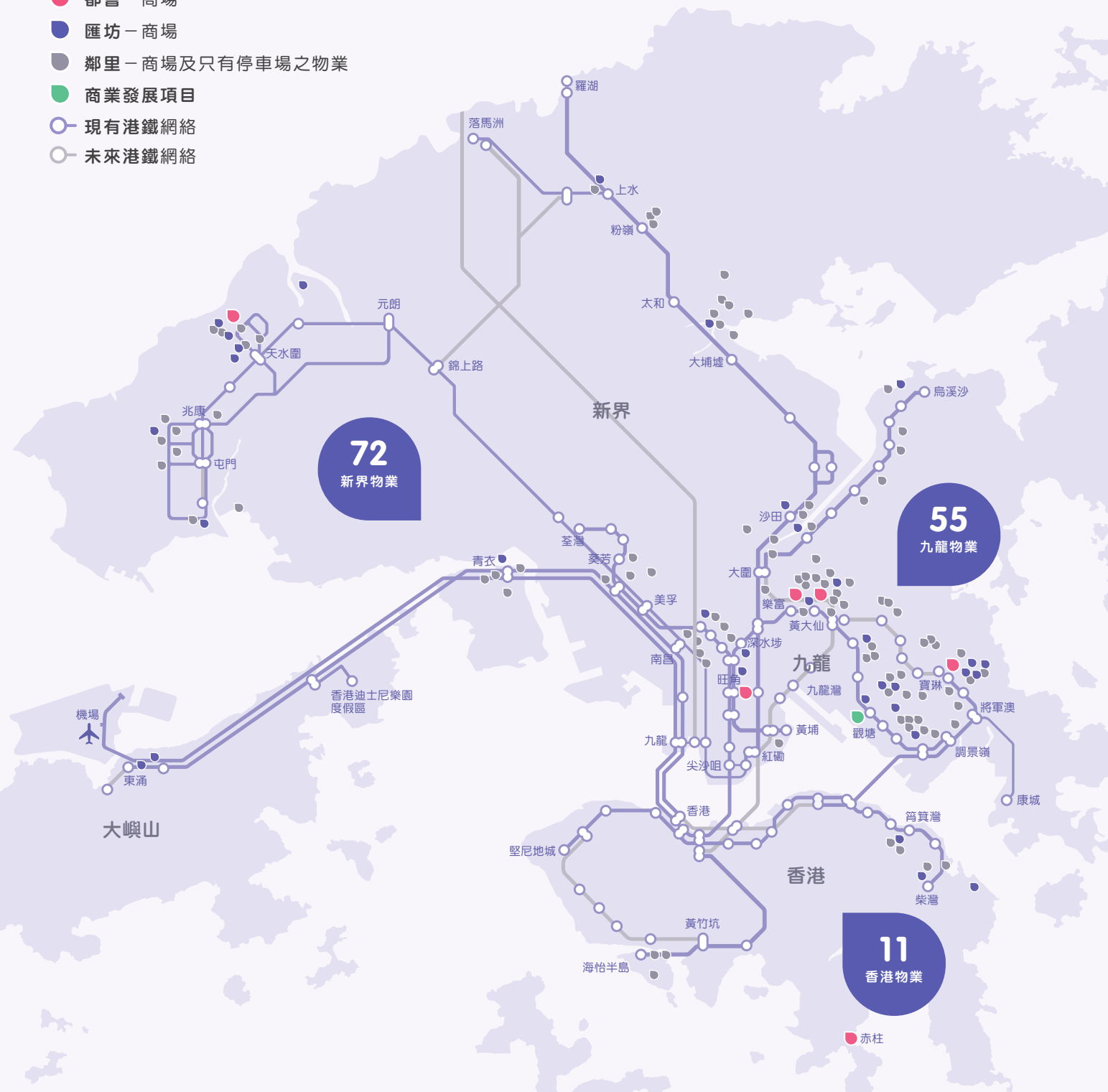
- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神



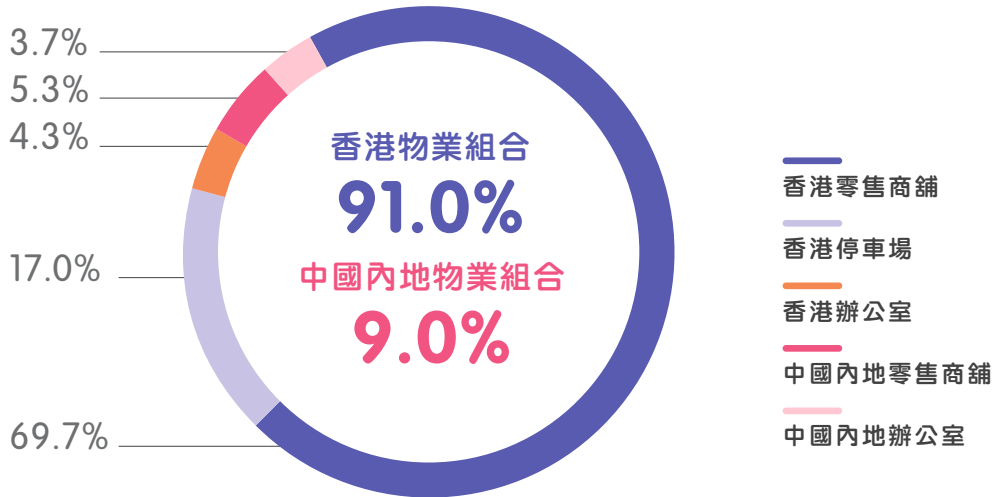
我們的物業組合

我們的物業組合包括分佈於香港、北京、上海及廣州之零售商舖、停車場及辦公室物業。這些組合為我們提供一個穩健及多元化的平台以創造價值。

- 都會－商場
- 匯坊－商場
- 鄰里－商場及只有停車場之物業
- 商業發展項目
- 現有港鐵網絡
- 未來港鐵網絡



物業組合 (按估值)



香港

138

物業

~61,000

停車場泊車位

~90 萬平方呎

發展中之面積

~900 萬平方呎

零售面積

中國內地

3

物業

~300 萬平方呎

零售及辦公室面積



持份者的聯繫

了解持份者的期望有助我們制定策略及透過業務模式作出有效回應。我們就與持份者聯繫的原因、方法及他們的關鍵利益作出概述。

為實踐我們的策略重點，與價值鏈內的持份者溝通和合作至關重要。我們致力作公開和雙向的聯繫交流，得悉我們何處表現合宜之餘，同時亦提醒我們如何在其他方面加以改善，藉此有助我們為周邊社群創造價值，並作為我們成功的藍圖。

就我們如何達致持份者的期望，請參閱策略重點之概述。



我們的社區

我們所服務社區的居民

聯繫的重要性及原因：我們的物業是周邊社區居民生活空間的延伸。

他們的關鍵利益：潔淨的購物環境、提供零售及娛樂產品、選擇多樣化、價格合理的產品及服務。

我們聯繫的方法：合宜的行業及商戶組合、企業、顧客及商場網站、市場推廣活動、顧客服務大使、調查及專題小組會議，以及企業熱線及資訊渠道。



我們的員工

近900名直接聘用員工

聯繫的重要性及原因：員工是領展得以實現其承諾的關鍵所在。

他們的關鍵利益：工作滿意度、有價值及互相支持的工作環境、事業晉升、專業發展、學習技能及知識的機會。

我們聯繫的方法：任人唯才的積效文化及措施、進修及培訓資助、員工意見調查、專題小組、員工大會、週年派對、生活與工作平衡及健康相關活動、義工團隊、YourVoice.com分享平台，以及員工購股計劃。



我們的投資者

領展的機構及零售投資者

聯繫的重要性及原因：基金單位持有人、銀行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资讯。

他們的關鍵利益：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，以及良好的企業管治。

我們聯繫的方法：投資者簡報會、路演、會議、一對一面談及參觀物業、回應可持續發展調查、年報，以及基金單位持有人周年大會。

我們的商戶

涉及逾9,500份租約的策略業務合作夥伴

聯繫的重要性及原因：商戶是我們的策略合作夥伴，並一同為顧客提供理想的購物環境。

他們的關鍵利益：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，以及租金上調。

我們聯繫的方法：資產經理會議、CONNECTION年度會議、商戶聯會會議、領展商戶學堂、領展商戶學堂一理財講場、領展社區信心指數，以及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。



我們的業務合作夥伴

供應商及承辦商

令我們得以提供優質服務的服務供應商

聯繫的重要性及原因：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、安全以及採購操守的守則。與他們聯繫將有助維持業務的持續性、可行性及營運效率。

他們的關鍵利益：按時付款、公平的商業行為，以及獲得可提升服務能力的專長。

我們聯繫的方法：CONNECTION年度會議、調查及培訓，以及中央採購標準化產品。

非政府機構

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

聯繫的重要性及原因：非政府機構代表多個公眾持份者團體表達意見，能夠作為與不同人士聯繫的另一個渠道。

他們的關鍵利益：環境影響、企業可持續發展以及負責任的商業行為。

我們聯繫的方法：CONNECTION年度會議、加入不同委員會、合作推行社區項目、員工義工活動、領展「愛·匯聚計劃」，以及出租舖位予福利機構。

媒體

在多方面推廣領展的媒體合作夥伴

聯繫的重要性及原因：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，我們的業務營運所帶來的影響，以及品牌形象的資訊。

他們的關鍵利益：商戶及社區問題、領展的措施及業務計劃、獲得有關主要活動及產品的資訊，以及透明度。

我們聯繫的方法：管理層訪問、回應媒體查詢、新聞稿發布，以及透過午餐及茶會進行的非正式簡介會。

政府

政府官員以及香港立法會和區議會議員

聯繫的重要性及原因：我們與政府及監管機構的關係會影響我們為廣泛的經濟、社會及環保作出貢獻的能力。

他們的關鍵利益：促進社會經濟增長、遵守法規、環境影響，以及企業管治。

我們聯繫的方法：回應公眾諮詢、加入地區工作小組、擔任諮詢委員會代表、就可持續發展計劃及項目作溝通，以及定期會面。

價值創造模式

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

我們所管理的

專注於策略重點



零售



停車場



辦公室

1

建立具高生產力的物業組合

2

維持均衡的資本架構

3

建立強大的團隊

4

促進我們的社區蓬勃發展

我們如何管理

- 管理
- 提升
- 收購
- 出售
- 發展
- 重建

從而創造價值

以此衡量



地方營造

具高生產力、可持續性的
優質物業組合

- 商戶銷售額增長
- 神秘顧客計劃評分

參閱第38頁



財務

財務回報持續提升

- 每基金單位分派
- 年度之總回報

參閱第41頁



人才

具才華、積極參與及高績
效的員工

- 員工流失率
- 員工／董事會成員多元化

參閱第35頁



關係

與我們的商戶、顧客及社
區保持良好關係

- 觀感調查結果
- 領展「愛·匯聚計劃」的影響

參閱第38頁



創新

具備可持續社區發展知識
的領導團隊

- 領展社區信心指數
- 資產提升項目數量

參閱第24、38頁



環境

穩定及可行的自然環境

- 減少之能源耗用量
- 減少運往堆填區的廢物

參閱第24頁

我們
連繫
好生活

2017/2018年度業務摘要

我們的主要財務和非財務業績指標反映了我們穩健的業務表現及所創造的價值。

10,023

收益(百萬港元)

↑ 8.3% 按年

7,663

物業收入淨額(百萬港元)

↑ 9.6% 按年

249.78

每基金單位分派(港仙)

↑ 9.4% 按年



優化社區的社會貢獻⁽¹⁾

4,700萬港元

自2013年起透過領展「愛·匯聚計劃」
投放的總額

31.3%

香港物業自2010年起已減少之能源耗用量

~19,000

自2008年起參與領展商戶學堂
的人數

附註：

(1) 所引用之日期反映計劃開始時的時間。

216,404

資產總值(百萬港元)

↑ 23.0% 與2017年
3月31日比較



99.4%
中國內地物業租用率



97.0%
香港物業租用率

一個讓商戶蓬勃發展的平台

8.0% 按年 
香港商戶銷售額增長

12.9% 
香港租金對銷售額比例

67 
迄今完成之資產提升項目

主席報告書



本人欣然提呈又一年的穩健業績。自去年推出價值創造模式以來，我們採取審慎周詳的策略，在經驗豐富的高級領導團隊和恪盡職守的員工共同努力下，達致可持續發展及合理的增長。領展緊守價值創造的承諾，收益錄得強健增長，服務水平持續提升，而資產管理模式亦取得更高的成效。



聶雅倫
主席



摘要

我們於香港董事學會舉辦的2017年度傑出董事獎獲嘉許，充份肯定我們於確立及維持高水平企業管治所作的努力。

我們2017/2018年度的業績及成就足證領展的業務模式高效，並且具備抗逆力及高生產力。

支持及協助周邊社區發展有利於我們業務的長遠發展。簡言之，社區發展興旺，方可帶動我們的業務發展。

整體經濟及經營環境回顧

2017/2018年度是我們營運所在市場成果豐碩的一年。香港本地生產總值及家庭收入強健增長，增加本地消費意慾。此外，經歷過去數年緩慢增長，整體零售市場開始展現復甦跡象。受惠於零售氣氛逐步回暖，旗下商場引入超過80個新品牌，同時數個現有商戶亦將業務擴展至我們物業組合內的其他物業。商戶銷售額增長強勁，並預計會持續上升。

香港政治日趨穩定，新一屆的香港特區政府開始擬定並推展其行動計劃。當中部分措施我們早已預料並作好準備，成立有機資源回收中心為例子之一。過去兩年，我們聯同商戶、業務合作夥伴及非政府機構訂出廢物分類政策及程序，以減低廢物的堆填成本。其他措施如引入上網電價，藉以鼓勵採用可再生能源技術，則於管理耗電量及碳足跡方面為領展帶來新思維。正如我們早前率先發展綠色金融，我們樂見這些新機遇，讓我們於環境及社會責任相關領域發揮業界領導角色，為香港的可持續發展出一分力。

秉持良好管治的企業

我們以高水平企業管治為經營之道，所有決策過程均著重高透明度和問責態度，加上強健的風險管理及董事會積極的監督，則更加相得益彰。

領展一直致力確保董事會組成維持多元化，不單著眼於平衡男女成員的比例，更顧及到專業知識和獨立性。本人樂見董事會成員皆積極主動，努力貢獻公司的發展。我們於香港董事學會舉辦的2017年度傑出董事獎獲嘉許，充份肯定我們於確立及維持高水平企業管治所作的努力。

我們將會繼續以最優良規範為目標，發展管治政策及程序，讓團隊能盡展所長，有效落實能夠創造價值的業務策略。

年度內所創造的價值

年度內，我們不但提升資本實力，同時在創造價值方面取得重大進展。創造優質購物空間仍是我們首要任務，年內完成14項資產提升項目，投資回報介乎15.2%至40.4%。

我們的財務資本保持穩健，2017/2018年度的業績亮麗，強健的資產負債表為不同業務範疇的投資提供靈活性。本年度收益上升8.3%至100.23億港元（2017年：92.55億港元）。每基金單位分派按年增加9.4%至249.78港仙（2017年：228.41港仙）。

本人樂見領展於創新、人才及環境資本方面取得長足進展。領展「泊食易」應用程式每月活躍用戶數目維持約二萬名，表現卓越員工亦樂於繼續效力，年內亦達成節能三成的目標。

主席報告書

→ 我們一直致力促進社區可持續發展，加強與持份者的聯繫交流，有關工作已取得良好成績。最新的品牌審計調查結果顯示，品牌表現於過去兩年有顯著改善。

這些業績及成就足證領展的業務模式高效，並且具備抗逆力及高生產力。儘管如此，我們會持續審視組織架構，確保我們能保持靈活，並且能適應不斷轉變的市場環境、消費者期望和科技發展。

創造價值的共同願景

我們在持份者關係方面取得重大進展—這可能是領展最重要及最雄厚的資本。我們的價值創造模式重申品牌承諾，支持及協助周邊社區發展有利於我們業務的長遠發展。簡言之，社區發展興旺，方可帶動我們的業務發展。

本人欣然呈報，我們一直致力促進社區可持續發展，加強與持份者的聯繫交流，有關工作已取得良好成績。最新的品牌審計調查結果顯示，品牌表現於過去兩年有顯著改善。其中，對領展有正面觀感的受訪者數目升逾25%。值得鼓舞的是，儘管如此，我們明瞭大眾對於我們的業務仍有誤解。我們不會迴避這些良性討論，因為有關過程提供機會，讓我們得知營運有待改善之處。我們深信，領展對於建構能讓社區蓬勃發展的環境一直肩負重要角色。

秉承此信念，我們已著手引入新物業管理文化，力求由內到外營造對社群的歸屬感，並做到以社區為本。此方針乃建基於我們致力改善業務所在社區的共同願景。溝通模式昔日以單向為主，現在則著重鼓勵和雙向互動。本年度的CONNECTION年度會議，除按傳統邀請服務供應商、承辦商及營辦商外，並廣邀商戶及非政府機構參與。經改進的會議模式更著重互動，除了跟與會者就未來業務挑戰、社區期望的轉變分享卓見外，並連繫各價值創造倡議以加強合作。

2017/2018年度，領展的社區關係經理團隊與社區代表及政府官員舉行了超過700次會議，對其關注的事項有進一步了解。我們繼續透過領展「愛·匯聚計劃」聆聽及支持社區需要，並回應了廣泛的社會議題，包括文化保育、推廣積極健康生活方式及提高對暢通無阻通道的關注。

這些渠道不但為內外持份者提供機會思考「我可以如何改善社區？」這重要命題，同時亦鼓勵他們提出解決方法及意見。這更讓我們與商戶、顧客、社區、服務供應商攜手打造出值得引以為傲的獨特空間，可堪稱為「This is Our Place」。這也正正是我們「**連繫好生活**」之道。

致謝

本人謹代表董事會向行政總裁王國龍、公司管理團隊及近900名員工致以衷心謝意，全賴他們恪盡職守，我們方能締造如此佳績。

本人亦謹此感謝各位董事會同寅作出的寶貴貢獻，確保業務的靈活性及與時並進。本人特此歡迎於2018年5月1日加入的蒲敬思。

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
2018年6月6日

主席

- 1. 聶雅倫
(亦為獨立非執行董事)

執行董事

- 2. 王國龍
行政總裁
- 3. 張利民
首席營運總監

非執行董事

- 4. 紀達夫

獨立非執行董事

- 5. 蒲敬思
- 6. 陳耀昌
- 7. 裴布雷
- 8. 陳寶莉
- 9. 陳秀梅
- 10. 謝伯榮
- 11. 謝秀玲
- 12. 韋達維
- 13. Ms Elaine Carole YOUNG



董事會

2018年5月1日生效



董事簡介載於：
<http://www.linkreit.com/TC/aboutus/Pages/Board-of-Directors.aspx>

行政總裁報告書



我們的業務營運效益創下新高，並且見證物業組合管理策略完成完整週期。能夠達致此等成就，全賴我們扭轉消極被動的文化，換上積極及遠大的目光，使我們的業務與時並進。



王國龍
行政總裁



摘要

T.O.P This is Our Place 是我們位於旺角的最新都會商場，標誌著領展以全新的方式與社區共同打造獨特的消閒地點。

去年，我們創紀錄完成了14項資產提升項目，而聯同街市營運商夥伴進行的提升工程，則合共完成12個鮮活街市項目。

領展於2017年9月成為聯合國負責任投資原則的簽署機構。該計劃致力推動企業與所投資的社區就環境、社會及管治事宜達成一致的共識。

本人很榮幸代表領展的管理團隊及近900名員工提呈領展2017/2018年度的綜合年度報告。去年，我們致力加強對抱負及策略的承擔、鞏固與商戶、顧客、社區及業務合作夥伴的關係以及投放更多資源以發展具靈活性的世界級團隊。我們的業務營運效益創下新高，並且見證物業組合管理策略完成完整週期。能夠達致此等成就，全賴我們扭轉消極被動的文化，換上積極及遠大的目光，使我們的業務與時並進。我們現已成為更具實力及靈活性的公司。因此，我們於本年度再次達致卓越的財務、環境及社會表現。

迎接變革，成就卓越表現

「我們迎接變革並藉此締造繁榮，通過挑戰，時刻保持領先優勢，從而不斷帶來可持續增長的業績。」

面對不斷轉變及競爭激烈的經營環境，營商方式絕不可一成不變。我們持續投資於變革及創新思維，以迎合與日俱進的顧客品味及喜好、預測新興科技可能為業務帶來的影響、持續降低營運成本以及鞏固業務的長遠發展。過去三年，我們作出了多項當時看來有違常態的決定，但這些決定都是理性及明智的。然而，本人欣然呈報，事實證明我們作出該等決定的先見和果敢（包括投資開發數碼解決方案、在不同城市的物業引進資產管理模式以及收購黃金地段的零售物業）均朝著正確的方向

邁進，並有助提高我們物業組合的抗逆力。而與各持份者溝通將會是我們持續的挑戰，務求令他們得悉該等措施的好處，並以事實及穩健的業績來回應各種批評的聲音。

作為專注於必需品的大型零售物業組合擁有人及管理人，我們密切關注數碼解決方案及電子商務為業務帶來的潛在影響。雖然本地研究及氣氛持續顯示這些因素的影響有限（尤其是對必需品的消費而言），但我們視數碼化為加深認識及了解顧客的良機。我們會繼續投資於開發及改良領展的得獎應用程式「泊食易」，讓顧客與我們於香港旗下138項物業超過9,500名的商戶得以連繫。本年度，我們展開適度的先導計劃，在停車場新增多項便利的電子付款功能。自推出以來，停車場用戶已開始試用並逐步接納手機付款。我們現階段不斷加強對該方面的認識，為電子付款成為商戶及顧客的首選營商模式作好準備。

我們已把資產管理模式推行至整個物業組合。這需要資產經理團隊對各商場及其周邊社區均具備深入的了解，方能達致最佳的收益管理、營運管理以及平台發展。整個過渡時期並不容易，當中包括長時間反覆檢討及完善資源分配、更新政策及程序以及制訂詳盡的資產管理計劃。此努力經已取得前期成果，這可從我們於2017/2018年度錄得強勁的8.3%按年收益增長，以及在簡化及執行資產提升項目方面的改善得以引證。

行政總裁報告書

→ 西城都薈廣場為我們帶來全新的品牌及服務組合，讓我們有機會為本地社區引進嶄新的零售體驗。

T.O.P This is Our Place (T.O.P) 是我們位於旺角彌敦道700號的最新都會商場。我們於2016年收購項目並於2018年中完成提升工程，T.O.P代表著領展以全新的方式與社區共同打造標誌性的消閒地點。與不同的持份者廣泛溝通後，T.O.P以致力啟發周邊社群及讓彼等表達及分享己見的都會商場為定位。物業設有佈滿手繪畫作的開放空間，鼓勵社區共融。

T.O.P將可為領展帶來龐大商機，除可試驗我們的資產管理能力，亦可作為資源以發展及改善現有物業組合。本人欣然宣佈，我們成功在估計預算內完成T.O.P的翻新工程。更值得期待的是，我們為此物業引入一系列的零售商戶，均是我們物業組合的新商戶。

維持可持續性，締造豐碩成果

「維持可持續性意味著我們必須作出全面的決策，成就能夠長久創造價值的業績。」

要成為可持續發展的業務，必須聆聽不同持份者的意見以作出明智決定，從而在經濟、環境及社會價值之間達致微妙平衡。這項全面的方針以未來為導向，讓我們達致長遠的成功。

我們透過提升現有物業及收購表現卓越的資產，持續改善物業組合的質素。去年，我們創紀錄完成了14項資產提升項目，而聯同街市營運商夥伴進行的提升工程，則合共完成12個鮮活街市項目。2017年中，我們收購了西城都薈廣場，把物業組合版圖擴展到廣州。其後，我們提升行業組合，使選擇更多樣化，並重點加強零售、兒童及餐飲類別。西城都薈廣場因而錄得61.2%的續租租金調整，創下全新記錄。也許更重要的是，與T.O.P相若，

西城都薈廣場為我們帶來全新的品牌及服務組合，讓我們有機會為本地社區引進嶄新的零售體驗。

改善物業組合的質素亦涉及一些決定，就如出售部分資產，其中包括我們經長時間努力建立而得的穩固關係及繁榮社區。然而，此舉可讓我們專注於經嚴格挑選的核心物業上，並從中產生資本，以投資於長遠而言發展及前景更佳的資產。2018年初，我們完成了17項物業的出售，作價230億港元。連同較早前的出售項目，我們於過去五年累計籌集逾350億港元，超出我們迄今為止所有物業收購的投資總額。

為維持物業組合的生產力，我們必須不斷致力打造消費者無論現在或未來都願意停駐的地方。在海濱匯（我們與南豐發展有限公司的合營發展項目）及T.O.P，我們已實施綠色建築標準的全球最佳常規，包括健康建築標準(WELL)、領先能源與環境設計(LEED)、綠建環評(BEAM Plus)之認證。這有助我們吸引世界知名的商戶進駐該等物業。鑑於我們的物業為周邊社群生活空間的延伸，我們就此為TKO Gateway及T Town兩個都會商場完成了提升工程，重點提供更多開放空間及改善交通連接。我們時刻保持與時並進的心態，確保我們能夠預測及應付顧客與日俱進的需求。

追求卓越，再創驕人業績

「我們秉承追求卓越的精神，以招聘、激勵、授權及啟發我們的團隊創造世界級的佳績。」

領展的核心在於以專責的團隊配合注重擁有權及精益求精的文化。本年度，我們大幅改善管理及發展人力及智慧資本的方式，以配合團隊中的各類人才並達致策略性

→ 我們必須繼續秉承追求卓越的精神，預測業務未來的發展方向，並由此刻起進行所需的籌備工作。就此，我們已優化策略領導及人才發展計劃，以擴闊領展日後可持續增長的領域。

目標。我們已修訂學習及發展計劃，使之與績效評估程序緊密掛鉤。這有助我們的員工明白他們的個人專長，並提供具規範的方法以達致持續的個人發展。

根據持份者的反饋及品牌觀感調查所得的意見，用於比較物業服務標準且推行已久的神秘顧客計劃已發展成服務提升計劃。該項計劃將量度更廣泛的範疇，確保物業在專業管理下提供舒適的環境。

追求卓越亦意味著我們明白自身的潛在領導角色。領展於2017年9月成為聯合國負責任投資原則的簽署機構。該計劃致力推動企業與所投資的社區就環境、社會及管治事宜達成一致的共識。領展致力積極參與地區及全球倡議計劃，為房地產行業制訂負責任投資的最佳常規。

加強領導能力

儘管我們的團隊已攜手取得多項成就，但我們絕不能就此自滿。我們必須繼續秉承追求卓越的精神，預測業務未來的發展方向，並由此刻起進行所需的籌備工作。就此，我們已優化策略領導及人才發展計劃，以擴闊領展日後可持續增長的領域。張利民獲晉升為首席營運總監。他於2010年加入領展擔任首席財務總監，在其領導下，領展維持穩健的財務狀況，並得以達致業務增長。作為首席營運總監，張利民將負責監督項目及發展、物業管理及營運、法律與公司秘書及資訊科技職能表現。而丘兆祺則獲晉升為首席策略總監，將會以制訂、溝通、實施及維持企業策略計劃為重點工作。我們亦委聘了黃國祥為首席財務總監，領導領展的財務、庫務及保險、風險管理，以及研究及數據分析職能。

締造強勁業績

2017/2018年度的財務表現反映了我們迎接變革、維持可持續性及追求卓越的方針及進展。收益及物業收入淨額繼續按年增長，分別增加8.3%及9.6%。每基金單位分派及物業組合估值分別按年增加9.4%及16.7%，足證業務長期策略的成效。

展望

香港的零售市場持續向好，我們預料經濟將維持穩健，有利消費增長。受惠於家庭收入增長及購買力日益提高，中國內地一線城市的經濟將維持穩定。

我們深信，我們擁有合適的團隊及策略迎接日後的機遇及挑戰。全賴我們富有才幹的管理團隊及恪盡職守的同事，我們將依據早前奠定的基礎作好充分準備，繼續為基金單位持有人及周邊社群創造價值。

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
2018年6月6日

獎項及殊榮



我們致力於業務上創造價值，就此所作的努力得到各界認同，並獲不同機構團體頒發多個獎項及殊榮。這肯定了領展一直堅守其抱負－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。



安永企业家奖2017中国
香港 / 澳门地区大奖获奖者
EOY 2017 China Country Winner for
Hong Kong / Macau Region

EY Entrepreneur
Of The Year™



物業設計



2017亞洲國際房地產大獎

- 最佳未來建設項目一金獎（海濱匯）

投資者關係



《機構投資者》2017年亞洲區公司管理團隊受尊崇企業調查

- 最受尊崇企業
- 最佳行政總裁（房地產）－第一名（整體）
- 最佳行政總裁（房地產）－第一名（買方）
- 最佳投資者關係計劃（房地產）－第三名（整體）
- 最佳投資者關係計劃（房地產）－第二名（買方）
- 最佳網頁－第二名（整體）

管治



2017年度香港公司管治卓越獎

- 得獎公司（類別一，主板公司－恒生指數成份股公司）



2017年度傑出董事獎

- 非執行董事獎，上市公司（香港聯交所－恒生指數成份股）（冼雅倫先生）
- 董事會獎，上市公司（香港聯交所－恒生指數成份股）
- 董事會多元化卓越嘉許

公共關係



第14屆國際企業大獎

- Stevie金獎－年度傳訊或公關活動－社區關係－亞洲（導盲犬本地化項目）

創新



2018年RICS香港年度大獎

- 「復修／活化團隊」類別優異獎（蝴蝶街市）



商場體驗行銷大獎2017

- 最佳手機應用程式

可持續發展



國際設施管理協會「亞太區卓越獎」2017

- 亞太區年度最佳管理可持續項目（領展企業廣場）

經營環境



香港消費者仍偏好到實體店內購物，主要原因包括店舖位置方便、消費者享受消費購物所帶來的社交互動和獨特體驗及可親身接觸產品。然而，隨著數碼轉型的步伐加快及更多零售商採用全方位零售的業務模式，香港的零售環境將面對更迅速的變革。我們預料，零售環境將受三大方面影響：顧客喜好、電子商務及科技。

顧客喜好

顧客對零售環境的期望有着明顯的演變，從只專注選購產品轉而享受消費購物所帶來的社交互動和獨特體驗。客製化、便利及多樣化的選擇亦是現今商戶吸引顧客的關鍵因素。此外，千禧世代已逐漸成為主要消費客群，他們著重連繫及互動參與，並有影響所屬社群的能力。

電子商務

電子商務已從單一的網上平台演變為全方位零售，涵蓋不同客戶的接觸點，包括網上平台、手機應用程式及實體店。為滿足顧客的需求，商戶透過分析數據提供個人化產品及服務。電子商務平台的營運商正逐漸改變零售生態，擴大其接觸率及滲透率。儘管電子商務持續發

展，調查結果顯示顧客仍然喜愛到實體店購物。因此，只要我們能繼續為顧客提供電子商務無法取代的獨特價值，領展亦能於這全方位新零售模式中受惠。

科技

科技發展在滿足客戶需求、提升零售體驗及提高經營效率方面帶來新商機。擴增實境技術更讓顧客將虛擬產品套於現實場景，帶來嶄新的購物體驗。全方位融合及數碼轉型為顧客提供多元化的零售及交易選擇。物聯網、位置追蹤及影像分析等科技為商場營運商收集數據，再轉化成市場信息，從而安排更佳的服務支援、加強品質控制及風險管理。

香港的主要市場趨勢

經濟增長保持蓬勃

↑ 4.7%

來源：香港政府統計處

失業率維持在低水平

2.9%

註：季節性調整數字
來源：香港政府統計處

零售租金逐漸改善

↑ 0.1%

商場

來源：仲量聯行

辦公室租金平穩上升

↑ 3.5%

甲級辦公室

來源：仲量聯行

泊車位需求快速增長

↑ 2.5%

私家車領牌數目

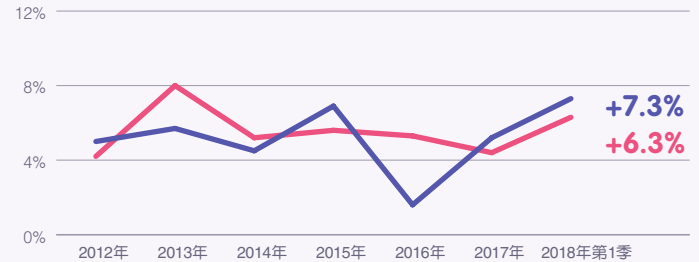
↑ 0.6%

私家車泊車位

註：截至2018年3月31日的數字
來源：香港運輸署

住戶每月入息中位數增長仍然強勁

(按年)

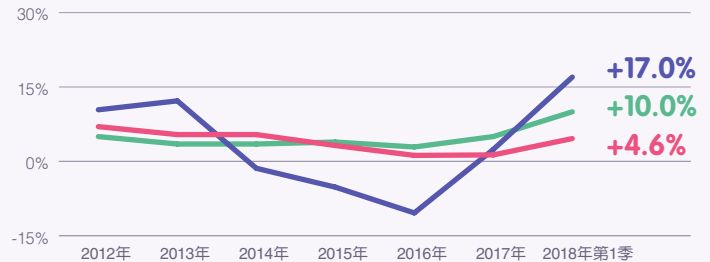


— 整體 — 公營租住房屋

來源：香港政府統計處

消費開支增強

(按年)



— 非必需品零售銷售 — 必需品零售銷售 — 食肆收益

註：必需品零售銷售包括超級市場及食品，非必需品零售銷售則包括其餘類別
來源：香港政府統計處

中國內地的主要市場趨勢

零售額增長勢頭持續

↑ 8.4%

廣州

來源：廣州市統計局

↑ 4.7%

北京

來源：北京市統計局

核心商業中心區甲級辦公室租金保持平穩

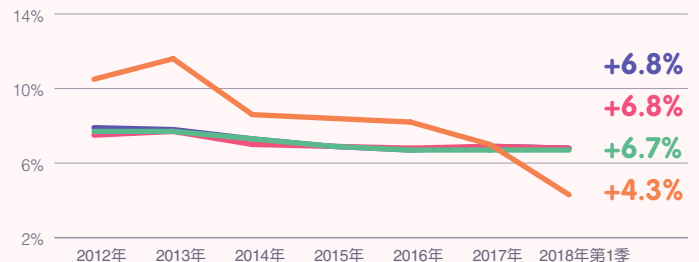
↓ 1.2%

上海

來源：仲量聯行

經濟增長保持良好

(按年)



— 國家 — 上海 — 北京 — 廣州

來源：國家統計局
上海市統計局
北京市統計局
廣州市統計局

旺角新都會 T.O.P This is Our Place



T.O.P This is Our Place為領展首個座落於旺角核心商業區的商場，貫徹該區充滿活力及潮流時尚的特色。T.O.P更活用科技與社區參與的元素，打造出我們首項融合線上及線下消費的物業，為顧客帶來嶄新的「新零售」體驗。「新零售」標誌著我們堅守信念，銳意打破傳統商場管理模式及致力提升顧客體驗，以迎合不斷轉變及充滿挑戰的零售市場環境。

新零售

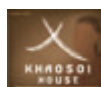
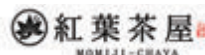
電子商務的崛起不但為傳統零售商帶來各種挑戰，消費者喜好亦因而有所轉變。為應付不斷轉變的需求，T.O.P的商戶組合已轉向至無縫的全方位零售體驗－提供多元化的「新零售」商戶及期間限定店，當中涵蓋潮流服飾、生活時尚及配飾。這些新品牌既能透過社交媒體擴闊顧客群和提高知名度，亦能透過T.O.P將顧客由線上帶到線下，親身互動。

顧客喜好

為向顧客提供獨特和流行的零售及餐飲體驗，T.O.P引入多個首次進駐香港的知名品牌於其商戶組合內，其他品牌亦透過跨界及合作項目吸引時下顧客的目光。

科技

我們繼續投資於科技，透過結合線上及線下零售，提供更豐富的購物體驗。我們的T.O.P應用程式將商戶及顧客連繫到同一個平台上，令服務、產品選擇及效率都達到前所未有的水平，貼心照顧顧客購物旅程的每個環節，務求使顧客在T.O.P逗留更長時間，商戶亦能從全方位零售中獲益。



表現回顧：策略重點



建立具高生產力的物業組合

領展致力在管理香港及中國內地物業組合上追求卓越，為鄰近的所有持份者提供獨特的購物及娛樂選擇。我們於香港及上海的辦公室物業－海濱匯及領展企業廣場，為尋求高質素工作環境的跨國企業及大型機構客戶提供優質的辦公室設施。



97.0% 香港物業
租用率



99.4% 中國內地物業
租用率



14 項 2017/2018年度
已完成的資產提升
項目



52% 2017/2018年度資產
出售的估值溢價



31.3% 自2010年起已減少
之能源耗用量



126.2
公噸 減少運往堆填區
的廢物

年內，領展的物業組合錄得具抗逆力的增長。我們透過有效的增長動力（管理、提升、收購、出售及發展），為基金單位持有人帶來持續回報。我們於年內亦透過進行策略性評估並出售香港17項物業取得了重要的里程碑。這標誌著我們完成物業組合增值及資本循環的里程碑，亦為領展掌握長遠增長機遇的能力奠定了穩健的基礎。

管理

良好的資產管理是經營物業組合的成功關鍵。年內，領展將資產管理模式擴展到整個香港物業組合，彰顯我們既深且廣的管理能力，並設有專責的資產經理團隊監察物業的整體表現。

香港物業組合

零售

嚴謹的資產管理方針有助我們在活躍市場上保持良好的表現。於2018年3月31日，物業組合的租用率維持於97.0%之高水平。年內的續租租金調整率為29.1%，而零售租金收入則按年上升5.3%。剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，零售租金收入比往年增長9.5%，反映了我們現時的物業組合有相對強勁的增長潛力。平均每月租金則由2017年3月31日之每平方呎55.3港元上升至2018年3月31日之每平方呎62.4港元。

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2018年 3月31日 %	於2017年 3月31日 %	截至2018年 3月31日止 年度 %	截至2017年 3月31日止 年度 %	於2018年 3月31日 %
商舖	97.4	97.1	31.2	23.4	83.6
街市／熟食檔位	92.9	90.3	12.9	27.0	9.2
教育／福利及配套設施	97.1	91.4	15.0	20.5	7.2
總計	97.0	96.1	29.1	23.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

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 ⁽¹⁾		租用率	
		於2018年 3月31日 百萬港元	截至2018年 3月31日止 年度 百萬港元	於2018年 3月31日 每平方呎 港元	於2017年 3月31日 每平方呎 港元	於2018年 3月31日 %	於2017年 3月31日 %
都會	6	30,604	1,117	83.0	76.0	96.3	96.9
匯坊	33	74,273	3,358	70.6	65.9	97.7	96.8
鄰里	70	36,636	1,670	44.9	40.3	96.4	94.8
已出售物業 ⁽²⁾	-	不適用	546	不適用	41.6	不適用	96.4
總計	109	141,513	6,691	62.4	55.3	97.0	96.1

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

(2) 指17項於2018年2月底完成出售的物業。

表現回顧：策略重點

物業組合租約到期情況

(於2018年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2018/2019年度	31.7	27.2
2019/2020年度	21.7	23.0
2020/2021年度及其後	37.3	44.2
短期租約及空置	9.3	5.6
總計	100.0	100.0

停車場

目前，領展於香港擁有及管理約61,000個鄰近物業組合的泊車位。由於香港泊車位供應有限，需求仍然居高不下。物業完成資產提升工程後，優化的購物環境推動我

們商場的客流量及對時租泊車位的需求。年內，停車場收入按年增長5.5%。剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，停車場收入則上升10.9%。截至2018年3月31日止年度，每個泊車位每月收入按年增加11.3%。

主要停車場物業表現指標

	截至2018年 3月31日止 年度	截至2017年 3月31日止 年度
每個泊車位每月收入（港元）	2,492	2,239
	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日
總估值（百萬港元）	34,510	30,813
每個泊車位平均估值（千港元）	567	446

中國內地物業組合

領展的中國內地物業組合包括北京歐美匯購物中心、上海領展企業廣場以及廣州西城都薈廣場（於年內完成收購）。此物業組合本年度的表現穩健，收益總額為8.84億港元（2017年：5.74億港元），而物業收入淨額達到6.84億港元（2017年：4.59億港元），分別按年增加54.0%及49.0%。

自2017年5月完成收購西城都薈廣場，我們加強商戶組合，項目接近全數租出，歐美匯購物中心的表現足證我

們具投資及管理中國內地區域性商場的专业知識。領展企業廣場保持一貫穩定及令人滿意的表現。

於2018年3月31日，歐美匯購物中心及西城都薈廣場的出租率分別為100.0%和99.2%。歐美匯購物中心的續租租金調整率表現仍然強勁，達29.4%；西城都薈廣場的續租租金調整率則為61.2%。領展於中國內地的辦公室物業租用率為99.3%，續租租金調整率則上升至13.3%。

物業組合租約到期情況

(於2018年3月31日)

	零售		辦公室	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %
2018/2019年度	18.6	18.3	9.7	9.6
2019/2020年度	23.4	32.0	20.5	22.0
2020/2021年度及其後	57.5	49.7	69.1	68.4
空置	0.5	-	0.7	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

提升

資產提升釋放了物業組合的增長潛力。我們透過資產提升工程將陳舊資產轉化為現代化商場，為顧客提供多元化的購物選擇，提升購物體驗，並同時為商戶營造更佳的營商環境。商場經重新定位後，為我們的基金單位持有人及鄰近社區增強價值。

年內，我們完成14項資產提升項目，所有項目均超出15%投資回報。當中T Town（前稱頌富廣場）及TKO街市為大型

改善工程，展現出領展作為香港領先的零售資產擁有人及管理人的能力。

黃大仙中心南館的全面提升是北館提升工程的延伸。以往陳舊及未被充分利用的鮮活街市已轉型為精心設計的零售及飲食區域，與北館及南館的商戶組合相輔相成，充分發揮黃大仙中心的增長潛力。這為黃大仙中心南館帶來來自港鐵站的人流，增加客流量。此外，我們亦為三個匯坊商場（分別為小西灣廣場、慈雲山中心及天澤商場）進行翻新，以保持該等物業的競爭力。

表現回顧：策略重點

我們持續透過資產提升，保持物業增長規模及基金單位持有人的回報增長。現時，我們正進行10個提升項目，另有四個項目即將展開。我們的資產提升計劃將伸延至2023年，有逾20個項目正於規劃階段。

本年度是鮮活街市提升工程創下新記錄的一年。年內一共完成12個鮮活街市提升項目，其中三個由我們自行管理，剩餘九個則由我們的街市營運商夥伴經營。有見顧客對優質鮮活街市的需求殷切，街市商戶亦反饋正面，我們已加快活化鮮活街市的步伐。



TKO Gateway 觸目購物總匯

TKO Gateway於2016年完成資產提升工程，將厚德商場重塑成為將軍澳區都會商場。年內，我們進一步提升TKO Gateway的鮮活街市，翻新攤檔、引進全新的空間佈局及更當眼的出入口。我們更為商場打造特色美食街，供應小食及宵夜，吸引一眾年輕及家庭顧客享受休閒的餐飲體驗。通過廣泛的交通網絡與其他地區連接，TKO Gateway及TKO街市已成為區內獨樹一幟的購物總匯，並吸引更多將軍澳區內外的顧客。



截至2018年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
隆亨商場	58	21.4
T Town	260	19.1
祥華商場	101	17.6
廣福商場 ⁽²⁾	31	20.4
富東鮮活街市 ⁽²⁾	29	25.9
天慈商場	38	37.7
黃大仙中心南館	151	30.7
小西灣廣場	56	25.0
樂華商場	46	15.3
慈雲山中心－零售部分	70	24.8
翠屏（北）商場	37	30.1
TKO街市 ⁽²⁾	91	15.3
顯徑商場	35	40.4
天澤商場	41	15.2
總計	1,044	

附註：

(1) 預計投資回報乃按完成項目後之預期物業收入淨額減項目實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。

(2) 項目包括鮮活街市提升。

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	10	912
待相關部門審批的項目	4	559
其他規劃中的項目	> 20	> 1,300
總計	> 34	> 2,771

進行中已審批的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標 完成日期
環翠商場	151	2018年年中
何文田廣場 ⁽¹⁾	124	2018年年中
三聖商場	32	2018年年中
富善商場 ⁽¹⁾	93	2018年年中
啟田商場第一期工程	34	2018年年底
長發廣場	98	2018年年底
富泰商場	59	2018年年底
順利商場	76	2019年年初
樂富廣場	151	2019年年初
彩明商場	94	2019年年初
總計	912	

附註：

(1) 項目包括鮮活街市提升。

表現回顧：策略重點

收購

我們的業務表現建基於具抗逆力的物業組合，並以維持每基金單位分派的可持續增長為目標。我們於2017年5月完成收購位於廣州的西城都薈廣場，代價為人民幣40.65億元。

我們認為西城都薈廣場具增長潛力。項目於荔灣區核心地帶佔據策略性地理位置，坐落地下鐵路黃沙站上蓋，連接性極佳。商場逾40%的面積出租予飲食及休閒娛樂商戶，為區內之顧客及訪客提供獨特的購物、飲食及娛樂體驗。廣州西城都薈廣場出色的續租租金調整率亦為我們的整體物業組合帶來重大貢獻。

位於旺角的彌敦道700號大樓部分已於2017年年底開業。截至2018年3月31日，大樓約70%的面積已租出或接近完成協議階段，當中包括醫療診所、美容中心及共享商業中心。零售部分名為T.O.P This is Our Place，預期將於2018年年中開業，集合年輕客群喜愛的飲食、生活品味、時尚及美容品牌。我們預期T.O.P將成為匯聚都市娛樂體驗的地標熱點，維繫及招攬顧客前來領展消費。

展望未來，我們將繼續檢視收購機遇，集中投資於香港及中國內地一線城市外圍的零售物業及於核心商業中心區的優質甲級辦公室，提升整體物業組合的質素。

出售

我們透過實踐資本循環策略，提升物業組合質素。年內，我們完成策略性評估並出售17項物業，總代價為230億港元，作價較2017年9月30日的估值溢價52%。是次出售交易獲本地房地產投資者及全球房地產投資基金的青睞，亦大大提高我們的零售物業在海外機構投資者間的知名度。

是次出售交易標誌著我們完成物業組合提升及資本循環的里程碑，從出售非核心或增長緩慢物業和引進香港及中國內地的優質項目中，保持領展長期增長勢頭。出售資產所得收益將用於在市場情況及規例允許下持續回購基金單位，以抵消由出售所致的每基金單位分派損失，並作為在機遇出現時收購優質新資產、償還債務及一般營運資金用途。

發展

我們與南豐發展有限公司於九龍東海濱道77號的合營發展項目海濱匯將於2019年年初完工。摩根大通已落實租用約32%的辦公室面積。海濱匯特設大型樓層及具康體休閒設施的平台綠化空間，定必成為九龍東的全新甲級商廈地標。香港特區政府為九龍東行動區提出多個概念總綱計劃，吸引有意擴展業務及由核心商業中心區搬遷到該區發展的企業進駐。目前項目的建設工程及租賃進度理想。

海濱匯將設計及發展為環保低碳商廈，並已取得領先能源與環境設計(LEED)鉑金級、綠建環評(BEAM Plus)鉑金級及健康建築標準(WELL)金級的前期認證。項目亦將會提供逾400個配備電動汽車充電裝置的泊車位。

卓越的環保工作

我們繼續安裝高能源效益的照明及機電設備、推行重新校驗措施及微調監控系統，以優化樓宇服務系統的能源效益，從而創造更佳環境及達致我們的環保目標。因此，我們在香港的能源耗用量按年減少4.3%，自2010年起於累計減少31.3%，使我們提前兩年完成20/30目標。我們的碳足跡主要包括用電量，自2010年起已有效減少40.2%。為邁向另一個里程碑，我們已開始探討採用科學基礎減碳目標的方法，致力訂立下一個能源目標以符合全球最佳常規。

我們繼續與非政府機構及商戶合作，透過剩食回收實施廢物管理。於本年度內，我們減少運往堆填區的廢物約126.2公噸，合共轉贈31.5公噸包裝食品及利用從我們鮮活街市收集所得的剩食製作超過437,400個飯盒予有需要人士。

達致持續增長的物業組合管理策略

我們採取審慎的策略，收購優質物業及出售非核心物業。我們喜見今年領展達到完成物業組合提升及資本循環的里程碑，成功優化物業組合，並為基金單位持有人帶來可持續的回報。

主動物業組合管理

自2011年4月
支出
310億港元



收購項目

- 香港的四項物業
- 中國內地的三項物業
- 香港的一項物業發展項目

自2011年4月
籌集
350億港元



出售項目

- 45項非核心物業

提高物業組合效率

改善資源分配

提升物業組合質素

估值

+17.1%

複合年均
增長率⁽¹⁾

提供可觀投資回報

基金單位價格

+15.5%

複合年均
增長率⁽¹⁾

每基金單位分派

+12.4%

複合年均
增長率⁽¹⁾

提高市場價值

每基金單位資產淨值

+18.9%

複合年均
增長率⁽¹⁾

附註：

(1) 代表由2011/2012年度至2017/2018年度的複合年均增長率。

表現回顧：策略重點



維持均衡的 資本架構

領展一直維持審慎靈活的資本架構，令我們能夠抵禦市場波動，同時靈活地把握業務機遇（包括收購及出售項目）。我們的四個資本管理策略如下：

- 優化長遠資本架構並保持短期靈活性；
- 維持穩健的企業信貸評級，以降低融資成本；
- 延長債務到期日以減低再融資的風險；及
- 管理利率及外匯波動風險。



11.9%

負債比率



75.8%

定息負債佔
債務總額比例



2.89%

實際利率



227億港元

流動資金



A/A2 穩定

信貸評級



6,450萬 基金單位

2017/2018年
回購之基金單位

資本管理

於回顧年度內，隨著美國就業率繼續上升及通脹持續升溫，美國聯邦儲備局三度加息（共加息0.75%）。然而，由於香港銀行體系流動資金充裕，港元利率上升步伐緩慢。倫敦銀行美元同業拆息與香港銀行港元同業拆息之間的息差超過1%，達到了過去十年前所未見的水平。

港元貸款息差利率同樣受壓，收窄至2009年金融危機以來的最低水平。我們藉此機會將一筆10億港元的5年期銀行貸款進行再融資，其年均利息總成本為香港銀行同業拆息+0.8%。

於回顧年度內，我們出售17項物業並收取合共230億港元的款項。當中120億港元已用於償還循環銀行貸款。在節省利息成本的同時，我們亦可在需要時靈活地再提取有關款項。

於2018年3月31日，我們的債務總額為263億港元（2017年3月31日：280億港元），備用流動資金上升至227億港元（2017年3月31日：107億港元），當中包括現金及存款117億港元（2017年3月31日：7億港元）及未提取但已承諾的融資額110億港元（2017年3月31日：100億港元）。年終現金及存款結餘增加主要由於出售物業之現金所致。

我們的負債比率於回顧年度內減少至11.9%（2017年3月31日：15.6%），主要由於物業估值調高所致。已承諾債務融資平均年期處於穩健水平，約4年（2017年3月31日：4.7年）。

展望未來，金融市場普遍預期美國聯邦儲備局將於2018年年底前至少再加息兩次。倘若港元銀行市場流動性開始下降，港元利率或會比美元利率增長得更快。然而，我們相信領展已充分準備應對潛在的挑戰。於2018年3月31日，我們已對沖債務總額的75.8%為固定利率（2017年3月31日：61.4%）。定息負債平均年期（代表定息負債所提供的平均利率保

障期）為5.3年（2017年3月31日：6.3年）。由於對沖百分比上升，我們債務組合的實際利息成本增加至2.89%（2017年3月31日：2.65%）。

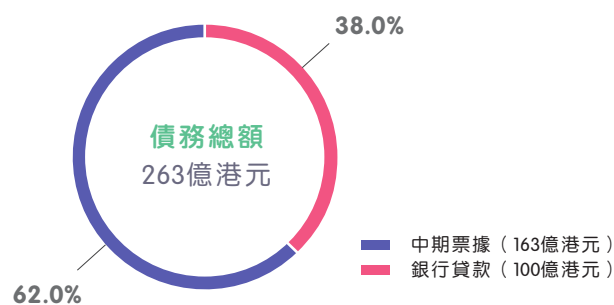
作為領展資本循環策略的其中一環，我們於回顧年度內利用部分出售資產所得的款項回購了6,450萬個基金單位，平均價格為每基金單位67.43港元。我們預計未來幾個月將在市場情況及規例允許下持續回購最多8,000萬個基金單位，以抵消物業出售對基金單位分派的影響。

鑒於我們市場地位穩固，資產素質不斷提升、以及業務地域多元化，標準普爾於2017年7月21日將我們的基準評級由「a」級提升至「a+」級。而用作調整領展信貸評級的主要基數（即營運所得資金與債務之間之比率），則由15%放寬至12%，整體信貸評級被確定為「A/穩定」。隨著相關比率放寬，加上出售物業後我們的備用流動資金上升，領展日後為投資項目進行融資時更具靈活性，更好把握發展機遇。於2018年5月8日，穆迪亦確認領展的信貸評級為「A2/穩定」。

於2016年發行的綠色債券所得款項，已於2016/2017年度內全數用於各環保項目上，並經由香港品質保證局驗證。該等項目的資料，亦可於我們網站上找到。

資金基礎

（於2018年3月31日）



表現回顧：策略重點

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2018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
無抵押銀行貸款	10.0	–	10.0	11.0	21.0
中期票據	9.9	6.4	16.3	–	16.3
總計	19.9	6.4	26.3	11.0	37.3
百分比	75.8%	24.2%	70.5%	29.5%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2018年3月31日)

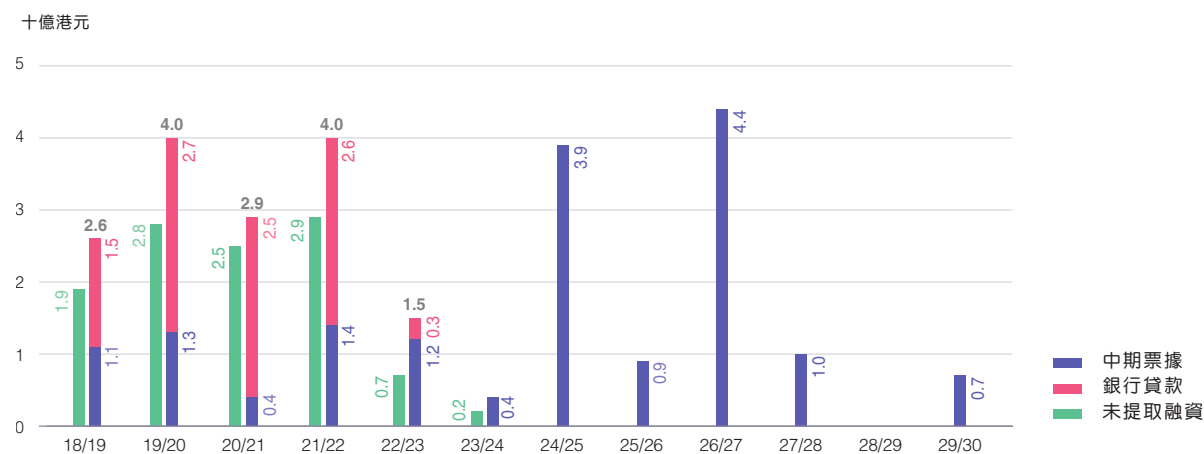
(十億港元)	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取融資	總額
2018/2019年度到期	1.5	1.1	1.9	4.5
2019/2020年度到期	2.7	1.3	2.8	6.8
2020/2021年度到期	2.5	0.4	2.5	5.4
2021/2022年度到期	2.6	1.4	2.9	6.9
2022/2023年度及其後到期	0.7	12.1	0.9	13.7
總計	10.0	16.3	11.0	37.3

附註：

(1) 所有金額為面值。

融資到期情況⁽¹⁾

(於2018年3月31日)



附註：

(1) 所有金額為面值。



建立強大的團隊

領展的持續增長全賴近900人的團隊所作出的努力及貢獻。我們深信，要建立一支具才華、團結一致及高績效的團隊，關鍵在於我們承諾為員工提供學習、成長以及從中受到啟發的機會。我們確保員工裝備好自己，以迎接未來業務動態中的挑戰及機遇。

為維持領展的生產力以及確保整體的薪酬、花紅及其他福利維持競爭力，我們定期檢討我們的人才策略及計劃，例如人力資源規劃、全面獎勵計劃以及學習及發展計劃。



附註：

(1) 數字於本年報日。

(2) 不包括高層管理人員，於2018年3月31日。

(3) 不包括行政總裁及首席營運總監。

表現回顧：策略重點

吸納及留聘人才

知人善任能為我們建立一個堅實的平台，藉以協助領展進一步邁向成功。領展會持續評估人才儲備及其流動性，以識別及把握提升人力資本的機會。

加強領導團隊的實力

本年度，我們加強人力資本基礎及進一步培訓能幹且一致的領導團隊以協助業務增長。我們增設兩個高級行政人員職位，其中首席營運總監負責監督項目及發展、物業管理及營運、法律與公司秘書及信息科技職能，而首席策略總監則負責制定企業策略的發展及監察由董事會批准之計劃的實施情況。

年內，我們亦擴大領展的人才庫，聘請來自不同行業、專業背景、職能體驗的管理人員，以緊隨公司持續發展及於香港及中國內地地區業務擴充的步伐。

建立及發展員工能力

建立人才儲備是增強員工能力的第一個關鍵步驟。領展管理人員先導計劃具備周全的職業發展藍圖，為我們吸納未來的年輕菁英作好準備。於2017/2018年度，隨著我們對員工及人才學習發展的持續投入，我們在員工發展中採用了循序漸進、以能為本的方法。這確保團隊的每

一位成員了解我們對其擔任現時職務的期望，亦了解應培養哪些能力及特質以配合公司未來的發展。我們繼續檢視學習需求、開設適切的培訓以加強自身的能力。

領袖發展

機構可持續發展的其中一個重要因素是培育現有的人才成為明天的領袖。為此，我們於本年度成立了「領導力發展中心」（發展中心），有計劃地提升人力資源。發展中心本著「籌劃未來」的目標，提供一個培養領導力的平台，以發展策略執行能力。發展中心自2018年初成立以來開展了一系列領袖發展計劃，包括透過模擬個案啟發意見交流，以及提升策略性思維能力的領袖峰會。為了加強員工對個人發展的主動性，所有員工的個人發展目標已成為年度績效指標的一部份，以推動持續及終生學習。

員工參與

我們深明要維持卓越的表現，以及確保業務策略的一致性，與員工保持開放的溝通十分關鍵。我們重視員工的意見，並透過多項員工參與計劃聆聽他們的反饋意見。於2017/2018年度，我們在公司內進行了一項員工意見調查，收集他們對領展政策及計劃的意見。我們已在調查後組織數個員工專題小組，跟進已識別的範疇。該等措

物業資產管理培訓



62名參與者 1,212培訓時數

於回顧年度內，我們委託澳洲的 Property Council Academy 為我們的董事、高級行政人員、資產管理團隊及其內部合作夥伴進行一系列的物業資產管理深造培訓。培訓範疇不但包括商業建模，還加入技術領域如城市規劃、估值、建築設計，及有關節能和保護環境的設施管理。員工由此更深入了解資產管理於領展所扮演的策略性角色。

施確保我們與員工維持開放透明的聯繫交流，除可確保業務計劃在執行過程中得到充分理解外，亦能有效留聘人才。

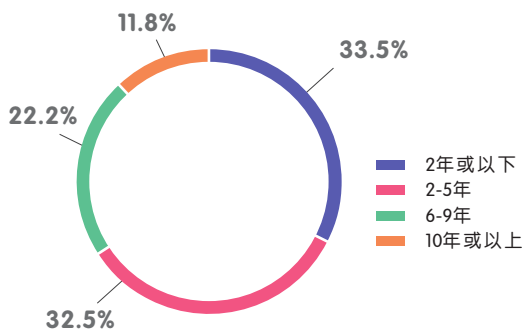
過去一年，我們繼續支持義務工作，並鼓勵員工參與社區活動，包括領展「愛·匯聚計劃」。為肯定員工對社會及社群的貢獻，參與義工活動的員工可享有義工假期。

健康、福祉與安全

領展認為健康及安全管理並不止是為了符合監管標準—領展員工、營辦商人員、顧客的福祉亦同樣重要。我們的營運遵守行業常規。於回顧年度內，我們已審閱並更新健康及安全政策，成功實踐工作場所零意外的承諾。我們為員工及營辦商提供有關健康及工作安全的常規培訓，達到零停工日數的目標。我們亦於旗下物業定期進行緊急應變演習，並繼續實施處理危機的應對工作及應變計劃。

良好的工作與生活平衡有助提升工作生產力及表現。我們鼓勵員工健康生活，竭力維護員工的福祉。年內，我們推出一項以「連繫健康生活」為主題的健康計劃。這項計劃包括健康及保健活動，例如推行綠色星期一，提倡健康飲食、於辦公室配備自動按摩椅、邀請香港盲人輔導會的專業按摩師為員工提供肩頸按摩服務，以及提供支援心理健康及壓力管理輔導熱線的員工關顧計劃。

員工服務年期



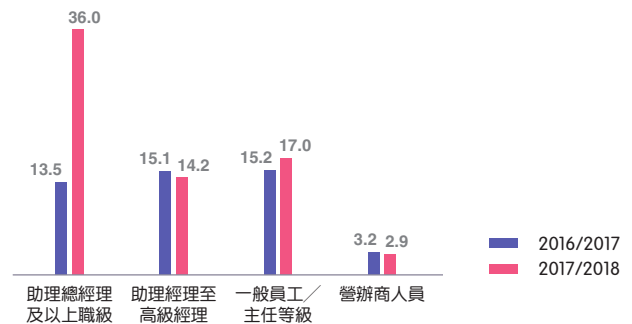
多元化與包容

我們深明多元化與包容對我們建立一支靈活且充滿活力，能服務商戶及鄰近物業之持份者的團隊均至關重要。領展吸納及留聘具有不同種族、背景、技能及經驗的人才。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緊密合作推廣）的房地產投資信託基金，並致力尊重及推行這些原則到業務各個層面。

於2018年3月31日，我們的員工中半數為女性。高級管理團隊成員中四位為女性，而董事會成員中亦有四位為女性。我們董事會中女性董事的人數比例於受訪的香港51間上市公司中排行第二。另外，我們的員工平均分佈於各個年齡層。

於2018年3月31日，我們的員工數目為895人，其中15人為中國內地員工。於回顧年內，我們的香港員工流失率為19.8%（2017：19.4%），與去年的比率相若，反映了香港各行業激烈的勞動競爭。然而，表現評級高的員工的流失率則一直維持於低水平。我們將繼續優化我們的人才管理策略，以吸納及留聘人才。

平均培訓時數



表現回顧：策略重點



促進我們的社區蓬勃發展

我們擅長於為顧客提供愉快的購物體驗。同時，我們與商戶建立緊密的關係，並支持全方位業務的發展。我們深信，只要有益於社區，我們亦將會因而受惠。

附註：

(1) 於2018年2月6日至3月11日期間與香港公眾人士以面對面形式，進行合共1,020次街頭訪問。數據以配額抽樣方式，從公眾人士收集所得。



~19,000

自2008年起參與領展商戶學堂的人數



+8.0%

香港商戶銷售額增長



79/100

神秘顧客計劃評分



96%

受訪者對領展持「中立」至「正面」的評價⁽¹⁾



~900 萬港元

2017/2018年度投放於領展「愛·匯聚計劃」的總額



114

領展社區信心指數



「泊食易」 手機應用程式

自推出以來
下載量約
260,000次
(截至2018年5月31日)



透過我們獲獎的手機應用程式，我們於2018年1月推出香港首個兼容電子支付及泊車功能之手機付款平台。為提升客戶體驗，全新的「電子泊車」功能為駕駛人士提供實時車位供應資訊，亦透過手機掃描二維碼於平台繳付泊車費。駕駛人士更可以電子優惠券形式換領免費泊車優惠。我們現時以指定停車場作為試點，並預期於未來兩年內進一步擴展。

建立更美好的空間及滿足社區需求

面對日新月異的消費者趨勢，我們致力協助商戶打造與時並進的購物環境，令商戶業務蓬勃發展。我們不斷翻新和提升旗下的零售商舖，同時持續評估和提高物業管理水平，以配合物業各項提升及改善工程。這些措施不但能為商戶提供良好的營商環境，亦能為顧客帶來更愉快的購物體驗。

作為持續提升顧客購物滿意度的其中一環，我們於2011年起推行神秘顧客計劃。該計劃由獨立機構進行，為我們評估物業管理服務標準及為物業組合設施的質素提供客觀、可靠及寶貴的意見。我們更會公布神秘顧客計劃的結果，作為各物業區良性競爭的推動力，並會加以分析結果以提高營運效率。我們亦會透過收集所得的結果為員工提供有關物業管理標準的最新資料，以及為商戶

商戶組合

我們的香港物業組合涵蓋逾9,500份租約，為顧客提供多元化的購物體驗。我們主要透過地區分析和商戶調查來辨識機會及了解本地市場的需要和喜好。為回應不斷轉變的顧客需求，我們持續優化行業組合，為商戶提供充滿活力及高客流量的營商環境。與上一個財政年度相比，香港物業組合商戶平均每月每平方呎零售銷售額穩步增長8.0%，領先香港整體零售市場的表現。在生活必

需品行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的表現仍然強勁，每平方呎零售銷售額分別按年增長11.9%及3.7%，而「一般零售」行業亦錄得8.1%的升幅。

年內，香港整體物業組合的租金對銷售額比例為12.9%。在特定的行業類別中，「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」行業的商戶於回顧年度內錄得的租金對銷售額比例分別為13.0%、11.4%及14.3%。

香港物業組合零售行業組合

(於2018年3月31日)

行業	佔每月租金之百分比 %	佔已出租面積之百分比 %
飲食	27.6	28.1
超級市場及食品	21.9	18.1
街市／熟食檔位	14.6	8.8
服務	10.5	9.7
個人護理／醫療	5.7	3.8
教育／福利及配套設施	0.9	7.2
貴重商品（珠寶首飾及鐘錶）	0.8	0.4
其他 ⁽¹⁾	18.0	23.9
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。

表現回顧：策略重點

提供業務指引，協助他們在全方位銷售業務環境中吸引消費者，並為顧客提供稱心如意的服務。我們物業組合的整體表現維持穩健，在環保及暢通無阻通道設施方面的表現尤其出色。

我們自2013年起委任外聘顧問進行獨立觀感調查，廣徵我們持份者的意見。調查結果顯示，受訪者對領展持「中立」至「正面」的評價持續提升，達96%。隨著我們進一步發展，從周邊社群的角度評估我們的表現亦相當重要。這有助我們不斷尋找新方向，以確保我們的物業繼續成為顧客購物及商戶拓展業務的首選地點。

為了解我們顧客的消費習慣、背景、需求及期望，我們於2014年開始起監測領展社區信心指數。於2017年第四季，領展社區信心指數為114，表現普遍較香港消費者信心指數為佳，於年內亦保持平穩的水平。與往年同期比較，指數穩定上揚並錄得6.5%的增長。

領展商戶學堂

透過與商戶維持良好關係，有助我們了解他們的業務需求，及為其蓬勃發展提供相應的支援。除了提供一個友善的營商環境外，我們亦以領展商戶學堂的季度活動與商戶建立關係。去年的活動約有750名商戶參與，旨在提供平台：

- 與商戶進行雙向溝通，讓他們發表意見；
- 提供及分享零售行業的最佳範例，提高商戶的營運效率；及
- 就商戶的營商環境，加深他們對本地最新零售趨勢的認知。

年內，我們與香港股票分析師協會合作推出「領展商戶學堂－理財講場」，向我們的商戶及顧客提供理財及投資知識。三場講座已於我們的商場舉行，全年吸引了近190人參與。

去年，我們引進了傑出商戶獎勵計劃，獎項透過神秘顧客的方式協助商戶不斷改善其服務及產品，從而有助業務發展以迎合顧客常變的喜好。該獎勵計劃，首十名商戶將獲頒發獎座，並獲機會參與香港股票分析師協會舉辦的營商指導計劃。

領展「愛·匯聚計劃」之最新動態

我們深信，業務持續成功的關鍵是建立並維持緊密的社區關係。為此，我們透過旗艦慈善及社區參與計劃－領展「愛·匯聚計劃」－支持多個項目。我們每年將

相等於上一個財政年度之物業收入淨額最高0.25%的款項資助慈善項目。於2017/2018年度，我們批准約900萬港元予七個項目。自2013/2014年度起，領展「愛·匯聚計劃」合共投放約4,700萬港元予社區及慈善項目。

該計劃專注於兩個核心範疇：社會項目資助及領展第一代大學生獎學金。社會項目資助至今推出第五年，為六個社區項目提供的金額達到610萬港元，其中包括「『惜食全方位』食物回收計劃」及「音樂兒童@領展」。「『惜食全方位』食物回收計劃」是一項於領展鮮活街市及商場推行的全面剩食回收計劃，第二年計劃已於2017年10月展開，預計惠及約130萬人士，減少約345,000公斤食物浪費。我們已對此計劃進行總體影響評估，結果顯示我們於項目資助首年每資助1港元，等同為社區創造2.1港元的社會環境效益。

「音樂兒童@領展」舉辦的互動音樂會，為有需要的兒童提供認識不同樂器的機會。項目同時提供領展音樂獎學金，幫助他們發展音樂方面的天賦。



為實現「**連繫好生活**」的承諾，我們成立了第一代大學生獎學金以支援有需要的學生。計劃旨在資助家庭三代中的首代大學生於香港其中一所大學就讀，至今受惠的大學生達370人。2017/2018年度計劃資助了140名學生，資助額合共280萬港元。整個計劃由中學校長直接提名學生申請，其中40名大學二年級及三年級學生則獨立於網上申請，並由香港社會服務聯會旗下的HKCSS WiseGiving Limited獨立監管。獲頒獎學金的學生加入成為「領展同學會」的一員，並於領展的實習生計劃中獲優先考慮。

表現回顧：財務回顧

領展以驕人成就為2017/2018年度畫下句點。憑藉完成策略性評估後的出售交易，我們再次錄得強勁的財務業績。

整體財務業績

於本年度內，收益及物業收入淨額分別按年增長8.3%及9.6%至100.23億港元（2017年：92.55億港元）及76.63億港元（2017年：69.94億港元）。按相同基準計算，收益及物業收入淨額在剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，分別按年增長9.4%及10.7%。本年度每基金單位分派增加9.4%至249.78港仙（2017年：228.41港仙），包括每基金單位中期分派121.50港仙（2017年：111.75港仙）及每基金單位末期分派128.28港仙（2017年：116.66港仙）。於2018年3月29日（2017/2018年度的最後交易日），領展的收市價為67.00港元（2017年3月31日：54.45港元）。連同每基金單位分派計算，領展本年度之總回報為27.6%，分派回報率為3.7%。

投資物業組合（包括發展中及翻新中物業及於中國內地的物業）的估值持續改善，達到2,030.91億港元，較2017年3月31日增加16.7%。按相同基準計算，剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，投資物業組合（包括發展中及於中國內地的物業）的估值按年增加25.4%。

收益分類

	截至2018年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止 年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	5,460	5,140	6.2
街市／熟食檔位	905	893	1.3
教育／福利及配套設施	149	147	1.4
商場營銷	177	172	2.9
停車場租金：			
月租	1,537	1,456	5.6
時租	509	484	5.2
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	402	389	3.3
總計	9,139	8,681	5.3

附註：

(1) 商舖租金分別包括基本租金53.39億港元（2017年：50.15億港元）和按營業額分成租金1.21億港元（2017年：1.25億港元）。

(2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益3.97億港元（2017年：3.85億港元）及停車場之其他收益500萬港元（2017年：400萬港元）。



249.78

每基金單位分派
(港仙)



27.6%

本年度之總回報

每基金單位資產淨值按年增長33.0%至83.06港元（2017年3月31日：62.47港元）。

香港物業組合

收益分析

零售及停車場物業組合維持穩定增長，前景樂觀。收益總額增加5.3%至91.39億港元（2017年：86.81億港元），包括零售物業租金收入66.91億港元（2017年：63.52億港元）、停車場租金收入20.46億港元（2017年：19.40億港元）及其他物業相關收益4.02億港元（2017年：3.89億港元）。

香港零售市場於2017年逐漸重拾升軌，與此同時，領展積極實行優化商戶組合及市場推廣活動，為商戶打造更好的營運及購物環境。零售租金錄得5.3%增長，續租租金調整率及租用率高企。由於泊車位需求增加，加上商場訪客數目上升，停車場租金亦有所上升，增加5.5%。按相同基準計算，剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，零售租金及停車場租金均錄得令人滿意的增長，分別上升9.5%及10.9%。

表現回顧：財務回顧

開支分析

鑒於年內出售17項物業所致，物業經營開支總額增長0.7%。然而，我們貫徹執行嚴謹的成本監控，物業收入淨額比率提升至76.4%（2017年：75.3%）。剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，物業收入淨額比率提升至77.0%。

儘管法定最低工資於2017年5月增加6.2%以及停車場營辦商的合同費用上升，物業管理人費用、保安及清潔開支僅輕微增加2.3%。為提升我們都會商場的吸引力，宣傳及市場推廣開支增加12.4%。節能計劃投資及樓宇管理系統改善已見成效，公用事業開支減少2.4%。

物業經營開支分類

	截至2018年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2017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	570	557	2.3
員工成本	431	417	3.4
維修及保養	211	219	(3.7)
公用事業開支	284	291	(2.4)
地租及差餉	288	282	2.1
宣傳及市場推廣開支	136	121	12.4
屋邨公用地方開支	100	106	(5.7)
其他物業經營開支	140	153	(8.5)
物業經營開支總計	2,160	2,146	0.7

中國內地物業組合

中國內地物業組合於本財政年度下半年延續其於上半年的理想表現。由於三項物業帶來貢獻，收益總額及物業收入淨額分別按年增加54.0%及49.0%，達到8.84億港元（2017年：5.74億港元）及6.84億港元（2017年：4.59億港元），主要歸因於新收購的西城都薈廣場。

我們的零售物業組合取得卓越的業績。北京歐美匯購物中心錄得強勁的續租租金調整率，達29.4%，並已全數租出。我們透過改造歐美匯購物中心的一家大型餐廳之舖位以提供更多零售選擇。新收購的廣州西城都薈廣場錄得卓越的續租租金調整率，達61.2%，出租率上升至99.2%，為中國內地物業組合的表現作出貢獻。

我們的辦公室物業－上海領展企業廣場－因現有商戶擴充而錄得理想的續租租金調整率。

估值回顧

儘管我們於本年度出售17項物業，投資物業（包括發展中及翻新中的物業及於中國內地的物業）估值總額仍由2017年3月31日的1,740.06億港元增長16.7%至2018年3月31日的2,030.91億港元。按相同基準，並剔除所有於分析年度內出售及收購的物業計算，投資物業組合估值（包括發展中及於中國內地的物業）按年增加25.4%。

隨着策略性評估的完成，我們的估值師於2017年12月31日進行物業評估並對資本化率作出下調，以反映成功出售17項零售物業的高成交價格。於本財政年度末，香港零售物業估值增長13.4%至1,415.13億港元（2017年3月31日：1,247.39億港元），而停車場估值則增長12.0%至345.10億港元（2017年3月31日：308.13億港元）。該等增長乃受到我們物業組合質素持續改善及資本化率下調

所致。於2018年3月31日，零售物業的資本化率下調0.55%至3.98%（2017年3月31日：4.53%），停車場的資本化率則下調0.60%至4.14%（2017年3月31日：4.74%）。位於香港九龍東的發展中物業－海濱匯－估值亦增加至87.33億港元（2017年3月31日：73.49億港元）。

購入廣州西城都薈廣場後，中國內地的物業估值為183.35億港元（2017年3月31日：111.05億港元）。中國內地的物業組合於2018年3月31日的估值增長65.1%。

領展的主要估值師仲量聯行有限公司採用收入資本化法及現金流量折現法，並用直接比較法進行市場可比性分析以作參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業的價值。發展中物業採用剩餘法。翻新中物業則採用收入資本化法，並以直接比較法作參照。

估值方法

	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日
收入資本化法 — 資本化率		
香港		
零售物業：加權平均	3.98%	4.53%
停車場：加權平均	4.14%	4.74%
整體加權平均	4.01%	4.57%
中國內地		
零售物業	4.50% – 4.75%	4.50%
辦公室物業	4.25%	4.25%
現金流量折現法 — 折現率		
香港		
零售物業	7.50%	7.50%
中國內地		
零售物業	7.25% – 7.75%	7.25% – 7.50%
辦公室物業	7.25%	7.25%

優質投資項目 — 中國內地業務版圖



拓展物業組合至中國內地標誌著領展的一大重要里程碑。我們於中國內地的三項資產（即北京的歐美匯購物中心、上海的領展企業廣場及廣州的西城都薈廣場）表現穩健，提高整個物業組合的增長潛力之餘，亦為創造價值開闢了新路徑。



北京歐美匯購物中心



上海領展企業廣場

中國內地物業組合加上我們全面的資產管理專業知識，有助進一步加強我們整體業務的抗逆力及表現。我們一直積極優化西城都薈廣場的商戶組合，以鞏固其作為廣州荔灣區購物地標的美譽。

領展企業廣場已取得LEED-EBOM鉑金級認證。該廣場位於上海絕佳地段，提供一個環保及健康的辦公大樓環境，深受著名跨國企業青睞。歐美匯購物中心則繼續憑藉高客流量及出色的表現穩佔地標購物熱點的地位。

為將資產管理的最佳常規推廣至整個中國內地物業組合，我們將於下一財

政年度推出綜合資產管理系統。此舉將有助於精簡報告流程，並提升監察及分析關鍵表現參數的能力。我們亦會在員工入職培訓當中融入領展文化，確保政策與程序貫徹一致，讓商戶及顧客在我們物業組合旗下的所有物業均可享有相同的體驗，為領展日後把握收購良機創造有利條件。

我們在中國內地的投資重點繼續會以具有良好發展前景、對我們現有物業組合形成互補的優質零售及辦公室物業為主。



廣州西城都薈廣場

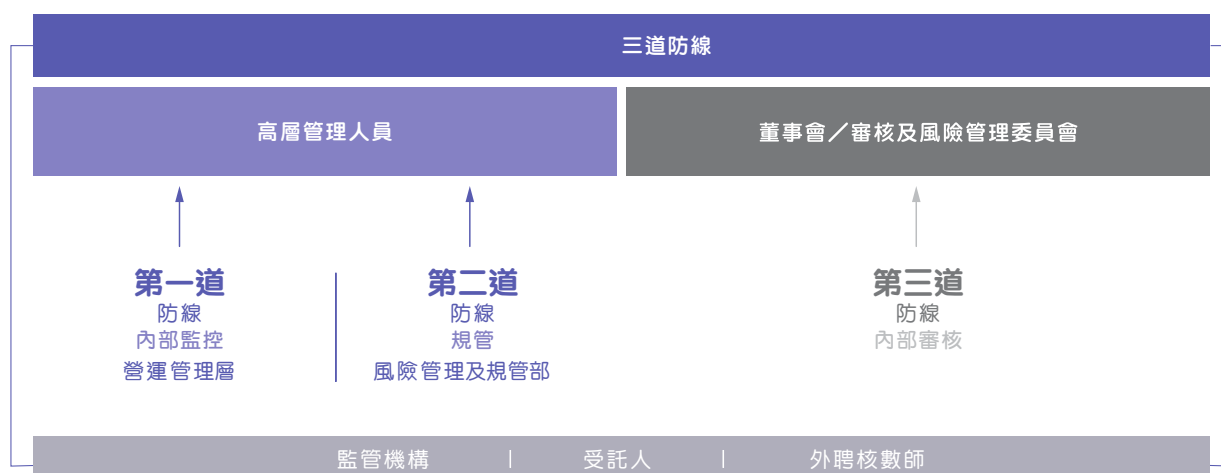
風險管理

2017/2018年度，我們繼續完善企業的風險管理政策，深化企業內部既有的穩健風險文化，平衡風險管理與我們制訂的策略。我們的風險管理不僅在於降低風險，亦關乎確認及把握機遇。在充滿挑戰的環境中，行之有效的風險管理讓我們在達致策略性目標時，能處於具競爭力的位置。

三道防線

穩健的企業風險管理框架與穩固的內部監控程序是我們業務持續發展及增長的基石。三道防線訂有明確的角色

及職責，使我們的綜合風險管理框架為貫徹有效地執行有關識別、評估及應對主要風險的方針提供了基礎。



角色與職責

董事會／審核及風險管理委員會

董事會肩負領展風險管理的整體責任。董事會已向審核及風險管理委員會轉授權力，以釐定風險的性質、評估風險出現之可能性及對領展業務的影響，並確保設有合適的內部監控策略。董事會透過審核及風險管理委員會定期收取風險管理及規管部及內部審核部之報告。

第一道防線 – 營運管理層

作為第一道防線，營運管理層負責業務風險決策。為管理我們業務的風險，內部監控已融入日常營運當中，並訂有明確的政策及程序。營運管理層負責推行有效的內部監控措施，以確保業務單位遵守既定監控框架的指引。回顧年度內，管理層已更新相關政策及程序，以迎合領展現有業務或新收購業務的需要。我們亦確立額外的內部監控措施，以預見及管理與領展的新業務計劃有關之風險（尤其是關於中國內地業務及物業發展項目）。

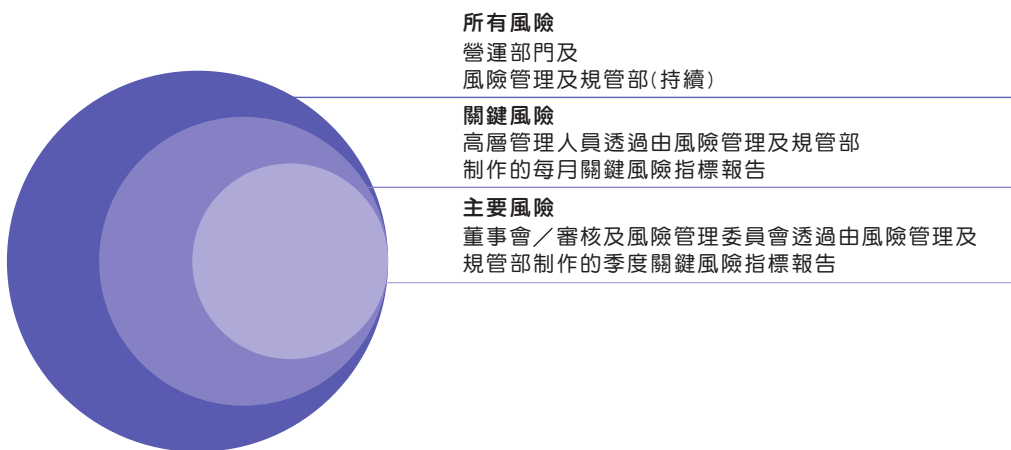
第二道防線 – 風險管理及規管部

作為第二道防線，風險管理及規管部負責監察企業風險管理框架是否有效。具體而言，該部門提供指引給各業務單位以便執行風險管理程序、協助管理層評估已知及潛在風險、作出風險評估及舉辦風險工作坊、維持關鍵風險指標、建立風險報告、跟進內部監控並協助制訂逐

級上報政策。作為風險報告的一部分，倘若在業務單位層面發現內部監控問題（如有），均會呈報董事會／審核及風險管理委員會／高層管理人員，以確保風險監督責任得到有效履行。

（有關審核及風險管理委員會活動之更詳盡說明載於企業管治及財務披露報告第25頁至28頁。）

領展的風險由下列各方負責監察



第三道防線 – 內部審核

作為第三道防線，內部審核部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，從而對企業內部的監控環境是否充足向審核及風險管理委員會提供獨立客觀的保證。內部審核部定期向審核及風險管理委員會匯報，並與審核及風險管理委員會主席舉行定期會議，藉此落實一套用以評估及提升風險管理、監控及管治流程效率的系統性及嚴謹措施。管理人亦訂有舉報政策，以儘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。

在就所有可能影響領展達成業務目標能力的因素，提供一個全面的理解。

我們在風險管理流程中識別的風險會依照經董事會明確界定及批核之影響及發生可能性標準釐定優先次序。

按照固有風險的可能原因、來源、出現之可能性及影響程度評估後，我們可透過推行有效的內部監控措施以減低風險出現之可能性或降低其出現時之影響，從而減低該風險。經內部監控措施應對後的剩餘風險將適用於已識別的固有風險。

認可的風險管理及評核框架

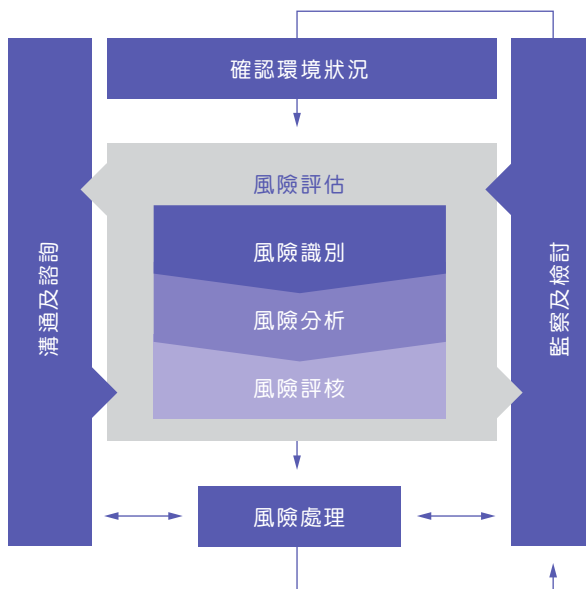
根據全球認可的風險管理框架（ISO31000：2009），確定風險管理框架是指按領展的風險偏好及風險管理活動訂立規範。重要的是要確保內部監控措施及為風險管理流程訂立的目標均考慮到企業內部及外部環境。此舉旨

年度風險評估會透過風險工作坊，並結合「自上而下」及「自下而上」兩種方針進行。現行的內部監控措施及有關風險會按企業層面及個別業務單位層面予以評估，從而釐定剩餘風險的評級。此外，風險管理及規管部門會監控有關措施是否有效，並定期向審核及風險管理委員會匯報。

風險管理

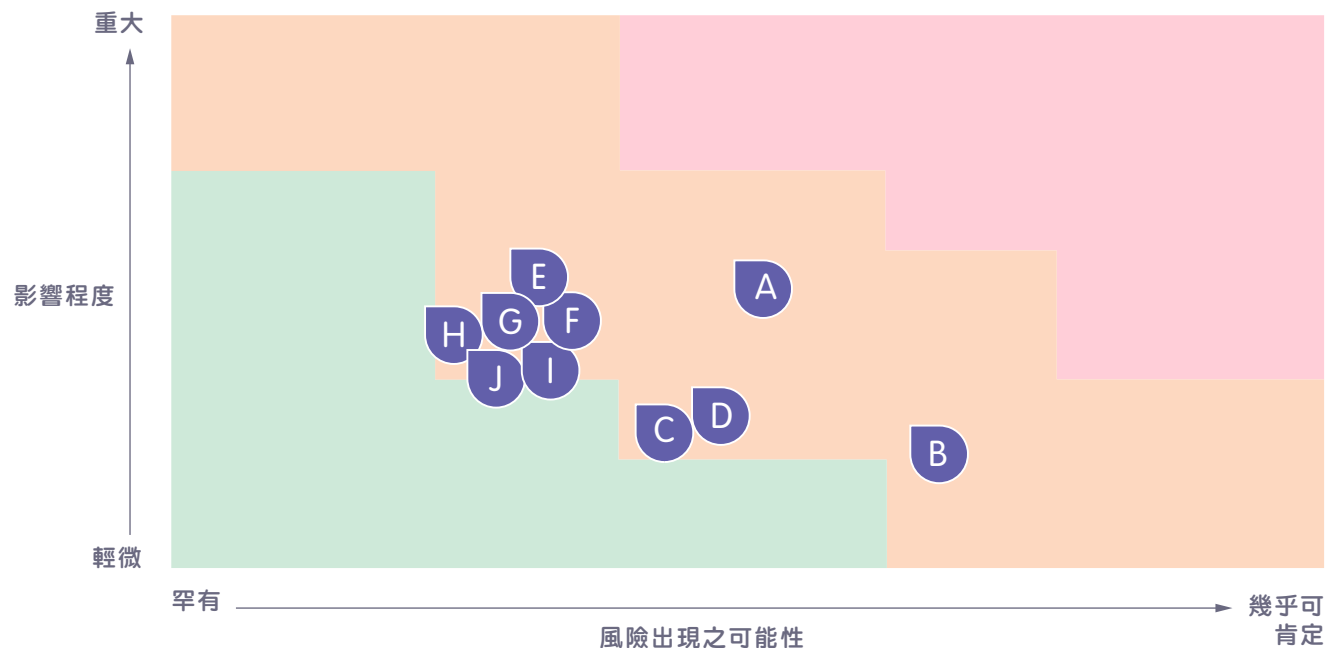
我們已討論有關風險，並委派最為合適的個別業務單位肩負管理風險的有關責任。獲委派的風險負責人必須持續監察、評估及匯報他們負責的風險。

風險管理程序



(來源：ISO 31000:2009 Risk Management Process)

剩餘風險圖



- A - 經濟前景
- B - 品牌與聲譽
- C - 政治
- D - 金融市場波動
- E - 法律及監管規例事宜
- F - 資訊科技
- G - 租金收入的可持續性
- H - 資產提升及物業發展項目管理
- I - 資產投資
- J - 投資者關係

我們已完成2017/2018年度的年度風險評估，檢討並評估了可能影響我們實現策略重點及資本的關鍵風險範疇的勢頭。根據2017/2018年度風險評估的結果，我們認為領展的風險勢頭保持穩定。更新後的主要風險可見下表：

領展的主要風險



財務資本

地方營造
資本

人才資本



環境資本



關係資本



創新資本

主要風險	風險描述	主要應對／內部監控
經濟前景 	宏觀經濟環境不明朗的不利轉變可能令領展無法達成投資者對維持分派回報率及資產估值可持續高增長的期望	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察主要經濟指標 檢討商戶及行業組合策略以應對經濟轉變 繼續專注發展必需品零售市場分部
品牌與聲譽 	處理有關我們營運手法的公眾輿論、媒體審查、抗議及其他負面行為可能需要耗費大量時間及資源，並影響品牌價值／聲譽以及我們與持份者的關係	<ul style="list-style-type: none"> 設有專責團隊處理媒體／公眾查詢 持續監察及了解持份者對領展的意見 制訂有關通訊及品牌管理的政策
政治 	政治環境或相關政府政策轉變或會對領展及商戶經營環境增添困難或不明確因素	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察政治議程或相關政治議題 設有專責團隊處理政治相關事宜 與社區維持直接公開的溝通以提升透明度
金融市場波動 	資本結構失衡及金融市場的未預期波動可能對領展的財務成本及資產估值造成重大影響	<ul style="list-style-type: none"> 財務及投資委員會負責監督主要金融事宜 應用審慎的資本管理策略及維持多元化的資金來源
法律及監管規例事宜 	檢討業務策略／政策及程序以應對法律及／或監管規例變更，可能耗費大量時間及資源	<ul style="list-style-type: none"> 為相關員工提供有關監管規定的培訓 在需要時尋求內部律師或外部法律顧問的意見
資訊科技 	領展的預備工作不一定足以預防、發現及應對時刻轉變的網絡威脅，並有可能阻礙企業營運及／或造成機密資料外洩	<ul style="list-style-type: none"> 定期檢討及更新資訊科技基建 制訂有關使用資訊科技的政策或指引
租金收入的可持續性 	因主要商戶流失或商戶自身的策略或顧客的購物行為轉變導致租金收入意外地減少，可能影響租金收入的可持續性	<ul style="list-style-type: none"> 制訂商戶及行業組合策略以應對個別資產需求 與現有及潛在商戶進行直接及持續聯繫
資產提升及物業發展項目管理 	對項目範圍、設計、成本、品質、時間、工程變更及溝通的監察不足可能對有關領展物業發展及資產提升項目的投資回報有重大負面影響	<ul style="list-style-type: none"> 委聘富有經驗的業務合作夥伴或顧問進行項目合作 持續監察項目狀況及進度
資產投資 	支持領展投資策略的基本假設及程序可能受到動搖，且可能削弱我們建立具高生產力的物業組合、達致財務表現目標及實現有效業務營運的能力	<ul style="list-style-type: none"> 定期評估投資策略及決策 為已收購業務制訂政策，使其與營運慣例一致
投資者關係 	動盪的業務環境可能影響可持續盈利及估值，使領展的基金單位未能順利成為投資者之優選投資對象，維持以及擴充投資者群	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察領展基金單位在股市的表現 與投資者及分析員積極溝通

企業管治

領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為領展內部為達致長遠成功所共享和堅持的價值。

董事會

董事會旨在促進領展的長遠成功、為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值以及推廣公開和積極討論的文化。

董事會在主席的領導下制定策略及釐定風險偏好、領導及向管理層提供彼等的見解、按議定業務目標監察業務進度以及批准董事委員會就其獲授權執行之事宜所作出的建議。有關企業管治的重大事宜則特別保留予董事會處理^(附註)，例如組織章程細則、信託契約及企業管治政策的變更、委任及罷免董事以及彼等薪酬的變動。

現時董事會共有13名成員，包括2名執行董事（即行政總裁及首席營運總監）、1名非執行董事及10名獨立非執行董事。該2名執行董事為領展全職僱員，而非執行董事及獨立非執行董事則並非領展僱員。

於本報告日期之董事簡介載於管治、披露及財務報表報告第44頁至第47頁。

下列各項均有助我們高標準的企業管治更形鞏固：

高度獨立性	成員更趨多元化	嚴謹董事會程序
<ul style="list-style-type: none"> 全部13名董事當中10名為獨立非執行董事－佔77% 董事會及所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席 	<ul style="list-style-type: none"> 專業知識範疇廣泛 性別－女性佔31% 	<ul style="list-style-type: none"> 年度策略檢討 本年度內董事會／董事委員會會議次數－共25次 每次會議的平均時間－約2.3小時（不包括為期一天的境外董事會策略會議） 董事會定期之績效評估 為所有董事提供周詳的就任計劃、培訓及支援 獨立非執行董事及非執行董事在執行董事不在場的情況下舉行閉門會議

明確清晰的職責劃分

主席及行政總裁

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

附註：有關特別保留予董事會處理的事項詳情，請參閱領展公司網站(Linkreit.com)的「企業管治」網頁。

董事會及董事委員會

董事會獲審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會協助，而各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。該等經更新的職權範圍已登載於領展的公司網站(Linkreit.com)。



審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會於回顧年度內的報告載列於管治、披露及財務報表報告第25頁至第34頁。

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2018年3月31日之已發行基金單位為2,150,058,972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2018年3月31日止財政年度之末期業績公告	2018年6月6日
末期分派之除權日期	2018年6月20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⁾	2018年6月22日至6月26日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2018年6月26日
末期現金分派之派付日期	2018年7月5日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2018年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2018年7月20日至7月25日 (包括首尾兩天)
2018年基金單位持有人周年大會	2018年7月25日
截至2018年9月30日止六個月之中期業績公告	2018年11月

附註:

- (1) 為合資格可享有截至2018年3月31日止年度每基金單位128.28港仙之末期現金分派,基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書,最遲須於2018年6月21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2018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2018年7月19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、公告、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領展之公司網站 Linkreit.com。為提倡環保，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) 2122 9000

網址

Linkreit.com (公司網址)

Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式



Linkhk.com

「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

富時環球指數系列

富時EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾全球房地產指數系列

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RAFI全球3000

羅素RAFI指數系列

羅素環球指數

GPR⁽³⁾ 250環球指數

GPR⁽³⁾ 250亞洲指數

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亞洲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) 綜合指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合指數

GPR⁽³⁾ (世界) 綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 環球100指數

GPR⁽³⁾ IPCM LFFS可持續發展GRES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

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 綜合指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 綜合香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 綜合房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 可投資100指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 可投資100香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁴⁾ 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) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2007年長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之長期獎勵計劃
2017年基金單位持有人周年大會	於2017年7月26日舉行之基金單位持有人周年大會
2018年基金單位持有人周年大會	將於2018年7月25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，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事會主席或副主席	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職權範圍內所載的職責；及於本報告日期，彼等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「董事委員會」指其任何之一
商業中心區	商業中心區
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，其內載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
首席營運總監	管理人之首席營運總監
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
執行董事	管理人之執行董事(文義另有所指除外)
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領展之基金單位
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之10%(並按信託契約所載方式計算)
本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)

香港消費者信心指數	香港消費者信心指數，由尼爾森(香港)有限公司編製。目標受訪者為15歲及以下的香港消費者。訪問以網上形式進行，每個季度採取約500個樣本
香港或香港特區	中華人民共和國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	管理人之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
關鍵風險指標	關鍵風險指標
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)
LEED-EBOM	領先能源與環境設計—既定建築：營運及保養
領展	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展社區信心指數	領展社區信心指數，參考香港消費者信心指數的方法編製。目標受訪者為領展旗下香港十六區商場15歲及以上的顧客。訪問以面對面形式，在每個季度選定的20個商場進行，採取720個樣本。於同一季度內，領展社區信心指數的調查期有可能與香港消費者信心指數不同
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員及其他若干高職級員工進行領展證券交易而採納之守則
上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)
非政府機構	非政府機構
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(及倘文義所需，不包括香港)

釋義及詞彙

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)，現為仲量聯行有限公司
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》
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣
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》
重大持有人或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(即於領展之基金單位中擁有10%或以上權益的持有人)
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方米	平方米
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經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／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位(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

(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思⁽¹⁾

陳則杖⁽²⁾

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG

管理人之首席財務總監

黃國祥

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽³⁾

王國龍

張利民

丘兆祺

翟迪強

陳淑嫻

授權代表⁽⁴⁾

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

仲量聯行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716室

電話：(852) 2862 8555

(1) 於2018年5月1日獲委任

(2) 於2017年11月9日退任

(3) 證券及期貨條例所規定者

(4) 上市規則所規定者

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com



連繫好生活



關於領展

領展房地產投資信託基金是首家在香港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。我們擁有一個包括位於香港、北京、上海及廣州之零售商舖、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，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

為提高報告透明度及讓關注團體能更方便迅速地獲得有關資料，我們編製本獨立的管治、披露及財務報表報告。本報告為我們2017/2018年度策略報告(其內載列我們去年的表現及所創造的價值)的補充。

2017/2018年度完整報告及簡報

我們的全套報告及所遵從的文件可於公司網站(Linkreit.com)瀏覽及下載。

本報告涵蓋領展所擁有的138個香港物業及3個中國內地物業。

策略報告

領展的策略報告以國際綜合報告委員會的<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

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

估值報告

此報告根據仲量聯行有限公司所提供的估值，概述領展每個物業的市場價值。

可持續發展網站

截至2013/2014年度止，領展於企業可持續發展網站刊發獨立的年度可持續發展報告。自此之後，我們於網站上更新最新的企業可持續發展表現。有關資料可於網上瀏覽：Linkreit.com/sustainability

所遵從的文件

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織第4代可持續發展報告指南的全面方案
- 聯合國全球契約



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊

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	25
財務及投資委員會報告	29
提名委員會報告	31
薪酬委員會報告	33
監管及合規事宜	35
披露	
董事及管理團隊之簡介	44
權益披露	51
長期獎勵計劃	54
關連人士交易	64
領展「愛•匯聚計劃」	71
受託人報告書	76
獨立核數師報告	77
綜合財務報表	
綜合收益表	82
綜合全面收益表	83
綜合分派報表	84
綜合財務狀況表	85
綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	86
綜合現金流量表	87
綜合財務報表附註	88
估值報告	131
香港品質保證局核實聲明	170
全球報告倡議組織第4代內容索引 – 全面	171
香港聯交所的《環境、社會及管治報告指引》索引	180
聯合國全球契約索引	184
五年表現概要	185
投資者資料	188
釋義及詞彙	190
公司資料	封底內頁

企業管治報告

領展相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為領展內部為達致長遠成功所共享和堅持的價值。下列各項均有助我們高標準的企業管治更形鞏固：

高度獨立性	成員更趨多元化	嚴謹董事會程序
<ul style="list-style-type: none"> 全部13名董事當中10名為獨立非執行董事－佔77% 董事會及所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席 	<ul style="list-style-type: none"> 專業知識範疇廣泛 性別－女性佔31% 	<ul style="list-style-type: none"> 年度策略檢討 本年度內董事會／董事委員會會議次數－共25次 每次會議的平均時間－約2.3小時（不包括為期一天的境外董事會策略會議） 董事會定期之績效評估 為所有董事提供周詳的就任計劃、培訓及支援 獨立非執行董事及非執行董事在執行董事不在場的情況下舉行閉門會議

董事會

董事會旨在促進領展的長遠成功、為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值以及推廣公開和積極討論的文化。

董事會在主席的領導下制定策略及釐定風險偏好、領導及向管理層提供彼等的見解、按議定業務目標監察業務進度以及批准董事委員會就其獲授權執行之事宜所作出的建議。有關企業管治的重大事宜則特別保留予董事會處理^(附註)，例如組織章程細則、信託契約及企業管治政策的變更、委任及罷免董事以及彼等薪酬的變動。

現時董事會共有13名成員，包括2名執行董事（「執行董事」）（即行政總裁及首席營運總監）、1名非執行董事（「非執行董事」）及10名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。該2名執行董事為領展之全職僱員，而非執行董事及獨立非執行董事並非領展僱員。

於本報告日期之董事簡介載於第44頁至第47頁。

明確及清晰的職責劃分

主席及行政總裁

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

附註：有關特別保留予董事會處理的事項詳情，請參閱領展公司網站(Linkreit.com)的「企業管治」網頁。

董事會及董事委員會

董事會獲審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會協助，而各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。該等經更新的職權範圍已登載於領展的公司網站(Linkreit.com)。



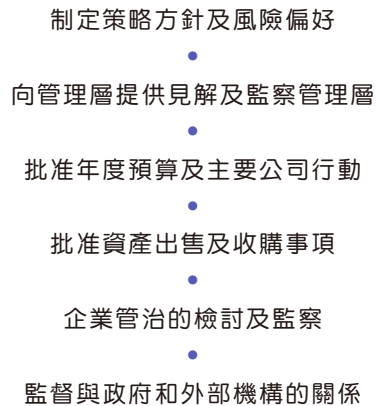
審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會與薪酬委員會於回顧年度內的報告載列於本報告第25頁至第34頁。

企業管治報告

董事會及管理層

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

董事會



董事會主席

1. 聶雅倫

(獨立非執行董事)

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

非執行董事／獨立非執行董事

2. 紀達夫

(非執行董事)

3. 蒲敬思

4. 陳耀昌

5. 裴布雷

6. 陳寶莉

7. 陳秀梅

8. 謝伯榮

9. 謝秀玲

10. 韋達維

11. Elaine Carole YOUNG

(上述均為獨立非執行董事)

- 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務
- 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，並提出質詢
- 監察合規和財務申報事宜
- 協助制定策略
- 監察風險概況、風險管理及內部監控
- 評議管理層提交的方案，並提出質詢
- 審閱薪酬政策及批准董事酬金
- 審閱員工領導能力、培訓及發展計劃

管理層

日常營運及管理

•

制定所有業務、融資及投資方案

•

與投資者及所有其他持份者進行外部交流

•

人力資源管理及規劃

•

編製預算案

行政總裁兼執行董事

12. 王國龍

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

首席營運總監兼執行董事

13. 張利民

- 協助行政總裁監督以下職能：
 - 項目及發展
 - 物業管理及營運
 - 法律及公司秘書
 - 信息科技
 - (與首席財務總監共同監督)中央採購及工料測量的內部監控
- 協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述業務表現及營運業績

首席財務總監

黃國祥

(於2018年5月3日獲委任)

- 協助行政總裁監督以下職能：
 - 財務匯報及庫務
 - 保險
 - 風險管理
 - 研究及數據分析
 - (與首席營運總監共同監督)中央採購及工料測量的內部監控
- 協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述業務表現及營運業績

企業管治報告

董事會的高度獨立性

主要獨立性特徵	領展企業管治政策對獨立性的額外要求
<ul style="list-style-type: none"> 13名成員當中有10名為獨立非執行董事，1名為非執行董事 	<ul style="list-style-type: none"> 獨立非執行董事任期不得超過九年
<ul style="list-style-type: none"> 董事會及董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席 	<ul style="list-style-type: none"> 獨立非執行董事僅可在上一次離任之三年後方可重新加入董事會
<ul style="list-style-type: none"> 審核及風險管理委員會與薪酬委員會不僅由獨立非執行董事擔任主席，且全部由獨立非執行董事組成 	<ul style="list-style-type: none"> 審核及風險管理委員會與薪酬委員會僅容許獨立非執行董事加入
<ul style="list-style-type: none"> 提名委員會與財務及投資委員會均由獨立非執行董事佔大多數席位 	<ul style="list-style-type: none"> 財務及投資委員會成員不可加入審核及風險管理委員會

上述領展企業管治政策所載對獨立性的要求為特別規定，且較上市規則的獨立性指引更為嚴謹。管理人於整個回顧年度內一直遵守該等規定。

獨立非執行董事／非執行董事於年內曾舉行閉門會議，在執行董事及管理層不在場的情況下討論事宜。

我們的獨立非執行董事／非執行董事就管理層提交的方案作出建設性分析和重要判斷，評議在達成業務目標方面的表現，以及監察風險與合規事宜。獨立非執行董事於獲委任前、每年度，及出現任何其他須重新考量的情況時，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（並於若干方面較該指引更為嚴謹）。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會不時參考主要投票顧問的投票建議和指引。

各董事均已向管理人披露於香港及海外上市公司及機構所擔任的職位數目和性質以及彼等所擔任的其他重要職務。

各獨立非執行董事／非執行董事亦已表明彼等需用於領展以外事務的時間，並已向董事會主席確認彼等於領展的事務上已投放充足時間。現任董事概無在多於三間公眾／上市公司（包括領展）擔任董事職位。

2名執行董事並無在其他上市公司擔任任何董事職位，但彼等有參加專業團體及學術與公營機構。

獨立性比重

(於2018年6月6日之13名成員與於2017年6月7日之13名成員比較)

董事會



— 獨立非執行董事 — 執行董事
— 非執行董事 — 高層管理人員 (附註)

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



附註：首席財務總監為財務及投資委員會成員，但不是董事會成員。

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

董事會多元化

我們的理念是，一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，並通過「集體思維」令意見持平。我們的董事會成員多元化政策是多方面的，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。

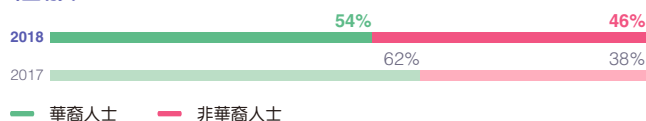
成員多元化

(於2018年6月6日之13名成員與於2017年6月7日之13名成員比較)

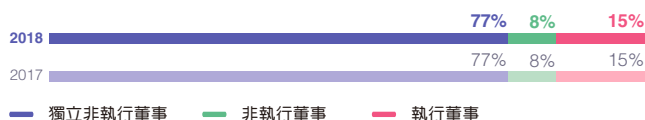
性別



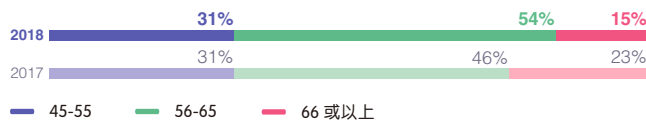
種族



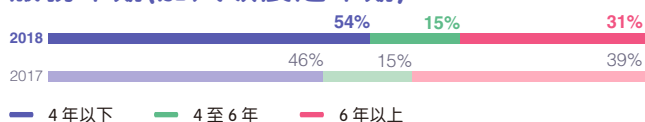
職銜



年齡



服務年期(加入領展之年)



主要專業經驗

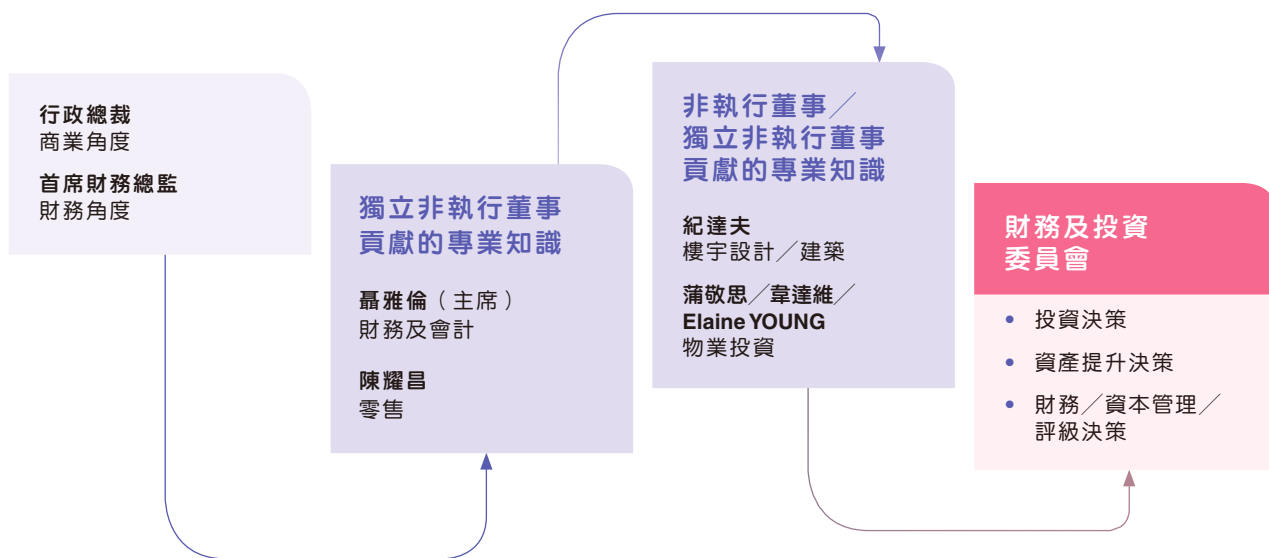


根據其每年度對於邁向多元化進展的慣例監察，提名委員會已檢討領展的董事會成員多元化政策，並認為董事會成員的多元化已獲體現，而且情況理想。

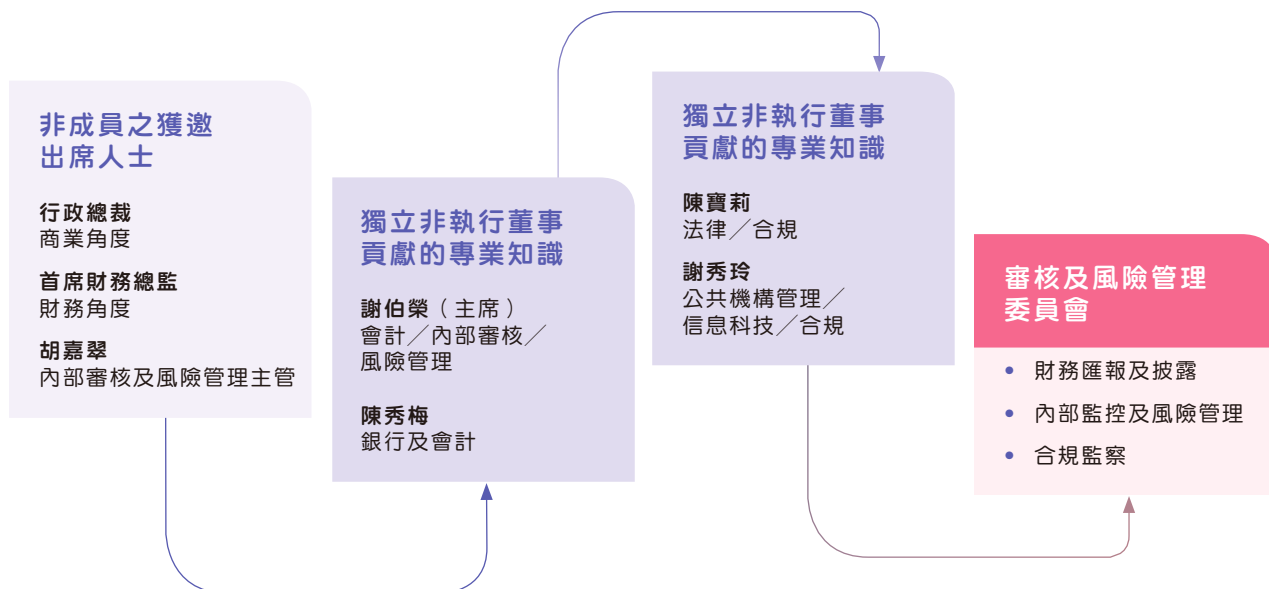
企業管治報告

成員多元化如何有利於制定決策

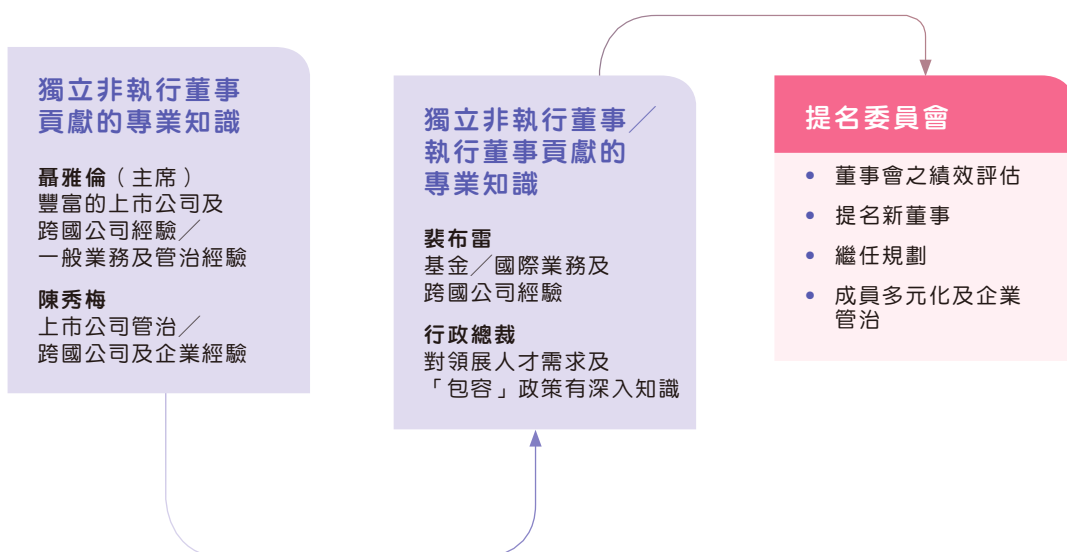
財務及投資委員會



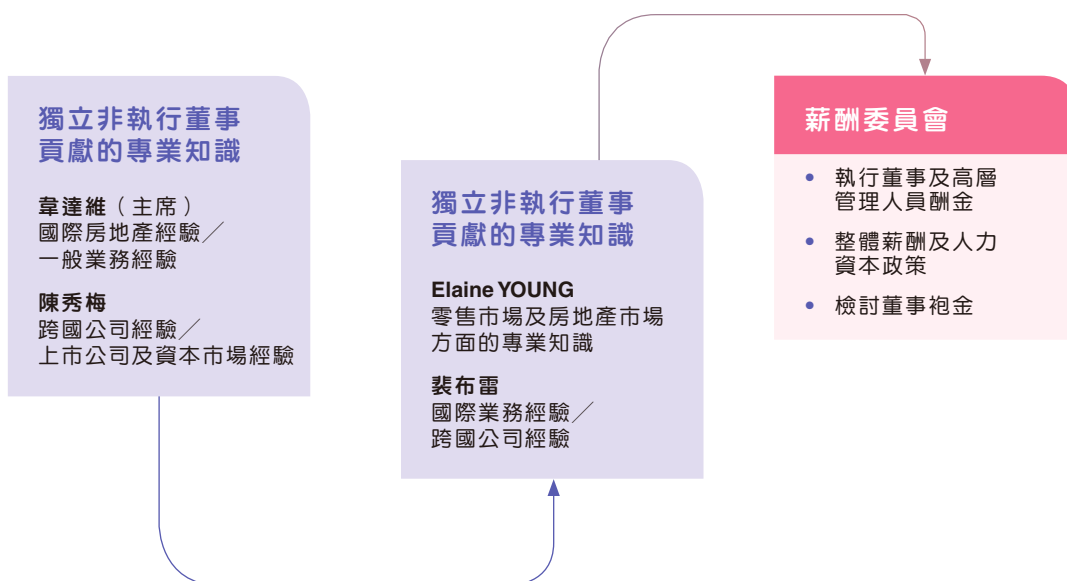
審核及風險管理委員會



提名委員會



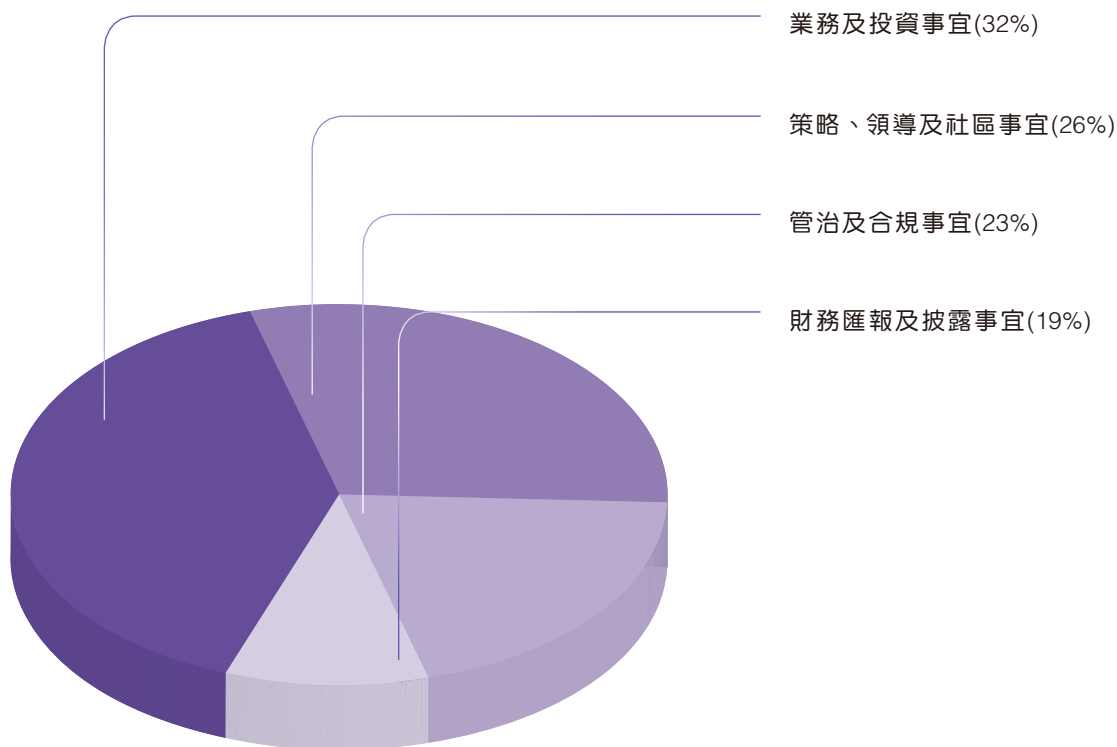
薪酬委員會



企業管治報告

董事會的運作

截至2018年3月31日止年度董事會的時間分配



董事會的時間乃用於作出以下主要決策：

業務及投資事宜	資產管理、物業估值、出售／收購物業及投資項目等
策略、領導及社區事宜	企業策略決定、繼任規劃、領導計劃及公共事務等
管治及合規事宜	董事委員會組成、審閱法定合規事宜、審閱營運合規事宜、內部監控、風險管理及監察關連交易等
財務匯報及披露事宜	審閱中期業績、審閱年度業績、審閱預算案、支付分派、資本管理及審閱核數師酬金等

董事會及董事委員會會議、資料及支援

年度策略檢討	<ul style="list-style-type: none"> 董事會每年秋天均會在香港境外舉行一次全日閉門董事會策略會議，以檢討、討論及制訂領展的策略。當有需要時，行業先導者及顧問可獲邀請向董事會講解特定議題 董事會已採納舉行預會的慣例，而預會一般在四月舉行，於預會上管理層會就即將舉行的董事會策略會議的議程項目作出建議，並就董事會成員希望議題涵蓋的寬度和深度收集彼等的意見。董事會亦將會在預會及正式會議期間舉行的定期董事會會議上審閱董事會策略會議的議程項目，徵集更多主意
定期報告及更新	<ul style="list-style-type: none"> 行政總裁、首席營運總監以及首席財務總監定期就達成業務目標取得的進度及領展的其他發展向董事會報告 各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報 董事會透過管理層（於其年度業績和中期業績路演後）舉行的簡介會聽取每月業務的最新資料及投資者的反饋意見
三年期的會議日程表	<ul style="list-style-type: none"> 董事會採納橫跨三年期的會議日程表，以便非執行董事／獨立非執行董事預先作好與會計劃
通告	<ul style="list-style-type: none"> 董事會／董事委員會定期會議之通告最少於14天前發出
議程、會議及補充資料	<ul style="list-style-type: none"> 董事會已訂有安排，以確保董事適時收取通告、議程及會議材料，讓彼等細閱有關資料並為會議作好準備 議程及會議文件將至少在三天前上載至電子平台 董事會議程項目會經董事會主席／行政總裁審閱 董事會／董事委員會亦各自設有常規議程項目，以確保董事會和董事委員會會議定期討論有關審閱財務匯報、主要項目進度、內部監控和風險管理，以及合規事宜等重要事項
電子及無紙化會議	<ul style="list-style-type: none"> 董事會會議文件及補充資料會透過一個私密安全的電子平台傳閱予董事。此舉可確保資料獲適時提供予董事，同時亦容許各董事迅速在線參閱及積極交換意見 每月業務的更新資料、閱讀材料及其他資料亦會透過該電子平台發送予所有董事
會議程序	<ul style="list-style-type: none"> 任何未能親身出席會議的董事會被安排透過電話參與會議 公司秘書保存會議出席率的完整記錄 主要估值師及領展外聘核數師的高級代表會獲邀列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 領展的外聘核數師每年均會在管理層不在場的情況下與審核及風險管理委員會成員舉行閉門會議 管理層會定期列席董事會及董事委員會會議，以陳述建議及提供營運的更新資料。外部主講、嘉賓和顧問亦會獲邀參與特定議題

企業管治報告

董事會／董事委員會之會議紀錄	<ul style="list-style-type: none"> • 公司秘書出席所有董事會／董事委員會會議（惟薪酬委員會會議除外，有關會議由人力資源部總監擔任委員會秘書） • 會議記錄於簽署前將先以初稿形式傳閱以收集意見 • 董事委員會會議記錄之定稿將會抄送予不屬於該董事委員會成員之董事，以供彼等了解會上所審議事項及所作決策 • 所有經簽署的董事會／董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 • 會議記錄會上載至電子平台以供董事在線查閱
專業意見	<ul style="list-style-type: none"> • 所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。彼等可自由及公開地接觸各級管理團隊。董事會主席亦會與管理層成員會面並進行午餐及聚會以了解彼等的工作
匯報	<ul style="list-style-type: none"> • 公司秘書會即時向董事會傳閱所有已登載於聯交所及領展網站的公告 • 管理層亦會向董事會／董事委員會匯報過往會議有待跟進的事宜
提醒	<ul style="list-style-type: none"> • 公司秘書會按照領展證券交易守則，在年度或中期業績的「禁售期」及其他因發生涉及內幕資料的情況而施加的特別「禁售期」開始前，提醒董事注意證券交易

公司秘書之角色

公司秘書支援董事會主席管理董事會以及協助董事委員會運作。

所有董事均可獲得公司秘書提供的服務，而公司秘書負責確保董事會與董事委員會的常規及程序得以遵從，以及適用規則及規例獲得遵守。公司秘書協助董事會與管理層保持良好信息交流、新董事就任和董事的專業培訓。於回顧年度內，公司秘書已接受超過15小時的專業培訓。

公司秘書亦為管理人法律部門的主管，並為領展以符合證監會規定的合規經理。公司秘書的履歷簡介載於本報告第49頁。

董事

非執行董事／獨立非執行董事

我們的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，惟任期有可能因須於基金單位持有人周年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任而有所縮減。任期屆滿後可予續期，惟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基金單位持有人周年大會上輪值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／獨立非執行董事的任期、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（即行政總裁及首席營運總監）與管理人訂有僱員合約，惟並無指定任期。彼等毋須於基金單位持有人周年大會上輪值退任。

董事出席會議次數

於回顧年度內，管理人共舉行8次董事會會議及17次董事委員會會議。該等會議的平均舉行時間約為2.3小時(不包括全日的閉門董事會策略會議)。董事於會上嚴謹地審閱及質詢管理層的方案、與其分享意見並向其提供建設性指引。

董事會及董事委員會舉行的會議總數一直以來均超出上市規則企業管治守則所建議的董事會／董事委員會會議次數。在眾多董事會會議中，其中一次為香港境外舉行的年度策略董事會會議。

姓名	董事於年內出席會議次數 (出席／有資格出席的會議次數)					2017年 基金單位 持有人 周年大會
	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	
現任董事						
聶雅倫	8/8(C)	–	–	3/3(C)	6/6(C)	1/1
王國龍	8/8	–	–	3/3	6/6	1/1
張利民	8/8	–	–	–	5/5 ⁽¹⁾	1/1
紀達夫	7/8	–	–	–	5/5 ⁽²⁾	0/1
蒲敬思 ⁽³⁾	–	–	–	–	–	–
陳耀昌	7/8	–	–	–	6/6	0/1
裴布雷	8/8	–	4/4	3/3	–	1/1
陳寶莉	8/8	4/4	–	–	–	1/1
陳秀梅	8/8	4/4	2/2 ⁽⁴⁾	3/3	–	1/1
謝伯榮	7/8	4/4(C)	2/2 ⁽⁵⁾	–	–	1/1
謝秀玲	8/8	4/4	–	–	–	1/1
韋達維	8/8	–	4/4(C)	–	6/6	1/1
Elaine Carole YOUNG	8/8	–	4/4	–	6/6	1/1
高層管理人員						
霍迪強 ⁽⁶⁾	–	–	–	–	1/1	–
前任董事						
陳則杖 ⁽⁷⁾	5/5	3/3	2/2	2/2	–	1/1
列席者						
外聘核數師	3/3	2/2	–	–	–	1/1
內部審核及風險管理主管	–	4/4	–	–	–	–
主要估值師	3/3	2/2	–	–	–	–
舉行會議總數	8	4	4	3	6	1
最少須舉行會議次數 ⁽⁸⁾	4	3	2	2	4	1
各會議概約平均舉行時間(小時)	3 ⁽⁹⁾	2	3	2	2	1

C: 主席

附註：

(1) 於2018年2月1日由首席財務總監變更為首席營運總監，因此不再擔任財務及投資委員會成員職務

(2) 為避免潛在利益衝突而避席一次財務及投資委員會會議

(3) 於2018年5月1日獲委任為獨立非執行董事，以及於2018年6月6日加入財務及投資委員會為成員

(4) 於2017年11月9日加入薪酬委員會為成員

(5) 自2017年11月9日起不再擔任薪酬委員會成員職務

(6) 於2018年2月1日至2018年5月2日期間擔任署理首席財務總監職務並於該段期間擔任財務及投資委員會成員

(7) 於2017年11月9日退任獨立非執行董事職務

(8) 按領展企業管治政策或董事委員會各自的職權範圍規定之最少會議次數

(9) 不包括一次全日的境外董事會策略會議

企業管治報告

董事會主席與董事委員會主席、2名執行董事及9名獨立非執行董事均有出席2017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。行政總裁跟進上屆基金單位持有人周年大會上提出的問題，並向基金單位持有人匯報自提問後已採取的行動。

董事亦積極參與董事會會議以外的領展事務。於回顧年度內，彼等參與根據領展「愛•匯聚計劃」籌辦的社區活動和領展所贊助或參與的研討會。

為董事提供的支援

新董事之就任安排

每位新任董事均獲安排參與全面量身定制的就任計劃。就任材料夾載有關於領展的監管框架的主要材料，包括信託契約、合規手冊及其他監管規定的更新資料；所載材料會由公司秘書定期檢討以確保為最新資料。

此外，蒲敬思先生已獲安排參加入職介紹會，當中行政總裁及高層管理人員出席為蒲敬思先生簡介領展的最新發展以及各核心職能單位的運作。

董事之持續專業發展

董事於年內參與各項持續專業培訓計劃，以便掌握與彼等各自的專業知識和專業界別相關之領域的最新發展。彼等會收取由公司秘書提供與彼等履行職責有關之最新法律和監管規例發展的簡介。彼等亦會出席公司秘書定期推薦由專業機構與行業協會為外界人士舉辦的研討會。董事會主席曾於多個行業會議及專業協會研討會上擔任講者。

執行董事透過向投資者及分析員匯報、於行業會議上擔任講者及與政府官員會面，以及出席由專業機構為外界人士舉辦的研討會，從而發展及更新彼等於有關領展業務的技能與知識。行政總裁曾出席於2018年1月28日至2月2日由城市土地學會在新加坡舉辦的諮詢服務計劃；並分別於2017年11月28日至29日在亞太區房地產領袖高峰會(MIPIM Asia)及於2018年1月17日至19日由Property Council Academy舉辦的活動上擔任講者。主席曾出席於2017年10月26日至27日由摩根大通在上海舉辦的亞太區擁有人及行政總裁論壇、於2018年3月12日由畢馬威舉辦的獨立非執行董事論壇；並於2017年11月15日由亞洲公司治理協會在印度孟買舉辦的2017年第17屆亞洲企業公司治理對談年會上擔任講者。

公司秘書保存董事培訓記錄以供提名委員會進行年度審閱。

於回顧年度內現任董事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 ^(附註)
聶雅倫	✓	✓
王國龍	✓	✓
張利民	✓	✓
紀達夫	✓	✓
陳耀昌	✓	✓
裴布雷	✓	✓
陳寶莉	✓	✓
陳秀梅	✓	✓
謝伯榮	✓	✓
謝秀玲	✓	✓
韋達維	✓	✓
Elaine Carole YOUNG	✓	✓

附註：其他專業發展包括出席論壇或於論壇擔任講者、到訪領展物業，以及參與由證監會、聯交所或其他專業機構舉辦的會議及其他簡介會等。

繼任規劃

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責任管治的濃厚文化。提名委員會已為董事會的繼任訂立一套持續的規劃方案。此舉有助於傳承董事會文化，並確保順利更替。一間外聘行政人員獵頭公司已獲留聘，就董事預期退任時可能引致的專業知識或缺向提名委員會提供意見，並物色合適候選人以供考慮。在領展擴展業務的同時，適時填補及提升董事會實力更顯日益重要。董事會的任命均由提名委員會建議，並經董事會考慮有關人選的才幹及領展的董事會成員多元化政策後作出。

於回顧年度內，提名委員會商討並向董事會匯報繼任計劃、審閱有潛質的獨立非執行董事候選人，並在獨立外聘顧問協助下制定新董事會成員的甄選條件及有關條件的優先次序。

董事會全面負責監察執行董事及高層管理人員的繼任規劃。年內，董事會商討及審閱有關行政總裁繼任的緊急應變計劃及長期計劃、考慮高層管理人員的領導發展方案，以及批准增設首席營運總監及首席策略總監的職位，並委任新首席財務總監。

董事會之持續績效評估

董事會定期就其本身及其委員會的成效進行獨立性評估。提名委員會持續對董事會進行績效評估，並將評估結果向董事會匯報。

正規董事會績效評估及跟進行動

董事會已訂立常規，每隔三年會在獨立外聘顧問協助下進行一次正規的績效評估，彼已於2016/2017年度透過Russell Reynolds Associates (「羅盛諮詢」) 進行績效評估。回顧年度內已著手處理2016/2017年度正規董事會績效評估中所識別的跟進行動。2016/2017年度正規董事會績效評估中尚未完成的行動構成對由主席所領導的董事會的程序及成效之持續改善。

兩次正規評估之間的董事會績效檢討

在兩次正規董事會績效評估之間之董事會績效將由提名委員會主席(亦為董事會主席)進行內部審閱。

於2017/2018年度內，董事會績效由提名委員會主席審閱。個人績效評估方面，非執行董事／獨立非執行董事已直接填寫一份由提名委員會主席發出的結構性調查問卷，提名委員會主席已與彼等展開一對一討論以了解其對各方面的意見，包括回顧年度內董事會整體績效及其他董事之績效、其個人貢獻、個人培訓及發展需求，以及繼續有效履行職務所需投入的時間。高層管理人員亦已直接填寫另一份由提名委員會主席發出有關董事會年內績效的調查問卷。

執行董事之個人表現評估屬管理程序中全體僱員績效評核的一部分，而結果會提交薪酬委員會審議，並由董事會最終審議，以釐定每年之不定額薪酬獎勵(見薪酬委員會報告所載)。主席已列席薪酬委員會會議，以就行政總裁之表現提供其意見。

根據2017/2018年度董事會績效評估的結果，提名委員會及董事會均認同董事會在回顧年度的有效運作。

企業管治報告

薪酬政策

薪酬理念

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

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

薪酬策略的三個基石

概無任何人士可參與決定其本身的薪酬

- 行政人員薪酬的兩層架構模式
 - 董事的薪酬由薪酬委員會審閱並給予建議，再經董事會參考獨立外聘顧問的意見後批准；及
 - 高層管理人員的薪酬由薪酬委員會審閱及審批

與市場及跟領展競爭人才的同業看齊

- 每年由獨立外聘顧問對市場薪酬水平及薪酬慣例進行一次正規的獨立檢討
- 董事袍金、執行董事及高層管理人員的薪酬水平以本地公眾／上市企業及海外同業的水平為標準

反映績效、複雜性、職責以及領展的抱負、使命及信念

- 「工作質素能力」框架－僱員績效及薪酬根據多項評估指標進行全面評估，並會全面衡量財務表現及非財務貢獻
- 對於總薪酬的策略為設有非固定的薪酬部分（酌情現金花紅）以及與績效掛鈎的薪酬（以基金單位為基礎的獎勵），藉此提高執行董事及高層管理人員的績效表現以達致領展的長遠成功

薪酬審批程序

董事會
(由獨立非執行董事
擔任主席，及絕大部分
成員均為獨立非執行董事
及非執行董事)

- 在執行董事及高層管理人員不在場的情況下經薪酬委員會建議後，審批執行董事的薪酬
- 經薪酬委員會建議後，審批董事袍金
- 經薪酬委員會建議後，批准向董事授出長期獎勵
- 檢討領展的僱員薪酬政策，確保政策與市場相符，令管理人保持競爭力，從而吸引及挽留表現良好的僱員以推動領展業務增長

薪酬委員會
(全部獨立非執行董事)

- 檢討執行董事的薪酬待遇及向彼等授出長期獎勵的事宜，並對此向董事會作出建議
 - 董事會主席向薪酬委員會簡述行政總裁的表現
 - 行政總裁向薪酬委員會簡述首席營運總監／首席財務總監的表現
- 根據市場數據及在獨立外聘顧問的意見下檢討董事袍金並作出建議
- 批准加薪、酌情花紅及向高層管理人員授出長期獎勵

管理人員
履歷載列於本報告第48
頁至第50頁的人士為
管理人的高層管理人員

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

企業管治報告

薪酬結構

薪酬及福利類別	2017/2018年度				進一步詳情
	非執行董事及獨立非執行董事	執行董事	高層管理人員	其他僱員	
董事袍金 ⁽¹⁾	✓	✗	✗	✗	請參閱第18頁
基本薪金	✗	✓	✓	✓	請參閱第18頁
酌情現金花紅	✗	✓	✓	✓	請參閱第18頁
長期獎勵	✓ 與任期掛鈎	✓ 與績效掛鈎	✓ 與績效掛鈎	✗ ⁽³⁾	請參閱第18頁至第19頁
企業員工購股計劃	✗	✗	✗	✓	-
強制性公積金及其他福利	✗ ⁽²⁾	✓ ⁽²⁾	✓	✓	請參閱第19頁

附註：

(1) 執行董事不獲發董事袍金。

(2) 全體董事均受董事及高級職員責任保險保障。

(3) 管理或以上職級而被揀選的僱員可在執行董事的建議下由薪酬委員會批准授予長期獎勵，相關獎勵與績效掛鈎。

董事及管理人員的薪酬

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
董事袍金 (僅指獨立非執行董事及非執行董事)	僅收取應付的基本袍金，有關金額根據角色、職責以及所投放的時間，並以市場水平為基準釐定	<ul style="list-style-type: none"> 每年的董事袍金由薪酬委員會作出檢討並經董事會審批 每三年在獨立外聘顧問的意見下對袍金進行一次全面性檢討 分三年加薪
長期獎勵 (獨立非執行董事及非執行董事)	按彼等袍金的預設及固定百分比釐定及按任期歸屬且無設定與績效掛鈎的目標	<ul style="list-style-type: none"> 由董事會審批授出 由薪酬委員會審批歸屬
基本薪金 (執行董事及高層管理人員)	薪酬總額以可資比較同業為基準，包含固定現金部分以招攬及挽留主要領導層及管理人員	<ul style="list-style-type: none"> 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會對薪酬作出檢討，涉及執行董事的薪酬則交由董事會進行審批
酌情現金花紅 (執行董事及高層管理人員)	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬總額包含非固定現金部分以推動及獎勵良好績效表現 酌情發放並根據領展的策略性目標計量所達成財務及非財務關鍵績效指標的成績而釐定 執行董事部分的酌情花紅及高層管理人員適當部分的酌情花紅在合適情況下乃按遞延基準發放，以符合達成該等目標的進度。倘個別成員辭任或於遞延期間內「因故」而遭罷免，則遞延發放的酬情花紅將被取消 	<ul style="list-style-type: none"> 全體僱員與執行董事的酌情現金花紅總額會由薪酬委員會作出全面性的年度檢討及審批，涉及執行董事的花紅則交由董事會進行審批 在獨立外聘顧問的協助下每年進行市場調查，與本地及國際同業作比較

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
長期獎勵 (執行董事及 高層管理人員)	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬總額中包括以基金單位為基礎發放的部分藉以吸納人才、激勵表現及挽留主要人員，讓領展達成策略性目標 酌情發放及歸屬期為三年，視乎根據物業收入淨額計量的業務表現及為基金單位持有人帶來的基金單位總回報驗證歸屬條件的達成情況 歸屬會以領展基金單位於公佈財務業績後某段連續交易日期間按成交量加權平均計算的價格表現為基準 	<ul style="list-style-type: none"> 倘涉及向高層管理人員及表現良好的主要僱員授出獎勵，則須經薪酬委員會審批 倘涉及向執行董事授出獎勵，則須在薪酬委員會的建議下經董事會審批 收取長期獎勵的承授人不符合資格參與企業員工購股計劃 薪酬委員會在外聘核數師的建議下根據相關關鍵績效指標的達標程度批授歸屬
退休金及其他福利	<ul style="list-style-type: none"> 提供符合法定要求的僱員福利 提供與市場慣例一致的其他福利，如： <ul style="list-style-type: none"> 年假、產假／侍產假及生日假 醫療保險、人壽及個人意外保險 會所月費資助、專業協會會籍和研討會課程之費用資助及由領展資助的學習及發展課程 	

截至2018年3月31日止年度，執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬詳情載列於第107頁至第109頁。

薪酬委員會(在獨立外聘顧問提供的意見下)亦已審閱並批准高層管理人員於回顧年度內的薪酬待遇。2名執行董事及高層管理人員於回顧年度內之薪酬(包括基本薪金及其他獎勵)範圍如下：

薪酬範圍(港元)	人數
3,000,001 – 5,000,000	2
5,000,001 – 7,000,000	5
7,000,001 – 9,000,000	2
9,000,001 – 11,000,000	2
22,000,001 – 24,000,000	1
65,000,001 – 67,000,000	1
總人數	13

企業管治報告

非執行董事／獨立非執行董事袍金

上次檢討於2015年進行後，袍金並無增加。於2016年進行的內部檢討後，袍金在2016/2017財政年度有所調升。在2017/2018財政年度，袍金亦無增加。

於2018年，薪酬委員會參考美世(香港)有限公司(「美世」)的獨立意見進行袍金水平檢討。該檢討的結果是，非執行董事／獨立非執行董事袍金自上次檢討後已低於適當的同行基準。薪酬委員會建議並得到董事會同意決定本年度不作出全面調整而於接下來的三個財政年度分攤這項增長，自2018年4月1日起生效。非執行董事／獨立非執行董事於2017/2018財政年度、2018/2019財政年度、2019/2020財政年度及2020/2021財政年度的年度袍金如下：

	2017/2018財政年度		2018/2019財政年度		2019/2020財政年度		2020/2021財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	1,720,000	500,000	1,836,500	540,000	1,960,600	582,900	2,094,000	630,000
審核及風險管理委員會	200,000	150,000	204,400	150,000	209,400	150,000	215,000	150,000
薪酬委員會	100,000	60,000	105,000	61,500	110,600	62,900	116,500	64,400
提名委員會	100,000	55,000	101,200	55,000	102,600	55,000	103,500	55,000
財務及投資委員會	155,000	77,500	157,000	79,400	159,100	81,500	161,200	83,500

內部監控及風險管理

董事會責任

董事會(在審核及風險管理委員會協助下)負責維持及檢討內部監控及風險管理制度的成效，以及衡量領展就實現其策略目標可能承擔的重大風險性質和程度。董事會確認，該等監控及制度僅可管理而非消除風險，且提供合理而非絕對的保證。

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

- 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、建議及跟進行動；
- 審閱法定及營運合規報告；
- 批准風險管理職能單位的工作計劃；
- 審閱季度風險管理工作報告；
- 審閱公司風險登記冊和監察關鍵風險變動；
- 審閱財務匯報的監控及程序以及年度及中期財務報表；及
- 審閱外聘核數師的性質、工作範圍及報告。

監控及風險管理架構

管理層在董事會領導下持續監察與領展業務及活動有關的風險。

管理層已制定程序及實行監控措施，包括設立公司風險登記冊，當中根據影響的嚴重程度和發生概率記錄及量化業務風險、營運風險、財務風險、合規及聲譽風險的因素。所記錄的風險由風險管理團隊及業務單位主管(作為風險負責人)進行監察。

風險管理團隊每月均會向執行董事和高層管理人員提交關鍵風險的報告以供監察及採取行動，並會每季向審核及風險管理委員會提交有關報告以供審閱及監察。董事會亦會每年檢討主要風險。

有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2017/2018年度年報的策略報告第46頁至第49頁論述。

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

審核及風險管理委員會的審閱

審核及風險管理委員會（在內部審核及風險管理部門協助下）向董事會報告風險管理程序下的緩減措施及關鍵風險指標。內部審核及風險管理部門會定期向高層管理人員和審核及風險管理委員會提交報告。內部審核及風險管理部門的主管會列席所有審核及風險管理委員會會議。審核及風險管理委員會亦審閱及確認年度風險評估結果，並建議董事會對首要風險作檢閱及批准。

舉報及反貪污

管理人已制定舉報政策，以協助偵查潛在不當行為以提請管理層關注及採取行動，並向審核及風險管理委員會報告。審核及風險管理委員會主席亦可直接收取任何投訴。

為制定業務準則及在商業行為中恪守誠信，管理人已將一系列反賄賂及反貪污政策納入員工操守守則內，並安排不同職能單位的員工參加由香港廉政公署舉辦的防止貪污研討會。

外聘核數師

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

利益衝突

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

- (i) 董事須向管理人即時申報及定期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規定之方式向證監會作出申報。管理層根據登記冊查察各項交易，並根據房地產投資信託基金守則規定之方式進行定期及抽樣檢查以尋找及處理潛在的關連人士交易。
- (ii) 董事須申報於任何業務建議中所擁有之直接或間接權益（如有），並須就有關建議放棄投票權。在處理董事擁有利益之交易時，有關董事將不予計入所需之法定人數。
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易議案投票，亦不予計入處理交易議案所需之法定人數。
- (iv) 管理人並無管理領展以外之任何房地產投資信託基金。
- (v) 所有關連人士交易均根據房地產投資信託基金守則之規定、合規手冊的指定程序，及證監會就有關關連人士交易類別所授豁免的條件作出規管。關連人士交易須受審核及風險管理委員會定期監察，並由受託人、內部審核小組及領展的外聘核數師定期審閱。

企業管治報告

與基金單位持有人保持溝通及基金單位持有人之權利

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

執行董事與投資者關係團隊出席投資界舉辦的會議及研討會，並與機構投資者及分析員舉行定期會議。董事會亦定期收取管理層提交的投資者關係工作報告及簡報，當中包括與機構投資者、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反饋意見、分析員的預測、研究報告的資料、最新市場發展，及領展基金單位價格的表現數據。

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

投資者與基金單位持有人可隨時向董事會提出詢問，有關查詢可以書面方式送交管理人的註冊辦事處（地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓）或透過電郵(ir@linkreit.com)或經投資者熱線（電話號碼：(852) 2122 9000）提交。任何基金單位持有人如欲提呈建議，亦可向管理人發出書面要求（註明送交公司秘書收）。有關基金單位持有人提呈建議的權利和程序載於第39頁標題為「召開會議之權利及提呈建議之程序」一段內。

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告後舉行新聞發布會及分析員通報會。董事會主席、行政總裁和首席營運總監均有出席新聞發布會；而行政總裁、首席財務總監和投資者關係及企業財務主管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2017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正面直接對話。行政總裁於會上就基金單位持有人於上屆基金單位持有人周年大會提出的事項和意見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，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的相互溝通，亦會揀選領展位於香港及國內的物業安排分析員及主要基金單位持有人的代表參觀；
- 與媒體定期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；
- 積極接觸投票顧問，以獲知主要基金單位持有人對企業管治方面的期望；
- 持續更新領展的公司網站(Linkreit.com)，讓基金單位持有人了解領展的最新發展；及
- 適時回答基金單位持有人的查詢。

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。目前共有20名股票分析員就領展撰寫報告。自2017年4月以來，管理人參與下列活動：

超過530

個別面見及電話會議

12

投資者會議／企業日

8

業績發布後／非交易路演，
遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國

24

為關注領展的團體
提供實地考察

報告及透明度

領展一直保持高透明度，並適時向基金單位持有人透露領展的發展，讓彼等對領展的狀況獲得充分了解：

- 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分別刊發年報及中期報告，以及於主要報章刊發業績摘要以擴大消息發布範圍；
- 刊發根據房地產投資信託基金守則、上市規則及／或證監會的規定或董事會認為恰當且自願作出有關重要資料或發展之公告及(如需要)通函；及
- 在公司網站登載領展之中期報告及年報；
- 在公司網站登載領展根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則刊發之所有公司通訊、董事簡介(當中載有彼等擔當的角色及職務)及高層管理人員簡介，以及領展之業務及可持續發展概況、財務日誌以及其他消息和最新發展；及
- 於管理人之註冊辦事處內提供備查的組成文件，包括(其中包括)信託契約。

基金單位持有人大會

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

• 2017年基金單位持有人周年大會

於2017年7月26日舉行的2017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批准重選陳秀梅女士、謝秀玲女士及Elaine Carole YOUNG女士為獨立非執行董事，以及重新授出基金單位之回購授權。有關2017年7月26日之投票表決結果公告可於領展及聯交所之網站查閱。

董事會主席(亦為提名委員會與財務及投資委員會之主席)、審核及風險管理委員會以及薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁、首席營運總監以及領展的外聘核數師均有出席2017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。

• 2018年基金單位持有人周年大會

2018年基金單位持有人周年大會將於2018年7月25日舉行。大會通告及議程載於本2017／2018年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

• 於2018年基金單位持有人周年大會上退任的董事

於2018年基金單位持有人周年大會上，聶雅倫先生、紀達夫先生、陳寶莉女士及謝伯榮先生將根據組織章程細則第125條及合規手冊輪值退任，彼等均符合資格並願意由基金單位持有人重選。

於2018年基金單位持有人周年大會上，於2018年5月1日獲委任加入董事會的董事蒲敬思先生將根據組織章程細則第121條退任，並願意由基金單位持有人選舉。

所有退任董事均符合資格，並將於2018年基金單位持有人周年大會上膺選連任。

企業管治報告

監管及合規事宜

有關其他監管及合規資料(作為本企業管治報告不可分割的部分)，請參閱第35頁至第43頁「監管及合規事宜」一節。

環保、社會及管治方面之表現

建立一套將環境、社會及管治常規及報告全面融入業務營運的企業文化，可有助於鞏固風險管理程序的抵禦能力，亦更能符合持份者的長遠利益。領展銳意成為享譽全球、可持續發展的領導者之一，並已續簽聯合國環境規劃署金融倡議。在監察和計量環保、社會及管治方面的表現時，董事會會兼顧國際慣例和標準。

有關遵守全球報告倡議組織(GRI)標準、聯交所《環境、社會及管治報告指引》和聯合國全球盟約(UNGC)原則的詳情載列於本報告第171頁至第184頁。

財政年度結束後之變動

本報告已納入於2018年3月31日財政年度結束後直至2018年6月6日本報告獲董事會批准當日止期間內所發生的變動。

承董事會命
公司秘書
陳明德

香港，2018年6月6日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

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

組成及出席率

領展企業管治政策規定，審核及風險管理委員會僅可由獨立非執行董事組成，而財務及投資委員會成員不得擔任審核及風險管理委員會成員。

成員	獨立	出席／有資格出席之會議次數	就特定議題獲邀出席之人士	出席／有資格出席之會議次數
謝伯榮 (自2017年6月8日接任為主席)	✓	4/4	行政總裁 ⁽²⁾	4/4
陳寶莉	✓	4/4	首席營運總監 ⁽²⁾⁽³⁾	4/4
陳秀梅	✓	4/4	羅兵咸永道(外聘核數師)及仲量聯行(主要估值師)之高級代表 ⁽⁴⁾	2/2
謝秀玲	✓	4/4		
陳則杖 ⁽¹⁾	✓	3/3	內部審核及風險管理主管 ⁽²⁾	4/4

附註：

(1) 於2017年11月9日退任

(2) 非審核及風險管理委員會成員，但出席所有相關特定議題的環節

(3) 於2018年2月1日變更行政角色前為首席財務總監

(4) 羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)之高級代表出席審核及風險管理委員會會議討論有關審閱物業組合估值及審閱領展中期及末期業績的環節

董事委員會報告

審核及風險管理委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

於截至2018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。

主要審閱範圍	履行之職務
A. 財務報告的可靠性、確認領展及管理人的財務報表及其內之披露、領展中期報告及年報之披露	<p>A.1. 聯同外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)及領展主要估值師(仲量聯行有限公司)(就物業估值而言)審閱領展2017/2018年度中期及末期業績公告以及2017/2018年度中期報告及年報與財務報表，以確保符合適用法律、會計及財務報告以及其他監管規定，並建議董事會批准上述文件</p> <p>A.2. 審閱領展就基金單位持有人周年大會向基金單位持有人刊發之通函及其他公司通訊，以及有關中期及末期業績的投資者／分析員簡報及新聞稿</p> <p>A.3. 檢討會計政策及慣例，包括批准重要會計政策</p> <p>A.4. 考量及與外聘核數師就其審閱中期及全年財務資料之報告進行討論</p> <p>A.5. 審閱領展截至2018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</p> <p>A.6. 與外聘核數師討論關鍵審核事項及在管理層避席的情況下成員與外聘核數師舉行閉門會議</p> <p>A.7. 審閱並建議董事會批准管理人之董事會報告及財務報表</p>
B. 委聘及續聘／罷免外聘核數師、檢討外聘核數師之表現以及核數與非核數服務之費用	<p>B.1. 審閱外聘核數師提供之核數及非核數服務之工作範圍、質素、費用及委聘條款</p> <p>B.2. 評估外聘核數師之獨立性，並基於其審閱及評估結果向董事會作出續聘為領展外聘核數師之推薦意見</p>
C. 內部審核計劃及審核工作	<p>C.1. 每季度審閱內部審核工作報告，監察及跟進各項建議措施之執行情況</p> <p>C.2. 批准新財政年度之年度內部審核計劃，包括領展的中國業務</p> <p>C.3. 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效，在員工及員工培訓方面亦資源充足</p> <p>C.4. 不時與內部審核及風險管理主管私下討論內部監控及內部審核事宜</p>

主要審閱範圍	履行之職務
<p>D. 內部監控及風險管理</p>	<p>D.1. 每季度審閱領展的內部監控及風險管理制度之成效，並透過識別新風險、監察風險變動及收集管理層就此作出的聲明，持續監察領展的公司風險登記冊所指明的風險</p> <p>D.2. 確認公司風險登記冊及風險管理報告予董事會進行年度審閱及審批</p> <p>D.3. 每季度審閱有關法規及營運之合規報告，以及監察合規事宜（包括競爭法之遵守情況）</p> <p>D.4. 每季度審閱懷疑或潛在貪腐個案及舉報個案，並採取跟進行動（如有）</p> <p>D.5. 不時與內部審核及風險管理主管私下討論風險管理事宜</p> <p>D.6. 在人力資源部門的協助下，檢討並考量管理人的財務及會計部門的資源、僱員資歷及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠</p> <p>D.7. 審閱並信納風險管理部門獨立兼具成效，在員工及員工培訓方面亦資源充足</p>
<p>E. 遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及其他法定合規事宜：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 相關證監會豁免規定下的關連人士交易 — 合規手冊（包括領展證券交易守則及領展企業管治政策）條文及董事適用之操守守則 — 載於中期報告及年報以及中期及末期業績公告上的披露資料 — 其他法規及營運之合規事宜 	<p>E.1. 透過公司秘書提交的季度報告及內部審核進行的半年度檢討，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</p> <p>E.2. 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</p> <p>E.3. 審閱有關物業發展及相關活動之季度更新資料，以及資產總值上限之已使用程度（以百分比計算），並審閱年報內有關上述資料的披露</p> <p>E.4. 透過已提交的季度報告，監察合規手冊（其內載有領展企業管治政策及領展證券交易守則）之遵守情況</p> <p>E.5. 審閱管理層提交之有關共同匯報標準、海外帳戶稅收合規法案及競爭法遵守情況的報告</p>
<p>F. 其他</p>	<p>F.1. 審閱審核及風險管理委員會的職權範圍</p>

董事委員會報告

出任審核及風險管理委員會主席多年的陳則杖先生於2017年6月8日退任主席惟留任為成員，並於2017年11月9日自審核及風險管理委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝陳則杖先生在過去8年為委員會作出的貢獻。本人亦謹此向所有其他委員會成員於回顧年度內為委員會努力不懈地工作衷心致謝。

本委員會成員概無於緊接其獲委任前一年內曾擔任領展外聘核數師之合夥人或為其前任合夥人。

審核及風險管理委員會主席

謝伯榮

香港，2018年6月6日

財務及投資委員會報告

財務及投資委員會負責監督領展之業務及財務事宜。

組成及出席率

根據領展企業管治政策，財務及投資委員會成員不得擔任審核及風險管理委員會成員。

成員 ⁽¹⁾	獨立	出席／有資格出席 之會議次數	就特定議題 獲邀出席之人士	出席／有資格出席 之會議次數
聶雅倫(主席)	✓	6/6	財務總監	5/5
王國龍		6/6	投資總監	2/2
張利民 ⁽²⁾		5/5	資本市場主管	5/5
紀達夫 ⁽³⁾		5/5	項目及發展主管	4/4
陳耀昌	✓	6/6	資產策劃總經理	5/5
韋達維	✓	6/6		
Elaine Carole YOUNG	✓	6/6		

附註：

(1) 蒲敬思先生於2018年6月6日加入財務及投資委員會為成員。

(2) 於2018年2月1日，張利民先生的行政角色由首席財務總監變更為首席營運總監，因此不再擔任財務及投資委員會成員職務。翟迪強先生於2018年2月1日至2018年5月2日期間擔任署理首席財務總監職務並於該段期間出席一次財務及投資委員會會議。黃國祥先生於2018年5月3日加入管理人擔任首席財務總監職務並為財務及投資委員會成員。

(3) 為避免潛在利益衝突而避席一次財務及投資委員會會議。

董事委員會報告

財務及投資委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

於截至2018年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行六次會議。

主要審閱範圍	履行之職務
A. 投資、收購及資本循環決策	<p>A.1. 根據董事會批准之投資準則評估不同之投資機會</p> <p>A.2. 批准出售17項香港非核心物業；審閱已收購資產之表現報告及已出售資產發生之問題</p> <p>A.3. 審閱並建議董事會批准繼續授出執行基金單位回購的權力，並監察執行情況</p> <p>A.4. 審閱管理層提交之投資者關係工作報告</p>
B. 融資事宜	<p>B.1. 審閱並建議董事會批准將中期票據計劃的規模由30億美元擴大至50億美元及繼續向管理層授出一般權力以根據中期票據計劃發行票據</p> <p>B.2. 審閱領展之政策，包括定息／浮息負債比例、資本市場之發展及趨勢</p> <p>B.3. 審閱並建議董事會批准各項銀行貸款及其他銀行事宜</p>
C. 預算及財務預測	<p>C.1. 審閱並建議董事會批准三年期預算及業務計劃</p>
D. 融資方案及策略，以及財務權限、政策或程序之變更	<p>D.1. 審閱人民幣對沖策略及評估人民幣匯率變動對領展於中國投資之影響</p> <p>D.2. 定期審閱資本管理報告及庫務報告，以及考慮庫務團隊定期匯報的資本市場狀況</p> <p>D.3. 審閱領展之資產與負債比率、各項融資／再融資／投資建議及對信貸評級造成之影響</p>
E. 資產提升	<p>E.1. 根據經修訂之權限批准新資產提升項目；根據已審批之資本開支定期審查現有資產提升項目之進度；評估資產在提升工程後之表現；及審閱其他資本開支建議</p>
F. 其他	<p>F.1. 審閱主要估值師截至2017年12月31日所進行的物業組合資產估值及通過該文件予董事會審批</p>

本人謹此向所有委員會成員竭誠履行彼等的職責致謝。

財務及投資委員會主席
聶雅倫

香港，2018年6月6日

提名委員會報告

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。提名委員會亦協助董事會監督管理人的企業管治常規。

提名委員會在物色用於董事會任命的候選人時，會抱著前瞻的態度，考慮董事會所需但尚欠缺的能力，以及已任職多年的非執行董事／獨立非執行董事的預計退任時間。透過委聘獨立專業獵頭公司(即羅盛諮詢)，令物色過程更為客觀，並確保可集合一批高質素的候選人，在董事會擬定的繼任時間表內，隨時為董事會服務。

組成及出席率

成員	獨立	出席／有資格出席之會議次數	就特定議題獲邀出席之人士	出席／有資格出席之會議次數
聶雅倫(主席)	✓	3/3	羅盛諮詢之高級代表	2/2
王國龍		3/3		
裴布雷	✓	3/3		
陳秀梅	✓	3/3		
陳則杖(附註)	✓	2/2		

附註：於2017年11月9日退任

提名委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

於截至2018年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行三次會議。

主要審閱範圍	履行之職務
A. 董事之委任、重新委任及罷免、提名董事於基金單位持有人周年大會上由基金單位持有人重選連任	A.1. 審閱並建議董事會批准委任蒲敬思先生為獨立非執行董事，任期為三年 A.2. 經考慮四名行將退任並會膺選連任之董事各自之貢獻、專業技能和經驗、專長以及評估彼等的獨立性後，就彼等於應屆2018年基金單位持有人周年大會上重選連任作出推薦意見
B. 董事會成員多元化	B.1. 審閱領展的董事會成員多元化政策及定期監察其執行進度
C. 領展企業管治政策下的董事會與董事委員會的組成	C.1. 經(i)考量各成員的專業知識、投放時間、專業技能與經驗；(ii)特別參考領展的董事會成員多元化政策；及(iii)計及領展的企業管治政策及上市規則企業管治守則後，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構以及成員作出檢討

董事委員會報告

主要審閱範圍	履行之職務
D. 繼任規劃	D.1. 審閱董事的繼任規劃、增設首席營運總監及首席策略總監的職位以及聘請新任首席財務總監 D.2. 審閱執行董事的繼任規劃 D.3. 審閱就物色獨立非執行董事候選人而委聘獨立外聘顧問(即羅盛諮詢)事宜 D.4. 保存及定期檢討有潛質的獨立非執行董事候選人名單，以及確定新董事會成員的甄選條件與所需才幹，及有關條件的優先次序
E. 董事會績效評估	E.1. 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審閱董事所投放的時間 E.2. 審閱每位董事於年內所接受的培訓及持續專業發展 E.3. 透過主席進行董事會績效檢討(請參閱第15頁)
F. 協助董事會確保遵守領展企業管治政策及常規	F.1. 評估每位獨立非執行董事的獨立性，以及非執行董事及獨立非執行董事(包括任何候任董事)所需投放的時間，使其足以履行監督領展業務之受信責任及服務於董事會及各個董事委員會 F.2. 監察企業管治常規及監管變動的最近發展情況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

陳則杖先生已於2017年11月9日自提名委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝陳則杖先生於過往年度作出的貢獻。本人亦謹此向於年內盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

提名委員會主席

聶雅倫

香港，2018年6月6日

薪酬委員會報告

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

組成及出席率

成員	獨立	出席／有資格出席之會議次數	就相關議題獲邀出席之人士	出席／有資格出席之會議次數
韋達維(主席)	✓	4/4	董事會主席 ⁽⁴⁾	3/3
裴布雷	✓	4/4	行政總裁 ⁽⁴⁾	4/4
陳秀梅 ⁽¹⁾	✓	2/2	美世(獨立外聘顧問)之高級代表	2/2
謝伯榮 ⁽²⁾	✓	2/2		
Elaine Carole YOUNG	✓	4/4	人力資源總監 ⁽⁴⁾	4/4
陳則杖 ⁽³⁾	✓	2/2		

附註：

- (1) 於2017年11月9日加入薪酬委員會為成員
- (2) 自2017年11月9日不再擔任薪酬委員會成員一職
- (3) 於2017年11月9日退任
- (4) 非薪酬委員會成員，出席所有相關議題的環節

薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

薪酬委員會負責2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃之行政工作。彼決定對高層管理人員(不包括行政總裁、首席營運總監及首席財務總監)及獲揀選之主要管理人員授出獎勵，並建議董事會批准向行政總裁、首席營運總監、首席財務總監及其他董事授出獎勵。其亦釐定長期獎勵之歸屬。

董事會主席就相關環節列席會議就行政總裁之表現提供意見；而行政總裁則提供彼對首席營運總監及首席財務總監之表現評估，以協助薪酬委員會審閱兩名執行董事之薪酬待遇。人力資源總監定期列席薪酬委員會會議，向成員簡述市場薪酬趨勢、人才發展及培訓，以及其他僱傭事宜。

聘用獨立外聘顧問協助薪酬委員會對審閱及設定非執行董事／獨立非執行董事之新袍金水平以及為執行董事之薪酬待遇提供意見。

概無董事參與決定其本身之薪酬。

於截至2018年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行四次會議。

董事委員會報告

主要審閱範圍	履行之職務
A. 董事之薪酬政策	A.1. 審閱執行董事、高層管理人員(包括首席財務總監)及主要員工之薪酬框架、政策及結構
B. 高層管理人員及員工之薪酬策略及政策以及高層管理人員之培訓及持續專業發展	B.1. 檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關員工加薪及表現花紅之預算 B.2. 檢討人力資源總監提交之領袖發展計劃 B.3. 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展
C. 執行董事及高層管理人員之薪酬待遇	C.1. 在獨立外聘顧問美世之協助下，審閱行政總裁(對此會聽取董事會主席的意見)、首席營運總監及首席財務總監(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇，並向董事會提出有關建議 C.2. 釐定首席財務總監之薪酬待遇
D. 非執行董事與獨立非執行董事之袍金水平	D.1. 在獨立外聘顧問美世之協助下，檢討非執行董事及獨立非執行董事之袍金水平及架構，並就有關董事之袍金加幅提出建議
E. 根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃授予董事及高層管理人員之長期獎勵及其歸屬	E.1. 審閱有關向行政總裁、首席營運總監(於2018年2月1日變更行政角色前為首席財務總監)及董事授出受限制基金單位獎勵的建議，並向董事會提出建議以供審批 E.2. 批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員及若干其他主要員工授出受限制基金單位獎勵 E.3. 審閱年內根據2007年長期獎勵計劃已歸屬受限制基金單位獎勵之歸屬結果 E.4. 釐定高層管理人員(執行董事除外)及其他員工之加薪幅度及發放之花紅金額
F. 其他	F.1. 審閱及通過就出售物業組合資產項目向獲選組別授出特別策略獎勵

陳則杖先生已於2017年11月9日自薪酬委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝陳則杖先生於過往年度作出的貢獻。本人亦謹此向於年內盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席
韋達維

香港，2018年6月6日

監管及合規事宜

監管框架

領展乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃。領展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讓管理人與基金單位持有人之利益維持一致。

• 受託人

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

管理人及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第76頁。

管理人和領展的活動均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2018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及合規手冊之條文管理領展。

管理人根據證券及期貨條例所委任的五名負責人員之姓名載於本報告「公司資料」一節。

企業架構



附註：

(1) The Link Holdings Limited為領展所有特別目的投資工具之控股公司，而領展於2018年3月31日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註32。受託人代表領展所有基金單位持有人作為唯一擁有人持有管理人及The Link Holdings Limited（持有領展的所有資產）。持有領展基金單位亦代表持有以上兩間公司之權益。

(2) 40%權益由南豐發展有限公司持有。

監管及合規事宜

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2018年3月31日止年度內，

- (i) 領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊；及
- (ii) 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第A.4.2條除外。管理人認為，對執行董事硬性實行守則條文第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更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事容易趨向「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（而基金單位持有人亦經信託契約賦予相同權力）罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

遵守領展證券交易守則

董事、高層管理人員及其他若干高職級員工以及彼等各自的聯繫人在進行領展證券交易時均受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之條款經定期審閱並於有需要時更新，以確保其不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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2018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高層管理人員或其他相關高級員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布之內幕資料，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕資料的適當披露前，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的僱員須於上市規則及合規手冊所指定之時間內並根據其指定之方式被禁止買賣領展基金單位（或稱禁售期）。管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕資料條文及合規手冊所規定之方式，對參與企業交易或知悉與該等交易有關內幕資料的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參與企業員工購股計劃，直至禁售期結束為止。

遵守內幕資料規定

管理人已就監控有關資訊的傳遞實施逐級上報政策，以讓管理層識別事件及董事會考慮適時披露內幕資料。管理人亦有嚴謹的內部程序以維護內幕資料的保密性。管理人已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，有關規定已伸延至適用於包括領展在內的非法團實體。

遵守核心職能主管制度

於回顧年度內，管理人更新了行政主管的角色與職責，以遵守證監會於2017年實施的新核心職能主管制度。有關通知已向證監會提交。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領展截至2018年3月31日止年度之綜合財務報表所負的責任，而該等財務報表已由審核及風險管理委員會審閱及經董事會批准。

有關核數師就領展綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第77頁至第81頁之獨立核數師報告書。

核數師之續聘與酬金

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

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

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

本年度屬非經常性性質的非核數服務包括就稅務條例項下的共同匯報標準制訂程序及監控、交易的盡職調查與核證，以及資訊科技系統的安全性評估、會計及稅務諮詢服務等特別項目。有關截至2018年3月31日止年度已付／應付外聘核數師之核數及非核數服務費用分析載列於綜合財務報表附註10。

自2017/2018年度中期報告後之董事履歷資料更新

- Elaine Carole YOUNG女士自2017年10月31日起獲委任為美國華平投資集團於上海之其中一間合資公司盛熙房地產投資有限公司之董事及特別顧問。
- 裴布雷先生自2017年12月20日起辭任大新金融集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事及不再擔任審核委員會成員。此外，裴布雷先生分別自2017年12月19日及20日起獲委任為大新銀行有限公司及大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。
- 陳秀梅女士自2018年1月5日起獲委任為滙豐保險(亞洲)有限公司及HSBC Life (International) Limited之獨立非執行董事。
- 張利民先生自2018年2月1日起出任為首席營運總監及不再擔任為管理人之財務及投資委員會之成員。
- 陳耀昌先生自2018年2月28日起辭任卜蜂蓮花有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事及副董事長。
- 蒲敬思先生自2018年5月1日起獲委任為管理人之獨立非執行董事，並自2018年6月6日起加入財務及投資委員會為成員。

監管及合規事宜

向基金單位持有人提供之資料

委任、罷免及重新委任董事之權利

經由董事會

信託契約規定，董事會可（根據提名委員會之建議）：

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

董事須就其本身之重新委任事宜放棄投票權。

經由基金單位持有人

信託契約規定，基金單位持有人可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- 兩名或以上合共持有不少於10%已發行基金單位之登記基金單位持有人可向管理人發出書面要求，而管理人須就此召開基金單位持有人大會，藉以處理提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；及
- 倘提名委員會建議支持提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名（或以上）合共持有不少於10%已發行基金單位之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，惟合資格可膺選連任（但該名董事在確定於該周年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算）；
- 執行董事毋須於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（但合資格可膺選連任）。

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

召開會議之權利及提呈建議之程序

根據信託契約，以下人士可召開基金單位持有人大會：

- 受託人；或
- 管理人；或
- 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人，彼等可向管理人發出書面要求，需要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%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到基金單位持有人大會處理事項所需之法定人數，惟對於通過特別決議案，有關基金單位持有人須持有不少於25%已發行基金單位方達到大會所需之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，任何於基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式表決，惟（在信託契約准許及獲證監會豁免的情況下）大會主席可基於誠信原則決定容許純粹關於程序及行政事項的決議案以舉手方式表決，惟前提是該事項(i)並無載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及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其意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式給予特定批准：

- (i) 從領展資產中出售任何自收購日期起計不足兩年（或倘為從物業發展及相關活動時，則自該物業發展及相關活動完成日期起計不足兩年）之房地產；
- (ii) 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；
- (iii) 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的百分比率上限或變更受託人費用的架構；
- (iv) 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (v) 領展終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

董事之服務合約

於2018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。

監管及合規事宜

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第64頁至第70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與董事及若干主要員工就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。除2017年長期獎勵計劃外，於回顧年度內概無訂立任何安排可使董事藉購入領展之基金單位或任何其他法人團體之股份或債券而獲利。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情披露於第54頁至第63頁「長期獎勵計劃」一節及綜合財務報表附註20。管理人於回顧年度內概無訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

管理人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致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責任保險的投保範圍(包括投保額)，以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員(包括公司秘書)在為領展、其特別目的投資工具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。

領展「愛·匯聚計劃」

領展「愛·匯聚計劃」是領展不斷致力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，董事會批准約900萬港元之撥款，以資助領展「愛·匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛·匯聚計劃」的宗旨，即為領展物業周邊社區的長者和弱勢社群謀福祉以及支持兒童的教育、培訓及發展與青少年服務。於回顧年度內，領展「愛·匯聚計劃」推出的精選項目詳情載於本報告第71頁至第75頁。

企業員工購股計劃

根據企業員工購股計劃，管理人資助合資格員工購買領展的基金單位，以培養僱員的歸屬感。符合企業員工購股計劃指定條件的員工可享有由管理人提供的補貼，用於透過獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)從公開市場購買領展基金單位。每個財政年度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規則按該員工的服務年期及績效評估而釐定。

於回顧年度內，參與企業員工購股計劃的管理人合資格員工共516名，彼等於聯交所共購買244,244個基金單位，總代價為16,174,542港元，其中由管理人補貼的金額為2,304,668港元。

領展基金單位資料

發行新基金單位

於回顧年度內，根據2007年長期獎勵計劃發行之新基金單位為1,561,196個。按於2018年3月31日已發行之2,150,058,972個基金單位計算，年內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之0.07%。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共64,504,500個基金單位，總代價(不包括開支)約為43.49億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2017年				
7月	153,500	62.00	61.55	9.5
8月	13,194,000	64.00	62.40	833.7
9月	1,339,500	64.00	63.05	84.7
11月	1,950,000	69.65	68.95	135.4
12月	9,177,000	70.00	68.65	636.7
2018年				
1月	13,106,000	70.50	68.90	921.6
2月	6,000,500	69.00	64.45	398.7
3月	19,584,000	69.00	66.15	1,329.2

回購之基金單位已於財政年度結束前全數註銷。管理人於回顧年度內之所有基金單位回購均根據基金單位持有人於2017年基金單位持有人周年大會上授出之基金單位回購之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。回購基金單位之平均成本(不包括開支)約為每基金單位67.43港元。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

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2018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	7,515	4,987,898	0.23
1,001 – 5,000	13,832	30,790,784	1.43
5,001 – 10,000	1,051	7,341,125	0.34
10,001 – 100,000	695	18,970,206	0.88
100,001或以上	87	2,087,968,959	97.12
總計	23,180	2,150,058,972	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2018年3月31日持有2,061,271,104個基金單位(約96%)，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。

根據收市價每基金單位67.00港元及領展已發行基金單位2,150,058,972個計算，領展於2018年3月31日之市值約為1,441億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註25。

監管及合規事宜

公眾持有基金單位數量

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

截至本報告日期止，領展並無任何控權或重大基金單位持有人（即基金單位持有量為10%或以上）。

附屬公司之董事

管理人之董事

管理人之現任董事姓名載於本報告「公司資料」一節內。於回顧年度內，陳則杖先生退任為董事。於財政年度結束後，蒲敬思先生被委任為董事。

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，五間特別目的投資工具之董事亦包括霍業生先生、江寶欣女士及／或吳婉芬女士。

收購及出售房地產

於回顧年度內領展進行之房地產收購及出售如下：

- (i) 以代價人民幣4,065,000,000元收購位於中國廣州市荔灣區之西城都薈廣場，並於2017年5月11日成交；及
- (ii) 以總代價23,000,000,000港元出售17項物業，並全部於2018年2月28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。

物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司組成分別佔股權60%及40%的合營公司購入一幅土地（新九龍內地段第6512號）以發展現稱為海濱匯的物業。

自領展2017/2018年度之中期報告後，根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對相關商業發展項目提供之更新資料如下：

- 海濱匯的建造工程繼續如期推進。按照目前的工程進度，建造工程可望於2019年初竣工。
- 根據(i)發展成本總額（包含地價）99億港元及(ii)領展於合營公司佔60%權益計算，領展於發展成本總額分佔部分估計約為59.4億港元，即(a)約相等於領展於2018年3月31日之資產總值（就截至2018年3月31日止年度末期分派作出調整後）之2.9%；及(b)維持於資產總值上限之內。

其他資料更新

主要房地產代理／顧問

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

名稱	服務性質	支付佣金／ 顧問費用 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
戴德梁行(香港)有限公司	17項物業出售之房地產顧問	119.6	31.9
瑞士銀行香港分行	17項物業出售之財務顧問	119.6	31.9
香港上海滙豐銀行有限公司	17項物業出售之財務顧問	119.6	31.9
仲量聯行有限公司	租賃代理	8.1	2.2
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司 上海分公司	租賃代理	2.1	0.6

主要營辦商

於回顧年度內，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	支付服務價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
金門建築有限公司	總承建商、地基打樁 及側向承托工程	617.9	19.4
正利工程有限公司	項目及維修	302.4	9.5
德基設計工程有限公司	項目及維修	244.3	7.6
Jetline Company Limited	項目及維修	127.5	4.0
宏宗建築有限公司	項目及維修	85.0	2.7

主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計佔領展總收益少於30%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展總採購額為約43.2%及約19.4%。

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

董事及管理團隊之簡介

管理人之董事

聶雅倫先生

主席 (亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，63歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事，並於2016年4月起繼任為董事會主席。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)。彼曾擔任VinaLand Limited (該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市) 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。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，及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，56歲，分別於2009年及2010年出任為管理人之執行董事及行政總裁，以及為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。

彼為盈富基金 (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、泰國卜蜂集團之企業管治委員會成員、華頓商學院亞洲執行董事會之成員、世界經濟論壇基礎建設及城市發展委員會之成員、城市土地學會之全球管治受託人及團結香港基金有限公司之顧問。

王國龍先生的職業生涯於紐西蘭Arthur Young (現稱安永會計師事務所) 開始，其後分別在金融諮詢、投資銀行及房地產投資等領域出任高級管理職位。彼曾出任摩根大通投資銀行及洛希爾父子 (香港) 有限公司的董事總經理，在加入領展前，亦為星展銀行亞洲資本市場董事總經理兼部門主管。

彼亦榮獲安永企業家獎2017中國—香港／澳門地區大獎、2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」，並於2013年至2016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) 之年度傑出董事獎，以及亞洲企業頒發卓越企業家獎。

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

張利民先生

執行董事及首席營運總監

張利民先生，51歲，於2010年6月加入管理人擔任執行董事及首席財務總監，並於2018年2月出任為首席營運總監。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26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副主席、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，63歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。

紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所凱達環球的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有13個全球辦事處及1,400名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。

紀達夫先生於劍橋大學聖約翰學院(St John's College, University of Cambridge)修讀建築學，於1978年以優等成績畢業，並於1980年加入英國皇家建築師學會(RIBA)。彼為香港建築師學會資深會員及威爾斯三一聖大衛大學(University of Wales Trinity Saint David)和卡迪夫大學(Cardiff University)之榮譽院士。彼在高密度城市規劃以及在亞洲設計高層商業及住宅建築，機場和城市設施方面擁有豐富經驗。彼在高密度城市化和發展新建築類型學方面廣泛講授和寫作，以滿足高密度生活的需求。

紀達夫先生於2009年成立了Griffiths-Roch Foundation，以收購及修復歷史建築並由Retreats Group Ltd經營為豪華酒店。

蒲敬思先生

獨立非執行董事

蒲敬思先生，49歲，於2018年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。

蒲敬思先生為Brooke Husband Limited(一間設於香港的房地產顧問公司)之共同創辦人之一兼董事。彼為特許測量師，英國皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生現為RICS全球總裁及理事會成員。此外，彼為城市土地學會之會員及香港欖球總會之董事。蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕擔任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位(包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職)。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年彼通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，蒲敬思先生亦曾於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際擔任多個職位。於1992年移居至香港前，彼於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。蒲敬思先生持有英國劍橋大學土地經濟文學士學位。

陳耀昌先生

獨立非執行董事

陳耀昌先生，55歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。陳耀昌先生為Treasury Wine Estates Limited(該公司於澳洲證券交易所上市)之非執行董事以及Yum China Holdings, Inc.(該公司於紐約證券交易所上市)之獨立非執行董事。彼早前曾任卜蜂蓮花有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事及副董事長及Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長。此外，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)。彼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。

董事及管理團隊之簡介

裴布雷先生

獨立非執行董事

裴布雷先生，61歲，於2016年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會及提名委員會之成員。裴布雷先生為Principal Financial Group, Inc. (該公司於納斯達克上市)之獨立非執行董事以及財務委員會、提名及管治委員會與策略事宜委員會之成員。彼亦為大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事。裴布雷先生現時為盈富基金(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之董事長。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。裴布雷先生於2007年至2010年期間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，及於2013年6月至2017年12月期間擔任大新金融集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事及審核委員會成員。裴布雷先生持有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。

陳寶莉女士

獨立非執行董事

陳寶莉女士，59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。彼曾為一名律師，具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格。彼對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事及曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，62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、提名委員會及薪酬委員會之成員。陳秀梅女士現為滙豐保險(亞洲)有限公司及HSBC Life (International) Limited之獨立非執行董事。彼曾任渣打銀行(香港)有限公司之執行董事並於2014年7月至2017年2月期間出任為其行政總裁。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。於2016年，陳秀梅女士曾為香港銀行公會主席、香港貿易發展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之收購及合併委員會與收購上訴委員會之成員。彼為香港青年藝術協會之行政委員會成員及曾任樂施會之董事會成員及副主席。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資深會員。

謝伯榮先生

獨立非執行董事

謝伯榮先生，67歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之主席。謝伯榮先生曾擔任中電控股有限公司（該公司於聯交所主板上市）之執行董事至2012年5月，及其後轉任為非執行董事直至彼於2013年4月榮休為止。於1981年1月加入中電集團之前，彼曾於倫敦及香港之德勤會計師行（Deloitte & Co.）以及於太古集團工作。謝伯榮先生為香港飛機工程有限公司（該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事，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，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）、星展銀行（香港）有限公司，及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited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，68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。韋達維先生為滙豐資本之高級顧問及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。韋達維先生曾任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45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。

Elaine Carole YOUNG女士

獨立非執行董事

Elaine YOUNG女士，53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女士為Ascott Residence Trust（於新加坡證券交易所上市）之管理人Ascott Residence Trust Management Limited之獨立非執行董事及審核委員會成員。Elaine YOUNG女士對於亞洲之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年被ONYX酒店集團收購後，Elaine YOUNG女士創立了自己的房地產和酒店服務業顧問公司。彼為美國華平投資集團於上海之其中一間合資公司盛熙房地產投資有限公司之特別顧問及其董事會成員。彼於享負盛名的2009年度RBS Coutts/Financial Times Women in Asia Awards中獲選為「Entrepreneur of the Year」。

董事及管理團隊之簡介

管理團隊

王國龍先生

執行董事及行政總裁

張利民先生

執行董事及首席營運總監

高層管理人員

黃國祥先生

首席財務總監

黃國祥先生，46歲，繼於凱德集團（一間於新加坡交易所上市的公司）任職13年後於2018年5月3日加入管理人，彼於凱德集團曾擔任多個高級職位，包括凱德商用產業有限公司首席財務官一職。彼在凱德集團最後擔任之首席數碼官一職中，負責制定技術策略和數碼化建設。此外，黃國祥先生曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司（於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人）及凱德商用馬來西亞信託有限公司（於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人）。在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚（ExxonMobil）和荷蘭皇家殼殼（Royal Dutch Shell）擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。黃國祥先生畢業於新加坡南洋理工大學並持有會計學（榮譽）學士學位，以及曾參加達特茅斯學院的Tuck Executive Programme。

丘兆祺先生

首席策略總監

丘兆祺先生，44歲，負責制訂公司策略和實施長遠發展計劃、管理和統籌所有管理人涉及之外部事務並與外部持份者溝通的工作。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。丘兆祺先生於2010年11月加入管理人，最初加盟投資部，負責為領展甄別及推展併購項目，並協助制定企業可持續發展之策略。於加入管理人前，丘兆祺先生曾於星展亞洲融資、中電控股、瑞銀投資銀行及怡富証券擔任投資銀行及企業管理工作。彼持有哈佛商學院工商管理碩士學位、哈佛大學文學碩士學位，及布朗大學文學士學位。

翟迪強先生

財務總監

翟迪強先生，57歲，負責監督領展財務及資本市場的職能。翟迪強先生於2010年6月加入管理人並為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。彼持有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，59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34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。彼為領展三間中國附屬公司之監事。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及英國倫敦大學法律碩士學位。彼擁有香港及新加坡執業律師之資格。彼亦為香港律師會企業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，43歲，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及相關的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20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股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。陳淑嫻女士持有香港大學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。

莊思培先生

項目及發展主管

莊思培先生，53歲，為項目及發展聯席主管之一。彼與另一聯席主管共同監督領展之資產提升項目及資產發展機會以及探索業務發展潛力。莊思培先生於2010年9月加入管理人。彼擁有逾28年有關於在美國、香港、中國及澳門之大型建築項目之經驗。於加入管理人前，彼曾於新鴻基地產發展有限公司擔任高級項目經理。彼亦曾於凱達環球有限公司、王歐陽(香港)有限公司及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司任職。莊思培先生持有俄勒岡大學建築學學士學位。彼為香港註冊建築師並為香港建築師學會會員。

霍業生先生

資產管理(中國)總監

霍業生先生，51歲，負責監督領展中國物業之管理，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26年之實質及全面經驗。彼為領展三間附屬公司之董事。在加入管理人前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼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學位，並為註冊專業測量師及註冊中國房地產估價師，以及香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

董事及管理團隊之簡介

何柳鳳女士

企業事務及市場策劃總監

何柳鳳女士，53歲，負責監督企業傳訊、品牌管理、市場策劃、客戶體驗管理，及與各主要持份者包括傳媒、政府及社區人士的溝通和合作。彼於2017年2月加入管理人，在亞洲各地企業傳訊和 brand 管理擁有逾20年的豐富經驗，為眾多高級行政人員提供意見。彼曾出任香港商品交易所企業傳訊總監，負責環球傳訊及品牌推廣、荷蘭銀行集團的亞洲區市務部主管及瑞銀集團的亞洲區傳訊及市務部主管，負責的領域涵蓋投資銀行、私人銀行、資產管理及私募股權投資。此前，彼曾擔任國際傳訊機構嘉信公共關係公司董事總經理一職。何柳鳳女士在美國開展其新聞傳播的職業生涯，其後在澳洲、新加坡、巴基斯坦、台灣、中國和香港工作。彼擁有澳洲新南威爾士大學的工商管理碩士學位以及美國喬治亞大學的新聞學學士學位。

江寶欣女士

資產管理(香港)總監

江寶欣女士，48歲，負責監督領展之香港地區資產組合之管理及租務。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25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。

吳婉芬女士

人力資源總監

吳婉芬女士，54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，並為領展三間附屬公司之董事。彼曾擔任多家國際知名的金融機構的人力資源高級管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。吳婉芬女士持有香港大學文學士學位及北京大學光華管理學院行政人員工商管理碩士學位。

杜式文先生

物業管理主管

杜式文先生，57歲，負責監督領展資產組合之物業及停車場管理與營運。彼於2015年7月加入管理人。杜式文先生在香港及中國內地的停車場管理及運輸行業擁有逾30年經驗。在加入管理人前，彼曾於載通國際控股集團旗下公司擔任多個高級職位，包括陽光巴士控股有限公司執行董事及九巴(中國)控股有限公司總經理。杜式文先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。

黃漢強先生

項目及發展主管

黃漢強先生，53歲，為項目及發展聯席主管之一。彼與另一聯席主管共同監督領展之資產提升項目及資產發展機會以及探索業務發展潛力。黃漢強先生於2013年5月加入管理人。彼擁有逾20年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入管理人前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理(香港營運之項目主管)。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務有限公司，及Kwan and Associates Limited擔任要職。彼持有香港大學建築學學士學位及建築學文學士學位。彼為香港註冊建築師及認可人士，亦為香港建築師學會會員。

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的權益及淡倉

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2018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 ⁽⁴⁾ %
Stichting Pensioenfonds ABP ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.27
APG Groep N.V. ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.27
APG Asset Management N.V. ⁽¹⁾	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.27
Capital Research and Management Company ⁽²⁾	直接權益及 受控法團權益	(L) 116,463,159 ⁽²⁾	5.41
State Street Corporation	受控法團權益	(L) 124,191,103	5.77
The Capital Group Companies, Inc. ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 130,993,930 ⁽²⁾	6.09
BlackRock, Inc. ⁽³⁾	受控法團權益	(L) 175,950,147 ⁽³⁾ (S) 64,000 ⁽³⁾	8.18 0.00

附註：

- (1) APG Asset Management N.V.為APG Groep N.V.之全資附屬公司，而APG Groep N.V.則為Stichting Pensioenfonds ABP的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V.及Stichting Pensioenfonds ABP於上表所列的同一批113,471,409個基金單位中擁有或被視為擁有權益，而該等基金單位權益彼此重疊。
- (2) The Capital Group Companies, Inc.為Capital Research and Management Company之控權法團，因此被視為於同一批由Capital Research and Management Company擁有的116,463,159個基金單位中擁有權益。此外，The Capital Group Companies, Inc.分別透過四間受控法團被視為於14,530,771個基金單位中擁有權益，即為Capital Guardian Trust Company (10,245,781個基金單位)、Capital International, Inc. (2,537,302個基金單位)、Capital International Limited (633,242個基金單位)及Capital International Sarl (1,114,446個基金單位)。
- (3) BlackRock, Inc.的175,950,147個基金單位之好倉權益及64,000個基金單位之淡倉權益是透過多間受控法團各自持有不同的數量，其中兩間受控法團擁有之權益超過5%，彼等為BlackRock Holdco 2, Inc. (擁有173,314,482個基金單位(8.06%)之好倉權益及3,000個基金單位之淡倉權益)及BlackRock Financial Management, Inc. (擁有171,607,092個基金單位(7.98%)之好倉權益及3,000個基金單位之淡倉權益)。由於該兩間公司均由BlackRock, Inc.全資擁有，彼等前述之權益與BlackRock, Inc.於上表所列之權益部分重疊。於上表所列BlackRock, Inc.持有之權益包括若干好倉權益(444,500個相關基金單位)及淡倉權益(64,000個相關基金單位)之現金結算非上市衍生工具。
- (4) 概約百分比乃根據於2018年3月31日已發行之2,150,058,972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2018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。

權益披露

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2018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2018年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %	於2017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	50,000 ⁽¹⁾	-	-	-	50,000	100,000	0.0047	100,000
執行董事								
王國龍	2,482,962	-	-	-	1,178,650	3,661,612	0.1703	3,661,612
張利民	630,928	-	-	-	297,976	928,904	0.0432	928,904
非執行董事								
紀達夫	56,470	-	-	-	19,250	75,720	0.0035	75,720
獨立非執行董事								
陳耀昌	-	-	-	-	15,000	15,000	0.0007	15,000
裴布雷	-	-	-	-	15,500	15,500	0.0007	15,500
陳寶莉	-	-	12,000	-	16,500	28,500	0.0013	16,500
陳秀梅	89,250	-	-	-	23,750	113,000	0.0053	113,000
謝伯榮	5,250	-	-	-	24,250	29,500	0.0014	29,500
謝秀玲	4,000	-	-	-	20,500	24,500	0.0011	24,500
韋達維	93,865	-	-	-	22,500	116,365	0.0054	116,365
Elaine Carole YOUNG	28,750	-	-	-	20,750	49,500	0.0023	49,500
前任獨立非執行董事								
陳則杖 ⁽⁴⁾	147,210	-	-	-	17,500	164,710	0.0077	164,710

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。聶雅倫先生之權益存放於與妻子聯名的賬戶內。
- (2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據2007年長期獎勵計劃及(如適用)2017年長期獎勵計劃可能歸屬之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第54頁至第63頁「長期獎勵計劃」一節。
- (3) 概約百分比乃根據於2018年3月31日已發行之2,150,058,972個基金單位計算。
- (4) 陳則杖先生已於2017年11月9日退任。上述之基金單位個人權益僅為彼於退任日期之權益狀況，及彼於相關基金單位之權益為彼持有之未歸屬受限制基金單位獎勵。有關彼退任後之未歸屬受限制基金單位獎勵之詳情請參閱第63頁附註6。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2018年3月31日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展及／或其附屬公司之基金單位(或，視情況而言，股份)或相關基金單位(或，視情況而言，相關股份)或債券擁有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及綠色美元債券之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2018年3月31日，下列人士（任何重大基金單位持有人及董事以及任何彼等各自之聯繫人⁽³⁾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），並於領展基金單位及綠色美元債券持有下列權益：

於基金單位之權益

名稱	於2018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 ⁽²⁾ %	於2017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⁾	6,186,635	0.29	9,504,358

附註：

- (1) 受託人為滙豐之直接附屬公司，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2018年3月31日亦擁有1,292,815個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2018年3月31日已發行之2,150,058,972個基金單位計算。
- (3) 於2018年3月31日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事（包括被認為是管理人之高級行政人員的行政總裁及首席營運總監）於2018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2018年3月31日，陳明德先生（管理人之公司秘書及高級人員）、霍業生先生（領展三間附屬公司之董事）、江寶欣女士（領展兩間附屬公司之董事）及吳婉芬女士（領展三間附屬公司之董事）連同彼等各自之有聯繫者（定義見房地產投資信託基金守則）分別持有360,031個基金單位、57,227個基金單位、198,018個基金單位及6,000個基金單位之權益。

於綠色美元債券之權益

（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited，領展之附屬公司，於2016年7月21日根據中期票據計劃發行一筆面值5億美元，息率為2.875%於2026年到期之綠色債券（「綠色債券」））

名稱	於2018年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2017年9月30日 持有之面值
大新銀行有限公司（「大新銀行」） ⁽¹⁾	34,100,000	6.82	不適用

附註：

- (1) 由於裴布雷先生於2017年12月19日獲委任為大新銀行之董事，因此大新銀行成為領展之關連人士。
- (2) 概約百分比乃根據綠色債券之面值5億美元計算。

長期獎勵計劃

採納2017年長期獎勵計劃

2007年長期獎勵計劃於2017年7月22日屆滿。董事會於2017年7月10日採納新2017年長期獎勵計劃，據此董事及獲揀選之管理人、管理人附屬公司及領展特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和僱員的成功，以及上市公司以股份獎勵計劃作為薪酬工具以爭奪人才的做法日漸普及所致。2017年長期獎勵計劃之主要條款已載於領展2017年7月10日之公告內(「2017公告」)。

不同於2007年長期獎勵計劃，2017年長期獎勵計劃並不涉及發行新基金單位。因此消除了對基金單位持有人的攤薄影響。於2017年長期獎勵計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵)；及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

2017年長期獎勵計劃與2007年長期獎勵計劃之主要條款概要比較：

主要條款	2017年長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃
年期	自採納日期起計為期10年	相同
基金單位認購權	無提供	有提供，但從未授出
參與者	董事及管理人、管理人附屬公司及領展特別目的投資工具之主要員工	僅限於董事及管理人之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%	相同
參與者 (獨立非執行董事/ 非執行董事除外)所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之1%	相同
獨立非執行董事/ 非執行董事所受制之上限	就獨立非執行董事及非執行董事而言，於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%	僅就獨立非執行董事而言，於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買，而不會發行新基金單位	就滿足獎勵會於歸屬時發行新基金單位
歸屬期	一般為期3年，於授出日期的第二個周年日歸屬50%及於第三個周年日歸屬50%	相同
有條件現金獎勵	與受限制基金單位獎勵一同授出，並僅按已歸屬基金單位支付	相同
歸屬目標	<ul style="list-style-type: none"> • 就獨立非執行董事或非執行董事而言，歸屬目標僅與任期掛鉤而非與績效掛鉤 • 就執行董事及獲揀選之高層管理人員以及主要員工而言，歸屬目標與績效掛鉤： <ul style="list-style-type: none"> - 根據相關歸屬期內的業務表現、衡量物業收入淨額及基金單位持有人總回報並參照合適比率以計量績效 - 歸屬率可能為0%，並設有歸屬上限 	<ul style="list-style-type: none"> • 相同 • 相同

2007年長期獎勵計劃的條款對2007年長期獎勵計劃下授出(但尚未歸屬)之受限制基金單位獎勵繼續有效，儘管於2017年7月22日屆滿後2007年長期獎勵計劃下再無獎勵授出及可予授出。下文載列2017年長期獎勵計劃及2007年長期獎勵計劃之概要以及根據其授出的受限制基金單位獎勵的變動。

2017年長期獎勵計劃之規則概要

2017年長期獎勵計劃由薪酬委員會根據其計劃規則負責管理及行政工作，其概要如下(經定義之詞彙與2017公告內所賦予該等詞彙之涵義相同)：

目的

2017年長期獎勵計劃之目的為：

- (i) 使該等參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；
- (ii) 讓管理人得以吸納及挽留富才幹的管理人員及主要員工，而彼等作出的貢獻是領展達成策略性目標及長遠增長的關鍵因素；及
- (iii) 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供回報，從而激勵管理人、管理人之附屬公司與領展之特別目的投資工具(統稱「該等領展實體」及個別稱「領展實體」)的管理人員及主要員工。

參與者

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

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向領展之董事、行政總裁或按房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義之任何彼等各自之有聯繫者(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。

獎勵將不會授予除外人士，相關董事或領展之重大持有人，或彼等各自之有聯繫者。

適用上限

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

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

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

長期獎勵計劃

歸屬

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

歸屬期

獎勵之歸屬期一般為一年至三年，或由薪酬委員會就有關授出而釐定之其他期限。

表現目標

獎勵之表現目標、歸屬比例及／或其他歸屬條件(如有)將由薪酬委員會釐定，及其擁有絕對酌情權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。

接納獎勵及應付代價

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

有效期

2017年長期獎勵計劃將由採納日期(即2017年7月10日)起計10年內生效，惟倘根據計劃規則按董事會要求延期或提前終止者除外。

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2018年3月31日止年度內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽⁴⁾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2017年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬	年內註銷 ⁽³⁾	年內失效 ⁽³⁾	於2018年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
董事 聶雅倫 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	11,250	-	-	-	11,250
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	11,250	-	-	-	11,250
王國龍 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	269,075	-	-	-	269,075
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	269,075	-	-	-	269,075
張利民 (執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	68,738	-	-	-	68,738
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	68,738	-	-	-	68,738
紀達夫 (非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
裴布雷 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	4,250	-	-	-	4,250
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	4,500	-	-	-	4,500
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	4,500	-	-	-	4,500

長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2017年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬	年內註銷 ⁽³⁾	年內失效 ⁽³⁾	於2018年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
韋達維 (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750
其他參與者 合計	2017年7月14日	2017年7月14日至 2019年6月30日	-	571,069	-	(5,875)	(39,951)	525,243
	2017年7月14日	2017年7月14日至 2020年6月30日	-	571,069	-	(5,875)	(39,951)	525,243
總計			-	1,909,264	-	(11,750)	(79,902)	1,817,612

附註：

- (1) 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每位相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達成相關歸屬條件(如有)及達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。
- (2) 基金單位於緊接年內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位60.45港元。假設於年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2018年3月31日之公平估值約為1.302億港元。
- (3) 該等數字為於年內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- (4) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵仍未具任何價值。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註20。

2007年長期獎勵計劃

2007年長期獎勵計劃於2007年7月23日採納，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。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」）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」）。有權利認購基金單位之認購權（「基金單位認購權」）亦有可能根據2007年長期獎勵計劃而被授出。受限制基金單位獎勵、有條件現金獎勵和基金單位認購權個別稱為「獎勵」以及統稱為「該等獎勵」。

自該計劃獲採納起至2018年3月31日止，為滿足於2007年長期獎勵計劃下歸屬的獎勵曾發行合共13,798,620個新基金單位。按2018年3月31日之已發行基金單位2,150,058,972個計算，獲發行的新基金單位總數約佔0.6%。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵授出及可予授出，惟於屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。為滿足該等尚未歸屬之獎勵，於其歸屬時可能發行新基金單位。

2007年長期獎勵計劃之規則概要

根據2007年長期獎勵計劃之規則，薪酬委員會負責2007年長期獎勵計劃之管理與行政工作。該計劃之規則概要載於下文。

目的

2007年長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使2007年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2007年長期獎勵計劃之人士包括(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之主要員工。

授出獎勵

於2007年長期獎勵計劃屆滿前，授出獎勵已獲薪酬委員會批准，惟向董事、管理人行政總裁或領展之重大持有人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）授出獎勵則已獲董事會（包括獨立非執行董事）批准。董事概無參與向其本身授出獎勵之決策。

長期獎勵計劃

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之所有該等獎勵(包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬之該等獎勵)而已發行及將發行之基金單位總數，合共超過建議授出有關獎勵當日已發行基金單位總數之1%時，則不得向該參與者授出有關獎勵。

倘建議向獨立非執行董事或領展之重大持有人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，就該參與者已獲授之所有該等獎勵(包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬之該等獎勵)而已發行之基金單位數目：(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，則進一步授出獎勵已由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權。此外，向獨立非執行董事授出之該等獎勵不得(其中包括)超過已發行基金單位總數之1%。

歸屬期／認購權行使期

受限制基金單位獎勵之歸屬期一般為一年至三年，或由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。自2007年長期獎勵計劃採納以來，概無授出任何基金單位認購權。

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)已由薪酬委員會釐定，及其已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

有條件現金獎勵已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，並已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(如有)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支付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

授出獎勵之要約已於授出日期起計14日(或由薪酬委員會所訂定之其他期限)內獲接納。接納獎勵時之應付代價(如有)已由薪酬委員會全權酌情釐定。

有效期

2007年長期獎勵計劃已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵授出及可予授出，惟2007年長期獎勵計劃之條款對該計劃授出但尚未歸屬之獎勵繼續有效。

2007年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2018年3月31日止年度內，根據2007年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽⁴⁾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2017年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出	年內歸屬 ⁽²⁾	年內註銷	年內失效 ⁽³⁾	於2018年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	13,750	-	-	-	-	13,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	13,750	-	-	-	-	13,750
王國龍 (執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000
張利民 (執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500
紀達夫 (非執行董事)	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000
裴布雷 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500

長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2017年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出	年內歸屬 ⁽²⁾	年內註銷	年內失效 ⁽³⁾	於2018年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	5,750	-	(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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000
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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
韋達維 (獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-
	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-
	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
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500
前任董事 陳則杖 (前獨立非執行董事)	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	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 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	5,750	-	-	-	-	5,750 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2017年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出	年內歸屬 ⁽²⁾	年內註銷	年內失效 ⁽³⁾	於2018年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
其他參與者 合計	2014年7月17日	2014年7月17日至 2017年6月30日	537,130 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	-	(528,023) ⁽⁷⁾	-	(9,107) ⁽⁷⁾	-
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2017年6月30日	513,930 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	-	(511,423) ⁽⁷⁾	-	(2,507) ⁽⁷⁾	-
	2015年7月24日	2015年7月24日至 2018年6月30日	504,938 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	-	-	-	(45,110)	459,828 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2018年6月30日	481,072	-	-	-	(40,862)	440,210
	2016年11月14日	2016年11月14日至 2019年6月30日	477,880	-	-	-	(41,908)	435,972
總計			3,991,700	-	(1,561,196)	-	(139,494)	2,291,010

附註：

- 該等數字(與非執行董事及獨立非執行董事有關者除外)為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及為每位相關承授人發行之實際基金單位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。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。
- 基金單位於緊接年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬日期前之營業日之收市價為每基金單位59.90港元。年內就連同受限制基金單位獎勵一併歸屬之有條件現金獎勵支付合共約820萬港元。於2018年3月31日年度，就「彌補」歸屬向執行董事支付合共約20萬港元，此按參考歸屬日之基金單位收市價計算，並以現金替代基金單位。
- 該等數字為年內失效之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效。
- 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位4.1505港元。
- 根據現行政策，已退任董事於2007年長期獎勵計劃下所持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵將根據其退任前之實際在任日數按比例歸屬。
- 按比例計算(見上文附註5)，於2017年11月9日退任之陳則杖先生所持有尚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4,691個、3,906個及2,604個(而非上表所列之6,000個、5,750個及5,750個)。餘下部分將於相關歸屬日期失效。
- 該等數字已包括兩名前獨立非執行董事所持有尚未歸屬之受限制基金單位獎勵，即(i)蘇兆明先生於年初持有最高涉及16,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已獲歸屬並獲發行9,678個基金單位，而餘下部份已全數失效；及(ii)王于漸教授於年初持有最高涉及17,000個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已獲歸屬並獲發行7,208個基金單位，已失效部分涉及4,542個基金單位，而於年末尚未歸屬部份最高涉及5,250個基金單位(並將如上文附註5所述按比例歸屬)。進一步詳情請參閱2016/2017年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第52頁及53頁。

根據2007年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2007年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、2015年3月6日、2015年10月5日及2018年1月19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2018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)於回顧年度內所得之收入及產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(843.6)
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	(17.5)
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)	主要估值師	估值費用 諮詢服務 代理費用 其他	不適用 不適用 不適用 不適用	(6.0) (0.7) (8.4) — ⁽³⁾
香港上海滙豐銀行有限公司(「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／准用證 ⁽⁴⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用 財務顧問費用	39.0 ⁽⁵⁾ 2.9 不適用 不適用 不適用	不適用 不適用 (91.1) (14.7) ⁽⁶⁾ (119.6)
凱達環球有限公司	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務	不適用	(9.4)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助、會籍及廣告費用	不適用	(0.1)
香港董事學會有限公司	王國龍先生之有聯繫者	贊助、會籍及廣告費用	不適用	(0.1)
大新銀行有限公司 (「大新銀行」) ⁽⁷⁾	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 ⁽⁴⁾ 安排費用及銀行費用	2.7 ⁽⁵⁾ 不適用	不適用 — ⁽⁷⁾

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) 除上文所披露的資料外，於回顧年度內與仲量聯行集團訂立之關聯人士交易包括由其附屬公司惠雅清潔服務有限公司提供清潔服務(應付費用總額約30,000港元)。

(4) 位於領展物業內不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。

(5) 不包括已收按金。

(6) 包括於回顧年度內管理人回購領展基金單位之交易費用。

(7) 大新銀行自裴布雷先生於2017年12月19日獲委任為其董事而成為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)。於回顧年度內向大新銀行支付約11,000港元之銀行費用。

與關連人士之租賃交易

除於領展2016/2017年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第55頁所披露之若干租約（而該等租約於財政年度結束時仍然存續，除下列附註3所述之租金變動外），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）訂立下列年租超逾100萬港元之租約：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2018年 3月31日已收取 之租金按金 百萬港元
大新銀行	黃大仙中心南館G3C號商舖之租約	租期為6年至2018年6月9日屆滿	2.2	0.6
	樂富廣場1101及1102號商舖之租約	租期為3年至2019年3月7日屆滿	2.8	0.8
	天盛商場L120號商舖之租約	租期為6年至2021年11月30日屆滿	1.2	0.4
恒生銀行有限公司 （「恒生」）	黃大仙中心南館121A號商舖之租約	租期為2年至2019年7月2日屆滿	3.1	0.9
滙豐	樂富廣場L201號至L206號商舖 之租約	租期為2年至2019年8月21日屆滿	4.8	1.3 ⁽²⁾
	黃大仙中心北館N119號商舖之租約	租期為2年至2019年8月31日屆滿	1.2	0.3 ⁽²⁾
	顯徑商場B翼118至120號商舖之租約	租期為3年至2020年12月12日屆滿	1.0	0.3 ⁽²⁾

附註：

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

(2) 以銀行擔保形式提供。

(3) 與恒生就樂富廣場G202號商舖訂立租期為3年至2019年10月31日屆滿之租約，其年租（按上述附註1計算）增加至350萬港元。

由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）恒生及滙豐銀行（中國）有限公司）及大新銀行為其提供一般銀行及財務服務。大新銀行由2017年12月19日起成為領展的關連人士。進一步詳情載於綜合財務報表附註30。滙豐集團亦向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。領展同時於年內與滙豐集團及大新銀行開立銀行戶口，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) 由恒生於2013年9月提供之一筆5億港元雙邊貸款於2018年3月31日之未償還結欠為2.5億港元；
- (ii) 由滙豐於2013年11月提供之一筆10億港元雙邊貸款於2018年3月31日之未償還結欠為5億港元；
- (iii) 於2015年5月獲提供之一筆40億港元5年期聯合貸款（滙豐及恒生為其中兩間相關銀行）於2018年3月31日對滙豐及恒生之未償還結欠分別為1.15億港元及2.25億港元；
- (iv) 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2018年3月31日對滙豐及恒生之未償還結欠分別為3億港元及8.5億港元；及
- (v) 由恒生於2016年3月提供之一筆15億港元雙邊貸款於2018年3月31日之未償還結欠為15億港元。

關連人士交易

存款

於2018年3月31日，領展之附屬公司於滙豐集團之存款額約為6.4億港元。

其他交易

屬於領展關連人士的滙豐擔當安排人及經銷商之中期票據計劃，其計劃上限於2018年1月由30億美元增加至50億美元。於回顧年度內，概無根據中期票據計劃發行任何票據。

於回顧年度內，領展之全資擁有附屬公司The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2018年3月31日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約的尚未平倉名義本金價值總額約為97億港元。

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

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

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第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意見函件，當中載有其對於包括租賃交易及企業財務交易之關連人士交易之結果及結論。

審核及風險管理委員會之確認

管理層提交季度合規報告予審核及風險管理委員會審閱，經確認後再提交予董事會。

審核及風險管理委員會已審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團及大新銀行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，且並無與管理人內部程序存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

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

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

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

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

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成員(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的最佳利益。

關連人士交易

於2018年1月19日獲授之關連人士交易新豁免

於2018年1月19日，證監會就領展、管理人，及由領展持有或控制之其他公司或實體（下文統稱為「領展集團」）與大新銀行之若干關連人士交易向領展新授出可豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則（或下稱「守則」）之若干條文。有關大新銀行之相關新豁免之條款及條件覆述如下：

有關守則之若干規定所授出之修訂及豁免以及據此訂定之條件

(I) 擴大「有關銀行集團」之定義

合規手冊附表七第8段所載之「有關銀行集團」之定義擴大至涵蓋大新銀行，以使由大新銀行向領展集團提供之日常銀行服務將不會被視為關連人士交易，故毋須遵守有關公告或須基金單位持有人批准之任何規定，前提是就有關銀行集團之日常銀行服務，管理人將：

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

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

(II) 與大新銀行進行之企業財務交易

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

就此而言，「企業財務交易」指：

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

大新銀行與領展集團任何成員公司之間之任何「企業財務交易」所適用之守則第8章有關公告、披露及申報之規定，將按下文第(a)至(i)項條件修訂。

- (a) 各交易各自按公平原則及一般商業條款訂立；
- (b) 發售文件或領展的任何通函將明確披露此豁免及全面披露在此豁免下第(i)項及第(ii)項交易之相關協議的主要條款；
- (c) 領展之年報內將披露以下詳情：
 - (i) 於有關財政年度內，就大新銀行與領展訂立之企業財務交易而支付予大新銀行的費用總額；及
 - (ii) 就有關財政年度內大新銀行與領展訂立個別費用超逾100萬港元之企業財務交易而言，則需披露：(A)交易之性質；(B)交易參與方；及(C)交易日期；
- (d) 有關與大新銀行訂立之企業財務交易，管理人將在領展之年報內確認已符合上文第(a)項及下文所載之一般條件；
- (e) 審核及風險管理委員會在領展年報內聲明其已審閱任何該等關連人士交易的條款，並信納該等交易乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合基金單位持有人之利益；
- (f) 各個別交易之包銷或其他相關協議乃按公平原則及一般商業條款訂立，且其主要目的為向大新銀行以外的人士發售或分派證券；
- (g) 大新銀行就其與領展之間於有關財政年度內訂立的所有「企業顧問交易」而產生之費用總額上限定為領展最近期刊發之經審核賬項所披露資產淨值之0.5%，並因應領展之公告及／或通函所刊發之任何其後交易而作出調整，以使企業顧問交易豁免有效適用。倘大新銀行與領展之間於該財政年度內訂立的所有企業顧問交易而產生之費用總額超逾上述上限，則守則第8章有關關連人士交易的一般規定（包括須經基金單位持有人批准）將適用於相關的關連人士交易；
- (h) 倘依據守則條文，涉及大新銀行之交易須作出公告，且證監會就關連人士交易而授出之豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及守則之規定於有關公告內披露大新銀行的角色及有關委聘條款；及
- (i) 領展之核數師向管理人作出報告，以確認：
 - (i) 交易已根據管理人內部程序由管理人董事會正式批准；
 - (ii) 交易乃根據規管交易之協議之條款訂立；及
 - (iii) 大新銀行就其與領展之間於有關財政年度內訂立之所有企業顧問交易而產生之費用總額並未超出上文所述之上限。

關連人士交易

除上述者外，獲授上文第I段及第II段所載之豁免亦須持續遵守以下一般條件：

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

上文第I段及第II段所述各項交易類別之豁免，均經由守則項下之任何及所有適用豁免及許可所補充，且該等豁免互不從屬，以使：(a) 任何一項豁免均不受任何他項豁免所限制或以此作為參考；及(b) 倘在任何特定情況或狀況下所涉及之交易與多於一項交易類別有關，則任何相關豁免均可適用。

儘管上文所述，惟證監會有權就上述豁免進行審查、作出修訂或施加任何其不時認為恰當之條件。倘若日後守則有任何修訂，施加較適用於上述豁免日期更為嚴格之規定，使證監會對與上述交易相同類別之交易授出豁免時施加較上述豁免日期所適用者更為嚴格之規定（包括但不限於規定該交易須待獨立基金單位持有人批准後方可進行），則管理人將會隨即採取行動以確保在合理期限內符合有關規定。

¹ 為免疑問，「企業財務顧問服務」指與下列各項有關之顧問服務：

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

領展「愛·匯聚計劃」

領展「愛·匯聚計劃」2017/2018資助範疇：

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

撥款類別

1. 社會項目資助：支持創新服務理念的項目，彌補社會內的服務缺口。
2. 「領展第一代大學生獎學金」：設立目的為獎勵家庭三代中首代大學生（即父母及祖父母均沒有大學學位），毋須入息審查，大學一年級獎學金須由學校提名就讀中六學生申請，其他年級獎學金則由合資格大學生於網上自行申請。合資格申請者須通過面試審核。

領展「愛·匯聚計劃」2017/2018—社會項目資助

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	投放資金 (港元)	最新進展
1. 小實慈善基金	「惜食全方位」 食物回收計劃	長者及低收入 家庭	1,300,550	2,275,640	<p>於30個領展街市及15個商場回收剩食並製作熱飯餐或食物包贈予有需要人士。預期超過130萬人士受惠，減少食物浪費達約345,000公斤。</p> <p>截至2018年3月31日，機構開展6個月已得到領展旗下30個街市中315家商戶支持，共回收170,000公斤剩餘食材，烹製成624,803個熱飯餐及34,206個食物包。另外，機構於領展15個商場設置食物回收箱，所有於回收箱收集的食材會交給機構的慈善伙伴派發給有需要人士。</p>
2. 保良局	耆青小丑~快樂 速遞	長者	4,316	700,550	<p>為魄力十足的退休長者提供小丑表演訓練，並化身開心小丑以快閃表演形式向市民傳遞快樂訊息。</p> <p>130位長者接受小丑訓練後，已於不同的長者中心、幼稚園及領展旗下商場舉辦多場快閃表演，另外亦於3月及5月於樂富廣場舉辦了兩個大型社區活動及小丑大巡遊表演，向市民傳遞快樂訊息。</p>

領展「愛·匯聚計劃」

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	投放資金 (港元)	最新進展
3. 查篤撐兒童粵劇協會 有限公司	三代·共融· 查篤撐	兒童及青少年	10,990	934,930	<p>舉辦家庭三代、跨種族兒童粵劇歌唱比賽，促進三代及社區共融，更會透過免費戲服試穿、粵劇造手工作坊等，向大眾推廣粵劇精髓，承傳中國藝術文化。</p> <p>截至2018年3月31日，項目已完成18場學校工作坊，共有5,790位學生、家長及老師參與。第一場的兒童粵劇歌唱比賽已於2018年3月3日在一間小學舉行，另外七場比賽及總決賽會陸續於4月至9月期間在領展旗下商場及學校舉行。</p>
4. 珍古德協會(香港) 有限公司	綠活地圖探索及 社區導賞	青少年	3,960	552,340	<p>為鼓勵青少年及市民關心社區環境，計劃將培訓青少年成為綠色大使，協助設計綠活生態路線、綠活導賞電子地圖及於領展物業所在地區舉辦導賞團予市民參加。</p> <p>截至2018年3月31日，超過100位青少年及長者參與培訓成為綠活大使，並於屯門、沙田、大埔、天水圍及樂富5個地區設計了12條綠活生態遊路線、製作3個綠活導賞電子地圖及舉辦8次導賞團予市民參加。</p>

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	投放資金 (港元)	最新進展
5. 音樂兒童基金會有限公司	音樂兒童@領展	兒童及青少年	4,000	800,000	<p>舉辦互動音樂會提升基層兒童對不同樂器的認識。另提供領展音樂獎學金，助有志以音樂為事業目標的青少年實踐夢想。</p> <p>音樂兒童基金會已從17位有潛質的學生揀選出5位獲取獎學金，他們年齡11至16歲、已於音樂兒童基金會參加音樂班4年，並有志繼續學習及發展音樂事業。獲得獎學金後，他們會接受一對一的專業音樂訓練及考取5級以上的樂理資格。</p> <p>項目亦包括兩個互動表演及一個大型社區音樂會，第一個互動表演已於2018年4月28日舉行，另一場表演及大型社區音樂會將於8月及11月舉行。</p>
6. 香港導盲犬協會	導盲犬繁殖及教育	視障人士	155,240	881,900	<p>繼續支持導盲犬協會推展導盲犬本地繁殖工作，從而提高公眾對視障人士需求的認識。</p> <p>計劃包括製作一冊4本圖書冊，放置於各小學圖書館供學生借閱，並鼓勵老師用於教學取材。另外協會會繼續舉辦互動工作坊及講座，向不同政府部門、負責公共交通的主要機構、議會及私人會所管理公司推廣導盲犬服務，期望有更多機構開放他們的物業讓導盲犬進入。</p> <p>於2017年12月，6隻導盲幼犬於本地出生，協會於2018年2月邀請了60間小學的學生為該批導盲幼犬命名。</p> <p>截至2018年3月31日，協會已舉辦了24場互動講座，共有1,906人參加。</p>

領展「愛·匯聚計劃」

領展「愛·匯聚計劃」2017/2018 – 領展第一代大學生獎學金

領展第一代大學生獎學金(「領展獎學金」)為領展「愛·匯聚計劃」其中一個重點項目，於2015年設立，以獎勵家庭三代中首代大學生(即父母及祖父母均沒有大學學位)。每位獎學金得獎者可獲兩萬港元獎學金，按自訂目標及計劃自由運用該筆獎學金，以改善學習條件、爭取學習機會、服務社群等。得獎同學會自動成為「領展同學會」會員，並有機會參加由領展舉辦的友師計劃、職業講座、設施參觀、義工服務等活動，及獲領展優先考慮聘請為暑期實習生。得獎同學可申請下年度大學獎學金。

獎學金由全港中學校長提名合資格的中六學生申請大學一年級獎學金，申請大學二年至三年級獎學金的學生則須自行於網上申請。

領展獎學金免家庭入息審查，合資格申請者須通過面試審核，評審委員會以面試及小組討論形式了解申請者的理想及發展計劃。

領展於2017/2018年度共捐出280萬元，共有140名學生獲發獎學金。

領展獎學金2017/2018 – 100位大學一年級獲獎學生就讀中學：

香港九龍塘基督教中華宣道會
陳瑞芝紀念中學
王肇枝中學
明愛元朗陳震夏中學
元朗公立中學校友會鄧兆棠中學

賽馬會毅智書院
觀塘瑪利諾書院
英華女學校
世界龍岡學校劉皇發中學
皇仁書院
神召會康樂中學
長沙灣天主教英文中學
聖士提反女子中學
趙聿修紀念中學
迦密主恩中學
保良局馬錦明夫人章馥仙中學
麗澤中學
順德聯誼總會翁祐中學
荃灣官立中學
沙田循道衛理中學
梁式芝書院
仁愛堂陳黃淑芳紀念中學
五旬節林漢光中學
可風中學(舊色園主辦)

舊色園主辦可譽中學暨可譽小學
民生書院
培英中學
香港神託會主辦馬錦明慈善基金馬可寶紀念中學
鳳溪廖萬石堂中學
仁濟醫院林百欣中學
聖馬可中學
港島民生書院
荃灣公立何傳耀紀念中學
寶血會上智英文書院
新界鄉議局元朗區中學
北角協同中學
嶺南中學
紡織學會美國商會胡漢輝中學
順德聯誼總會李兆基中學
東華三院黃笏南中學
佛教覺光法師中學
保良局羅傑承(一九八三)中學
荃灣聖芳濟中學
保祿六世書院
天水圍官立中學
浸信會呂明才中學
香島中學

香港神託會培敦中學
聖公會蔡功譜中學
寧波公學
路德會呂祥光中學
中華基督教會全完中學
東華三院伍若瑜夫人紀念中學
協恩中學
靈糧堂怡文中學
粉嶺禮賢會中學
裘錦秋中學(元朗)
香港道教聯合會鄧顯紀念中學
聖公會聖馬利亞堂莫慶堯中學
東華三院吳祥川紀念中學
佛教大雄中學
保良局馬錦明中學
仁濟醫院第二中學
田家炳中學
葵涌蘇浙公學
陳樹渠紀念中學
香港道教聯合會圓玄學院第一中學
觀塘官立中學
聖若瑟書院
聖芳濟書院

佛教沈香林紀念中學
 聖母書院
 保良局羅氏基金中學
 元朗公立中學
 香港管理專業協會李國寶中學
 顯理中學
 保良局莊啟程預科書院
 真光女書院
 聖言中學
 中華基金中學
 香港培正中學

聖公會呂明才中學
 香港鄧鏡波書院
 順德聯誼總會鄭裕彤中學
 聖母無玷聖心書院
 香港管理專業協會羅桂祥中學
 保良局百周年李兆忠紀念中學
 南屯門官立中學
 保良局姚連生中學
 德望學校(中學部)
 裘錦秋中學(葵涌)
 東華三院陳兆民中學

聖公會曾肇添中學
 伊利沙伯中學
 中華基督教會基智中學
 新生命教育協會呂郭碧鳳中學
 樂善堂楊葛小琳中學
 博愛醫院陳楷紀念中學
 香港仔浸信會呂明才書院
 五邑司徒浩中學
 鳳溪第一中學

領展獎學金2017/2018 – 40位大學二年及三年級獲獎學生就讀大學：

- 嶺南大學：1位
- 香港中文大學：17位
- 香港城市大學：3位
- 香港大學：11位
- 香港浸會大學：3位
- 香港理工大學：1位
- 香港科技大學：4位

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2018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，2018年6月6日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致領展房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第82頁至第130頁的綜合財務報表,包括:

- 於2018年3月31日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;
- 截至該日止年度的綜合分派報表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於2018年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3(d)、5(a)及15。

貴集團投資物業的估值是基金單位持有人應佔資產淨值的關鍵組成元素，並構成 貴集團本年度業績的主要基礎。在綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為2,030.91億港元，而本年度的投資物業公平值收益則為354.93億港元，是綜合收益表中的重大組成部分。 貴集團投資物業組合包括在香港和中國內地的零售及辦公室物業、停車場和發展中物業。

估值由第三方估值師（「估值師」）執行。根據香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」），估值師須於連續三年為同一客戶進行估值後退任，並只能夠於三年後再次被委任。

貴集團已落成的投資物業的估值，本質上受每項物業的個別性質、所在位置及該物業的預期未來租金收入所影響。至於發展中物業，影響因素包括估計發展成本和發展商之風險及利潤撥備。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

估值師的經驗及工作相關性

我們閱讀了估值師報告，並理解了估值是根據「香港測量師學會評估準則2017」、「國際評估準則2017」、「英國皇家特許測量師學會全球評估準則2017」以及房地產投資信託基金守則編製。我們評估了估值師的資歷和專長，並查閱了估值師與 貴集團簽訂的業務約定書的條款，以釐定是否有任何事項可能會影響估值師的客觀性，或可能對他們的工作範圍構成任何限制。

估值師採用的估值方法

我們邀請了我們的物業估值專家參與討論，並透過比對我們在估值和房地產行業的知識，評估和評價估值師採用的估值方法和模型的合理性。

估值師採用的數據

就已落成的投資物業，我們按抽樣基準，將估值師在執行估值時所採用的數據，與適當的支持憑證進行檢查核對，包括：

- 租約的關鍵條款；
- 營運開支的詳情；及
- 租金收入列表。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估值(續)</p> <p>在釐定某項物業的估值時，估值師考慮了物業的具體資訊，例如租約、租金收入和直接物業開支。已落成物業主要採用收入資本化法和現金流量折現法，並以直接比較法作參考(如適用)。估值師對資本化率和現時淨收入應用假設以達致最終估值，此等假設受當時市場收益率、可比較市場交易以及折現率所影響。發展中物業採用剩餘法計算，當中估價是根據在落成時的項目總發展價值(利用直接比較法估計)，減去估計將須支付的發展成本和發展商之風險及利潤撥備。</p> <p>鑑於重大估計存在不確定性，加上個別物業的估值只須些微的百分比差異，在總計時仍有可能導致重大錯報，因此須特別將審計重點集中於此範疇。</p> <p>我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的各項具體因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 貴集團在年內出售的投資物業，作為近期市場交易的參考； • 透過 貴集團的資產提升計劃活化若干物業；及 • 貴集團投資物業組合的表現。 	<p>估值師採用的數據(續)</p> <p>至於發展中物業，我們按抽樣基準，查核所估值的已規劃計劃是否與支持憑證相符以及(如適用)是否已取得規劃許可。對於估值師採用的估計發展成本，我們按抽樣基準，將該等成本與經批准之預算、建築合約及／或其他支持憑證進行核對。</p> <p>估值師使用的假設和估計</p> <p>我們與估值師舉行會議，討論採用的估值方法和關鍵假設。所採用的假設在物業組合中各異，視乎每項物業的樓齡、性質和位置，但此等假設均包括估計資本化率、現時淨收入、發展成本和發展商之風險及利潤撥備。我們按抽樣基準，在每一個範疇中將估值師使用的估計和假設，與已公布的行業標準和可比較市場交易以及我們在相關領域的經驗進行對比。對於其假設顯示與相關物業界別的市場數據比對下可能出現重大偏差的物業，我們執行進一步的工作。至於假設超出預期範圍或屬於不尋常，及／或估值顯示有異動的，我們與估值師作進一步商討，以了解其理據並取得額外審計憑證以支持所獲得的解釋。</p> <p>我們認為，在估值中採用的假設有可得和可比較的市場憑證作為支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

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

管理人及審核及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據於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，以及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

審核及風險管理委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃鴻嵐。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2018年6月6日

綜合收益表

截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收益	6	10,023	9,255
物業經營開支	8	(2,360)	(2,261)
物業收入淨額		7,663	6,994
一般及行政開支		(417)	(342)
投資物業公平值變動	15(a)	35,493	11,494
出售投資物業之收益	15(e)	7,306	1,387
利息收入		19	4
財務成本	9	(665)	(567)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	10	49,399	18,970
稅項	12	(1,420)	(1,057)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		47,979	17,913
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2018年中期分派		(2,673)	–
– 2017年末期分派		(2,581)	–
– 2017年中期分派		–	(2,494)
– 2016年末期分派		–	(2,404)
		42,725	13,015
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)		44,609	12,461
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	(2,102)	352
非控制性權益		218	202
		42,725	13,015
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
– 基金單位持有人(附註)	13	47,761	17,711
– 非控制性權益		218	202
		47,979	17,913

第88頁至第130頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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

綜合全面收益表

截至2018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2018年3月31日止年度					
年內溢利	47,761	(49,863)	(2,102)	218	(1,884)
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	284	–	284	–	284
– 外匯儲備	1,818	–	1,818	–	1,818
年內全面收益總額	49,863	(49,863)	–	218	218
截至2017年3月31日止年度					
年內溢利	17,711	(17,359)	352	202	554
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	310	–	310	–	310
– 外匯儲備	(662)	–	(662)	–	(662)
年內全面收益總額	17,359	(17,359)	–	202	202

第88頁至第130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52.54億港元(2017年：48.98億港元)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446.09億港元(2017年：124.61億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託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2018年3月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017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		47,761	17,711
調整：			
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(35,270)	(11,290)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		368	73
– 其他非現金收入		(122)	(107)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支		(150)	(83)
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益		(7,306)	(1,312)
可分派收入總額(附註(i))		5,281	4,992
酌情分派(附註(ii))		150	83
可分派總額		5,431	5,075
中期分派(已派付)		2,673	2,494
末期分派(將向基金單位持有人派付)		2,758	2,581
年內分派總額		5,431	5,075
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		103%	102%
於3月31日已發行基金單位	25	2,150,058,972	2,213,002,276
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(iii))		121.50港仙	111.75港仙
– 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iv))		128.28港仙	116.66港仙
年內每基金單位分派		249.78港仙	228.41港仙

第88頁至第130頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，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%。截至2018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%(2017年：100%)為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。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。
- (iii) 截至2017年9月30日止六個月，每基金單位中期分派121.50港仙(2017年：111.75港仙)乃根據期內中期分派26.73億港元(2017年：24.94億港元)及於2017年9月30日已發行的2,199,876,472個基金單位(2017年：2,231,341,276個基金單位)計算。中期分派已於2017年12月1日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2018年3月31日止年度，每基金單位末期分派128.28港仙(2017年：116.66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27.58億港元(2017年：25.81億港元)及於2018年3月31日已發行的2,150,058,972個基金單位(2017年：2,213,002,276個基金單位)計算，而於綜合財務報表獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該末期分派將於2018年7月5日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2018年3月31日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產			
商譽	14	416	466
投資物業	15	203,091	174,006
物業、器材及設備	16	115	87
衍生金融工具	22	280	116
		203,902	174,675
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	17	715	503
按金及預付款項		97	77
衍生金融工具	22	1	–
短期銀行存款	18	8,525	150
現金及現金等價物	18	3,164	535
		12,502	1,265
資產總值		216,404	175,940
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	19	2,462	1,870
保證金		1,665	1,494
稅項撥備		420	305
長期獎勵計劃撥備之流動部分	20	87	76
帶息負債	21	2,589	300
衍生金融工具	22	2	1
		7,225	4,046
流動資產/(負債)淨額		5,277	(2,781)
資產總值減流動負債		209,179	171,894
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	50	37
帶息負債	21	23,196	27,197
衍生金融工具	22	375	498
遞延稅項負債	23	2,893	2,417
其他非流動負債	24	3,597	3,248
		30,111	33,397
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		37,336	37,443
非控制性權益		474	256
基金單位持有人應佔資產淨值		178,594	138,241
已發行基金單位	25	2,150,058,972	2,213,002,276
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		83.06港元	62.47港元

第88頁至第130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

主席
聶雅倫
2018年6月6日

行政總裁
王國龍
2018年6月6日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2018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2017年4月1日		138,241	580	256
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		93	–	–
回購基金單位予以註銷		(4,349)	–	–
截至2018年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利		47,761	–	218
已向基金單位持有人派付之分派		(2,673)	–	–
–2018年中期分派		(2,581)	–	–
–2017年末期分派		–	–	–
現金流量對沖之公平值變動	26	–	195	–
轉撥入綜合收益表之金額	26	–	89	–
換算財務報表的匯兌收益	26	–	1,818	–
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	2,102	(2,102)	–
截至2018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)		44,609	–	218
於2018年3月31日		178,594	580	474
於2016年4月1日		127,387	580	54
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		90	–	–
回購基金單位予以註銷		(1,697)	–	–
截至2017年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利		17,711	–	202
已向基金單位持有人派付之分派		(2,494)	–	–
–2017年中期分派		(2,404)	–	–
–2016年末期分派		–	–	–
現金流量對沖之公平值變動	26	–	195	–
轉撥入綜合收益表之金額	26	–	115	–
換算財務報表的匯兌虧損	26	–	(662)	–
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	(352)	352	–
截至2017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)		12,461	–	202
於2017年3月31日		138,241	580	256

第88頁至第130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2018年3月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	27(a)	6,485	6,077
投資活動			
收購業務	28	(4,496)	–
收購一項投資物業		–	(5,319)
出售投資物業所得款項		22,988	7,288
添置投資物業		(1,998)	(1,480)
添置物業、器材及設備		(39)	(39)
已收利息收入		7	4
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加		(8,375)	(32)
來自投資活動之現金淨額		8,087	422
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		19,585	24,400
償還帶息負債		(21,345)	(23,472)
應付非控制性權益增加		211	115
已支付帶息負債之利息開支		(810)	(739)
已向基金單位持有人派付之分派		(5,254)	(4,898)
回購基金單位予以註銷		(4,349)	(1,697)
用於融資活動之現金淨額		(11,962)	(6,291)
現金及現金等價物增加淨額		2,610	208
於4月1日之現金及現金等價物		535	336
現金及現金等價物受匯率變動之影響		19	(9)
於3月31日之現金及現金等價物		3,164	535

第88頁至第130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。

(b) 會計規則

綜合財務報表已按照歷史成本規則編製，並就衍生金融工具、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2018年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則修訂本。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損
香港財務報告準則2014年至2016年周期的年度改進：	
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露

採納此等新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。

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

下列之已頒布但仍未生效新準則、準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2018年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 ⁽²⁾
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯繫人及合營企業的長期權益 ⁽²⁾
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)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽⁵⁾
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ⁽²⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽²⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽³⁾
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ⁽¹⁾
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ⁽²⁾
香港財務報告準則2014年至2016年周期的 年度改進 ⁽⁴⁾	
香港財務報告準則2015年至2017年周期的 年度改進 ⁽²⁾	

⁽¹⁾ 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 除香港財務報告準則第12號(修訂本)已於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效外，其餘修訂於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁵⁾ 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。初步審閱指出，採納上述新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響，但可能導致在綜合財務報表內全新或經修訂之披露，惟採納香港財務報告準則第16號或需要進一步評估以處理租賃的確認、分類和計量。

綜合財務報表附註

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2018年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

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

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

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

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

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控制性權益購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於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。

(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。

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。

綜合財務報表附註

3 重要會計政策摘要(續)**(d) 投資物業(續)**

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

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

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

(e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

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

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

租賃改善	五年或租賃期(如適用)
設備	三年至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

(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。

3 重要會計政策摘要(續)

(i) 基金單位持有人的資金作為金融負債

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，基金單位持有人的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。向基金單位持有人的分派於綜合收益表確認。

(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。

綜合財務報表附註

3 重要會計政策摘要(續)

(l) 當期及遞延稅項(續)

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

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

投資物業所產生之遞延稅項乃根據預期收回有關投資物業賬面值之方式(透過出售或透過使用)及其相應之稅率而釐定。

(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值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

(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。

3 重要會計政策摘要(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註

3 重要會計政策摘要(續)**(s) 衍生金融工具及對沖活動(續)****(i) 現金流量對沖(續)**

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2018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4,600萬港元（2017年：8,400萬港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2018年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少3.84億／4.07億港元（2017年：3.26億／3.49億港元），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）時所產生的未變現收益約18.18億港元（2017年：未變現虧損約6.62億港元）。此未變現收益已於外匯儲備中列為儲備變動。

本集團之部分中期票據以美元計值，並以貨幣掉期合約對沖美元匯率變動之風險，故此管理層認為相對於美元並無重大貨幣風險。於2018年3月31日，美元中期票據之港元等值為73.50億港元（2017年：73.06億港元）。

綜合財務報表附註

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2018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潛在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1.06億港元(2017年：7,800萬港元)，載於附註17。本集團來自銀行存款之信貸風險為116.89億港元(2017年：6.85億港元)，載於附註18。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為2.81億港元(2017年：1.16億港元)，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2018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116.89億港元(2017年：6.85億港元)。除現金資源外，於2018年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為372.85億港元(2017年：380.85億港元)，其中262.85億港元(2017年：280.40億港元)已提取。於2018年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為110.00億港元(2017年：100.45億港元)。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

下表按報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為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2018年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,217	—	—	—
保證金	669	354	529	113
帶息負債	3,267	4,621	9,688	12,316
衍生金融工具(淨額結算)	2	35	133	247
應付非控制性權益	—	—	3,150	—
非控制性權益認沽權債項	—	—	901	—
基金單位持有人資金	—	—	—	178,594
於2017年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	1,627	—	—	—
保證金	576	405	376	137
帶息負債	981	3,235	14,112	13,923
衍生金融工具(淨額結算)	(15)	47	136	383
應付非控制性權益	—	—	2,918	—
非控制性權益認沽權債項	—	—	876	—
基金單位持有人資金	—	—	—	138,241

(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。

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
帶息負債(附註21)	25,785	27,497
資產總值	216,404	175,940
負債比率	11.9%	15.6%

綜合財務報表附註

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2018年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	203,091	203,091
衍生金融工具	-	281	-	281
總資產	-	281	203,091	203,372
負債				
衍生金融工具	-	377	-	377
非控制性權益認沽權債項	-	-	700	700
總負債	-	377	700	1,077
於2017年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	174,006	174,006
衍生金融工具	-	116	-	116
總資產	-	116	174,006	174,122
負債				
衍生金融工具	-	499	-	499
非控制性權益認沽權債項	-	-	630	630
總負債	-	499	630	1,129

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2017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。

(ii) 公平值披露

因其屬短期屆滿期，故應收貿易賬款之賬面值減去減值撥備，以及應付貿易賬款、應計項目、銀行存款及短期帶息負債之賬面值為其公平值的合理概約。

長期帶息負債之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

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

(a) 投資物業

每項投資物業於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴現金流量折現法、收入資本化法及剩餘法為主要估值方法，並以直接比較法(如適用)作參考評估。估值技術及假設之詳情已於附註15內披露。

(b) 金融工具

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

(c) 長期獎勵計劃估值

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

(d) 非控制性權益認沽權債項

非控制性權益認沽權債項之公平值於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。

綜合財務報表附註

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(e) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2017年3月31日及2018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參照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、收入資本化率等。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入資本化率會被應用。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
租金		
– 零售及商業物業	7,554	6,914
– 停車場	2,046	1,940
	9,600	8,854
其他收益		
– 空調服務收費	375	370
– 其他物業相關收益	48	31
	423	401
總收益	10,023	9,255

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金1.52億港元(2017年：1.36億港元)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2018年3月31日止年度				
收益	7,638	2,051	334	10,023
分部業績	5,807	1,572	(133)	7,246
投資物業公平值變動	27,204	7,552	737	35,493
出售投資物業之收益				7,306
利息收入				19
財務成本				(665)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				49,399
稅項				(1,420)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				47,979
資本開支	6,116	24	891	7,031
折舊	-	-	(20)	(20)
於2018年3月31日				
分部資產	152,841	34,579	16,598	204,018
商譽				416
衍生金融工具				281
短期銀行存款				8,525
現金及現金等價物				3,164
資產總值				216,404
分部負債	2,559	149	1,419	4,127
稅項撥備				420
長期獎勵計劃撥備				137
帶息負債				25,785
衍生金融工具				377
遞延稅項負債				2,893
其他非流動負債				3,597
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				37,336
非控制性權益				474
基金單位持有人應佔資產淨值				178,594

截至2018年3月31日止年度，為數8.84億港元(2017年：5.74億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而91.39億港元(2017年：86.81億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2018年3月31日，為數184.69億港元(2017年：112.03億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,851.53億港元(2017年：1,633.56億港元)之非流動資產則位處香港境內。

綜合財務報表附註

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2017年3月31日止年度				
收益	6,989	1,944	322	9,255
分部業績	5,286	1,435	(69)	6,652
投資物業公平值變動	6,716	4,062	716	11,494
出售投資物業之收益				1,387
利息收入				4
財務成本				(567)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				18,970
稅項				(1,057)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				17,913
資本開支	7,749	64	589	8,402
折舊	-	-	(27)	(27)
於2017年3月31日				
分部資產	129,601	30,866	14,206	174,673
商譽				466
衍生金融工具				116
短期銀行存款				150
現金及現金等價物				535
資產總值				175,940
分部負債	2,446	179	739	3,364
稅項撥備				305
長期獎勵計劃撥備				113
帶息負債				27,497
衍生金融工具				499
遞延稅項負債				2,417
其他非流動負債				3,248
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				37,443
非控制性權益				256
基金單位持有人應佔資產淨值				138,241

8 物業經營開支

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	594	574
員工成本(附註11)	475	441
維修及保養	224	225
公用事業開支	309	308
地租及差餉	288	282
宣傳及市場推廣開支	148	126
屋邨公用地方開支	102	106
中國內地營業稅及房產稅	64	34
其他物業經營開支	156	165
	2,360	2,261

9 財務成本

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
帶息負債利息開支	778	704
其他借貸成本(附註(i))	143	154
	921	858
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(326)	(341)
	595	517
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註24)	70	50
	665	567

附註：

- (i) 其他借貸成本包括6,800萬港元(2017年：6,400萬港元)非控制性權益利息開支、8,900萬港元(2017年：1.15億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、7,100萬港元(2017年：8,400萬港元)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%(2017年：2.6%)撥歸投資物業下作資產化。

綜合財務報表附註

10 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

年內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
員工成本(附註11)	787	615
物業、器材及設備折舊	20	27
受託人費用	18	15
估值費用	6	4
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	8	7
收購相關專業費用	1	-
其他	2	2
核數師酬金總數	11	9
銀行收費	6	5
物業代理佣金	362	71
捐款	8	10
匯兌虧損/(收益)	56	(23)
經營租約支出	35	34
其他法律及專業費用	11	16

11 員工成本

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
工資及薪金	718	559
強制性公積金計劃供款	14	13
長期獎勵計劃之獎勵(附註20)	126	111
	858	683
減：撥歸投資物業下作資產化	(71)	(68)
員工成本(附註10)	787	615

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	475	441
計入一般及行政開支	225	174
計入出售投資物業之收益(附註)	87	-
	787	615

附註：該金額代表項目團隊為資產出售所創造附加價值的直接員工成本。

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 – 一年內實收				2018年 現金薪酬總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i)) 千港元	退休金 計劃供款 千港元	與表現相關 之非固定薪酬 (附註(ii)) 千港元	
聶雅倫先生	1,975	–	–	–	1,975
王國龍先生	–	9,160	18	23,145	32,323
張利民先生	–	5,014	18	8,190	13,222
紀達夫先生	577	–	–	–	577
蒲敬思先生(附註(iv))	–	–	–	–	–
陳耀昌先生	577	–	–	–	577
裴布雷先生	615	–	–	–	615
陳寶莉女士	650	–	–	–	650
陳秀梅女士	728	–	–	–	728
謝伯榮先生	727	–	–	–	727
謝秀玲女士	650	–	–	–	650
韋達維先生	678	–	–	–	678
Elaine Carole YOUNG女士	638	–	–	–	638
陳則杖先生(附註(v))	475	–	–	–	475
王于漸教授(附註(vi))	–	–	–	–	–
	8,290	14,174	36	31,335	53,835

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	2018年 長期獎勵計劃 撥備總計 千港元	2018年 千港元
聶雅倫先生	480	936	1,416	3,391
王國龍先生	8,761	25,392	34,153	66,476
張利民先生	2,238	6,623	8,861	22,083
紀達夫先生	149	445	594	1,171
蒲敬思先生(附註(iv))	–	–	–	–
陳耀昌先生	149	272	421	998
裴布雷先生	149	289	438	1,053
陳寶莉女士	160	306	466	1,116
陳秀梅女士	181	554	735	1,463
謝伯榮先生	192	563	755	1,482
謝秀玲女士	160	476	636	1,286
韋達維先生	170	527	697	1,375
Elaine Carole YOUNG女士	160	478	638	1,276
陳則杖先生(附註(v))	–	636	636	1,111
王于漸教授(附註(vi))	–	–	–	–
	12,949	37,497	50,446	104,281

綜合財務報表附註

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

董事姓名	現金及其他福利 – 一年內實收				2017年 現金薪酬總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i)) 千港元	退休金 計劃供款 千港元	與表現相關 之非固定薪酬 (附註(ii)) 千港元	
聶雅倫先生	1,975	–	–	–	1,975
王國龍先生	–	7,718	18	18,120	25,856
張利民先生	–	4,242	18	6,010	10,270
紀達夫先生	577	–	–	–	577
蒲敬思先生(附註(iv))	–	–	–	–	–
陳耀昌先生	577	–	–	–	577
裴布雷先生	615	–	–	–	615
陳寶莉女士	650	–	–	–	650
陳秀梅女士	705	–	–	–	705
謝伯榮先生	710	–	–	–	710
謝秀玲女士	650	–	–	–	650
韋達維先生	678	–	–	–	678
Elaine Carole YOUNG女士	638	–	–	–	638
陳則杖先生(附註(v))	815	–	–	–	815
王子漸教授(附註(vi))	228	–	–	–	228
	8,818	11,960	36	24,130	44,944

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))			2017年 長期獎勵 計劃撥備總計 千港元	2017年 現金及撥備
	本年度之授出 千港元	過往年度之授出 千港元	2017年 長期獎勵 計劃撥備總計 千港元		
聶雅倫先生	478	–	478	2,453	
王國龍先生	4,192	21,939	26,131	51,987	
張利民先生	989	6,156	7,145	17,415	
紀達夫先生	139	466	605	1,182	
蒲敬思先生(附註(iv))	–	–	–	–	
陳耀昌先生	139	–	139	716	
裴布雷先生	148	–	148	763	
陳寶莉女士	156	–	156	806	
陳秀梅女士	174	572	746	1,451	
謝伯榮先生	174	290	464	1,174	
謝秀玲女士	156	221	377	1,027	
韋達維先生	165	534	699	1,377	
Elaine Carole YOUNG女士	156	492	648	1,286	
陳則杖先生(附註(v))	200	637	837	1,652	
王子漸教授(附註(vi))	–	606	606	834	
	7,266	31,913	39,179	84,123	

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 根據財務及非財務重要表現指標，年中支付之非固定薪酬與過往年度之表現及服務相關。本年度非固定薪酬有待批准。
- (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2018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2018年5月1日委任。
- (v) 於2017年11月9日退任。
- (vi) 於2016年7月27日退任。

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2017年：兩名)董事，其酬金已於上文附註(b)呈列之分析反映。年內應付予其餘三名(2017年：三名)人士之酬金如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	8	9
酌情花紅	6	6
長期獎勵計劃之獎勵	12	10
總計	26	25

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

酬金範圍	2018年 人數	2017年 人數
8,000,001港元 – 8,500,000港元	1	2
8,500,001港元 – 9,000,000港元	–	1
9,000,001港元 – 9,500,000港元	1	–
9,500,001港元 – 10,000,000港元	1	–
17,000,001港元 – 17,500,000港元	–	1
22,000,001港元 – 22,500,000港元	1	–
51,500,001港元 – 52,000,000港元	–	1
66,000,001港元 – 66,500,000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

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2017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適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
當期稅項		
– 香港	890	763
– 中國內地	122	76
遞延稅項	408	218
稅項	1,420	1,057

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
扣除稅項前溢利	49,399	18,970
按香港利得稅率16.5% (2017年：16.5%)計算之預期稅項支出	8,151	3,130
不同稅率之稅務影響	278	(11)
不可扣稅開支之稅務影響	80	12
毋須課稅收入之稅務影響	(7,000)	(2,009)
其他暫時差異之稅務影響	(67)	(51)
抵扣先前未確認稅項虧損	(28)	(25)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	6	11
稅項	1,420	1,057

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

	2018年	2017年
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	47,761百萬港元	17,711百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,199,559,088	2,232,374,190
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	2,026,574	1,915,318
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,201,585,662	2,234,289,508
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利計算之每基金單位基本盈利	21.71港元	7.93港元
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	21.69港元	7.93港元

14 商譽

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
於4月1日	466	487
匯兌調整	17	(8)
收購業務(附註28)	15	–
出售投資物業	(82)	(13)
於3月31日	416	466

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2017年4月1日	166,657	7,349	174,006
匯兌調整	1,762	–	1,762
收購業務(附註28)	4,580	–	4,580
添置	1,574	828	2,402
出售	(15,152)	–	(15,152)
公平值變動	34,937	556	35,493
於2018年3月31日	194,358	8,733	203,091
於2016年4月1日	154,372	6,300	160,672
匯兌調整	(636)	–	(636)
收購旺角彌敦道700號	6,414	–	6,414
添置	1,411	539	1,950
出售	(5,888)	–	(5,888)
公平值變動	10,984	510	11,494
於2017年3月31日	166,657	7,349	174,006

(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，仲量聯行有限公司按市值基準於2017年3月31日及2018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。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

(c) 估值技術

主要估值師依賴收入資本化法、現金流量折現法及剩餘法為主要估值方法，並以直接比較法作參考評估。

收入資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置或推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整或扣減。

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行周期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額。

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值。在扣除發展項目中估計未耗費之建築成本包括建築費用、專業費用、利息及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

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
收入資本化法 已落成物業－零售及商業物業與停車場	i) 資本化率(綜合): 3.00%–4.75% (2017年: 3.00%–5.30%) ii) 每年現時淨收入: 50萬港元–3.88億港元 (2017年: 50萬港元–3.324億港元)	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。 所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
現金流量折現法 已落成物業－零售及商業物業與停車場	i) 折現率: 7.25%–7.75% (2017年: 7.25%–7.50%) ii) 每年現時淨收入: 50萬港元–3.88億港元 (2017年: 50萬港元–3.324億港元)	所採用之折現率愈高，則公平值愈低。 所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
剩餘法 發展中物業	估計發展成本及發展商之風險及利潤撥備	所採用之估計發展成本及發展商之風險及利潤撥備愈高，則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2017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2015年2月23日、2016年4月15日及2017年5月11日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、旺角彌敦道700號及廣州西城都薈廣場。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，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 出售投資物業

於2018年2月28日，領展完成出售17個投資物業，總代價為229.90億港元，出售之收益為73.06億港元。

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2017年4月1日	11	1	75	87
收購業務(附註28)	-	-	2	2
添置	5	1	41	47
出售	-	-	(1)	(1)
年內折舊開支	(4)	-	(16)	(20)
於2018年3月31日	12	2	101	115
於2018年3月31日				
成本	75	5	217	297
累計折舊	(63)	(3)	(116)	(182)
賬面淨值	12	2	101	115
於2016年4月1日	8	2	66	76
添置	8	-	30	38
年內折舊開支	(5)	(1)	(21)	(27)
於2017年3月31日	11	1	75	87
於2017年3月31日				
成本	86	5	199	290
累計折舊	(75)	(4)	(124)	(203)
賬面淨值	11	1	75	87

綜合財務報表附註

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應收貿易賬款	112	82
減：應收貿易賬款減值撥備	(6)	(4)
應收貿易賬款－淨值	106	78
其他應收款項	609	425
	715	503

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金／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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
0至30日	100	73
31至90日	6	5
超過90日	6	4
	112	82

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.06億港元(2017年：7,800萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2018年3月31日尚未到期之應計停車場收入5,500萬港元(2017年：4,000萬港元)及應計按營業額分成租金3,100萬港元(2017年：1,800萬港元)。餘下2,000萬港元(2017年：2,000萬港元)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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
0至30日	14	15
31至90日	6	5
	20	20

於2018年3月31日，600萬港元(2017年：400萬港元)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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
超過90日	6	4

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
於4月1日	4	5
應收貿易賬款減值撥備	4	4
年內撇銷不可收回之應收款項	(2)	(5)
於3月31日	6	4

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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
銀行現金	710	212
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	2,454	323
現金及現金等價物	3,164	535
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	8,525	150
	11,689	685

19 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應付貿易賬款	157	175
預收款項	245	243
應計項目	2,060	1,452
	2,462	1,870

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
0至30日	152	170
31至90日	4	5
超過90日	1	-
	157	175

綜合財務報表附註

20 長期獎勵計劃撥備

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	137	113
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(87)	(76)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	50	37

2007年長期獎勵計劃

於2007年7月23日獲採納之長期獎勵計劃(「2007年長期獎勵計劃」)，並在實施10年後已於2017年7月22日屆滿。於屆滿後，2007年長期獎勵計劃下再無獎勵可予授出，惟於屆滿前已授出並獲接納且尚未歸屬之獎勵將繼續有效且受2007年長期獎勵計劃的規則約束。

根據2007年長期獎勵計劃，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。自2007年長期獎勵計劃獲採納至屆滿為止，概無基金單位認購權被授出。

授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終向承授人發行之新基金單位數目將視乎領展基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額。

年內，本集團根據2007年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之已歸屬而發行共1,561,196個基金單位(2017年：1,600,140個基金單位)。

2017年長期獎勵計劃

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

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

20 長期獎勵計劃撥備(續)

於歸屬期內，確認之負債乃根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韋惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

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2017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2018年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2007年長期獎勵計劃								
2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	422,690	-	(413,583) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	(9,107)	-	-
2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	408,590	-	(406,083) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	(2,507)	-	-
	2015年7月24日至2018年6月30日	404,094	-	-	-	(22,555)	381,539	723,828
2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	443,286	-	-	-	(20,431)	422,855	785,710
	2016年11月14日至2019年6月30日	441,690	-	-	-	(20,954)	420,736	781,472
2007年長期獎勵計劃小計		2,120,350	-	(819,666)	-	(75,554)	1,225,130	2,291,010
2017年長期獎勵計劃								
2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	-	432,500	-	(2,500)	(17,000)	413,000	908,806
	2017年7月14日至2020年6月30日	-	432,500	-	(2,500)	(17,000)	413,000	908,806
2017年長期獎勵計劃小計		-	865,000	-	(5,000)	(34,000)	826,000	1,817,612
小計		2,120,350	865,000	(819,666)	(5,000)	(109,554)	2,051,130	4,108,622
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%		-	-	(741,530) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2017/2018年度總計		2,120,350	865,000	(1,561,196)	(5,000)	(109,554)	2,051,130	4,108,622
2016/2017年度總計		2,187,514	907,500	(1,600,140)	-	(96,722)	2,120,350	3,991,700

附註：

- (i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎100%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%。

綜合財務報表附註

21 帶息負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
銀行貸款	9,932	11,361
中期票據	15,853	16,136
	25,785	27,497
減：帶息負債之流動部分	(2,589)	(300)
帶息負債之非流動部分	23,196	27,197

帶息負債須按以下年期償還：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	1,498	–
中期票據	1,091	300
	2,589	300
第二年內到期		
銀行貸款	2,719	1,492
中期票據	1,316	1,095
	4,035	2,587
第三年內到期		
銀行貸款	2,484	3,481
中期票據	349	1,336
	2,833	4,817
第四年內到期		
銀行貸款	2,521	2,476
中期票據	1,436	349
	3,957	2,825
第五年內到期		
銀行貸款	295	3,497
中期票據	1,225	1,434
	1,520	4,931
第五年後到期		
銀行貸款	415	415
中期票據	10,436	11,622
	10,851	12,037
	25,785	27,497

附註：

- (i) 除為數73.50億港元(2017年：73.06億港元)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2.89%(2017年：2.65%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

22 衍生金融工具

	2018年 百萬港元	2017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		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	250	73
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	13	–
－利率掉期合約	17	43
	280	116
	281	116
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	2	1
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	4	112
被指定為公平值對沖		
－貨幣掉期合約	351	373
－利率掉期合約	20	13
	375	498
	377	499
	96	383

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於報告日期市場可觀察之孳息率曲綫及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2017年：第二層)公平值架構之內。

綜合財務報表附註

22 衍生金融工具(續)

本集團採用貨幣掉期合約及利率掉期合約(通過將外幣轉為港元),盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月,該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為2.84億港元(2017年:3.10億港元),詳情見附註26。

於2018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100.00億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4.3年(2017年:70.00億港元借貸之平均固定利率期5.3年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2018年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為100.00億港元(2017年:70.00億港元)及1.74%(2017年:1.82%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2018年3月31日之名義本金金額為65.00億港元(2017年:70.00億港元)。

於2018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2018年3月31日之名義本金金額分別為77.53億港元(2017年:77.53億港元)及19.10億港元(2017年:19.10億港元)。

於2018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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
遞延稅項資產	(87)	(50)
遞延稅項負債	2,980	2,467
	2,893	2,417

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2017年4月1日	2,435	(18)	2,417
匯兌調整	24	7	31
收購業務(附註28)	-	36	36
出售投資物業	(12)	13	1
綜合收益表內確認	462	(54)	408
於2018年3月31日	2,909	(16)	2,893
於2016年4月1日	2,185	17	2,202
匯兌調整	(1)	(2)	(3)
綜合收益表內確認	251	(33)	218
於2017年3月31日	2,435	(18)	2,417

綜合財務報表附註

24 其他非流動負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應付非控制性權益	2,897	2,618
非控制性權益認沽權債項	700	630
	3,597	3,248

附註：

- (i) 於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.6%(2017年：2.6%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目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Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就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(2017年：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。

年內之非控制性權益認沽權債項詳情如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
於4月1日	630	580
綜合收益表內確認： —公平值虧損(附註9)	70	50
於3月31日	700	630

25 已發行基金單位

	2018年 基金單位數目	2017年 基金單位數目
於4月1日	2,213,002,276	2,243,148,136
回購基金單位予以註銷	(64,504,500)	(31,746,000)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	1,561,196	1,600,140
於3月31日	2,150,058,972	2,213,002,276

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64,504,500個基金單位(2017年：31,746,000個基金單位)，總價值為43.49億港元(2017年：16.97億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於2018年3月31日基金單位之收市價為每基金單位67.00港元(2017年：54.45港元)。按2018年3月31日已發行之2,150,058,972個基金單位(2017年：2,213,002,276個基金單位)計算，市值為1,440.54億港元(2017年：1,204.98億港元)。

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	匯兌及 現金流量 對沖調整 之保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2017年4月1日	(580)	(40)	(886)	926	(580)
現金流量對沖：					
—公平值變動	—	195	—	—	195
—轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	—	89	—	—	89
	—	284	—	—	284
換算財務報表的匯兌收益	—	—	1,818	—	1,818
基金單位持有人應佔資產淨值：					
—外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生 之金額(附註(ii))	—	—	—	(2,102)	(2,102)
於2018年3月31日	(580)	244	932	(1,176)	(580)
於2016年4月1日	(580)	(350)	(224)	574	(580)
現金流量對沖：					
—公平值變動	—	195	—	—	195
—轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	—	115	—	—	115
	—	310	—	—	310
換算財務報表的匯兌虧損	—	—	(662)	—	(662)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
—外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生 之金額(附註(ii))	—	—	—	352	352
於2017年3月31日	(580)	(40)	(886)	926	(580)

附註：

- (i) 就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註9)。
- (ii) 該年度保留盈利以抵銷外匯儲備及現金流量對沖儲備變動的金額。

綜合財務報表附註

27 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	49,399	18,970
長期獎勵計劃之獎勵	126	111
折舊開支	20	27
出售投資物業之收益	(7,306)	(1,387)
利息收入	(19)	(4)
財務成本	665	567
匯兌差異	56	(23)
投資物業公平值變動	(35,493)	(11,494)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(168)	(79)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目(減少)/增加	(51)	92
保證金增加	169	92
已付2007年長期獎勵計劃款項	(9)	(7)
已付所得稅	(904)	(788)
營運活動所得之現金淨額	6,485	6,077

(b) 主要非現金交易

年內，根據2007年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9,300萬港元(2017年：9,000萬港元)。

(c) 融資活動的負債對賬

	帶息負債 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生金融工具 百萬港元	應付 非控制性權益 百萬港元	總數 百萬港元
於2017年4月1日	27,497	90	383	2,618	30,588
融資現金流量變動					
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	19,585	—	—	—	19,585
償還帶息負債	(21,345)	—	—	—	(21,345)
應付非控制性權益增加	—	—	—	211	211
已支付利息開支	—	(792)	(18)	—	(810)
融資現金流量變動總數	(1,760)	(792)	(18)	211	(2,359)
非現金變動					
現金流量對沖之公平值變動	—	—	(195)	—	(195)
財務成本	50	788	(74)	68	832
其他	(2)	—	—	—	(2)
非現金變動總數	48	788	(269)	68	635
於2018年3月31日	25,785	86	96	2,897	28,864

28 收購業務

於2017年4月7日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣40.47億元（約相等於45.59億港元）之現金代價（經最終調整後）訂立買賣協議收購GCREF Acquisitions 22 Limited之全部已發行股本及股東貸款，該項交易已於2017年5月11日完成。GCREF Acquisitions 22 Limited間接擁有廣州牽晴匯房地產有限公司之全部註冊資本，廣州牽晴匯房地產有限公司擁有位於中國廣州市荔灣區黃沙大道8號名為「廣州西城都薈廣場」之物業。

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。

收購資產及負債之公平值及商譽如下：

	公平值 百萬港元
投資物業(附註15)(附註)	4,580
物業、器材及設備(附註16)	2
現金及現金等價物	63
其他流動負債淨額	(65)
遞延稅項負債(附註23)	(36)
已收購資產淨值	4,544
商譽(附註14)	15
以現金支付購買代價	4,559
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(63)
用於收購之現金支出淨額	4,496

附註：廣州西城都薈廣場於2017年2月28日由領展之主要估值師仲量聯行有限公司進行估值，金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

29 承擔

(a) 資本承擔

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	2,563	3,219

(b) 經營租約承擔

於2018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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
第一年內	20	27
第一年後至第五年內	2	20
	22	47

綜合財務報表附註

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2018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」)* 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」)*	領展之受託人 受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司(「主要估值師」)(附註(i)) 惠雅清潔服務有限公司	領展之現任主要估值師 現任主要估值師之有聯繫者#
世邦魏理仕有限公司(附註(ii)) 凱達環球有限公司*	領展之前任主要估值師 董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司 香港上市公司商會 香港董事學會有限公司	董事之有聯繫者# 董事之有聯繫者# 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。

附註：

- (i) 仲量聯行有限公司為領展之現任主要估值師，負責截至2018年3月31日止年度之領展物業估值。仲量聯行有限公司自2016年11月17日起獲委任為領展之主要估值師。
- (ii) 世邦魏理仕有限公司為領展之前任主要估值師，並負責截至2016年9月30日止期間之領展物業估值。世邦魏理仕有限公司於2016年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領展主要估值師一職，故世邦魏理仕有限公司自2016年11月16日起不再被視作領展之關連人士。

30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(18)	(15)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
出售投資物業之代理費用	(120)	-
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	(106)	(74)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	39	34
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	3	2
與主要估值師之交易(附註(iii)及(iv))		
估值費用	(6)	(4)
諮詢服務費用	(1)	(8)
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)及(v))	(9)	(17)
就租賃零售單位收取自大新銀行有限公司之租金收入(附註(iii)及(vi))	3	-

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(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.008%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。
- (iv) 仲量聯行有限公司自2016年11月17日起獲委任為領展之主要估值師。領展之前任主要估值師為世邦魏理仕有限公司，並負責截至2016年9月30日止期間之領展物業估值。截至2018年3月31日止年度已付及應付仲量聯行有限公司之估值費用為600萬港元(2017年：已付予仲量聯行有限公司及世邦魏理仕有限公司之估值費用分別為300萬港元及100萬港元)。截至2018年3月31日止年度已付及應付仲量聯行有限公司之諮詢服務費用為100萬港元(2017年：已付予世邦魏理仕有限公司之諮詢服務費用為800萬港元)。
- (v) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (vi) 大新銀行有限公司為裴布雷先生之有聯繫者。

綜合財務報表附註

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

與關聯方之結餘如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(3)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(3,740)	(3,165)
應付滙豐集團之代理費用	(120)	-
應付滙豐集團之利息開支淨額	(1)	(1)
來自滙豐集團之保證金	(3)	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(84)	(188)
於滙豐集團之銀行存款	640	173
應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	-	(1)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
袍金	8	9
基本薪金、津貼及其他福利	93	78
長期獎勵計劃之獎勵	82	70
	183	157

31 日後應收之最低租金

於2018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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
第一年內	5,379	4,867
第一年後至第五年內	9,398	7,108
第五年後	687	654
	15,464	12,629

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2017年：三年)。

32 主要附屬公司

於2018年3月31日，領展持有下列主要附屬公司：

名稱	成立地點及法律實體性質/ 營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%
領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	資產管理	12,000,000港元	100%
<i>間接持有：</i>				
雅和有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	160,539,360港元	100%
民邦有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	2港元	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	人民幣1,242,300,418元	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%
廣州牽晴匯房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣600,000,000元	100%
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%
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司/ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣287,595,000元	100%
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%

綜合財務報表附註

32 主要附屬公司(續)

對本集團而言，管理人認為於順立投資有限公司之非控制性權益並非重大。

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

33 批准綜合財務報表

於2018年6月6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



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East
Hong Kong
Tel +852 2846 5000 Fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2968 0078
公司牌照號碼C-003464

敬啟者：

關於領展 – 於2018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(「領展資產管理」)(作為領展房地產投資信託基金(「領展」)之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)之指示，按照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒布之房地產投資信託基金守則、日期為2005年9月6日之信託契約及其後的補充契約及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)對領展所擁有之以下物業組合(「該等物業」)進行物業估值(「估值」)，以呈列於2017/2018年度報告內。

- 137項香港已發展物業(「香港已發展物業」，詳述於價值附表)，
- 海濱道77號之海濱匯(「發展中物業」，詳述於價值附表)，
- 彌敦道700號之翻新中物業(「翻新中物業」，詳述於價值附表)及

估值報告

- 3項中國已發展物業(「中國物業」, 詳述於價值附表)

估值師之權益

吾等謹此證明, 根據證監會頒布之房地產投資信託基金守則, 仲量聯行有限公司獨立於計劃、受託人、管理公司及計劃之各主要持有人。

估值基準

除文義另有所指外, 吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒布之「香港測量師學會評估準則2017」, 國際評估準則委員會頒布之「國際評估準則2017」及英國皇家特許測量師學會頒布之「英國皇家特許測量師學會全球專業評估準則2017」編製, 惟可因應當地已建立之法律而作出調整。除文義另有所指外, 吾等作為獨立評估師之估值乃根據相關之評估準則進行。

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

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

吾等之估值乃按仲量聯行被香港品質保證局所認受之ISO 9001:2015品質保證系統編製。吾等之估值報告亦受吾等於香港採用之一般估值原則內所陳列之假設、釋義及限制條件所規限。

樓宇面積之量度

所有量度方法及細則均根據香港測量師學會所編製之小冊子「量度作業守則」為基準。因應當地慣例, 吾等將不參照英國皇家特許測量師學會於2015年5月所頒布之「英國皇家特許測量師學會物業量度指引」。除另有說明者或為客戶特別要求外, 吾等一般不作實地量度, 或驗證所提供之樓面面積, 然而吾等會參考已登記的樓宇平面圖。

估值方法

吾等主要採用收入資本化法及現金流量折現法評估香港已發展物業及中國物業的價值, 並以直接比較法作參照。吾等採用剩餘法評估發展中物業。吾等採用收入資本化法評估翻新中物業價值, 並以直接比較法作參照。

收入資本化法

收入資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化, 以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置或推廣期及空置空間之不可收回支出, 估值時已作適當調整或扣減。

收入資本化法透過分析市場現象而作出各種假設, 運用時更能準確反映物業之特性。因此, 收入資本化法更適合應用於投資者著重回報的投資性物業之估值。

吾等在估值過程中所採用資本化率之範圍如下：

香港已發展物業

零售設施：	3.0%–4.2%
停車場設施：	3.5%–4.8%
綜合：	3.0%–4.7%

翻新中物業

整項物業：	3.0%
-------	------

中國物業

辦公室設施：	4.25%
零售設施：	4.5%–4.75%
停車場設施：	4.25%–4.75%

現金流量折現法

現金流量折現法規定於投資年期內對淨現金流量進行週期性預測及按資本之風險調整機會成本折現，以達致物業的現時值。

現金流量折現法考慮扣減支出後之每年淨現金流量及有關租金增長預測、空置率、免租期、重置儲備金、不可收回開銷及租賃成本之假設。現金流量折現法包含一個假設10年持有期及第11年之回報價值，再由適當折現率作折現以達致現值淨額。

直接比較法

直接比較法透過分析近期轉手或租賃的可比較物業之交易，是最廣泛使用的估值方法。該等可比較物業一般位於該等物業附近的區域且具有可比較性。然而，鑒於每個房地產物業本身之獨特性，在估值考量時會對一些有可能影響價錢或租金的可量化和不可量化的因素予以適當調整，以反映可比較物業和該等物業之間的差異。

租賃情況及租戶組合等因素在估值中難以量化。另外，由於市場未必有恰當之可比較之物業作參考，吾等考慮該等物業之特性後，主要依賴收入資本化法及現金流量折現法進行估值。

剩餘法

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值，在扣除發展項目中估計未耗費之發展成本包括建築費用，專業費用，利息及其他相關開支(包括發展商之風險及利潤撥備)後，得出之數字乃剩餘價值。

此方法乃受多項假設所限。一項或多項假設之輕微變動將會對計算之結果產生重大影響。一般來說，剩餘法對總發展價值變化最為敏感。

估值綜論

估計價值是由以上適用之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、內部收益率及以每平方呎呎價或每平方米之價值進行分析。

估值假設

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

估值報告

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

業權調查及產權負擔

吾等已獲提供有關中國物業之業權文件副本。根據領展資產管理提供之資料，於估值日期，該等物業已全部獲得合法業權。吾等已為位於香港之物業向土地註冊處對該等物業進行土地查冊。然而，吾等並未查證原件以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有尺寸、量度及面積均作近似計算。

實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備是否適合作未來物業發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響該等物業或鄰近土地。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

機械及機器

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

泊車位數目

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

電信設備

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

資料之確認

吾等在頗大程度上依賴領展資產管理所提供之資料，並接納就有關該等物業之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

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

香港物業

1. 於2018年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2017年3月至2018年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2017年3月至2018年2月之零售實際收入；
4. 2017年3月至2018年2月之營運開支；
5. 於2018年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
6. 物業資產提升計劃及佈局圖(如有)；及
7. 於2018年3月9日之海濱匯及於2017年10月12日之彌敦道700號之商業建築發展工程批准圖則。

中國物業

1. 於2018年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2017年3月至2018年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2017年3月至2018年2月之零售實際收入；
4. 2017年3月至2018年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2017年3月至2018年2月之營運開支；及
6. 相關之業權文件。

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。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及／或作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並未親身查閱規劃及／或發展及佔用同意書原件。吾等已假設該等物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已獲得所有法定通告。

估值概要

- i) 香港已發展物業有關零售內部樓面面積、泊車位數目、估計市場價值、收入資本化法所採用之資本化率、現金流量折現法之折現率、初始回報率及內部收益率，
- 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，
- iii) 翻新中物業有關總樓面面積及估計市場價值，及
- iv) 中國物業有關零售及／或辦公室之總樓面面積、泊車位數目、估計市場價值、收入資本化法所採用之資本化率、現金流量折現法之折現率、初始回報率及內部收益率之概要載於隨附之價值附表。

估值

香港已發展物業

吾等認為香港已發展物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2018年3月31日為**HK\$170,791,700,000** (港幣一千七百零七億九千一百七十萬元)。

- 初始回報率為4.04%

香港已發展物業之名義分配情況如下：

香港已發展物業之零售設施

- 市場價值為**HK\$136,281,500,000** (港幣一千三百六十二億八千一百五十萬元)
- 初始回報率為3.98%

香港已發展物業之停車場設施

- 市場價值為**HK\$34,510,200,000** (港幣三百四十五億一千零二十萬元)
- 初始回報率為4.25%

估值報告

發展中物業

吾等認為發展中物業根據本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2018年3月31日為**HK\$8,733,000,000** (港幣八十七億三千三百萬元)。

翻新中物業

吾等認為翻新中物業根據本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2018年3月31日為**HK\$5,231,400,000** (港幣五十二億三千一百四十萬元)。

中國物業

吾等認為中國物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2018年3月31日為**RMB14,629,000,000** (人民幣一百四十六億二千九百萬元)。

- 初始回報率為4.31%

上海領展企業廣場

- 市場價值為**RMB7,290,000,000** (人民幣七十二億九千萬)
- 初始回報率為4.25%

北京歐美匯購物中心

- 市場價值為**RMB2,890,000,000** (人民幣二十八億九千萬)
- 初始回報率為4.48%

廣州西城都薈廣場

- 市場價值為**RMB4,449,000,000** (人民幣四十四億四千九百萬)
- 初始回報率為4.31%

換算系數

本估值報告所採用之換算系數為：

1平方米 = 10.764平方呎
1米 = 3.2808呎

此致

香港九龍觀塘巧明街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
仲量聯行有限公司

國際董事
劉振江 FHKIS, MRICS, RPS (GP)
牌照號碼：E-131615
謹啟

2018年5月17日

劉振江先生 (FHKIS, MRICS, RPS (GP))，為合資格產業測量師及特許估值測量師，並於香港，中國國內及亞洲物業估值方面擁有超過30年經驗。

價值附表

香港已發展物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
15	蝴蝶廣場	62	富昌商場
118	青宏苑之停車場	61	富亨商場
136	竹園北邨之停車場	35	富善商場
129	鳳禮苑之停車場	56	富泰商場
130	康強苑之停車場	24	富東廣場
99	嘉田苑之停車場	46	鳳德商場
121	錦鞍苑之停車場	33	恆安商場
81	健明邨之停車場	36	顯徑商場
124	瓊麗苑之停車場	74	興東商場
132	葵康苑之停車場	51	興華廣場
110	麗安邨之停車場	64	曉麗商場
135	黃大仙下邨(一)之停車場	63	海富商場
111	明雅苑之停車場	41	何文田廣場
104	寧峰苑之停車場	7	啟田商場
134	鵬程苑之停車場	77	建生商場
106	寶珮苑之停車場	72	景林商場
123	新圍苑之停車場	60	廣福商場
116	秀茂坪邨第一期之停車場	40	廣源商場
101	田景邨之停車場	58	利東商場
127	天祐苑之停車場	38	瀝源廣場
96	天悅邨之停車場	12	良景廣場
107	翠屏(南)邨之停車場	1	樂富廣場
98	慈民邨之停車場	65	樂華商場
122	牛頭角上邨之停車場	49	朗屏商場
92	華荔邨之停車場	54	隆亨商場
100	宏福苑之停車場	59	海悅豪園
114	怡閣苑之停車場	50	美林商場
125	怡雅苑之停車場	73	明德商場
108	英明苑之停車場	28	南豐廣場
112	漁安苑之停車場	27	愛民廣場
10	長發廣場	47	愛東商場
66	祥華商場	80	平田商場
16	彩明商場	90	寶熙苑商場
30	彩雲商場	44	寶林商場
11	彩園廣場	39	寶達商場
21	竹園廣場	69	鴨脷洲邨之商舖與停車場
71	秦石商場	83	長安邨之商舖與停車場
26	頌安商場	87	長宏邨之商舖與停車場
88	幸福商場	94	青華苑之商舖與停車場

估值報告

序號	物業名稱	序號	物業名稱
84	康柏苑之商舖與停車場	25	天瑞商場
131	康瑞苑之商舖與停車場	67	天慈商場
95	康逸苑之商舖與停車場	20	天耀廣場
128	紅磡邨之商舖與停車場	4	TKO Gateway
91	高俊苑之商舖與停車場	42	翠屏(北)商場
137	高怡邨之商舖與停車場	3	慈雲山中心
119	樂雅苑之商舖與停車場	55	元洲商場
89	樂華南邨之商舖與停車場	48	華明商場
115	南昌邨之商舖與停車場	75	華心商場
117	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	70	環翠商場
126	太平邨之商舖與停車場	78	橫頭磡(宏輝中心)
103	天華邨之商舖與停車場	13	禾輦廣場
133	天宏苑之商舖與停車場	18	逸東商場
105	天逸邨之商舖與停車場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
97	唐明苑之商舖與停車場	82	賢麗苑購物中心
102	翠灣邨之商舖與停車場	57	耀安商場
113	慈愛苑之商舖與停車場	76	耀東商場
79	東頭邨之商舖與停車場	34	愉翠商場
93	和明苑之商舖與停車場		
109	欣明苑之商舖與停車場		
120	盈福苑之商舖與停車場		
68	三聖商場		
9	秀茂坪商場		
29	沙角商場		
45	山景商場		
6	尚德廣場		
43	順利商場		
85	順安商場		
86	兆禧苑商場		
22	小西灣廣場		
32	赤柱廣場		
53	新翠商場		
2	T Town		
52	大興商場		
14	太和廣場		
37	大元商場		
31	德田廣場		
8	黃大仙中心北館		
5	黃大仙中心南館		
17	天澤商場		
23	天盛商場		

發展中物業

序號	物業名稱
1	海濱匯

翻新中物業

序號	物業名稱
1	旺角彌敦道700號

中國物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	上海領展企業廣場	2	北京歐美匯購物中心
3	廣州西城都薈廣場		

估值報告

價值附表

香港已發展物業

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
1	樂富廣場	385,682	793	289.5	3.92%	7,569.8	7.50%	6,998.0	7,283.9	3.97%	8.86%
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。由於樂富廣場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為390,478平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為385,682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	T Town	206,347	1,177	237.0	3.90%	5,996.5	7.50%	5,509.7	5,753.1	4.12%	8.85%
簡介：	T Town(前稱頌富廣場)包括一幢9層高商業/停車場大廈(第1期)及一幢3層高商場(第2期)(兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連)。此外，該物業包括分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所。第1期及第2期分別於1999年及2000年落成。該物業總共提供1,177個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。T Town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。T Town第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。										
3	慈雲山中心	199,149	940	215.2	4.02%	5,300.9	7.50%	4,897.4	5,099.2	4.22%	8.88%
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段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。										
4	TKO Gateway	165,935	623	177.6	3.78%	4,815.2	7.50%	4,377.4	4,596.3	3.86%	8.77%
簡介：	TKO Gateway(前稱厚德(二)商場)，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業/停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。該物業總共提供623個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領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。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
5	黃大仙中心南館	146,528	688	178.8	3.81%	4,665.9	7.50%	4,251.0	4,458.5	4.01%	8.78%
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。										
6	尚德廣場	131,678	1,280	166.4	4.00%	4,334.7	7.50%	4,019.4	4,177.1	3.98%	8.90%
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。由於尚德廣場於2018年3月31日正進行重新分間/改善工程,可提供以租賃的總內部樓面面積為120,088平方呎。完成重新分間/改善後之內部樓面面積估計約為131,678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98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份,並根據政府租契持有,年期自2007年3月26日起計,為期50年。										
7	啟田商場	185,059	461	166.3	4.01%	4,212.5	7.50%	3,932.8	4,072.7	4.08%	8.95%
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。於2018年3月31日,啟田商場正進行資產提升工程,可提供以租賃的總內部樓面面積為185,059平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為185,059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6481號256,946份均等且不可分割份數中之65,207份,並根據政府租契持有,年期自2009年9月29日起計,為期50年。										
8	黃大仙中心北館	139,637	473	148.6	3.72%	4,156.5	7.50%	3,764.5	3,960.5	3.75%	8.73%
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

序號	物業名稱	收入資本化法				現金流量折現法			分析		
		內部樓面面積 (平方米)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
9	秀茂坪商場	155,118	611	163.4	4.00%	4,076.3	7.50%	3,804.0	3,940.2	4.15%	8.95%
簡介：	秀茂坪商場包括秀茂坪邨內一幢4層高商業／停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。該物業於2002年落成，總共提供611個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號餘段中833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										
10	長發廣場	156,582	590	133.7	4.03%	3,736.0	7.50%	3,496.4	3,616.2	3.70%	8.95%
簡介：	長發廣場包括長發邨內一幢7層(包括1層地庫)高商場及一座變電站。長發廣場於1987年落成，總共提供590個泊車位。由於長發廣場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為128,784平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為156,582平方呎。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12月22日起計，為期50年。										
11	彩園廣場	127,802	536	139.8	4.11%	3,651.3	7.50%	3,405.1	3,528.2	3.96%	8.95%
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。由於彩園廣場於2018年3月31日正進行重新分間／改善工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為120,054平方呎。完成重新分間／改善後之內部樓面面積估計約為127,802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。										
12	良景廣場	177,935	616	143.4	3.97%	3,548.2	7.50%	3,277.3	3,412.8	4.20%	8.88%
簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、房委會露天停車場及房委會道路。該物業總共提供616個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
13	禾輦廣場	182,580	828	127.6	3.81%	3,368.6	7.50%	3,090.4	3,229.5	3.95%	8.83%
簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於泰和樓、富和樓、厚和樓、智和樓及景和樓、(綜合商業／停車場大廈)地下的多個零售單位、相關地方及露天泊車位。該物業總共提供828個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
14	太和廣場	124,933	454	136.4	4.08%	3,291.5	7.50%	3,063.5	3,177.5	4.29%	8.94%
	簡介：	太和廣場包括太和邨內3層另加1層地庫的商業／停車場大廈(1期)及2層另加1層地庫的商業／停車場大廈(2期)(兩期物業透過橫跨港鐵東鐵線太和站的行人天橋相連)。此外，該物業包括一單層熟食中心及房委會綜合設施部分(包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的多個商舖單位、儲物室、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所)及喜和樓地下的入口通道(為通往第1期商業大廈地下的通道)。該物業於1989年落成，總共提供454個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
15	蝴蝶廣場	174,533	313	130.7	4.22%	3,239.5	7.50%	3,079.3	3,159.4	4.14%	9.08%
	簡介：	蝴蝶廣場包括一幢3層高連街市商場(商場)、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)及6座附近商業區的多個熟食檔。此外，該物業包括蝴蝶邨內位於蝶翎樓及蝶心樓(綜合商業／停車場大廈)住宅大樓地下及第1層的多個商舖單位、露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。該物業於1983年落成，總共提供313個泊車位。									
	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473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
16	彩明商場	93,804	765	112.5	4.01%	3,211.2	7.50%	3,009.6	3,110.4	3.62%	8.95%
	簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢8層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商業／停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場於2001年落成，而新翼則於2003年落成。該物業總共提供765個泊車位。由於彩明商場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為76,490平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為93,804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82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份及將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部分。該物業根據政府租契持有，年期分別自2001年5月4日(將軍澳市地段第82號)及2010年3月15日(將軍澳市地段第109號)起計，為期50年。									
17	天澤商場	130,309	302	120.7	4.00%	3,101.3	7.50%	2,868.3	2,984.8	4.04%	8.89%
	簡介：	天澤商場包括一幢4層高商場(商業大廈)及一幢4層高停車場大廈。此外，該物業包括天澤邨內商業大廈入口處的攤檔及相關地方。該物業於2001年落成，總共提供302個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
18	逸東商場	192,859	1,900	117.4	4.07%	3,025.7	7.50%	2,846.8	2,936.3	4.00%	9.01%
簡介：	逸東商場包括逸東邨內一幢3層高之1號商場(商場)及一幢4層高之2號商場(商場)、兩幢6層高停車場大廈(1號及3號多層停車場)及一幢6層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於2001年至2003年間分期落成，總共提供1,900個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。										
19	油美及高翔(鯉魚門廣場)	100,769	0	125.3	4.00%	2,996.7	7.50%	2,791.7	2,894.2	4.33%	8.94%
簡介：	鯉魚門廣場包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商業平台(商業樓)。該物業於2001年落成。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。										
20	天耀廣場	93,297	480	113.2	4.02%	2,750.6	7.50%	2,547.3	2,649.0	4.27%	8.90%
簡介：	天耀廣場包括天耀邨內一幢4層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、露天泊車位及相關地方。該物業於1992年落成，總共提供480個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。										
21	竹園廣場	138,546	1,103	112.3	4.20%	2,702.6	7.50%	2,566.6	2,634.6	4.26%	9.07%
簡介：	竹園廣場包括一幢5層高連地庫停車場的商業大廈(商業/停車場大廈)、趣園樓的4層高停車場平台(多層停車場大廈)及多個獨立熟食檔(熟食檔)。此外，該物業包括竹園(南)邨內位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1984年落成，總共提供1,103個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份，並根據政府租契持有，年期自2007年8月16日起計，為期50年。										
22	小西灣廣場	99,925	558	108.3	3.96%	2,695.3	7.50%	2,500.4	2,597.9	4.17%	8.91%
簡介：	小西灣廣場包括小西灣邨內一幢5層高商場(與一幢12層高停車場大廈相連)、一幢2層高停車場大廈(小西灣邨第3期停車場)、位於瑞益樓地下的一個郵局(綜合商業樓)及若干泊車位。該物業於1989年落成，總共提供558個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
23	天盛商場	78,245	1,458	102.4	4.00%	2,552.6	7.50%	2,390.4	2,471.5	4.14%	8.97%
	簡介：	天盛商場包括天盛苑內一幢8層高商業／停車場大廈(天盛商場)、一間3層高幼稚園及遊樂場地以及一間日間托兒所(附屬設施大樓)。該物業於2000年落成，總共提供1,458個泊車位。									
	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17號整個A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
24	富東廣場	104,879	537	102.2	4.21%	2,426.4	7.50%	2,291.3	2,358.9	4.33%	9.04%
	簡介：	富東廣場包括富東邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及多個露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1997年落成，總共提供537個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									
25	天瑞商場	75,119	577	94.8	4.00%	2,289.2	7.50%	2,113.3	2,201.3	4.31%	8.88%
	簡介：	天瑞商場包括天瑞邨內一幢2層高商業大廈及一幢毗連的4層高商業／停車場大廈(兩者內部相連，統稱為商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1992年落成，總共提供577個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。									
26	頌安商場	82,099	995	93.2	4.17%	2,205.8	7.50%	2,097.1	2,151.5	4.33%	9.08%
	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。									
27	愛民廣場	192,593	808	78.3	4.14%	2,211.0	7.50%	2,078.0	2,144.5	3.65%	9.00%
	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。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
28	南豐廣場	81,434	0	77.3	3.70%	2,233.1	7.50%	2,011.9	2,122.5	3.64%	8.70%
簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括南豐廣場內地下及1樓平台的多個商業單位及一所幼稚園及多個外牆商業廣告位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第23號1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份，並根據新批土地契約第8648號持有，年期自1995年11月21日起計，於2047年6月30日到期。										
29	沙角商場	92,999	662	88.9	4.06%	2,153.4	7.50%	2,013.0	2,083.2	4.27%	8.96%
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。										
30	彩雲商場	161,650	859	80.2	4.18%	2,142.7	7.50%	2,017.5	2,080.1	3.86%	9.01%
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。										
31	德田廣場	97,203	754	84.9	4.05%	2,118.6	7.50%	1,971.7	2,045.2	4.15%	8.93%
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。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
32	赤柱廣場	98,549	411	75.4	3.79%	2,101.7	7.50%	1,937.2	2,019.5	3.73%	8.86%
簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分包括一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高商業大廈(美利樓)及在閒情坊內的三個單層商舖／攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的2層地庫停車場大廈(地庫停車場大廈)。該物業總共提供411個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括赤柱內地段第98號116,974份均等且不可分割份數中之37,045份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月11日起計，為期50年。										
33	恆安商場	116,043	585	72.6	4.07%	1,884.8	7.50%	1,761.8	1,823.3	3.98%	8.96%
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。										
34	愉翠商場	105,873	1,175	73.4	4.00%	1,875.0	7.50%	1,737.1	1,806.1	4.06%	8.90%
簡介：	愉翠商場包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)商業大廈(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。該物業於2001年落成，總共提供1,175個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。										
35	富善商場	104,039	525	69.4	4.00%	1,831.8	7.50%	1,698.8	1,765.3	3.93%	8.90%
簡介：	富善商場包括富善邨內一幢8層高商業／停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。該物業於1986年落成，總共提供525個泊車位。由於富善商場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為97,473平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為104,039平方呎。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。										
36	顯徑商場	90,926	636	76.2	4.16%	1,780.1	7.50%	1,667.8	1,724.0	4.42%	8.98%
簡介：	顯徑商場包括顯徑邨內一幢6層高連地庫的商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、多個獨立熟食檔、露天泊車位及房委會道路。該物業於1987年落成，總共提供636個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第503號396,392份均等且不可分割份數中之37,320份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
37	大元商場	132,780	594	65.1	4.06%	1,763.1	7.50%	1,652.0	1,707.6	3.81%	8.97%
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	瀝源廣場	106,284	438	70.0	4.03%	1,757.6	7.50%	1,635.0	1,696.3	4.13%	8.92%
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。由於瀝源廣場於2018年3月31日正進行重新分間/改善工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為104,380平方呎。完成重新分間/改善後之內部樓面面積估計約為106,284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。										
39	寶達商場	83,133	1,083	69.7	3.97%	1,748.4	7.50%	1,635.5	1,692.0	4.12%	8.96%
簡介：	寶達商場包括寶達邨內一幢7層高商業/停車場大廈(商場)、位於A至C座下面的3層高停車平台(停車平台I)及D至F座下面的3層高停車平台(停車平台II)、位於達祥樓之綜合商業/停車場大廈及多個相關地方。該物業於2002年落成，總共提供1,083個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6470號546,029份均等且不可分割份數中之75,195份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月9日起計，為期50年。										
40	廣源商場	81,542	736	69.3	4.20%	1,663.4	7.50%	1,578.6	1,621.0	4.27%	9.07%
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。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
41	何文田廣場	93,205	299	58.6	4.13%	1,583.8	7.50%	1,491.4	1,537.6	3.81%	8.96%
	簡介：	何文田廣場包括何文田邨內一幢4層高商業／停車場大廈及一幢毗連的3層高停車場大廈。該物業於2001年落成，總共提供299個泊車位。由於何文田廣場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為76,152平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為93,205平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。									
42	翠屏(北)商場	113,556	421	66.8	4.11%	1,575.5	7.50%	1,451.2	1,513.4	4.41%	8.88%
	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、翠松樓、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。									
43	順利商場	203,919	731	50.6	4.26%	1,494.2	7.50%	1,431.1	1,462.7	3.46%	9.07%
	簡介：	順利商場包括一幢4層高商業大廈(商場1期)、一幢3層高商場(商場2期)、兩幢3層高停車場大廈(停車場A及C)及一單層停車場大廈(停車場B)。此外，該物業包括位於順利邨內利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓住宅大樓內的多個商舖單位和露天泊車位。該物業於1978年落成，總共提供731個泊車位。由於順利商場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為172,643平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為203,919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6465號295,872份均等且不可分割份數中之56,354份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
44	寶林商場	86,752	398	57.9	4.24%	1,435.8	7.50%	1,363.9	1,399.9	4.13%	9.07%
	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。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
45	山景商場	121,430	638	49.8	4.10%	1,430.2	7.50%	1,352.5	1,391.4	3.58%	9.04%
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。										
46	鳳德商場	71,858	487	50.7	4.00%	1,376.0	7.50%	1,279.7	1,327.9	3.82%	8.93%
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。										
47	愛東商場	81,029	634	56.6	4.14%	1,363.3	7.50%	1,284.8	1,324.1	4.28%	9.02%
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。										
48	華明商場	71,627	295	54.5	4.06%	1,355.9	7.50%	1,287.5	1,321.7	4.12%	9.05%
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。										
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。										
49	朗屏商場	89,358	564	53.6	4.02%	1,350.3	7.50%	1,267.0	1,308.7	4.10%	8.99%
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。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
50	美林商場	75,862	375	54.6	4.05%	1,356.1	7.50%	1,259.7	1,307.9	4.17%	8.92%
	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。									
51	興華廣場	82,011	268	54.7	4.04%	1,348.6	7.50%	1,250.9	1,299.8	4.21%	8.91%
	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。									
52	大興商場	103,529	672	50.1	4.20%	1,321.5	7.50%	1,250.7	1,286.1	3.89%	9.05%
	簡介：	大興商場包括於1977年落成的兩幢2層高商場(1號及2號商場)。該物業亦包括大興邨內多個露天泊車位及相關地方。1號商場橫跨大方街及被分為兩部分，並於第一層由行人天橋相銜接。該物業總共提供672個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領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。									
53	新翠商場	75,430	620	46.6	4.02%	1,282.2	7.50%	1,189.6	1,235.9	3.77%	8.91%
	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。由於新翠商場於2018年3月31日正進行重新分間/改善工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為70,413平方呎。完成重新分間/改善後之內部樓面面積估計約為75,430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	隆亨商場	64,037	440	50.9	4.02%	1,260.8	7.50%	1,187.1	1,224.0	4.16%	9.01%
	簡介：	隆亨商場包括隆亨邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商場)、一單層街市大廈(街市)、一獨立單層停車場大廈(停車場大廈)、三個熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供440個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領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

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
55	元州商場	50,180	213	47.5	3.65%	1,288.5	7.50%	1,150.0	1,219.3	3.90%	8.63%
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。										
56	富泰商場	58,464	635	47.0	4.12%	1,176.8	7.50%	1,119.7	1,148.3	4.10%	9.03%
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。由於富泰商場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為50,653平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為58,464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。										
57	耀安商場	47,820	547	47.5	4.03%	1,186.9	7.50%	1,108.0	1,147.5	4.14%	8.95%
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。										
58	利東商場	84,058	687	46.5	4.17%	1,170.7	7.50%	1,110.0	1,140.4	4.08%	9.06%
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。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括鴨洲內地段第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。										
59	海悅豪園	41,017	0	47.1	3.70%	1,189.8	7.50%	1,077.7	1,133.8	4.15%	8.74%
簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括海悅豪園內地下的多個商業單位及地下高層之商業用途部分。										
業權詳情：	該物業由匡倫(香港)有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第49號5,411份均等且不可分割份數中之573份，並根據新批土地契約第SK8530號持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
60	廣福商場	69,457	461	45.8	4.08%	1,161.9	7.50%	1,083.7	1,122.8	4.08%	8.95%
	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。									
61	富亨商場	55,030	517	48.7	4.23%	1,147.4	7.50%	1,082.1	1,114.8	4.37%	9.03%
	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。									
62	富昌商場	63,801	547	44.3	4.00%	1,135.2	7.50%	1,060.3	1,097.8	4.04%	8.95%
	簡介：	富昌商場包括一幢3層高商業大廈(多層商業樓及綜合商業/停車場大廈、富潤樓(附屬設施大樓)以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場大廈(多層停車場大廈)。該物業於2002年落成，總共提供547個泊車位。由於富昌商場於2018年3月31日正進行重新分間/改善工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為61,217平方呎。完成重新分間/改善後之內部樓面面積估計約為63,801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6437號355,647份均等且不可分割份數中之31,469份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
63	海富商場	40,360	225	44.7	3.97%	1,081.1	7.50%	999.1	1,040.1	4.30%	8.88%
	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。									
64	曉麗商場	34,560	637	43.9	4.10%	1,068.5	7.50%	1,003.7	1,036.1	4.23%	9.00%
	簡介：	曉麗商場包括於1996年落成的一幢9層(第2至8層為錯層式)高商業/停車場大廈以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。該物業總共有637個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
65	樂華商場	100,152	650	40.3	4.10%	1,062.7	7.50%	987.0	1,024.9	3.93%	8.92%
	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。									
66	祥華商場	71,085	353	37.5	3.98%	1,006.0	7.50%	930.5	968.3	3.88%	8.89%
	簡介：	祥華商場包括一幢4層高商業大廈(商場)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈天台設有熟食檔)及一個毗連的3層高街市大廈(街市)。此外，該物業包括祥華邨內位於祥禮樓及祥頌樓住宅大樓內的多個商舖單位及露天泊車位。該物業於1984年落成，總共提供353個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。									
67	天慈商場	36,865	289	36.3	3.98%	871.5	7.50%	820.6	846.1	4.29%	9.00%
	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。									
68	三聖商場	70,921	176	36.5	4.02%	855.7	7.50%	788.1	821.9	4.44%	8.86%
	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。由於三聖商場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為67,725平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為70,921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481號115,271份均等且不可分割份數中之14,434份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
69	鴨脷洲邨之商舖與停車場	46,779	325	32.7	4.35%	808.9	7.50%	770.7	789.8	4.15%	9.10%
簡介：	鴨脷洲邨之商舖與停車場包括一幢2層高街市／辦公大樓(街市／辦公大樓)及一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業亦包括鴨脷洲邨內位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓住宅大樓地下的多個商舖單位及相關地方以及散佈於邨內的露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供325個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。										
70	環翠商場	75,806	359	10.8	4.18%	802.2	7.50%	771.8	787.0	1.38%	9.03%
簡介：	環翠商場包括一幢5層高商業大樓(商場)、一幢2層(包括1層地庫)高商業大廈(街市／停車場大廈)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場大廈)及位於澤翠樓住宅大廈內的2層高停車場平台(停車場平台)。該物業包括環翠邨內位於怡翠樓及盛翠樓住宅大樓內的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所、相關地方及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。該物業於1979年落成，總共提供359個泊車位。由於環翠商場於2018年3月31日正進行資產提升工程，可提供以租賃的總內部樓面面積為38,846平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為75,806平方呎。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第180號餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										
71	秦石商場	61,273	583	30.9	4.04%	803.0	7.50%	751.7	777.4	3.98%	8.97%
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。										
72	景林商場	51,919	418	31.5	4.27%	759.4	7.50%	721.2	740.3	4.26%	9.08%
簡介：	景林商場包括景林邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於景松樓及景欄樓住宅大樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1990年落成，總共提供418個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
73	明德商場	39,029	383	31.8	4.30%	726.2	7.50%	692.2	709.2	4.48%	9.11%
	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。									
74	興東商場	53,034	420	25.2	4.00%	644.2	7.50%	599.7	622.0	4.06%	8.93%
	簡介：	興東商場包括興東邨內一幢7層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方及位於一幢2層高單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業／停車場大廈相連)內的一個商舖單位。該物業於1995年落成，總共提供420個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第851號155,258份均等且不可分割份數中之23,786份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月8日起計，為期50年。									
75	華心商場	24,934	356	24.2	4.22%	594.3	7.50%	564.2	579.3	4.18%	9.07%
	簡介：	華心商場包括華心邨內於1995年落成的一幢2層高商業大樓(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈)(該停車場大廈在第1層與商場相連)以及相關地方和露天泊車位。該物業總共提供356個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第236號109,515份均等且不可分割份數中之16,753份，並根據政府租契持有，年期自2009年1月16日起計，為期50年。									
76	耀東商場	67,768	685	21.1	4.20%	580.5	7.50%	553.2	566.9	3.73%	9.10%
	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。									
77	建生商場	36,623	273	21.9	3.97%	564.1	7.50%	523.9	544.0	4.02%	8.91%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商業大廈(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供273個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
78	橫頭磡(宏輝中心)	26,595	290	22.4	4.26%	519.9	7.50%	492.6	506.3	4.42%	9.06%
	簡介：	橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括一幢3層高商場(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)及一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括橫頭磡內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供290個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6462號373,309份均等且不可分割份數中之12,507份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月16日起計，為期50年。									
79	東頭邨之商舖與停車場	37,909	493	19.2	4.14%	514.0	7.50%	488.2	501.1	3.83%	9.07%
	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。									
80	平田商場	24,400	406	20.2	4.29%	492.7	7.50%	471.1	481.9	4.19%	9.12%
	簡介：	平田商場包括平田邨內一幢3層高商業大樓(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層和位於停車場大廈入口處附近的露天泊車位。該物業於1997年落成，總共提供406個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6446號362,174份均等且不可分割份數中之16,966份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月30日起計，為期50年。									
81	健明邨之停車場	0	763	20.7	4.60%	456.9	7.50%	451.6	454.3	4.56%	9.37%
	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。									
82	賢麗苑購物中心	10,584	150	18.0	3.98%	448.5	7.50%	414.4	431.5	4.18%	8.89%
	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。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
83	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	18.0	4.18%	427.7	7.50%	408.2	418.0	4.30%	9.11%
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。										
84	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	16.0	3.91%	412.8	7.50%	386.9	399.9	4.00%	8.98%
簡介：	康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。該物業總共提供549個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。										
85	順安商場	81,963	459	13.1	4.10%	384.2	7.50%	364.1	374.2	3.51%	9.05%
簡介：	順安商場包括順安邨內兩幢商場1號及2號部分、一幢2層高商場與毗連的4層高停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業/停車場設施、多個商業設施、相關地方及露天泊車位。該物業於1978年落成，總共提供459個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。										
86	兆禧苑商場	23,439	560	13.9	3.84%	387.3	7.50%	361.0	374.2	3.71%	8.93%
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。										
87	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	16.8	4.37%	381.9	7.50%	363.4	372.7	4.51%	9.09%
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。										

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
88	幸福商場	24,298	153	13.2	4.02%	368.3	7.50%	343.5	355.9	3.71%	8.94%
簡介：	幸福商場包括一幢2層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場設施)及5層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業／停車場設施)。該物業於2000年落成，總共提供153個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。										
89	樂華南邨之商舖與停車場	16,109	226	10.4	4.34%	299.6	7.50%	287.2	293.4	3.53%	9.14%
簡介：	樂華南邨商舖與停車場包括樂華南邨內位於展華樓的街市攤檔、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於安華樓住宅區地下的多間商舖單位、相關地方及露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供226個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領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。										
90	寶熙苑商場	13,686	0	10.2	3.00%	303.4	7.50%	259.8	281.6	3.62%	8.34%
簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的零售單位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。										
91	高俊苑之商舖與停車場	7,332	323	10.9	4.11%	270.1	7.50%	257.1	263.6	4.13%	9.09%
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。										
92	華荔邨之停車場	0	411	11.0	4.20%	258.4	7.50%	248.0	253.2	4.35%	9.15%
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。										

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
93	和明苑之商舖與停車場	7,342	379	9.9	3.92%	257.8	7.50%	241.7	249.8	3.96%	8.98%
簡介：	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括和明苑內一幢6層高停車場大廈以及苑內和逸閣(A座)住宅大廈地下的一間幼稚園單位。該物業總共提供379個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第52號整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。										
94	青華苑之商舖與停車場	9,118	348	9.6	4.03%	250.7	7.50%	236.8	243.8	3.95%	9.03%
簡介：	青華苑之商舖與停車場包括一幢3層高商業/停車場大廈。該物業於1984年落成，總共提供348個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。										
95	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	9.9	4.01%	249.3	7.50%	235.8	242.6	4.10%	9.04%
簡介：	康逸苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同該停車場大廈第13分層(第6層)上的一間幼稚園。該物業總共提供355個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。										
96	天悅邨之停車場	0	560	9.7	4.00%	248.9	7.50%	235.2	242.1	4.00%	9.03%
簡介：	天悅邨之停車場包括於2000年落成的一幢4層(包括1層閣樓)高停車場大廈。該物業總共提供560個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。										
97	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	8.3	3.96%	232.8	7.50%	219.5	226.2	3.65%	9.02%
簡介：	唐明苑之商舖與停車場包括於1999年落成的一幢5層高停車場大廈(連同停車場大廈下的多個零售店舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。該物業總共提供291個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第54號整個A分段及餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。										

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
98	慈民邨之停車場	0	364	10.1	4.50%	221.2	7.50%	217.1	219.2	4.62%	9.31%
	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。									
99	嘉田苑之停車場	0	348	9.0	4.00%	223.8	7.50%	211.5	217.7	4.16%	9.04%
	簡介：	嘉田苑之停車場包括嘉田苑內於1988年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供348個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
100	宏福苑之停車場	0	408	7.7	3.60%	214.1	7.50%	196.1	205.1	3.77%	8.81%
	簡介：	宏福苑之停車場包括於1983年落成的一幢5層高連地庫停車場，總共提供408個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
101	田景邨之停車場	0	380	8.2	3.90%	206.9	7.50%	194.0	200.5	4.07%	8.98%
	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。									
102	翠灣邨之商舖與停車場	8,561	182	7.6	3.91%	205.7	7.50%	191.6	198.7	3.82%	8.93%
	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。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
103 天華邨之商舖與停車場											
		1,476	287	8.0	3.95%	201.1	7.50%	188.2	194.7	4.12%	8.97%
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。										
104 寧峰苑之停車場											
		0	299	7.4	3.70%	199.5	7.50%	184.2	191.9	3.87%	8.86%
簡介：	寧峰苑之停車場包括於2001年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供299個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。										
105 天逸邨之商舖與停車場											
		8,784	446	7.8	4.20%	191.7	7.50%	183.9	187.8	4.13%	9.15%
簡介：	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園及露天泊車位。該物業總共提供446個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領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。										
106 寶珮苑之停車場											
		0	277	7.5	3.90%	190.8	7.50%	178.9	184.9	4.07%	8.98%
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。										
107 翠屏(南)邨之停車場											
		5,275	229	8.0	4.65%	177.9	7.50%	175.9	176.9	4.51%	9.37%
簡介：	翠屏(南)邨之停車場包括翠屏(南)邨內於1990年落成的一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)，連同第2層的屋邨管理處以及露天泊車位。該物業總共提供229個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第755號餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份，並根據政府租契持有，年期自2009年11月27日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
108	英明苑之停車場	0	274	7.0	3.90%	182.1	7.50%	170.8	176.5	3.96%	8.98%
	簡介：	英明苑停車場包括於1989年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供274個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計為期99年，已按法律續期至2047年6月30日。									
109	欣明苑之商舖與停車場	7,019	262	6.8	3.94%	181.2	7.50%	170.2	175.7	3.88%	8.99%
	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。									
110	麗安邨之停車場	0	181	7.2	4.40%	169.0	7.50%	164.6	166.8	4.33%	9.26%
	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。									
111	明雅苑之停車場	0	345	6.0	3.50%	169.2	7.50%	153.6	161.4	3.73%	8.75%
	簡介：	明雅苑之停車場包括於1985年落成的一幢3層高連地庫停車場大廈，總共提供345個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
112	漁安苑之停車場	0	296	5.8	3.90%	153.9	7.50%	144.0	149.0	3.87%	8.96%
	簡介：	漁安苑之停車場包括於1988年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場地下的一個辦事處。該物業總共提供296個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括鴨洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法				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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
113 慈愛苑之商舖與停車場											
		13,306	199	6.0	4.38%	150.6	7.50%	146.2	148.4	4.04%	9.24%
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。										
114 怡閣苑之停車場											
		0	240	5.5	3.70%	149.9	7.50%	138.4	144.2	3.79%	8.87%
簡介：	怡閣苑之停車場包括於1981年落成的一幢5層高連地庫停車場大廈。該物業總共提供240個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。										
115 南昌邨之商舖與停車場											
		8,112	156	5.2	3.93%	148.7	7.50%	139.5	144.1	3.61%	8.98%
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。										
116 秀茂坪邨第一期之停車場											
		0	395	4.9	3.50%	145.1	7.50%	131.8	138.5	3.54%	8.75%
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號餘段中833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										
117 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場											
		1,507	205	5.7	4.14%	132.8	7.50%	125.8	129.3	4.37%	9.06%
簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈地下的一個零售單位。該物業總共提供205個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號餘段中833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
118	青宏苑之停車場	0	179	4.8	3.90%	127.1	7.50%	119.2	123.2	3.90%	8.97%
	簡介：	青宏苑之停車場包括青宏苑內於2001年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供179個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。									
119	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	4.3	3.68%	127.2	7.50%	117.5	122.4	3.53%	8.86%
	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。									
120	盈福苑之商舖與停車場	786	163	4.7	4.06%	124.3	7.50%	117.7	121.0	3.87%	9.05%
	簡介：	盈福苑之商舖與停車場包括於2001年落成的一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場大廈)。該物業總共提供163個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。									
121	錦鞍苑之停車場	0	238	4.7	3.90%	121.4	7.50%	113.9	117.7	4.01%	8.98%
	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。									
122	牛頭角上邨之停車場	0	228	5.1	4.40%	118.4	7.50%	115.4	116.9	4.36%	9.26%
	簡介：	牛頭角上邨之停車場包括牛頭角上邨內於2002年落成的一幢3層高停車場大廈及相關地方。該物業總共提供228個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份，並根據政府租契持有，年期自2008年5月6日起計，為期50年。									
123	新圍苑之停車場	0	185	4.0	3.90%	100.4	7.50%	94.2	97.3	4.12%	8.98%
	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。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
124	瓊麗苑之停車場	0	158	3.6	3.70%	100.9	7.50%	93.1	97.0	3.67%	8.87%
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。										
125	怡雅苑之停車場	0	159	3.5	3.70%	100.4	7.50%	92.7	96.6	3.65%	8.86%
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。										
126	太平邨之商舖與停車場	3,339	101	3.5	3.92%	96.3	7.50%	89.6	93.0	3.77%	8.91%
簡介：	太平邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)連同平熙樓地下之零售店舖(房委會綜合設施部分)。此外，該物業包括太平邨內露天泊車位。該物業總共提供101個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
127	天祐苑之停車場	0	192	3.4	3.90%	91.7	7.50%	86.0	88.9	3.78%	8.97%
簡介：	天祐苑之停車場包括於1992年落成的一幢3層高停車場大廈(停車場)。該物業總共提供192個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。										
128	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	2.7	3.77%	85.5	7.50%	78.9	82.2	3.29%	8.86%
簡介：	紅磡邨之商舖與停車場包括一單層停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括紅磡樓地下低層的多個商舖單位及紅磡邨內的露天停車場。該物業於1999年落成，總共提供45個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份，並根據政府租契持有，年期自2008年8月29日起計，為期50年。										
129	鳳禮苑之停車場	0	134	2.8	3.70%	82.1	7.50%	75.7	78.9	3.55%	8.87%
簡介：	鳳禮苑之停車場包括鳳禮苑內於1997年落成的一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。該物業總共提供134個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。										

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部 收益率
130	康強苑之停車場	0	93	3.1	4.20%	79.3	7.50%	76.0	77.7	4.01%	9.14%
	簡介：	康強苑之停車場包括康強苑內於1999年落成的一幢2層高停車場大廈及一個自用辦事處。該物業總共提供93個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。									
131	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	2.7	3.90%	67.5	7.50%	63.3	65.4	4.17%	8.98%
	簡介：	康瑞苑之商舖與停車場包括於1999年落成的一幢2層高停車場大廈，連同位於第2分層的一個商舖單位。該物業總共提供102個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。									
132	葵康苑之停車場	0	88	2.2	4.00%	62.2	7.50%	58.8	60.5	3.65%	9.04%
	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。									
133	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	2.1	4.04%	59.5	7.50%	56.7	58.1	3.61%	9.08%
	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。									
134	鵬程苑之停車場	0	67	1.7	4.30%	42.4	7.50%	41.0	41.7	4.05%	9.20%
	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。									
135	黃大仙下邨(一)之停車場	0	70	1.4	3.70%	36.8	7.50%	34.0	35.4	3.91%	8.88%
	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。									

估值報告

序號	物業名稱	收入資本化法			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)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2018年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
136	竹園北邨之停車場	0	61	0.9	4.70%	22.4	7.50%	22.3	22.4	3.97%	9.38%
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。										
137	高怡邨之商舖與停車場	0	38	0.5	3.64%	13.8	7.50%	11.3	12.6	3.69%	8.02%
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。										

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。

發展中物業

序號	物業名稱	地盤面積(平方呎)	總樓面面積上限(平方呎)	2018年3月31日之估值(百萬港元)
1	海濱匯	73,658	883,705	8,733.0
簡介：	海濱道77號之海濱匯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持有。該物業包括整個新九龍內地段第6512號，並根據賣地條件第20240號持有，年期自2015年2月23日起計，為期50年。			

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。

翻新中物業

序號	物業名稱	總樓面面積(平方米)	2018年 3月31日之估值 (百萬港元)
1	旺角彌敦道 700 號	284,767	5,231.4
<p>簡介： 彌敦道700號(前稱工業貿易處大樓)，為23層高之商業大廈(包括2層地庫(商業))。該物業現正進行資產提升。</p> <p>業權詳情： 該物業由Link Monte (HK) Limited持有。該物業包括九龍內地段第10470號25,000份均等且不可分割份數中之24,750份，並根據賣地條件第11419號持有，年期自1980年5月30日起計，為期75年。</p>			

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。

中國物業

序號	物業名稱	收入資本化法			現金流量折現法		分析					
		零售總樓面面積(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)	資本化率	價值(百萬元人民幣)	折現率	價值(百萬元人民幣)	2018年3月31日之估值(百萬元人民幣)	初始回報率	內部收益率
1	上海領展企業廣場	7,375	75,780	226	309.6	4.29%	7,511.0	7.25%	7,063.0	7,290.0	4.25%	6.84%
<p>簡介： 上海領展企業廣場於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。</p> <p>業權詳情： 該物業由上海興邦房地產有限公司持有。</p>												
2	北京歐美匯購物中心	55,423	0	251	129.4	4.50%	2,848.0	7.50%	2,930.0	2,890.0	4.48%	7.67%
<p>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。</p> <p>業權詳情： 該物業由益颯美置業(天津)有限公司持有。</p>												
3	廣州西城都薈廣場	88,726	0	1,177	191.8	4.75%	4,551.0	7.75%	4,347.0	4,449.0	4.31%	7.50%
<p>簡介： 廣州逸翠灣(整個發展項目)是一個完善的發展項目，包括八棟住宅大樓及購物中心。西城都薈廣場是逸翠灣的購物中心部份，包括B1、B2、L1至L3共五層，於2011年落成。物業不包括停車場的總樓面面積為88,726.34平方米。</p> <p>業權詳情： 該物業以271份房地產權證登記，由廣州牽晴匯房地產有限公司持有。</p>												

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2017/2018策略報告及可持續發展網頁(www.linkreit.com/sustainability)(以下分別簡稱「報告」及「網頁」)的全部內容(只包括可持續發展方面)進行獨立驗證。該報告及網頁陳述領展在2017年4月1日至2018年3月31日於可持續發展方面的表現及成就。是次核實工作涉及香港物業的可持續發展數據和中國內地物業的能源數據(廣州西城都薈廣場除外)。

此核實聲明的目的是對外保證此報告及網頁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。並同時核實此報告及網頁是否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)的全面方案，以及香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「聯交所」)的《環境、社會及管治報告指引》(以下簡稱「ESG報告指引」)編制。

獨立性

香港品質保證局不涉及收集和計算此報告及網頁的數據或參與編撰此報告及網頁。香港品質保證局的驗證過程是獨立於領展。除了合約所訂明的報告驗證服務，領展與香港品質保證局沒有任何其他關係。

方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告及網頁的準則：

- International Auditing and Assurance Standards Board (國際審計與核證準則委員會)發佈的 International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) (《國際核證聘用準則 3000》(修訂))的 Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」)；
- 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；
- 聯交所發佈的ESG報告指引；及
- 國際<IR>框架

核實的程序包括審閱本相關之文件、與負責編製報告及網頁的代表面談及選取報告及網頁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及網頁編制程度符合聯交所的ESG報告指引及全球報告倡議組織的可持續發展報告指南G4版本的全面方案，並且參照國際<IR>框架。

此報告及網頁的結構完整、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。核實組確認報告及網頁是根據事實記錄而編寫，其陳述的資料準確無誤。此報告及網頁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

企業業務科總監

2018年6月

全球報告倡議組織第4代內容索引－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2017/2018，行政總裁報告書
	G4-2	關鍵衝擊、風險及機會	年報2017/2018，行政總裁報告書，風險管理
組織概況	G4-3	組織名稱	年報2017/2018，封面內頁
	G4-4	主要品牌、產品與服務	年報2017/2018，封面內頁
	G4-5	組織總部所在位置	年報2017/2018，封底內頁
	G4-6	組織營運所在的國家數量	年報2017/2018，封面內頁
	G4-7	所有權的性質與法律形式	年報2017/2018，監管及合規事宜
	G4-8	所提供服務的市場	年報2017/2018，封面內頁
	G4-9	組織規模	年報2017/2018，我們的物業組合
	G4-10	員工總數	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，數據列表
	G4-11	受集體協商協定保障之總員工數比例	員工不受集體協商協定保障
	G4-12	供應鏈	可持續發展網頁2017/2018，與夥伴攜手合作
	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2017/2018，主席報告書；可持續發展網頁2017/2018，環境、社區
	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2017/2018，成員資格、獎項及殊榮
	G4-16	協會的會員資格	可持續發展網頁2017/2018，成員資格、獎項及殊榮
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	年報2017/2018，綜合財務報表附註32；可持續發展網頁2017/2018，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2017/2018，封面內頁；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
	G4-19	重大考量面	年報2017/2018，封面內頁；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
	G4-20	組織內部在考量面上的邊界	年報2017/2018，封面內頁；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
	G4-21	組織外部在考量面上的邊界	年報2017/2018，封面內頁；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
	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	年報2017/2018，持份者的聯繫；可持續發展網頁2017/2018，持份者的參與及重要性評估

全球報告倡議組織第4代內容索引－全面

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
	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2017/2018，持份者的參與及重要性評估
	G4-26	與利害關係人議合的方式	年報2017/2018，持份者的聯繫
	G4-27	利害關係人議合所提出之關鍵議題與關注事項	年報2017/2018，持份者的聯繫
報告書基本資料	G4-28	報告期間	年報2017/2018，封面內頁；可持續發展網頁2017/2018，報告範圍
	G4-29	上一次報告的日期	2017年6月
	G4-30	報告週期	年報2017/2018，封面內頁；可持續發展網頁2017/2018，報告範圍
	G4-31	回答報告或內容相關問題的聯絡人	年報2017/2018，封底內頁
	G4-32	組織選擇的「依循」選項	全面，本索引；可持續發展網頁2017/2018，關於本報告
	G4-33	外部保證	年報2017/2018，香港品質保證局核實聲明
治理	G4-34	組織的治理結構	年報2017/2018，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2017/2018，可持續發展管理
	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2017/2018，可持續發展管理
	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2017/2018，可持續發展管理
	G4-38	最高治理機構及其委員會的組成	可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
	G4-39	說明最高治理機構的主席是否亦為經營團隊成員	董事會主席是獨立非執行董事；年報2017/2018，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2017/2018，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2017/2018，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2017/2018，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	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
	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	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
	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	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
	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	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
	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	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
	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	可持續發展的最新資料已呈給董事會；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
	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2017/2018，企業管治報告
	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2017/2018，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	領展參考市場薪酬情況，並定期委託第三方獨立顧問就薪酬方面給予建議；年報2017/2018，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	關於用作計算薪酬及其比例的資料，可於年報2017/2018中的企業管治報告及綜合財務報表找到。
	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	關於用作計算薪酬及其比例的資料，可於年報2017/2018中的企業管治報告及綜合財務報表找到。
倫理與誠信	G4-56	組織之價值、原則、標準和行為規範	年報2017/2018，封面內頁
	G4-57	對倫理與合法行為徵詢意見及組織誠信相關事務之內外部機制，如服務專線或諮詢專線	年報2017/2018，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2017/2018，企業管治報告

全球報告倡議組織第4代內容索引－全面

特定標準揭露－建築及房地產行業

類別	考量面	特定標準揭露 －重大考量面	描述	參考資料	
經濟		G4-DMA	管理方針揭露	年報2017/2018，經營環境	
	經濟績效	G4-EC1	產生及分配的直接經濟價值	年報2017/2018，表現回顧：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	年報2017/2018，表現回顧：財務回顧；可持續發展網頁2017/2018，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2017/2018，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	
		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新飯鐘和休假	
		市場形象	G4-EC6	在重要營運據點僱用當地居民為高階管理階層的比例	我們的高層管理人員主要來自當地社區
			G4-EC7	基礎設備的投資與支援服務的發展及衝擊	年報2017/2018，表現回顧：策略重點
			G4-EC8	顯著的間接經濟衝擊，包括衝擊的程度	年報2017/2018，表現回顧：財務回顧；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
採購實務	G4-EC9	於重要營運據點，採購支出來自當地供應商之比例	年報2017/2018，監管及合規事宜		
		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展報告2017/2018，保持良好的環境管理	
環境	原物料	G4-EN1	所用原物料的重量或體積	我們購買價值267,309.9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2017/2018，保持良好的環境管理	
		G4-EN5	能源密集度	可持續發展網頁2017/2018，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2017/2018，保持良好的環境管理	

類別	考量面	特定標準揭露 －重大考量面	描述	參考資料
		G4-EN7	降低產品和服務的能源需求	可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
		CRE1	建築節能力度	可持續發展網頁2017/2018，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2017/2018，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0.13立方米(每平方呎耗水量)
	排放	G4-EN15	直接溫室氣體排放(範疇一)	可持續發展網頁2017/2018，數據列表
		G4-EN16	能源間接溫室氣體排放量(範疇二)	可持續發展網頁2017/2018，數據列表
		G4-EN17	其他間接溫室氣體排放量(範疇三)	可持續發展網頁2017/2018，數據列表
		G4-EN18	溫室氣體排放強度	可持續發展網頁2017/2018，數據列表
		G4-EN19	減少溫室氣體的排放量	可持續發展網頁2017/2018，數據列表
		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12.84公斤二氧化碳當量(每平方呎溫室氣體排放量) *包括於2018年2月出售的17項物業
		CRE4	從新建和重建活動溫室氣體排放強度	可持續發展網頁2017/2018，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水量	可持續發展網頁2017/2018，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2017/2018，保持良好的環境管理
		G4-EN27	降低產品和服務對環境衝擊的程度	可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
		G4-EN29	違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁的次數	沒有違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁

全球報告倡議組織第4代內容索引－全面

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2017/2018財政年度總共錄得以下的環保支出和投資： 綠化：8,689,915.2港元 領展能源管理方案：28,043,240港元 環境認證：272,058港元 總支出：37,005,213.2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；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
		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2017/2018，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2017/2018，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2017/2018，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2017/2018，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的
	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2017/2018，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2017/2018，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體系，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	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊

類別	考量面	特定標準揭露 －重大考量面	描述	參考資料
		G4-LA10	加強員工的持續受聘能力以及協助員工管理職業退休生涯的職能管理及終生學習計畫	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
		G4-LA11	按性別和員工類別劃分，接受定期績效及職業發展檢視的員工比例	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視
	員工多元化與平等機會	G4-LA12	按性別、年齡層、少數族群及其他多元化指標劃分，公司治理組織成員和各類員工的組成	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，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
	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；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
		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
人權		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
	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

全球報告倡議組織第4代內容索引－全面

類別	考量面	特定標準揭露 －重大考量面	描述	參考資料
	強迫與強制勞動	G4-HR6	已發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商，以及有助於減少任何形式的強迫或強制勞動的行動	沒有發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商
	保全實務	G4-HR7	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練的百分比	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練為百分百
	供應商人權評估	G4-HR10	新供應商使用人權標準篩選的比例	新供應商使用人權標準篩選為百分百；可持續發展網頁2017/2018，可持續發展管理
		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2017/2018，為社區創造價值
	當地社區	G4-SO1	營運據點中，已執行當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的據點之百分比	年報2017/2018，促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2017/2018，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	領展定期為所有員工及治理機構成員舉行行為守則的溝通及訓練；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
		G4-SO5	已確認的貪腐事件及採取的行動	沒有確認的貪腐事件
	公共政策	G4-SO6	按國家和接受者/受益者分類的政治獻金總值	沒有按國家和接受者/受益者分類的政治獻金
	反競爭行為	G4-SO7	涉及反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律訴訟之總數及其結果	沒有發現反競爭行為的法律訴訟
	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

類別	考量面	特定標準揭露 －重大考量面	描述	參考資料
		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	沒有申訴事件
產品責任		G4-DMA	管理方針揭露	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
	顧客的健康與 安全	G4-PR1	為改善健康和 safety 而進行衝擊評估的主要產品和服務類別之比例	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
		G4-PR2	依結果分類，違反有關產品和服務在其生命週期內之健康與安全性衝擊的法規和自願性準則的事件總數	沒有相關違反事故
	產品及服務標 示	G4-PR3	依組織資訊與標示程序所劃分的產品與服務資訊種類，以及需要符合此種資訊規定的重要產品及服務類別的百分比	年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
		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2017/2018，促進我們的社區蓬勃發展
		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	沒有發現違反法規的事件
	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	年報2017/2018，建立具高生產力的物業組合，優質投資項目－中國內地業務版圖；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理

香港聯交所的《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
層面A1：排放物		
一般披露	<p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</p> <p>溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	<p>✓</p> <p>可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理，培養高品質團隊</p>
關鍵績效指標A1.1	<p>排放物種類及相關排放數據。</p>	<p>✓</p> <p>可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理，數據列表</p>
關鍵績效指標A1.2	<p>溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。</p>	<p>✓</p> <p>可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理，數據列表</p>
關鍵績效指標A1.3	<p>所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。</p>	<p>不適用</p> <p>我們的業務營運沒有產生有害廢物；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理</p>
關鍵績效指標A1.4	<p>所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。</p>	<p>✓</p> <p>可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理</p>
關鍵績效指標A1.5	<p>描述減低排放量的措施及所得成果。</p>	<p>✓</p> <p>可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理</p>
關鍵績效指標A1.6	<p>描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。</p>	<p>✓</p> <p>年報2017/2018，表現回顧：策略重點；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理</p>

A. 環境		節 / 聲明
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理，培養高品質團隊
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單、每項設施計算)。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理，數據列表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理，數據列表
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	✓ 年報2017/2018，建立具高生產力的物業組合；可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	不適用 可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用 我們沒有生產任何產品
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，保持良好的環境管理
B. 社會		節 / 聲明
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，數據列表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，數據列表

香港聯交所的《環境、社會及管治報告指引》索引

B. 社會		節 / 聲明
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
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	因工傷損失工作日數。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，數據列表
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止重工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓ 年報2017/2018，建立強大的團隊；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊，表現及驗證
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免重工及強制勞工。	✓ 領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及重工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	✓ 領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及重工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈；可持續發展網頁2017/2018，表現及驗證
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，與夥伴攜手合作，培養高品質團隊
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，與夥伴攜手合作，數據列表
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	✓ 可持續發展網頁2017/2018，與夥伴攜手合作，培養高品質團隊

B. 社會		節 / 聲明	
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	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	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	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B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	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B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	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B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	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B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產產品
層面B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓	領展對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢有嚴謹的政策；年報2017/2018，企業管治報告；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	✓	於2017/2018年，我們沒有有關貪污行為的法律案件
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	✓	年報2017/2018，企業管治報告；可持續發展網頁2017/2018，培養高品質團隊
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	✓	年報2017/2018，持份者的聯繫，促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2017/2018，持份者的參與，領展「愛•匯聚計劃」
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	✓	年報2017/2018，促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2017/2018，領展「愛•匯聚計劃」
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	✓	年報2017/2018，促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2017/2018，領展「愛•匯聚計劃」

聯合國全球契約索引

聯合國全球契約是一項國際倡議，概述負責任企業在人權、勞工、環境及反腐敗方面的十項原則。這些原則來自《世界人權宣言》、《國際勞工組織關於工作中的基本原則和權利宣言》、《關於環境與發展的里約宣言》及《聯合國反腐敗公約》。

在2012年9月，我們簽訂了聯合國全球契約，再次重申我們的承諾：尊重勞工標準及人權、以對環境負責的方式營運及對貪污絕不容忍。以下索引說明在我們工作中如何展示全球契約的十項原則。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；及
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；及
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；及
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2018年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止 年度 百萬港元	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
綜合收益表					
收益	10,023	9,255	8,740	7,723	7,155
物業經營開支	(2,360)	(2,261)	(2,227)	(2,054)	(1,953)
物業收入淨額	7,663	6,994	6,513	5,669	5,202
一般及行政開支	(417)	(342)	(368)	(437)	(222)
投資物業公平值變動	35,493	11,494	11,263	22,699	13,445
出售投資物業之收益	7,306	1,387	396	445	–
利息收入	19	4	6	32	28
財務成本	(665)	(567)	(508)	(359)	(393)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	49,399	18,970	17,302	28,049	18,060
稅項	(1,420)	(1,057)	(953)	(819)	(755)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	47,979	17,913	16,349	27,230	17,305
已向基金單位持有人派付之分派	(5,254)	(4,898)	(4,368)	(4,030)	(3,579)
	42,725	13,015	11,981	23,200	13,726
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	44,609	12,461	11,404	23,217	13,851
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	(2,102)	352	523	(17)	(125)
非控制性權益	218	202	54	–	–
	42,725	13,015	11,981	23,200	13,726
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	47,761	17,711	16,295	27,230	17,305
調整：					
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(35,270)	(11,290)	(11,209)	(22,699)	(13,445)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	368	73	24	–	–
– 其他非現金收入	(122)	(107)	(101)	(46)	(30)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(150)	(83)	(67)	–	–
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(7,306)	(1,312)	(375)	(421)	–
可分派收入總額	5,281	4,992	4,567	4,064	3,830
酌情分派	150	83	67	128	–
可分派總額	5,431	5,075	4,634	4,192	3,830
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	121.50	111.75	98.99	89.56	80.22
每基金單位末期分派	128.28	116.66	107.19	93.28	85.59
每基金單位分派總額	249.78	228.41	206.18	182.84	165.81

五年表現概要

財務數據(續)

		於2018年 3月31日	於2017年 3月31日	於2016年 3月31日	於2015年 3月31日	於2014年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	203,091	174,006	160,672	138,383	109,899
其他非流動資產	百萬港元	811	669	1,816	934	470
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	12,502	1,265	964	3,827	3,097
資產總值	百萬港元	216,404	175,940	163,452	143,144	113,466
流動負債	百萬港元	7,225	4,046	4,387	4,880	5,532
非流動負債	百萬港元	30,111	33,397	31,624	20,158	11,583
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	37,336	37,443	36,011	25,038	17,115
非控制性權益	百萬港元	474	256	54	–	–
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	178,594	138,241	127,387	118,106	96,351
帶息負債佔資產總值比例	%	11.9	15.6	16.5	11.9	11.0
負債總額佔資產總值比例	%	17.3	21.3	22.0	17.5	15.1
投資物業估值	百萬港元	203,091	174,006	160,672	138,383	109,899
估值資本化率						
–香港(加權平均)	%	4.01	4.57	4.59	4.61	5.27
–中國內地						
–零售	%	4.50 – 4.75	4.50	4.50 – 5.00	不適用	不適用
–辦公室	%	4.25	4.25	4.00	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	83.06	62.47	56.79	51.53	41.69
每基金單位收市價	港元	67.00	54.45	46.00	47.80	38.15
市值	百萬港元	144,054	120,498	103,185	109,547	88,160
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	%	19.3	12.8	19.0	7.2	8.5
已發行基金單位		2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136	2,291,770,269	2,310,889,561

物業組合數據

		截至2018年 3月31日止 年度	截至2017年 3月31日止 年度	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
香港之物業組合						
年末平均每月租金	每平方呎 港元	62.4	55.3	50.0	45.4	42.1
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)	每平方呎 港元	66.7	58.9	53.7	48.7	45.3
續租租金調整率						
—商舖	%	31.2	23.4	29.0	23.3	25.8
—整體	%	29.1	23.8	25.9	22.0	25.7
年末租用率	%	97.0	96.1	96.0	94.8	94.4
物業收入淨額比率	%	76.4	75.3	74.6	73.4	72.7
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,463	4,927	5,250	5,124	5,193
每個泊車位每月收入	港元	2,492	2,239	2,022	1,767	1,566
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
—零售	%	38.9	32.6	39.1	不適用	不適用
—辦公室	%	13.3	10.8	12.8	不適用	不適用
年末租用率						
—零售	%	99.5	99.6	99.5	不適用	不適用
—辦公室	%	99.3	100.0	100.0	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	不適用	不適用	2.12	4.71
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(ii))	港元	(28.86)	(17.37)	(16.29)	(14.13)	(8.39)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	3.7	4.2	4.5	3.8	4.3
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	%	24.3	22.2	20.0	17.8	16.1

附註：

- (i) 最高溢價及折讓分別按該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價75.00港元(2017年：58.30港元)及最低成交價54.20港元(2017年：45.10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2018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按截至2018年3月31日止年度之每基金單位持有人分派249.78港仙(2017年：228.41港仙)，除以2018年3月31日之收市價67.00港元(2017年：54.45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2018年3月31日之已發行基金單位為2,150,058,972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2018年3月31日止財政年度之末期業績公告	2018年6月6日
末期分派之除權日期	2018年6月20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⁾	2018年6月22日至6月26日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2018年6月26日
末期現金分派之派付日期	2018年7月5日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2018年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2018年7月20日至7月25日 (包括首尾兩天)
2018年基金單位持有人周年大會	2018年7月25日
截至2018年9月30日止六個月之中期業績公告	2018年11月

附註:

- (1) 為合資格可享有截至2018年3月31日止年度每基金單位128.28港仙之末期現金分派,基金單位持有人務請確保將所有過戶文件連同有關基金單位證書,最遲須於2018年6月21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2018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2018年7月19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、公告、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領展之公司網站 Linkreit.com。為提倡環保，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) 2122 9000

網址

Linkreit.com (公司網址)

Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式



Linkhk.com

「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

富時環球指數系列

富時EPRA⁽¹⁾ /NAREIT⁽²⁾全球房地產指數系列

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RAFI全球3000

羅素RAFI指數系列

羅素環球指數

GPR⁽³⁾ 250 環球指數

GPR⁽³⁾ 250 亞洲指數

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 亞洲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)綜合指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合指數

GPR⁽³⁾ (世界)綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 環球100指數

GPR⁽³⁾ IPCM LFFS可持續發展GRES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

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾綜合指數

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾綜合香港指數

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾綜合房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾可投資100指數

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾可投資100香港指數

GPR⁽³⁾ /APREA⁽⁴⁾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) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2007年長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃
2017年長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之長期獎勵計劃
2017年基金單位持有人周年大會	於2017年7月26日舉行之基金單位持有人周年大會
2018年基金單位持有人周年大會	將於2018年7月25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，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金（如適用）及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事會主席或主席	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職權範圍內所載的職責；及於本報告日期，彼等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「董事委員會」指其任何之一
商業中心區	商業中心區
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，其內載有（其中包括）關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展的企業管治政策
首席營運總監	管理人之首席營運總監
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
執行董事	管理人之執行董事（文義另有所指除外）
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件之合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領展之基金單位
資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之10%（並按信託契約所載方式計算）

本集團	領展及其附屬公司(文義另有所指除外)
香港消費者信心指數	香港消費者信心指數，由尼爾森(香港)有限公司編製。目標受訪者為15歲及以下的香港消費者。訪問以網上形式進行，每個季度採取約500個樣本
香港或香港特區	中華人民共和國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	管理人之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
關鍵風險指標	關鍵風險指標
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)
LEED-EBOM	領先能源與環境設計—既定建築：營運及保養
領展	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展社區信心指數	領展社區信心指數，參考香港消費者信心指數的方法編製。目標受訪者為領展旗下香港十六區商場15歲及以上的顧客。訪問以面對面形式，在每個季度選定的20個商場進行，採取720個樣本。於同一季度內，領展社區信心指數的調查期有可能與香港消費者信心指數不同
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員及其他若干高職級員工進行領展證券交易而採納之守則
上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
中期票據	根據領展之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
非執行董事	管理人之非執行董事(文義另有所指除外)

釋義及詞彙

非政府機構	非政府機構
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(及倘文義所需，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)，現為仲量聯行有限公司
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》
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣
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》
重大持有人或 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(即於領展之基金單位中擁有10%或以上權益的持有人)
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方米	平方米
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶／租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約(經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／租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展之基金單位(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
(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思⁽¹⁾
陳則杖⁽²⁾
陳耀昌
裴布雷
陳寶莉
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
韋達維
Elaine Carole YOUNG

管理人之首席財務總監

黃國祥

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽³⁾

王國龍
張利民
丘兆祺
翟迪強
陳淑嫻

授權代表⁽⁴⁾

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

仲量聯行有限公司

管理人之註冊辦事處

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

管理人之中區辦事處

香港
皇后大道中9號
30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716室
電話：(852) 2862 8555

(1) 於2018年5月1日獲委任

(2) 於2017年11月9日退任

(3) 證券及期貨條例所規定者

(4) 上市規則所規定者

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com

