

## 年報 2018/2019 策略報告



領展房地產投資信託基金  
股份代號：823



### 關於本報告

我們的2018/2019年度策略報告涵蓋了我們由2018年4月1日起至2019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。

### 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。

### 2018/2019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。

### 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、房地產投資信託基金守則相關披露要求及上市規則編製，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](http://Linkreit.com/sustainability)

### 環境、社會及管治所遵從的文件

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》的「全面」選項
- 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



達致業務的可持續發展是領展  
一直引以為傲的企業策略。  
我們鼓勵閣下考慮日後**索取  
電子版\***年報，以支持可持續  
發展。

## 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

\* 請在此參閱及下載我們年報的電子版：[Linkreit.com](http://Linkreit.com)

# 關於領展



## 第一位

按市值計算，為亞洲最大  
房地產投資信託基金



## 首個

首個於香港上市的  
房地產投資信託基金



## 唯一

唯一於亞洲推行內部管理的  
房地產投資信託基金



## 100%

股份全數由機構和私人  
投資者持有



## 5個城市

足跡擴展至五個城市  
包括香港及  
四個中國內地一線城市



## 首個

全球首個  
由房地產機構發行的  
綠色可轉換債券



## 2025願景

推出2025願景，  
作為領展的中期目標



## +140.6%

每基金單位價格於五年內  
上漲140.6%



## +10.3%

每基金單位分派於  
過去五年的  
複合年增長率為10.3%



## +5.4%

香港商戶銷售總額  
較去年同期增長5.4%



## 33.3%

董事會中33.3%為  
女性董事



## 3A

來自主要信用評級機構  
的3“A”評級

# 目錄

## 1 關於領展

## 4 我們與持份者的聯繫

我們重視與社區、員工、投資者、商戶和業務合作夥伴合作溝通，了解他們的期望，以幫助我們制定策略並做出有效回應。

## 6 我們如何創造價值

為所有持份者創造價值，連繫好生活。

## 8 主席報告書



## 11 邁向「2025願景」

我們制訂中期目標，朝著「2025願景」穩步向前邁進。

立足於  
我們的優勢

制定  
2025願景

連繫  
好生活

## 12 回應不斷轉變的趨勢

## 14 行政總裁報告書



## 18 獎項掠影 2018/2019





### 我們的策略重點

我們制定策略重點，旨在為持份者創造最佳價值。



**22** ① 建立具高生產力的物業組合

**30** ② 維持均衡的資本架構

**34** ③ 建立強大的團隊

**38** ④ 促進我們的社區蓬勃發展

**42** 可持續發展業務的演變  
為2025願景建立堅實的基礎。

**44** 我們對風險管理的承諾

**50** 管治良好的企業  
我們通過強大的企業管治、優良的透明度和投資管理來創造共同價值。











**52** 投資者資料

**54** 釋義及詞彙

# 我們與持份者的聯繫

領展不只是一個物業組合，更是一個由員工、承辦商、服務供應商及營辦商組成，為領展旗下商戶及居住於商場周邊的居民提供服務的平台。此亦是領展實踐可持續發展過程中重要的一環。



	他們的關鍵利益	我們聯繫的方法
<b>我們的社區</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>潔淨的購物環境</li> <li>顧客服務</li> <li>方便</li> <li>多樣化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>網站(公司、顧客及商場)</li> <li>市場推廣計劃</li> <li>顧客服務大使</li> <li>調查及專題小組會議</li> <li>企業熱線及社交媒體等資訊平台</li> <li>領展「愛·匯聚計劃」</li> </ul>
<b>我們的員工</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作滿意度</li> <li>事業發展機會</li> <li>福祉</li> <li>專業培訓及發展</li> <li>薪資及福利</li> <li>有價值及互相支持的工作環境</li> <li>技能及學習機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>進修及培訓資助</li> <li>員工意見調查及專題小組</li> <li>員工大會</li> <li>週年派對及週年晚宴</li> <li>生活與工作平衡及健康相關活動</li> <li>義工團隊</li> <li>內聯網及電郵</li> <li>新辦公室大使</li> </ul>
<b>我們的投資者</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>分派增長</li> <li>未來業務前景</li> <li>策略執行情況</li> <li>物業組合價值</li> <li>及時的資訊</li> <li>良好的企業管治</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者簡報會及網絡廣播</li> <li>公司網頁</li> <li>路演及會議</li> <li>一對一面談及參觀物業</li> <li>投資者日</li> <li>環境、社會及管治獎項及評級</li> <li>年度及中期報告</li> <li>週年大會</li> </ul>
<b>我們的商戶</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>商場客流量</li> <li>改善商戶組合</li> <li>提升購物體驗及吸引顧客的措施</li> <li>消費模式改變、競爭加劇，以及租金上調</li> <li>商場保養及維修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資產經理會議</li> <li>CONNECTION年度會議</li> <li>商戶聯會會議</li> <li>定期市場推廣計劃</li> <li>領展社區信心指數</li> <li>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</li> </ul>
<b>我們的業務合作夥伴</b>		
<b>供應商及承辦商</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>按時付款</li> <li>公平的商業行為</li> <li>獲得可提升服務能力的專長</li> <li>擴展業務機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CONNECTION年度會議</li> <li>調查及培訓</li> <li>中央採購標準化產品</li> </ul>
<b>媒體</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>商戶及社區問題</li> <li>領展的措施及業務計劃</li> <li>獲得有關主要活動及產品的資訊</li> <li>透明度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理層訪問</li> <li>回應媒體查詢</li> <li>新聞稿發布</li> <li>透過午餐及茶會進行的非正式簡介會</li> </ul>
<b>非政府機構</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境影響</li> <li>企業可持續發展以及負責任的商業行為</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CONNECTION年度會議</li> <li>擔任機構成員及領袖</li> <li>合作推行社區項目</li> <li>員工義工活動</li> <li>領展「愛·匯聚計劃」</li> <li>出租舖位予福利機構</li> </ul>
<b>政府</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進社會經濟增長</li> <li>遵守法規</li> <li>環境影響</li> <li>企業管治</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>回應公眾諮詢</li> <li>加入地區工作小組</li> <li>擔任諮詢委員會代表</li> <li>就可持續發展計劃及項目作溝通</li> <li>定期會面及溝通</li> </ul>

如欲索取更多資訊，請瀏覽公司網站—可持續發展：[Linkreit.com/tc/sustainability/](http://Linkreit.com/tc/sustainability/)。

# 我們如何創造價值

## 抱負

成為世界級的房地產  
投資及管理機構...

## 我們投資於



## 我們如何管理

- 管理
- 提升
- 收購
- 出售
- 發展
- 重建

...服務社群並提升其  
生活質素

專注於策略重點

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



## 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

→ 開放空間倡議

請參閱第22, 38頁



### 財務

財務回報持續提升

→ 每基金單位分派

→ 信貸評級

請參閱第22, 30頁



### 人才

具才華、積極參與及高績  
效的員工

→ 員工滿意度

→ 員工流失率

請參閱第34頁



### 關係

與我們的商戶、顧客及  
社區保持良好關係

→ 品牌調查結果

→ 領展「愛·匯聚計劃」的影響

請參閱第38頁



### 創新

具備可持續社區發展知識  
的領導團隊

→ 顧客聯繫

→ 出版領先思維刊物

請參閱第38頁



### 環境

穩定及可行的自然環境

→ 能源耗用量

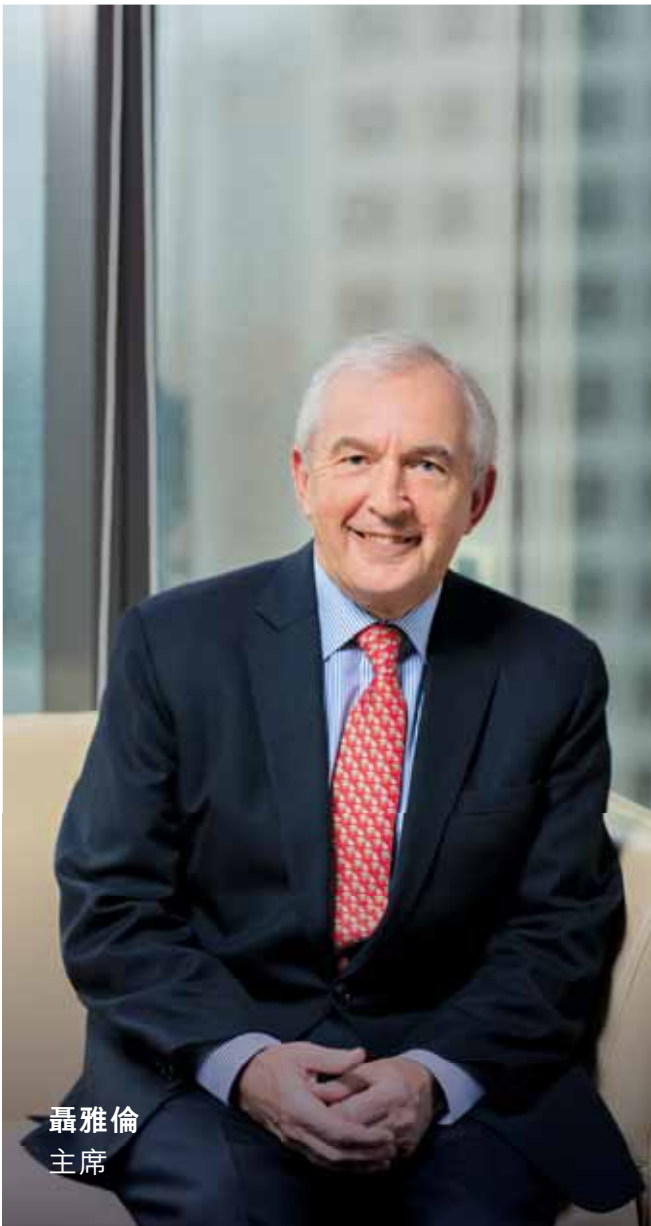
→ 廢物管理

請參閱第38頁

我們  
連繫  
好生活

# 主席報告書

「本人欣然宣布『2025願景』，這願景乃建基於我們至今奠下的基礎，並將推動進一步發展我們的才能及優勢。我們的『2025願景』將透過打造追求卓越、力求創新的文化，確保建立具高生產力的物業組合。」



聶雅倫  
主席

歡迎閱覽領展2018/2019年報。本人欣然呈報，領展於過去一年再度錄得強勁表現，對領展而言亦是非常重要的一年，我們正向實現成為世界級房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素的願景邁進一大步。內部增長輔以選擇性收購一直是我們的策略重點。目前，我們的物業組合跨越中國內地四個一線城市，而我們的香港資產每日為近300萬人服務。

## 財務業績概要

我們的財務表現持續強勢，於2018/2019年度再次交出亮麗業績。本年度收益上升0.1%至100.37億港元（2018年：100.23億港元）。每基金單位分派按年增加8.6%至271.17港仙（2018年：249.78港仙）。本年度以強健的資產負債表（負債比率為10.7%）作結，為我們持續投資不同業務範疇提供充足的靈活性，並帶來資本回報。

## 大灣區

香港及領展位處全球其中一個最活躍和發展最迅速的地區——大灣區。大灣區擁有發展成熟的製造業、創新產業、科技產業、金融服務業、物流業及消費產業，極具潛力發展成為以香港、深圳及廣州為核心的經濟龍頭。儘管大灣區的土地面積佔中國整體不足1%，但其於2018年佔全國國內生產總值的12.2%，為中國經濟帶來1.6萬億美元（12.47萬億港元）<sup>(1)</sup>。大灣區可望與目前全球領先的灣區（例如大東京灣區、三藩市灣區及紐約都會區）相媲美，甚至超越這些灣區。

附註：

(1) 資料來源：國家統計局

## 重大收購事項

我們繼續鞏固物業組合，加入具有長期增長潛力、且可與現有資產產生協同效應的優質資產。大灣區以至中國內地整體一直為擁有高增長潛力的地區。我們已擴大於該等地區的投資，新增怡景中心城及羅斯福廣場兩項物業。怡景中心城為深圳福田商業中心區核心地帶的重要物業，而羅斯福廣場則位處北京市郊發展中的興旺地區。

## 領導能力

作為全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一，領展一直在本地、區域及全球發展中擔當領導角色。我們利用這些機會與我們的商戶、社區、投資者及政府聯繫，一同討論影響整個社會的重要議題，透過與各方通力合作，提升我們營運所在的社區，同時提高領展的抗逆力。

領展於聯合國環境規劃署金融倡議上擔任領導角色，就如何評估氣候變化對投資物業組合的影響協助制定開創性的全面指南。通過此項先導合作，我們對目前投資組合所面臨的短期、中期和長期氣候相關風險有更深入的了解，其中極端天氣事件包括洪水、熱帶氣旋和酷熱及寒冷天氣等。作為為數不多的房地產參與者之一，我們在促進氣候適應和可持續發展方面發揮著關鍵作用。



## 摘要

這一年對領展而言是非常重要的一年，不但達致內部增長，並輔以在中國內地進行的策略性收購。

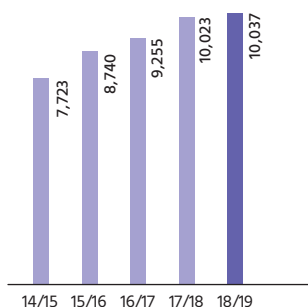
2018/2019財政年度再次以亮麗業績及強健的資產負債表作結。

我們於2019年在房地產行業界發行全球首批綠色可轉換債券，體現我們對可持續發展的承諾。

2016年，為響應香港政府將本港打造成地區綠色金融中心的抱負，我們作為香港企業發行了首批綠色債券。三年後，於2019年，領展再提高標準，在房地產業界發行了全球首批綠色可轉換債券，體現我們對可持續發展以及將香港打造成綠色金融中心的承諾。

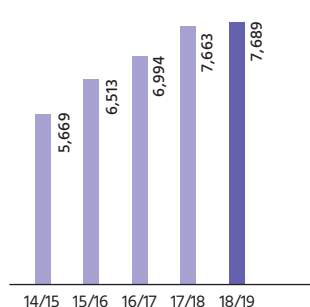
收益  
百萬港元

**10,037**  
**+7.0%<sup>(1)</sup>**



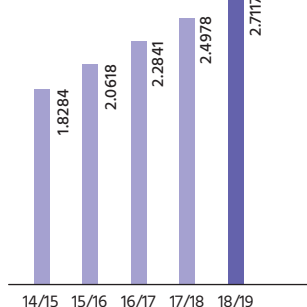
物業收入淨額  
百萬港元

**7,689**  
**+8.1%<sup>(1)</sup>**



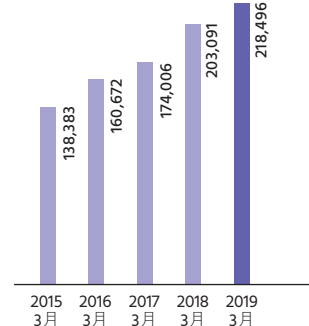
每基金單位分派  
港元

**2.7117**  
**+10.3%<sup>(1)</sup>**



估值  
百萬港元

**218,496**  
**+14.7%<sup>(1)</sup>**



## 2025願景

我們即將迎接領展上市的15週年，正是我們反思自身具備的質素、特質及技能，如何引領我們現時成為領先的世界級房地產投資及管理機構的良機。專注發展策略重點並發揮優勢，是我們維持業務成功的基石。

- 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

我們從長遠角度管理我們的物業組合，建立起「以正確的方式做正確的事情」的深厚文化，持續提供高水平的服務，並透過嚴謹且持續實施的策略將此理念體現於我們業務的所有範疇。經過多年淬鍊，我們已奠下穩固基礎，並以良好的企業管治架構及具備廣泛經驗的獨立董事會加以維持鞏固。我們齊心協力，與管理團隊緊密合作，並為管理團隊帶來富建設性的挑戰。

## 致謝

本人謹此感謝各位董事會同寅的不懈貢獻和付出，確保我們履行**連繫好生活**、業務持續創造價值的品牌承諾。

當然，全賴員工的勤勉盡責——我們最重要的優勢，領展方能創造價值。我們致力吸引並回饋優秀人才，培養世界級的實力，並全力打造追求卓越的文化。本人謹代表董事會向王國龍、管理團隊及領展旗下全體同寅作出的貢獻致以衷心謝意。

## 聶雅倫

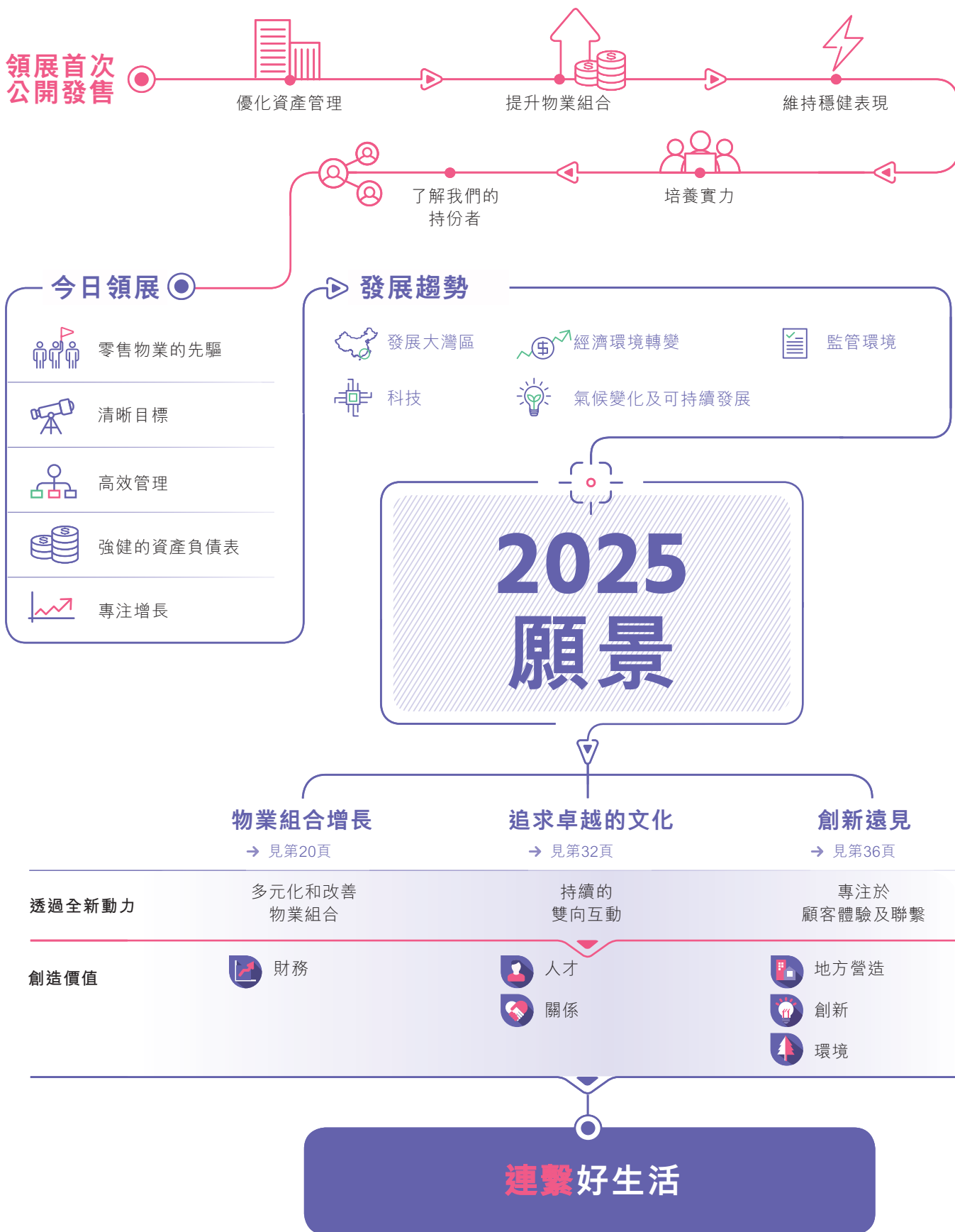
主席

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  
2019年6月3日

附註：

(1) 代表由2013/2014年度至2018/2019年度的複合年均增長率。

# 邁向「2025願景」



# 回應不斷轉變的趨勢



## 大灣區發展



## 經濟環境轉變

### 市場趨勢

擁有發展成熟的製造業、創新產業、科技產業、金融服務業、物流業及消費產業，大灣區極具潛力發展成為具備國際水平的一流城市群。大灣區人口接近6,800萬人，土地面積佔中國整體不足1%，但於2018年佔全國國內生產總值的12.2%，為中國經濟帶來1.6萬億美元（12.47萬億港元）。

中國政府已公佈大灣區的發展計劃，包括以2035年前將該區改造成全球科技創新中心作長遠目標，構建先進製造業及與時並進的服務業。

截至2019年3月31日止財政年度，美國聯邦儲備局三度加息（共加息0.75%）。然而，於2019年第一季度，在美國經濟活動增長放緩及通脹走低的情況下，美國聯邦儲備局收回加息計劃。10年期美國國庫債券收益率由2018年11月創下的高位3.2%回落至2019年3月底的2.4%。香港金融管理局的總結餘（計量本地銀行同業流動資金水平的指標）減少1,210億港元至650億港元，反映美元加息對港元利率的影響進一步顯現。一個月香港銀行港元同業拆息於本財政年度內上升0.67%至1.66%。

### 我們回應的方法

- 憑藉於香港穩固的市場地位，以及於廣州和深圳的投資，領展已在大灣區佔據領先優勢。我們與香港及中國內地的商戶緊密合作，成為他們跨境擴充計劃中的關鍵合作夥伴。
- 為把握旅遊業和一日遊的商機，我們安排跨境交通服務，接送顧客往來旗下物業。
- 我們鼓勵旗下物業共享知識，從而將成功經驗和措施套用至整個物業組合。
- 我們採取審慎的資本管理策略，故此本集團於2019年3月31日的港元債務組合實際利息成本僅輕微上升至3.12%（2018年3月31日：2.89%）。
- 於2019年3月31日，我們港元債務的69.8%按固定利率計息（2018年3月31日：75.8%），此乃由於我們維持較高比例的定息港元債務以應對利率波動所致。定息負債的平均年期為4.8年（2018年3月31日：5.3年）。
- 我們繼續於主要信貸評級機構維持A級的評級，確保評級具有競爭力（穆迪：A2/穩定；標準普爾：A/穩定及惠譽評級：A/穩定）。

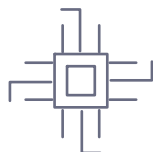




## 監管環境

2019年為香港區議會選舉年。我們的業務覆蓋18區中的15區，故此我們預計候選人在各大媒體平台上進行競選活動時，將會更頻繁地討論涉及領展的議題。

- 我們將會繼續專注於維持並經營我們的業務，從而為我們的周邊社群創造價值。
- 我們繼續將與包括政府官員、商戶、顧客及當地社區在內的社區成員進行公開交流作為我們的首要任務。
- 我們繼續將相等於上一個財政年度之物業收入淨額最高0.25%的款項用於資助我們的旗艦計劃領展「愛•匯聚計劃」，以回應社區需求及發揮影響力。



## 科技

房地產科技不但可改善物業的佔用、管理及交易方式，更可改善對終端客戶的供應鏈物流。

領展的131項物業組合遍及香港及中國內地四個一線城市，當中涉及約9,600份租約，覆蓋數以百萬計居住於我們物業周邊的顧客。領展展現出為房地產科技創新提供數據以及帶來變革的潛力。

由於數據據點不斷增加，我們必須持續提升數據網絡，以確保數據的安全及傳送速度。

- 我們為發展房地產技術作出審慎投資。我們主要專注投資於現有／行之有效的解決方案，從而提高管理物業的效率、提供與商戶及顧客喜好有關的資訊以及吸引人流。我們亦投資於數據分析，以作出以數據為基礎的決策、發掘隱含關連性以改善商戶組合及加深對顧客喜好的了解。
- 我們正著力進行相關準備工作，使物業可達到流動訊號塔的用途，提供最新的通訊技術（包括5G）。



## 氣候變化及可持續發展

氣候變化對本地及全球經濟的影響涉及社會上的每一個人。極端天氣及其他與氣候變化相關的事件可損害我們的資產、防礙我們的營運並影響我們所服務社群的健康及福祉。

公眾期望公司更積極解釋如何在其業務策略中融入環境、社會及管治因素，並展示這些策略如何持續提升業務。

- 領展一直在業務營運中融合可持續發展措施及原則。
- 我們已訂立清晰的可持續發展政策，包括廢物管理、人權、負責任投資及能源效益等多元化議題。
- 我們持續致力通過鼓勵及影響周邊社群發展，成為社區發展的領袖。
- 我們對環境、社會及管治事宜採取主動參與的策略，包括與其他機構進行交流，並合作制定環境、社會及管治方面的最佳實踐。
- 熱帶風暴及颱風為領展最切身的氣候變化風險。我們已制定一系列政策及程序以減輕與極端天氣有關的風險。

# 行政總裁報告書

「我們矢志推動高效的工作文化，以人為本，作為領展業務的核心，堅守我們的信念及抱負，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。」



王國龍  
行政總裁

本人欣然匯報，領展的表現持續強勁，繼續錄得穩健業績。促成繁榮興旺並吸引人流的零售空間仍是我們業務的核心，專注於確保為商戶、顧客、我們營運所在的社區以及基金單位持有人持續創造價值。

2018/2019年度是領展業務發展的分水嶺。我們致力建立具抗逆力的業務模式，不但盡力**把事情做好**，而且**更精益求精**，為業務長遠發展不斷努力。個別層面的卓越表現固然可提升業績，但整體上的精益求精卻可令業務實現幾何級的躍升，有利業務達致持續增長。

## 一致性：發揮領展所長

管理、提升及收購優質資產一直是我們業務營運的核心。我們透過把握時機進行策略性出售、發展及資本管理，進一步鞏固資產組合。一直以來，我們在這些方面都有出色表現，而2018/2019年度亦延續了過往的佳績。

我們已完成11個資產提升項目，租用率維持於97.1%，香港能源耗用量按年減少12.1%。為進一步精簡物業組合，我們出售了12項物業，合共籌集取得120.1億港元，透過收購北京通羅斯福廣場及深圳怡景中心城兩項零售物業，將所得款項再投資於物業組合。整體而言，我們建立了一個規模較小但更為強健的香港物業組合，並將業務版圖穩健擴展至涵蓋中國內地全部四個一線城市。

上述舉措令收益及物業收入淨額分別按年增長0.1%及0.3%。每基金單位分派及每基金單位資產淨值則分別按年增加8.6%



## 摘要

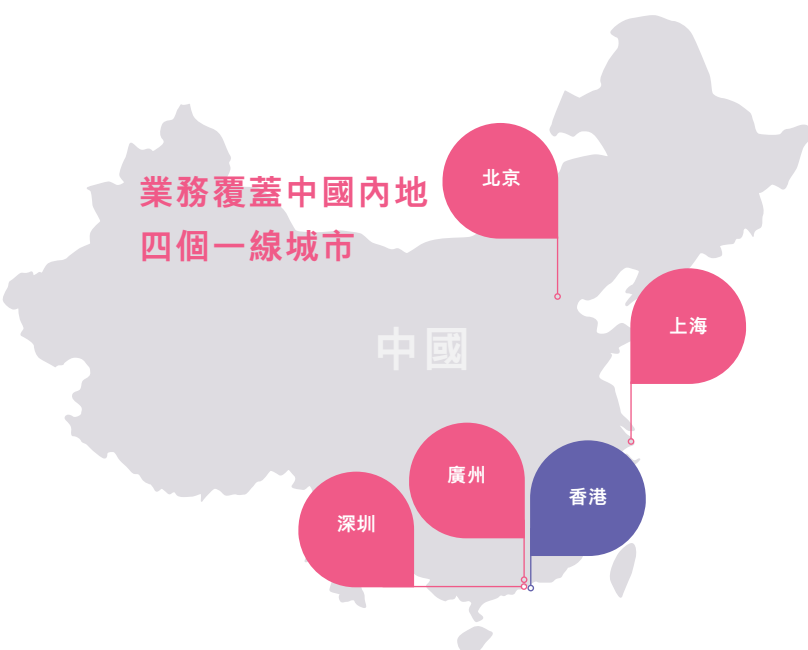
成功將業務版圖擴展至涵蓋中國內地  
全部四個一線城市及香港

基金單位價格及市值增長  
優於所有主要可比較公司

推出「2025願景」

及7.7%，反映業務連續14年錄得增長，進一步印證我們的長期業務策略的成效。

### 業務覆蓋中國內地 四個一線城市



### 創新：精益求精，力臻完善

我們不斷尋找提升業務的方法，而在創新方面融入科技正是我們目前的重點工作。鑒於我們的物業組合規模龐大，我們著手投資發展設施管理資訊科技，以簡化維修及保養工程、記賬及建築管制等日常運作並將其自動化。我們亦已引入商業智能系統，以分析大量資訊及作出以數據為基礎的決策，例如商舖的策略性位置及靈活管理停車場車位供應。

然而，活化街市仍然是我們創新的成功指標。自2013年以來，我們已將超過40個殘舊過時的街市改造成光線充足且現代化的鮮活街市。時至今日，我們仍不斷從經驗中學習和改進。翻新鮮活街市的重點並非在於如何提升和美化物業的外觀，而是運用新思維，專注打造一個顧客願意到訪的好地方，解決他們的生活、社交及文化需要。我們建立共融的鮮活街市，交通便利，常見幾代同堂的家庭一同前來惠顧。經改造的鮮活街市可提供更多貨品種類及選擇，包括本地有機產品及進口的特色食品，能夠滿足顧客各式各樣的喜好。我們致力了解及善用社區與社群之間的連繫，為街市注入更多活力。

於2018/2019年度完成提升工程的南昌薈，標誌著領展鮮活街市計劃的一大突破。過去我們所有街市活化工程均在現有街市進行，而南昌薈是我們首次將原本的零售商場轉型，改造、推出成為全新的街市。此舉為我們的鮮活街市創新計劃創下另一高峰，見證我們從最初集中活化一個式微行業轉而180度的策略改變。目前，我們正積極尋找機遇，推出及營造興旺的新熱點，促進社區及社會福祉。

### 可持續性：加大創新力度

當好的構思加以延伸，便可成為遠大及可持續發展的業務。我們在進行慈雲山中心的提升工程時便應用了這思維。

我們將商場未被充分使用的戶外空間改造成以青年為對象的活動設施，並迅即受到家庭顧客熱烈歡迎。與鮮活街市的經驗相似，遊樂設施週邊的零售商舖自然亦隨著人流變化及顧客延長在此新社區熱點的逗留時間而改變並因而受惠。

思維模式的簡單轉變，不但可締造佳績，更可帶來深遠的影響。展望未來，我們日後所有的提升工程，不論是香港或深圳的鮮活街市、商場、辦公室甚至停車場，都將專注於**地方營造**、著重社區連繫及融入社區，以及打造一個充滿活力且顧客願意到訪的環境。

## 領導能力及文化：推行業務模式

建立一個具抗逆力的業務模式並不足夠。此業務模式必須配合優秀的領導能力及文化，方可充分發揮其潛力。我們會繼續加強上述對我們業務至關重要的範疇。

### 領導能力

作為全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一，我們深明我們有責任在解決本地及全球迫切問題方面擔當領導角色，而此舉亦將為我們帶來商機。為達致有效的對內及對外領導，我們必須制定一個能夠影響、促進及平衡各方利益的目標，從而實現所有相關人士的共同價值。這意味著我們必須掌握及預測將會面對的挑戰、了解周邊社群關注的事項，並就配合及實行有效的解決方案作出建設性的參與。

即棄塑膠是全球及本地都面臨的挑戰，亦是我們2018/2019年度CONNECTION會議的重點議題。我們已聯同價值鏈內的各方代表，一同探討於商場內禁用即棄塑膠的可能性。本人欣然宣佈，領展將推行一項取代即棄塑膠的試驗計劃，與商戶攜手盡力減低在財務及運輸方面遇到的障礙。

### 文化

我們的員工團結一致，善用日常營運中每個難得的機會，致力為我們所服務的社區帶來正面效益，實現**連繫好生活**的承諾。深厚的企業文化，加上員工聚焦於實踐我們的抱負，是使領展一直在同業中脫穎而出的最大助力。

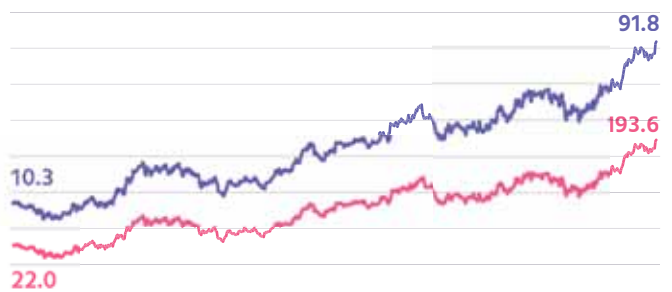
我們將會遷至與南豐發展有限公司合營發展的辦公室項目海濱匯，以此作為我們的綜合總部，此舉勢必進一步加強我們的企業文化優勢。這亦是我們首次將所有主要部門集中於同一工作地點，將可透過更緊密的交流、合作和創意，加快建立一個維持卓越表現的生態系統。

我們追求卓越表現的文化已逐漸成型。年內，我們成立多個跨部門工作小組，透過制定全面的解決方案，應對涉及多個領域的業務挑戰，當中包括制定地方營造計劃、制定長遠資產管理策略，以及向顧客展現我們獨特的價值定位。在專注追求卓越團隊帶領下，本人非常期待我們能夠發揮實力優勢，把握在我們面前的增長機遇。

## 展望

未來數年領展業務將面臨重重難關，經營成本（尤其是香港）不斷上漲將是一大關鍵問題。公用事業及環境相關徵費持續增加亦令問題惡化；加上法定最低工資不斷上調，預料未來數年勞工成本將會上升。而香港的土地供應將會繼續受到嚴格控制及管理，所引致的效果最終將會影響消費意欲。然而，領展將會繼續力求創新，為周邊社群創造價值。

## 連續14年錄得業務增長



首次公開發行

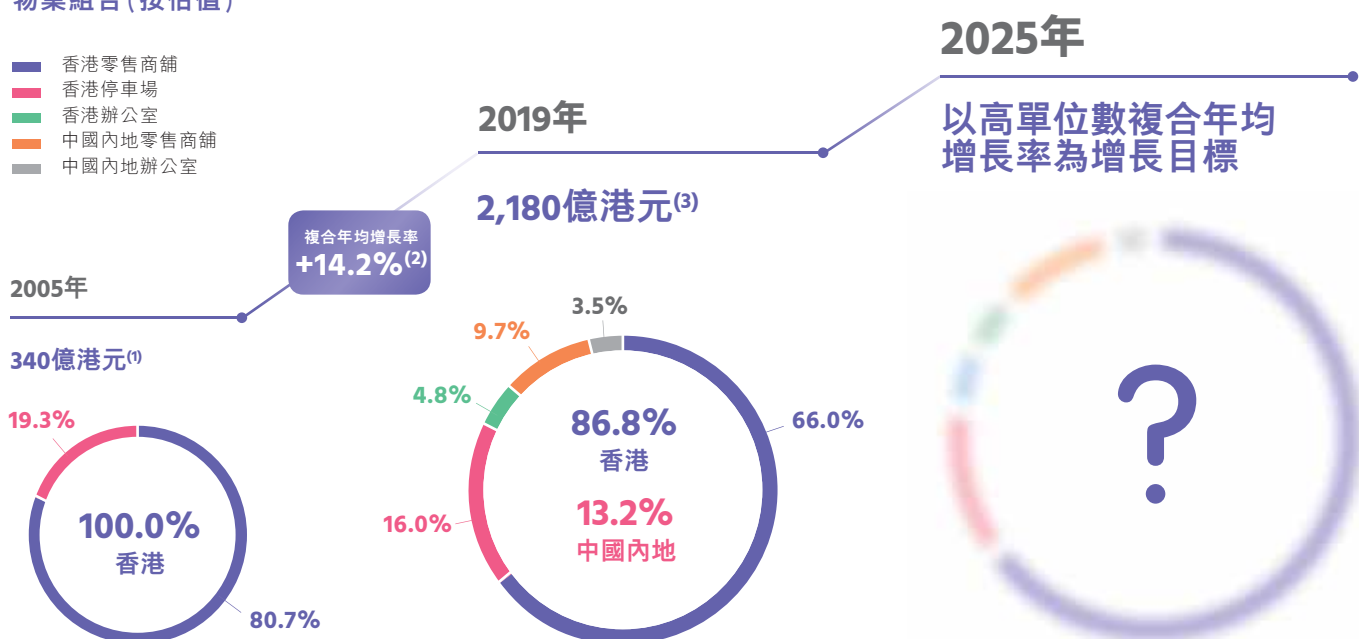
2019年3月29日

■ 市值(十億港元)  
■ 基金單位價格(港元)

## 自首次公開發售起物業組合的增長

### 物業組合 (按估值)

- 香港零售商舖
- 香港停車場
- 香港辦公室
- 中國內地零售商舖
- 中國內地辦公室



過去10年間，我們累積及提升了各方面的經營實力，為業務發展奠定穩固基礎。作為成功的企業，我們不斷精益求精，力臻完善，尤其著重發掘新機遇，從而達致業務增長及提高抗逆力。

我們的業務已具備相當的穩定性及成熟程度，應可藉此時機發揮挑戰自我的精神，更迅速地學習、適應及成長。為此，我們制定了「2025願景」，是我們首次為各業務範疇制定一系列期望於未來數年內達成的目標。

我們追求卓越，務求在業務營運、創新、可持續發展及企業文化等方面維持超卓表現的承諾，將會是實現「2025願景」的堅實基石。當中的工作包括整合我們在香港及中國內地的物業管理程序和系統、與商戶合作並互相學習以配合發展策略，以及確保這些措施能得以妥善落實，締造長遠價值。

## 反思

最後，本人藉此機會回顧自加入領展以來10年間所見證的轉變。眼下的領展擁有高生產力的資產組合、廣泛的專業知識及世界級的業務，這些改變帶來今日的成就，令我驚嘆不已。本人非常榮幸能夠一直帶領公司完成各項創舉，並熱切期盼我們一同展開業務的新篇章。

全賴董事會勤勉盡職、領展全體員工努力不懈，以及基金單位持有人的全力支持，領展才能取得如此驕人成就。本人謹此就各位所作出的貢獻及支持致以衷心的謝意。

### 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  
2019年6月3日

附註：

(1) 於2005年9月30日的估值。

(2) 代表由首次公開發行至2018/2019年度的複合年均增長率。

(3) 於2019年3月31日的估值。



# 獎項掠影2018/2019

## 2019年 RICS 香港年度大獎

- 最佳成交獎  
— 於2017年11月出售17項物業
- 青年測量師類別 (優異獎)  
— 郭培深



## 《財資》雜誌2018年 「Triple A資產服務、 機構投資者及保險獎」

- 年度地產投資者獎

## 《財資》雜誌2018年 「Triple A國家獎」

- 最佳併購交易獎 — 於2017年  
11月出售17項物業

主辦機構：《財資》雜誌

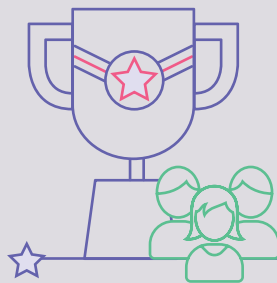


## 2018年亞洲區公司管理團隊 受尊崇企業調查

- 最受尊崇的香港企業 (房地產)
- 最佳行政總裁 (房地產) — 第二 (整體)、第二 (買方)、  
第二 (賣方)
- 最佳首席財務總監 (房地產) — 第三 (買方)
- 最佳投資者關係專才 (房地產) — 第二 (整體)、第二 (買方)
- 最佳投資者關係計劃 (房地產) — 第一 (整體)、第二 (買方)、  
第一 (賣方)
- 最佳企業管治 (房地產) — 第一
- 最佳分析員日 — 第一
- 最佳ESG SRI指標 — 第二

主辦機構：《機構投資者》雜誌

## 2018年第四屆 投資者關係大獎



- 最佳投資者關係公司
- 最佳投資者關係 (主席/行政總裁)
- 最佳投資者關係 (財務總監)
- 最佳投資者關係專員
- 最佳投資者關係 (企業交易)
- 最佳投資者會議
- 最佳數碼投資者關係
- 最佳投資者推介素材
- 最佳年報
- 投資者關係大獎 (連續三年)

主辦機構：香港投資者關係協會



## 第八屆亞洲最佳 企業管治大獎2018

- 亞洲最佳行政總裁 (投資者關係)
- 最佳環保責任
- 最佳投資者關係公司 (香港)

主辦機構：《亞洲企業管治》雜誌





「最佳流動  
應用程式－  
物業」組別  
金獎  
(泊食易)

### Mob Ex Awards 2019

主辦機構：  
《Marketings》雜誌

「匯豐x經濟日報  
創新商業獎」銀獎  
(T.O.P. O2O 線上  
線下生態系統)



### 匯豐x經濟日報 創新商業獎

主辦單位：匯豐銀行及經濟日報



### 2018 ICSC 中國購物中心及 零售商大獎

傳統市場推廣組別銀獎－赤柱廣場  
芬蘭聖誕市集

主辦單位：國際購物中心協會



### 市場推廣卓 越大獎 2018

金獎－  
黃大仙中心  
「風起動·  
迎新春」

主辦單位：《Marketing》雜誌





# 物業組合 增長



怡景中心城



# 致力維持 業務增長

我們致力提升物業組合的質素。憑藉多元化策略及收購優質資產提升物業組合，我們已建立了穩健平台，有助締造長遠的可持續回報。

## 目的

保持增長勢頭

## 目標

高單位數的  
年度業務增長

## 措施

- 執行資產管理模式
- 維持內部增長
- 持續的資產提升項目
- 有選擇性地投資／出售
- 著重資本回報

## 從而創造價值

財務



## 關鍵績效指標目標

每基金單位分派

維持

每基金單位  
分派增長

信貸評級

維持

3A評級

# 策略重點1

## 建立具高生產力的物業組合



97.1%

香港物業租用率

98.5%

中國內地物業租用率

11

迄今完成的  
資產提升項目<sup>(2)</sup>

5.4%

香港商戶銷售總額  
增長

2個

中國內地的收購項目

32%

2018/2019年度  
資產出售的估值溢價

### 整體財務業績

#### 財務業績

於本年度內，按相同基準計算<sup>(1)</sup>，收益及物業收入淨額分別按年增長7.2%及7.1%。根據綜合財務報表，計及已收購、出售及／或新營運（倘適用）資產的收益及物業收入淨額分別按年增長0.1%及0.3%，至100.37億港元（2018年：100.23億港元）及76.89億港元（2018年：76.63億港元）。經營收入增長帶動投資物業估值增值122.69億港元（2018年：354.93億港元）的支持下，扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利達204.42億港元（2018年：479.79億港元）。

於期末投資物業組合的估值達2,184.96億港元（2018年3月31日：2,030.91億港元），較2018年3月31日增加7.6%。若撇除本年度內出售及收購的物業，按相同基準計算，投資物業組合的估值（包括發展中物業及於中國內地的物業）按年增長6.9%。每基金單位資產淨值按年增長7.7%至89.48港元（2018年3月31日：83.06港元）。

經調整及一筆5,300萬港元（2018年：零）的酌情資本分派後，年內可分派總額達57.23億港元（2018年：54.31億港元）。本年度每基金單位分派增加8.6%至271.17港仙（2018年：249.78港仙），包括每基金單位中期分派130.62港仙（2018年：121.50港仙）及每基金單位末期分派140.55港仙（2018年：128.28港仙）。綜合分派及每基金單位資產淨值增長的因素，年內領展每基金單位的賬面總回報率達11%。

於2019年3月29日（2018/2019財政年度的最後交易日），基金單位的收市價為91.80港元（2018年3月29日：67.00港元）。連同每基金單位分派計算，領展本年度基金單位總回報率為41%，分派收益率為3.0%。

我們需要優質物業組合及強效的資本管理能力以維持增長勢頭。我們將會專注於物業組合的增長，進一步鞏固作為世界級房地產投資及管理機構的優勢，並提供可持續的回報，實現我們為「2025願景」定下的遠大目標。

附註：

(1) 不包括於分析年度內收購、出售及／或新營運（倘適用）的任何物業。

(2) 包括三個有鮮活街市的物業。

## 估值回顧

回顧年度內，我們的投資物業（包括香港的發展中物業及中國內地物業）估值總額增長7.6%至2,184.96億港元（2018年3月31日：2,030.91億港元）。

我們在資產管理方面所作出的努力，有助提升香港零售物業及停車場的價值，分別增加1.8%至1,440.96億港元（2018年3月31日：1,415.13億港元）及1.6%至350.59億港元（2018年3月31日：345.10億港元）。按相同基準計算，撇除於本年度內出售的物業後，香港零售物業及停車場的估值分別按年增長6.5%及9.9%。位於九龍東的香港發展中物業－海濱匯－的估值亦增長至105.48億港元（2018年3月31日：87.33億港元）。

## 估值方法

	於2019年 3月31日	於2018年 3月31日
<b>收入資本化法－資本化率</b>		
<b>香港</b>		
零售物業：加權平均	<b>3.98%</b>	3.98%
停車場：加權平均	<b>4.14%</b>	4.14%
整體加權平均	<b>4.01%</b>	4.01%
<b>中國內地</b>		
零售物業	<b>4.25% – 4.75%</b>	4.50% – 4.75%
辦公室物業	<b>4.25%</b>	4.25%

## 管理

資產管理在實現「2025願景」的過程中扮演著不可或缺的角色。我們獨特的資產管理模式有助提高資產價值，推動物業組合的未來增長、為我們培育追求卓越的企業文化，更可提升我們的創造力以服務社區。

於2019年3月31日，中國內地物業估值為287.93億港元（2018年3月31日：183.35億港元）。

我們的香港及中國內地物業是由我們的主要估值師仲量聯行有限公司作出估值。其採用收入資本化法及現金流量折現法，並以直接比較法進行市場可比性分析作參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業的價值。我們發展中的物業則採用剩餘法。

管理層擬維持我們的投資物業作為長期投資，以賺取穩定及經常性收入。

本財政年度對領展而言是具有重大意義的一年，透過收購位於北京市通州區的京通羅斯福廣場及位於深圳的怡景中心城，從而擴大業務版圖至覆蓋中國內地四個一線城市，另外出售12個非核心物業取得超乎預期的成績。

## 香港物業組合

### 收益分析

貿易戰帶來的不確定性令香港零售市場前景蒙上陰霾，尤其是奢侈品行業。憑藉我們具備抗逆力的物業組合及靈活

的資產管理計劃，我們的物業組合表現保持相對穩定。按相同基準計算，總收益增長7.2%，其中零售租金增長7.1%，停車場租金則增長9.4%。

### 收益分類

	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %	按相同 基準計算的 按年變動 %
<b>零售租金：</b>				
商舖 <sup>(1)</sup>	5,420	5,460	(0.7)	6.5
街市／熟食檔位	925	905	2.2	11.1
教育／福利及配套設施	137	149	(8.1)	2.4
商場營銷	178	177	0.6	7.5
<b>停車場租金：</b>				
月租	1,496	1,537	(2.7)	10.6
時租	483	509	(5.1)	5.8
<b>營運開支收回及其他雜項收益：</b>				
物業相關收益 <sup>(2)</sup>	372	402	(7.5)	(0.8)
<b>收益總計</b>	<b>9,011</b>	<b>9,139</b>	<b>(1.4)</b>	<b>7.2</b>

附註：

(1) 商舖租金分別包括基本租金53.22億港元（2018年：53.39億港元）和按營業額分成租金9,800萬港元（2018年：1.21億港元）。

(2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益3.69億港元（2018年：3.97億港元）及停車場之其他收益300萬港元（2018年：500萬港元）。

### 開支分析

我們一直致力精簡物業組合，並加強管理工作，以專注

於核心物業組合。按相同基準計算，物業經營總開支增加8.2%。

### 物業經營開支分類

	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %	按相同 基準計算的 按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	542	570	(4.9)	6.1
員工成本 <sup>(1)</sup>	484	431	12.3	23.8
維修及保養 <sup>(2)</sup>	203	211	(3.8)	5.7
公用事業開支	249	284	(12.3)	(3.7)
地租及差餉	274	288	(4.9)	4.5
宣傳及市場推廣開支	131	136	(3.7)	(4.0)
屋邨公用地方開支	87	100	(13.0)	2.6
其他物業經營開支	159	140	13.6	22.6
<b>物業經營開支總計</b>	<b>2,129</b>	<b>2,160</b>	<b>(1.4)</b>	<b>8.2</b>

附註：

(1) 員工成本增加主要由於基金單位於2019年3月29日錄得歷史高位的收市價91.80港元，令長期獎勵的會計應計金額大幅增加（與基金單位於2018年3月29日的最後收市價67.00港元比較），以及增添管理團隊人手，以擴闊管理範疇。

(2) 於2018年9月因颱風山竹引致的意外開支，大部分已被回顧年度內透過嚴謹的成本監控所節省的金額所抵銷。



## 零售

在整體市場及公共房屋住戶每月家庭收入穩健增長，加上接近全面就業的支持下，香港必需品市場保持良好狀況。於

2019年3月31日，物業組合的租用率維持於97.1%水平，而整體物業組合的續租租金調整率維持於22.5%。平均每月租金則由2018年3月31日之每平方呎62.4港元上升至2019年3月31日之每平方呎68.0港元。

### 零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值		零售租金		平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
		於2019年3月31日 百萬港元	截至2019年3月31日止年度 百萬港元	於2019年3月31日 每平方呎 港元	於2018年3月31日止 每平方呎 港元	於2019年3月31日 %	於2018年3月31日 %		
都會	6	31,985	1,313	86.7	83.0	95.4	96.3		
匯坊	33	78,978	3,533	75.1	70.6	97.8	97.7		
鄰里	58	33,133	1,535	48.9	45.0	97.0	96.8		
已出售物業 <sup>(2)</sup>	-	不適用	279	不適用	44.2	不適用	94.6		
<b>總計</b>	<b>97</b>	<b>144,096</b>	<b>6,660</b>	<b>68.0</b>	<b>62.4</b>	<b>97.1</b>	<b>97.0</b>		

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12項於2019年3月出售的物業之相關金額。

### 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 <sup>(1)</sup>
	於2019年3月31日 %	於2018年3月31日 %	截至2019年3月31日止年度 %	截至2018年3月31日止年度 %	於2019年3月31日 %
商舖	97.4	97.4	21.0	31.2	84.0
街市／熟食檔位	92.2	92.9	28.7	12.9	9.1
教育／福利及配套設施	99.5	97.1	9.6	15.0	6.9
<b>總計</b>	<b>97.1</b>	<b>97.0</b>	<b>22.5</b>	<b>29.1</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

### 物業組合租約到期情況

(於2019年3月31日)

	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %
2019/2020年度	26.4	25.9
2020/2021年度	20.7	23.7
2021/2022年度及其後	43.8	47.1
短期租約及空置	9.1	3.3
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

商戶的銷售表現是零售經營環境及我們的資產管理措施成效之重要指標。於香港訂立的約9,000份租約中，商戶的平均每月每平方米零售銷售總額較去年同期持續增長5.4%。在日常必需品行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的表現繼續優於香港整體零售市場，每平方米銷售總額分別

按年增長5.1%及5.0%，而「一般零售」則錄得6.7%升幅。

回顧年度內，香港整體物業組合的租金對銷售額比例維持於13.5%。其中「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」的商戶錄得的租金對銷售額比例分別為13.9%、12.2%及14.3%。

## 物業組合零售行業組合

(於2019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	28.3	28.9
超級市場及食品	20.6	17.0
街市／熟食檔位	14.5	8.7
服務	10.9	10.6
個人護理／醫療	5.9	4.0
教育／福利及配套設施	0.9	7.0
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.9	0.5
其他 <sup>(1)</sup>	18.0	23.3
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

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。

## 停車場

我們擁有約56,000個泊車位，大多鄰近我們的商場。停車場物業組合表現受惠於市場供應失衡及我們成功的資產管理計劃。按相同基準計算，停車場收入按年增長9.4%。截

至2019年3月31日止年度，每個泊車位每月收入按年增長9.1%至2,719港元。

## 主要停車場物業表現指標

	截至2019年 3月31日止年度	截至2018年 3月31日止年度
每個泊車位每月收入(港元)	<b>2,719</b>	2,492
總估值(百萬港元)	<b>35,059</b>	34,510
每個泊車位平均估值(千港元)	<b>625</b>	567

## 中國內地物業組合

年內，我們分別於2019年1月及2019年3月在北京通州及深圳購入新物業，令中國內地物業組合的實力更加鞏固。我們目前於中國內地合共擁有五項營運資產—北京的歐美匯購物中心及京通羅斯福廣場、廣州西城都薈廣場、上海領展企業廣場1座及2座，以及深圳怡景中心城。於2019年3月31日，該等物業佔我們物業組合價值的13.2%。

整體中國內地物業組合的表現持續令人滿意，年內收益總額為10.26億港元，而物業收入淨額為8.07億港元，分別按年增加16.1%及18.0%。在撇除所有於分析年度內收購的物業後，按相同基準計算，收益及物業收入淨額分別按年增長7.6%及9.4%。

零售資產之租賃需求維持強勁，接近全數租出，租用率為98.5%，零售續租租金調整率則為30.2%。隨著中國內地物業組合增加，我們將提升團隊實力，在競爭激烈的營商環境中保持靈活性。

上海領展企業廣場1座及2座大部分到期的辦公室租約已於本財政年度下半年續租，續租情況理想。回顧年度內之整體辦公室續租租金調整率達23.8%，而於2019年3月31日之辦公室租用率為95.5%。我們期望該優質甲級辦公大樓將繼續為中國內地物業組合帶來穩定的財務貢獻。

## 物業組合租約到期情況

(於2019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 %
2019/2020年度	22.4	29.7	19.8	20.5
2020/2021年度	15.9	23.5	20.7	22.3
2021/2022年度及其後	60.2	46.8	55.0	57.2
空置	1.5	-	4.5	-
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 提升

我們繼續透過資產提升項目，提升旗下物業的硬件設施，以增加整體吸引力。我們於2018/2019年度完成了11個資產提升項目，其中七個於本財政年度下半年完成。所有於本財

政年度下半年已完成項目均達到高於15%的投資回報目標。該等項目涵蓋不同地區及資產規模，包括長發廣場、彩園廣場、富泰商場、啟田商場、樂富廣場、順利商場及禾輦廣場。

## 截至2019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 <sup>(1)</sup> %
富善商場 <sup>(2)</sup>	98	25.9
何文田廣場 <sup>(2)</sup>	116	24.2
三聖商場	35	20.9
環翠商場	154	13.8
長發廣場	108	21.8
彩園廣場 <sup>(3)</sup>	45	18.1
富泰商場	58	26.7
啟田商場 <sup>(3)</sup>	22	35.6
樂富廣場 <sup>(3)</sup>	159	16.6
順利商場	70	15.2
禾輦廣場 <sup>(2)</sup>	154	15.4
<b>總計</b>	<b>1,019</b>	

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。

(3) 新一期將會動工。

樂富廣場的資產提升工程包括將聯合道的入口改用「玻璃屋」設計，提升其視覺上的吸引力之餘，更可引入自然光，改善商場的整體環境及營運效率。我們亦引入新商戶以提升商場選擇的多樣性。禾輦廣場是一個於本財政年度完成的鮮活街市項目。我們採用標準的鮮活街市配套，提

供全面的空調覆蓋，引進全新的空間佈局，以更寬闊的走廊以確保通道暢通無阻。

我們的資產提升項目覆蓋多個處於的不同階段的項目，包括四個進行中的項目、六個預備開展的項目及18個研究中的項目。

## 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	4	580
待相關部門審批的項目	6	516
其他規劃中的項目	18	> 750
<b>總計</b>	<b>28</b>	<b>&gt; 1,846</b>

## 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
彩明商場	94	2019年年初
南昌薈 <sup>(1)</sup>	170	2019年年中
慈雲山中心	150	2019年年底
尚德廣場 <sup>(1)</sup>	166	2020年年初
<b>總計</b>	<b>580</b>	

附註：

(1) 包括鮮活街市提升。

## 收購及出售

2018/2019年度是碩果纍纍的一年，達成了三項重大的物業交易。我們於2019年1月收購位於北京的京通羅斯福廣場，並於2019年3月完成出售12項物業。我們於本年度以收購深圳怡景中心城作結，是標誌著我們成功進駐中國內地全部四個一線城市的一大里程碑。

北京京通羅斯福廣場的收購代價為人民幣25.60億元。該物業位於通州區翠景北里21號，佔據策略性地理位置，是北京市政府整體規劃下指定的北京副中心。該區有發展成熟的住宅社區支持，消費需求旺盛，加上良好的交通網絡及即將重整商戶組合的機遇，意味我們可藉資產管理專業知識進一步釋放其增長潛力。該收購已於2019年1月23日完成。

我們亦於2019年3月完成另一項創紀錄的出售。我們向一個財團出售一批合共12項的物業，出售代價較所出售物業組合於2018年9月30日的估值溢價32.1%。儘管市場波動不定，是次出售仍吸引包括全球及區內私募股權基金在內的主要國際投資者的強烈興趣。該出售已於2019年3月13日完成，錄得出售收益約27.61億港元。出售所得款項將用於香港及中國內地一線城市的新投資機會、償還債務、返還資本及一般企業用途。

於2019年3月，我們以代價人民幣66.00億元收購深圳怡景中心城。是次交易標誌著領展於深圳的首項投資及於中國內地的第五項物業。怡景中心城位處深圳福華路，佔據策略性地理位置，坐落福田商業中心區，四周有甲級辦公室、五星級酒店及城市地標，亦擁有良好的交通連接，可直達地鐵交匯處，步行五分鐘可到達福田高鐵站（連接怡景中心城與香港及珠三角大部分地區）。怡景中心城位置優越，可為區內日益增加的住宅、勞動人口以及高鐵通車和

大灣區發展所帶來的潛在客戶群提供服務。我們的管理團隊將運用我們在資產管理及地方營造方面的專長，以擴大商場的客流及提高商場的吸引力。

目前，我們於四個一線城市擁有約五百萬平方呎的零售及辦公室面積，中國內地物業組合佔領展物業組合總值約13.2%，低於我們制定的管理指引所定的20.0%。雖然我們並沒有為資產配置指引訂出具體時限，但我們的管理團隊會繼續嚴謹遵從資產收購及出售策略，同時把握機遇。我們的首選目標仍然是香港及中國內地一線城市與其周邊三角洲地區的零售物業及優質甲級辦公室。

## 發展

我們與南豐發展有限公司位於九龍東海濱道77號的合營發展項目海濱匯，已於2019年5月取得佔用許可證。這座應用最新技術的甲級辦公樓將成為我們的新總部，而我們的辦公室搬遷預計於2019年6月底前完成。其他租戶包括摩根大通、WeWork及金門建築，將於裝修工程完成後陸續進駐。零售商場的商戶將包括咖啡室、國際美食、本地佳餚、時尚生活及便利店以至健身室，以滿足辦公室用戶的需求。截至2019年3月底，過半數的零售及辦公室單位已經出租，而大部分餘下單位正進行深入磋商或落實最終租約。

此項優質資產的設計及管理尤其注重地方營造及可持續性，其他綠色措施亦將分階段引入，以促進高效營運及環境保育。我們的目標是透過關心員工的健康和福祉，為員工創造高效的工作環境，從而將海濱匯打造成最佳工作場所之選。



## 策略重點2

# 維持均衡的 資本架構



## 10.7%

負債比率

## 69.8%<sup>(1)</sup>

定息負債佔  
債務總額比例

## 3.12%<sup>(1)</sup>

實際利率

## A/A2/A 穩定

信貸評級

截至2019年3月止財政年度，美國聯邦儲備局三度加息（共加息0.75%）。然而，於2019年第一季度，在美國經濟活動增長放緩及通脹走低的情況下，美國聯邦儲備局收回加息計劃。10年美國國庫債券收益率由2018年11月創下的高位3.2%回落至2019年3月底的2.4%。

期內，香港金融管理局的總結餘（計量本地銀行同業流動資金水平的指標）減少1,210億港元至650億港元，反映美元加息對港元利率的影響進一步顯現。一個月香港銀行港元同業拆息於本財政年度內上升0.67%至1.66%。儘管如此，本集團於2019年3月31日的港元債務組合實際利息成本僅輕微上升至3.12%（2018年3月31日：2.89%）。於2019年3月31日，我們港元債務的69.8%按固定利率計息（2018年3月31日：75.8%）。港元定息負債平均年期（計量定息負債所提供的平均利率保障期的單位）為4.8年（2018年3月31日：5.3年）。

於本財政年度內，我們出售12項非核心香港物業的所得款項總額為120億港元，而收購兩項中國內地物業的總代價為107億港元。於2018年6月，我們公布有意於2018/2019年度回購最多8,000萬個基金單位的計劃，用以抵銷於2017/2018年度因出售資產造成基金單位分派的損失。截至2019年3月31日，我們僅能回購4,210萬個基金單位，總成本為32億港元，此乃主要由於年內就出售及收購資產引致的禁售期較長所致。鑑於本財政年度的回購差額為3,790萬基金單位，管理層建議於本期分派額外分派5,300萬港元或每基金單位2.51港仙，以返還資本予各基金單位持有人。

展望未來，管理層有意將之前出售物業產生的資本繼續返還給各基金單位持有人，在市場條件和法規允許下屬意回購約6,000萬個基金單位。

於2019年3月7日，領展成功為於2024年到期的綠色可轉換債券落實定價，集資40億港元，年息率為1.6%，為亞洲房地產投資信託基金五年來最低的票息率。是次發行的綠色可轉換債券不但是全球房地產行業的首批綠色可轉換債券，更開創了香港發行人發行同類債券的先河，彰顯領展對可持續發展的承諾。領展於2019年4月3日發行可轉換債券（可轉換為領展的新基金單位），初始轉換價為每基金單位109.39港元，相當於債券定價時基金單位交易價格溢價22.5%。發行可轉換債券有助領展補充將到期的融資、分散資金來源及擴大投資者基礎。可轉換債券的所得款項將用於為綠色融資框架下的現有及日後合資格一般企業用途及綠色項目進行再融資或為其提供資金，我們已就該框架獲取Sustainalytics及香港品質保證局的第二方意見。

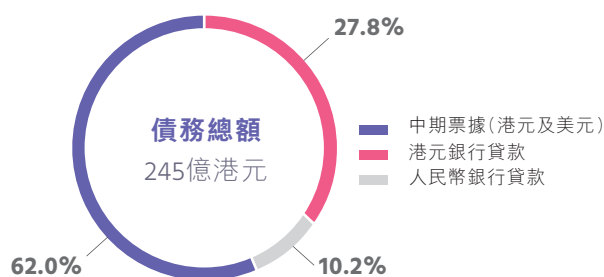
於2019年3月31日，本集團的債務總額輕微減少至245億港元（2018年3月31日：263億港元）。本集團的備用流動資金下降至161億港元（2018年3月31日：227億港元），當中包括現金及存款68億港元（2018年3月31日：117億港元）及未提取但已承諾的融資額93億港元（2018年3月31日：110億港元）。已承諾債務融資平均年期維持穩定，為3.6年（2018年3月31日：3.9年）。負債比率維持為10.7%（2018年3月31日：11.9%）。

就企業信貸評級而言，於2018年8月24日，穆迪用作調整領展信貸評級的主要指標（即債務對除息稅折舊攤銷前盈利之比率）由5.0–5.5倍放寬至6.0–6.5倍，並將領展信貸評級確認為「A2/穩定」。該等主要評級指標放寬後，為領展日後以借貸方式收購進行融資時將更具靈活性，更好把握發展機遇。於2018年9月5日，標準普爾重申領展的評級為「A/穩定」。於2019年1月，我們引入惠譽評級作為第三間評級機構，以擴闊領展的信貸評級來源。於2019年2月26日，惠譽評級首次給予領展「A/穩定」的評級。

附註：  
(1) 港元債務組合。

就外匯管理而言，人民幣與港元之間的息差縮小，令本集團能更具成本效益地對沖以人民幣計值收入的外匯風險。於2019年3月，領展訂立了約人民幣7億元對港元之外匯遠期合約，以鎖定部分中國內地以人民幣計值的收入淨額的港元匯率。

資金基礎 (於2019年3月31日)



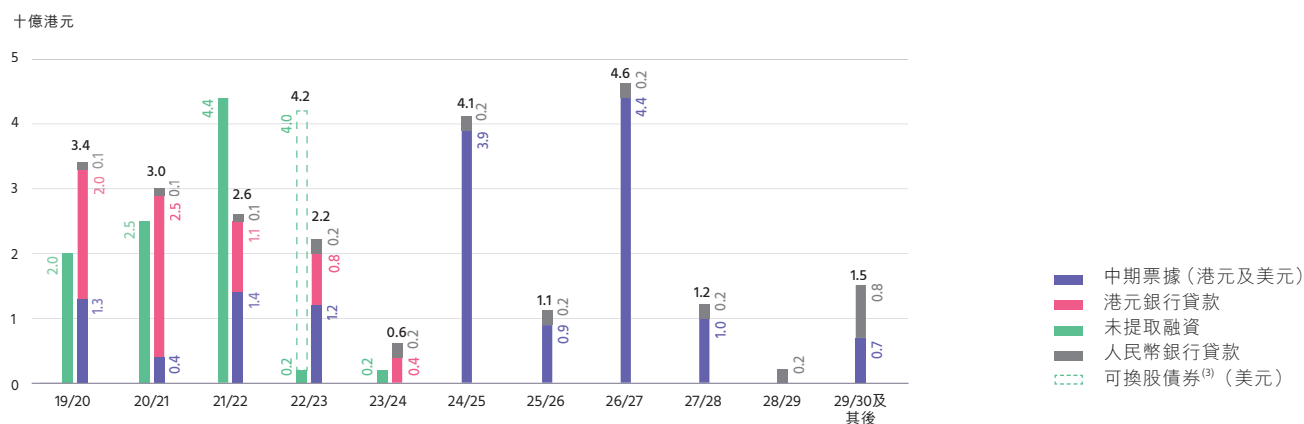
已承諾債務融資<sup>(1)</sup> (於2019年3月31日)

(十億港元)	定息負債 <sup>(2)</sup>	浮息負債 <sup>(2)</sup>	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
<b>香港</b>					
港元銀行貸款	6.0	0.8	6.8	9.3	16.1
中期票據	9.3	5.9	15.2	-	15.2
<b>小計(香港)</b>	<b>15.3</b>	<b>6.7</b>	<b>22.0</b>	<b>9.3</b>	<b>31.3</b>
<b>中國內地</b>					
人民幣銀行貸款	-	2.5	2.5	-	2.5
<b>小計(中國內地)</b>	<b>-</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>	<b>-</b>	<b>2.5</b>
<b>總計</b>	<b>15.3</b>	<b>9.2</b>	<b>24.5</b>	<b>9.3</b>	<b>33.8</b>

融資到期情況<sup>(1)</sup> (於2019年3月31日)

(十億港元)	港元銀行貸款	人民幣銀行貸款	中期票據	未提取融資	總計
2019/2020年度到期	2.0	0.1	1.3	2.0	5.4
2020/2021年度到期	2.5	0.1	0.4	2.5	5.5
2021/2022年度到期	1.1	0.1	1.4	4.4	7.0
2022/2023年度到期	0.8	0.2	1.2	0.2	2.4
2023/2024年度及其後到期	0.4	2.0	10.9	0.2	13.5
<b>總計</b>	<b>6.8</b>	<b>2.5</b>	<b>15.2</b>	<b>9.3</b>	<b>33.8</b>

融資到期情況<sup>(1)</sup> (於2019年3月31日)



附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

(3) 40億港元綠色可轉換債券於2019年3月7日定價，其後於2019年4月3日發行。該可轉換債券年期為五年，債券持有人有權於第三年末提早贖回。

# 追求卓越 的文化





# 建立強大的團隊

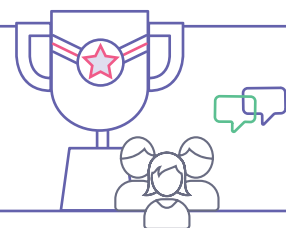
透過持續的雙向溝通，我們上下一心，追求卓越的表現，並加強與持份者的聯繫。

## 目的

吸引、留聘及獎勵合適人才

## 目標

成為「卓越僱主」



## 措施

- 投資於學習及發展
- 與我們的員工緊密聯繫
- 提供加強員工健康及福祉的福利
- 建立團隊合作精神及鼓勵創造力

## 從而創造價值

人才 關係



## 關鍵績效指標目標

員工滿意度

將員工滿意度  
評級提升至 **>80%**

員工流失率

高表現評級員工

**低**



## 策略重點3

# 建立強大的 團隊



~1,270

培訓與發展項目<sup>(1,2)</sup>

16.4%

員工流失率<sup>(2)</sup>

66.7%

男性

董事會成員多元化

33.3%

女性

60.0%

男性

高層管理人員多元化

40.0%

女性

47.8%

男性

員工多元化

52.2%

女性

領展採取全面方針培育人才，更會鞭策團隊成員竭盡所能，在領展開拓事業，藉此營造支持領展邁向「2025願景」的文化及環境。

附註：

(1) 如欲索取更多資訊，請瀏覽公司網站—可持續發展：[Linkreit.com/tc/sustainability/](http://Linkreit.com/tc/sustainability/)。

(2) 數據僅限於香港。

### 培養領展的專業團隊

員工是我們最重要的資產，他們身負重任，協助公司實現願景。為了向持份者帶來可持續的發展及創造長遠的價值，我們針對公司業務和員工發展的需要設立了一個靈活而強大的學習平台，支持香港和中國內地的955位員工在工作上發揮潛能。我們憑着追求卓越、創新及合作的精神推動終生學習的文化。

我們會定期檢閱整體員工的質素潛能、薪酬架構、培訓及發展課程及其他福利，並根據市場指標作適度調整，保持領展在市場上的競爭力，從而吸納並留聘人才。

### 招聘人才

成功吸引合適人才是打造企業基礎的第一步。領展了解到人才多元化的重要，透過網羅各方人才，由年輕的大學畢業生，具潛力的年輕專才以至資深業者，甚或不同技術和職能背景的人才，均可拓展公司的領域並增強管理優勢。我們為新員工度身定制的入職培訓課程均得到高級管理層、部門主管和人力資源部門的同事全力參與和支持，此舉對其融入公司有莫大的幫助。

### 培養人才

我們持續投放資源到員工發展方面，確保他們有能力執行公司的策略，促進企業成長。領展的見習管理人員培訓計劃，旨在培育有潛質及具工作經驗的年輕人才。經能力評估中心挑選的見習人員會透過有系統的工作輪換安排和培訓計劃，提升各種技能，實現更快的職場晉升階梯。

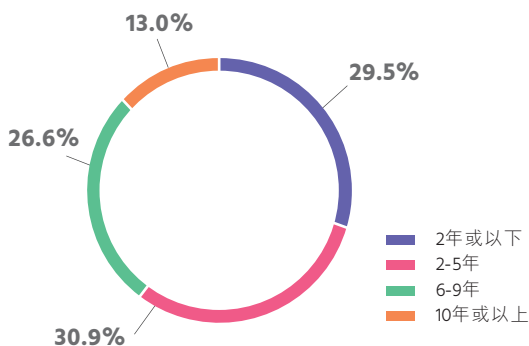
我們一年一度的暑期實習生培訓計劃已發展至在香港及中國內地提供實習機會，計劃於香港已邁進第十三個年頭，在中國內地則是第二年舉辦。我們自2018年起已參與由香港特區政府及另外18間香港大型公司共同舉辦的「企業內地與海外暑期實習計劃」。

### 領導發展

在2018/2019年度，我們推出一系列導向性的領導發展方案，包括行政人員培訓、新晉領導入職培訓、領導能力評估及分析，進一步提升領導團隊的才能。公司亦舉辦了領導研討會及管理層集思會，重點討論創新、團體合作和革新方面的議題。



### 員工服務年期



### 員工參與

隨著遍佈香港與中國內地的物業組合不斷發展，能否令員工團結一致達成公司目標及策略極其重要。我們於本年度內為中國內地的工作團隊舉辦員工大會，促進員工互動及加深他們對公司方針的了解。我們不單加強與員工溝通，亦收集反饋意見，以便管理層制定措施，從而不斷改善工作環境。

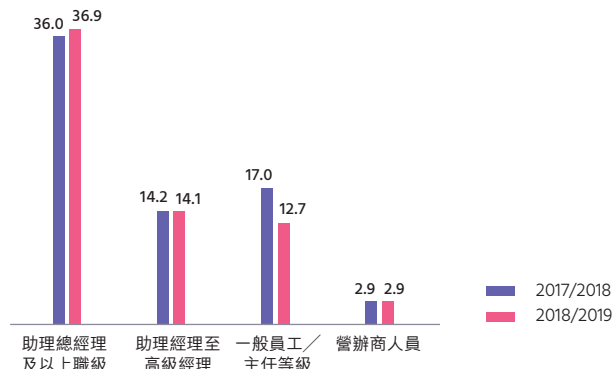
透過參加義工活動，領展員工的參與度不斷提高。我們的僱員義工委員會不斷鼓勵員工參與各式各樣的義工活動，例如領展「愛•匯聚計劃」及其他公益活動。全年有超過80名員工參與有關義工活動，享有82日義工假期。

每年的員工意見調查有助我們深入了解員工的工作感受及公司需要改善之處。我們矢志讓員工以身為領展的一份子而自豪並盡展所長。於本年度，我們透過一份簡單問卷，收集有關員工參與度及團結程度等重要資訊。我們計劃更頻繁地檢視績效，以便就反饋意見快速採取跟進行動，帶來有意義的變革。

### 多元化與包容

我們致力建立強大而靈活的工作團隊，當中我們十分重視多元化與包容。領展歡迎來自不同性別、種族、背景、技能及經驗的人才，藉以孕育人才儲備。隨著業務日趨多元化，我們相信多元發展能有助知識共享及作出決策，且更重要的是可推動創新及激發創意。

### 平均培訓時數



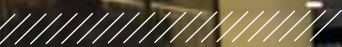
於2019年3月31日，我們的香港及中國內地員工總數分別為897人及58人，當中半數為女性。在董事會12名成員及高級管理層中各有四位女性成員。我們的員工相對平均分佈於各個年齡層。回顧年內，我們的香港及中國內地員工流失率分別約為16.4%及1.8%，而高表現評級的員工流失率則繼續處於低水平。

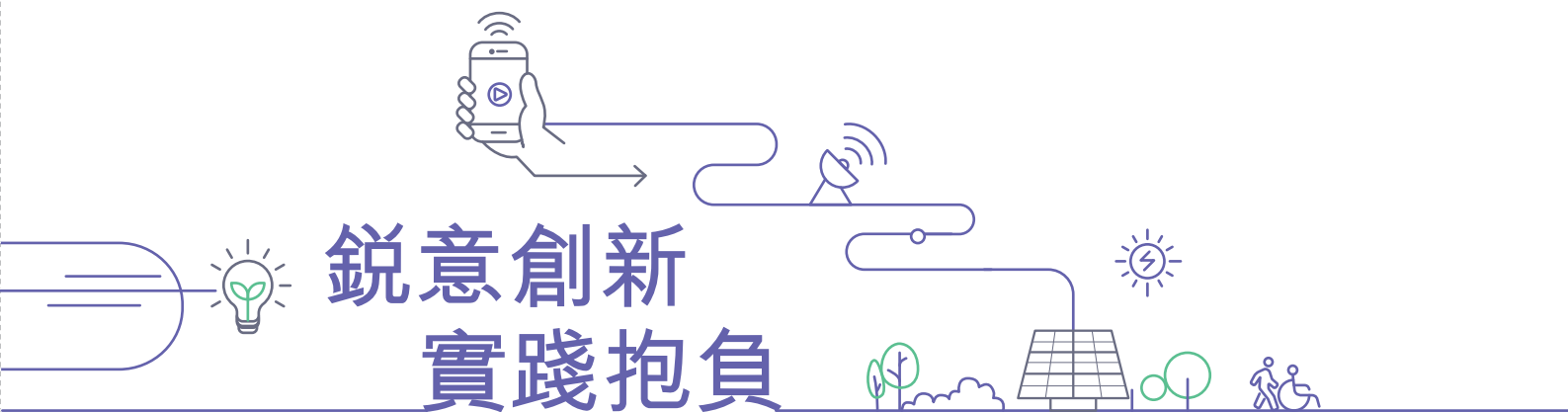
### 文化

促進開放、包容及合作文化，乃提升員工福祉、工作滿意度及歸屬感的重要一環，最終可促使領展成為員工心目中的最佳僱主。於2018/2019年度，我們透過面談及由超過180位不同業務範疇的同事組成的專題小組，對公司文化現況進行評估。此舉有助我們了解到員工十分重視事業發展、維持工作與生活之間的平衡及工作滿意度。

我們已推出「We Are Linkers」計劃，以調整及加強我們業務的價值、行為及文化，使我們的團隊能整裝待發，一同踏上邁向「2025願景」的征途。領展於籌備新辦公室搬遷時已成立辦公室搬遷專責團隊，負責制定及協調全公司的搬遷計劃，同時亦作為公司大使，協助加強追求卓越的企業文化。於本年度內，我們亦設立陳列室供員工試用及體驗新辦公室設備，藉此收集意見並交由專責團隊跟進。我們的新總部選址海濱匯，將成為我們兌現承諾的絕佳平台，協助我們建立更濃厚的領展文化。

# 創新遠見





# 銳意創新 實踐抱負

以創新遠見，配合技術革新，致力實踐「益惠社群」的營商之道。

## 目的

益惠社群

## 目標

透過創新實現地方營造

## 措施

- 與所有持份者緊密聯繫
- 推行無即棄塑膠
- 安裝太陽能板
- 透過領展「愛•匯聚計劃」貢獻社會
- 優化營運效率平台，例如商業智能、運用資訊科技進行設施管理
- 率先實行可持續發展最佳常規，例如氣候相關財務披露小組（TCFD）及聯合國環境規劃署（UNEP）

## 從而創造價值

## 關鍵績效指標目標

### 地方營造



### 商戶銷售額增長

優於市場表現

### 開放空間倡議

使用率

100%

### 創新



### 關係



### 顧客聯繫

顧客滿意度

>70%

### 領展「愛•匯聚計劃」的影響

創造社會  
效益

≥2港元<sup>(2,3)</sup>

### 環境



### 能源耗用量

於2020年前較  
基準節省能源  
消耗量<sup>(1)</sup>

35%

### 廢物管理

「零」有機廢物  
運往堆填區

附註：

- (1) 與2010年所定立的基線按相同基準比較。
- (2) 每資助1港元。
- (3) 以總體影響評估計算。

## 策略重點4

# 促進我們的 社區蓬勃發展



~300

2018/2019年度參與  
領展商戶學堂的人數

+7% 按年

良好  
品牌好感度

1,440  
萬港元

2018/2019年度投放於  
領展「愛·匯聚計劃」  
的總額

9 個

於2018/2019年度批核的  
領展「愛·匯聚計劃」  
的項目

我們深信，只要有益於社區，領展亦會因而受惠。每位領展員工的投入感、專業知識和歸屬感，都是我們促進周邊社區蓬勃發展的重要動力。

### 營造生活空間的延伸

作為周邊社區居民生活空間的延伸，領展善用其物業網絡，為市民提供一個方便到訪和社交聚會的好地方。於本年度內，我們合共舉辦75項市場推廣活動，當中包括節慶活動及本地社區宣傳活動等，提高社區生活質素之餘，亦可吸引人流。

透過本地的湯水文化，我們舉辦「盛湯廚房」，旨在推廣食物升級再造及家庭融洽相處之道。是次活動於樂富廣場、黃大仙中心、鯉魚門廣場及蝴蝶街市舉行，並邀請國際名廚王凱傑以領展旗下鮮活街市回收的剩食及其他新鮮食材設計四款獨家靚湯。活動所得銷售款項已全數撥捐惜食堂，以幫助有需要人士。

「赤柱廣場芬蘭聖誕市集」獲芬蘭駐香港及澳門總領事館及香港芬蘭商會全力支持，此乃全港首個歡迎狗隻的聖誕市集，設有超過80個極具芬蘭特色的攤檔，售賣芬蘭經典美食、禮品及北極光商品。為進一步推廣綠色生活，我們更首次提供環保餐具租借服務。此項獨特的芬蘭聖誕節慶活動吸引超過300,000人到訪。

隨著我們在大灣區的物業數目增加，將有更多機會促進區內物業的緊密連繫。我們推動中港兩地美食及文化交流，邀請人氣關鍵意見領袖張婷婷帶領廣州西城都薈廣場的顧客來港展開美食之旅，於五個領展商場的餐廳中品嚐本地特色美食，並遊覽香港著名景點。西城都薈廣場並設有棟篤笑、歌唱表演及烹飪表演，吸引數百名顧客參與有趣的美食遊戲。

要成功重新譜寫領展物業的未來藍圖，必須運用跨領域的知識。為促進實現打造興旺社區的長遠願景及承諾，我們於年內成立地方營造委員會，負責清晰規劃領展旗下物業組合的發展和轉型方向，當中包括制定長期資產管理計劃及發展未被充分利用的公共空間，確保我們的物業與時並進。



## 科技及創新

我們持續投資科技及加強數碼化，以提供全面的顧客購物體驗及提高品牌忠誠度。我們透過得獎手機應用程式「泊食易」推出「領展商戶超級伙計全民界讚」，為首個表揚各商戶員工的活動，有助商戶與員工建立更緊密的關係，活動獲得超過300個商戶支持。

我們於T.O.P This is Our Place採納「從實踐中學習」，不斷探索及嘗試不同的手機應用程式，把最適合的模式應用至其他領展物業。回顧年度內，我們透過T.O.P應用程式、商戶應用程式、Facebook、Instagram及微信，成功推出全方位溝通平台，接觸目標細分市場的對象。我們亦推出首個積分獎勵計劃，會員人數已達到36,000人，並獲得約70%的商戶參加各式宣傳推廣活動。大數據方面，我們已建立綜合分析平台，以整合及分析各方面的數據資源，並將其轉化成精闢的商業建議。

我們將科技融入公司的各個範疇。設施管理資訊科技計劃專注於精簡物業管理流程，而新設的商業情報計劃則專注於使用數據分析來預測及識別更高效率的方式經營我們的業務。

## CONNECTION會議

領展每年舉辦CONNECTION會議作為互動分享平台，與持份者溝通並提供有關公司業務策略的最新資訊。年內，我們以「即棄塑膠」為主題舉辦交流會，旨在與合作夥伴合力減少旗下物業所使用的即棄塑膠。是次會議吸引合共60名來自我們價值鏈內的相關人士參與，包括政府、商戶、營辦商、供應商及非政府組織代表，與我們一同深入探討減少即棄塑膠所面對的困難和解決方案。領展計劃在旗下物業推出一項先導計劃，並將繼續與持份者緊密合作，創造共享價值。



## 「領展商戶超級伙計全民界讚」



領展明瞭前綫員工在我們與顧客溝通過程中的重要性。他們的服務水平直接影響客戶的購物體驗。我們舉辦了「領展商戶超級伙計全民界讚」活動讓顧客向自己最喜愛的員工表達支持，並對商戶員工將領展商場打造為理想之選並加以表揚。此次活動於2018年12月3日到2019年1月6日期間舉行並獲得顯著的成功。

### 精彩回顧

**>300** 商戶橫跨 **68** 商場支持  
**1,500** 名店舖員工參與

**>55,000** 領展泊食易程式下載次數  
**86,000** 讚票

全港 **首個** 由購物中心舉辦的租戶員工嘉許活動  
**130** 媒體報道



## 領展商戶學堂

與商戶建立良好的關係非常重要。我們透過領展商戶學堂支持商戶發展，例如提供最新的零售趨勢及行業最佳實踐標準。於2018/2019年度，我們舉辦了三場研討會，吸引約300名商戶參與。

年內，我們繼續透過「傑出商戶獎勵計劃」表揚服務表現卓越的商戶。回顧年度內，67名商戶參與了此計劃，當中82%是再次參加。經外部顧問評核後，合共33間商舖獲頒發獎項，其中半數為第二年獲獎。得獎商舖會獲進階培訓機會，協助其進一步發展營商技能。

## 領展「愛·匯聚計劃」

我們以實現服務社群並提升其對生活質素的抱負為業務核心目標。自2013年起，我們的旗艦慈善及社區參與計劃－領展「愛·匯聚計劃」，支持及促進所服務社群的可持續發展。我們每年將相等於上一個財政年度之物業收入淨額最多0.25%的款項資助慈善項目。自2013/2014年度起，領展「愛·匯聚計劃」已投放約6,140萬港元予社區及慈善項目，當中於2018/2019年度，我們已向九個項目批出1,440萬港



元。兩個重點撥款範疇為社會項目資助及領展大學生獎學金，前者共有八個社會項目獲授約1,060萬港元資助，後者則共有190名獎學金得主受惠，涉及380萬港元。

於2015年設立的領展大學生獎學金計劃，是我們支持香港未來人才發展的旗艦計劃，主要透過向家庭三代人中的首代大學生提供獎學金，希望減低他們在接受大學教育的負擔，我們更設立師友計劃，將現有領展員工與未來人才連結起來，創造一個轉型參與生態系統，讓學生在事業發展、就業機會及個人發展方面可獲得適當的指引。

為了解獲資助項目對本地社區的影響，我們持續進行總體影響評估，以評估項目表現。影響評估有助領展及非政府組織合作夥伴追蹤項目成效，及尋求改善方法。於本年度，2017/2018年度獲資助項目下的兩個項目已完成評估，當中「惜食全方位」食物回收計劃是於領展鮮活街市及商場的剩食回收項目。該項目已是第二年獲得資助，其影響已提高至每資助1港元，等同為社區創造3.2港元的社會環境效益（2016/2017年度：2.1港元）。我們亦已將影響評估範圍擴展至青少年培育計劃－由音樂兒童基金會籌辦的「音樂兒童@領展」，該計劃主要透過舉辦互動音樂表演，提升基層兒童對古典音樂的認識及向青少年音樂家提供獎學金。於本年度內，每資助1港元，等同該計劃為社區創造1.5港元的社會效益。計劃已令超過1,400人受惠，其中五名學生獲頒獎學金，讓其進一步發展其音樂才能。

## 品牌調查結果

為更有效了解持份者對領展的意見，領展自2013年起進行獨立品牌調查。於2018/2019年度，調查訪問750人，結果反映領展的品牌好感度持續上升，按年增長7%（2019年為66%；2018年為59%）。

## 與基金單位持有人建立互信關係

領展致力透過不同渠道及時知會投資者有關公司業務的發展，從而與廣大的投資者保持溝通。除刊發中期及年度報告外，領展會於網上發布資訊性新聞稿、公告及投資者簡報，提供有關營運的最新資料，方便投資者查閱。

我們珍惜與投資者進行面對面交流的機會。投資者可於基金單位持有人之週年大會上直接向高級管理層及董事會發問。臨近本財政年度末，我們於深圳舉辦首個投資者日，有超過50名買方及賣方分析員和基金經理參與。高級管理層亦會經常出席投資者會議及證券經理座談會，以討論企業策略、講解業務最新發展及收集他們的反饋意見。這些反饋意見會定期提交董事會，使董事會可時刻了解投資者對領展的評價。我們相信我們的管理能力與企業管治如何令領展與眾不同，成為業界翹楚。我們亦會繼續尋求基金單位持有人的支持，並發揮我們的執行力，實現「2025願景」。



## 卓越的環保工作

我們致力降低資源消耗並推行可持續發展項目，為環境帶來正面影響，以保護及優化自然環境。隨着我們的業務持續發展，我們會採取優化業務營運、投資於能源效益技術、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，持續減少耗用能源。按相同基準計算，我們自2010年起在香港的能源耗用量累計減幅已達至29.5%，持續向於2020年前達到35%的目標邁進。

我們深明氣候轉變為我們業務帶來風險。為管理此等風險，我們已致力減少在業務營運過程中的碳排放。我們已簽署商界環保協會的香港物業及建築界「低碳約章」，承諾大力支持邁向低碳未來。

現時我們的能源管理措施主要集中於減低消耗。展望未來，透過技術的改良及最近推出的上網電價獎勵計劃，可再生能源很可能是我們能源管理策略的重要一環。經過初步研究，我們確定了旗下29項物業有可能適合安裝用作發電的太陽能光伏系統。我們計劃在2019/2020年度在四個物業進行有關可行性評估。

向循環經濟轉型及有效地運用物資，意味著我們可減少浪費及降低成本。我們致力將各項物業產生的剩食保持於最低水平，並擴展我們的食物慈善捐贈夥伴網絡。於本年度內，我們把旗下鮮活街市收集的約148.9公噸剩食捐出；同時亦促進收集由領展物業以外其他渠道的食材及包裝食品，額外合共190.8公噸。這些食品已被轉贈或用作煮食材料，製作超過120萬份飯餐予有需要人士。

# 可持續發展業務的演變

領展一直致力令業務達致可持續發展，務求於財務、環境及社會方面均維持出色表現。我們早在10年前已展開此征途，在此過程中孕育出無數創新成就，而更重要的是，我們與許多持份者建立了更穩固的關係。

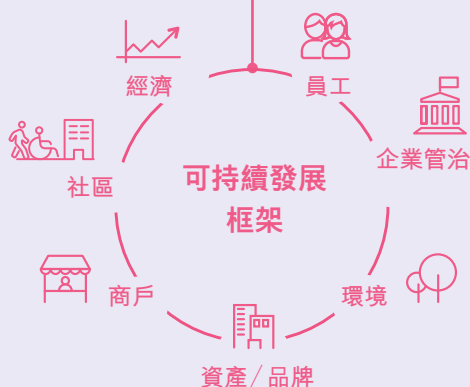


我們的抱負、使命及信念為實現可持續發展奠定穩固基礎。

**可持續發展框架**是我們抱負、使命及信念的延伸，概述引領我們實現可持續發展的七大主要範疇。

推出領展「愛·匯聚計劃」，資助青少年培育、活齡社區及資源管理的社區項目。

發表「連繫好生活」的品牌承諾，激勵領展團隊朝著同一企業目標邁進，專注持續改善周邊社群的福祉。



舉辦**CONNECTION**會議，以識別新挑戰並與價值鏈內不同機構合作，制定解決方案。

推出**領展大學生獎學金計劃**，以協助第一代大學生實現夢想，同時為領展培育未來的人才儲備。

完成收購位於北京的歐美匯購物中心，標誌著我們**首次涉足香港以外地區的物業投資及管理**。

2019年新增的兩項收購，令領展於**中國內地的業務版圖遍及全部四個一線城市**—北京、廣州、上海以及深圳—截至2019年3月31日佔物業組合價值的13.2%。

2017年

2019年

我們的可持續發展框架發展成為現時的**價值創造模式**，著重於為所有持份者創造長遠價值的綜合方針。

→ 參閱第6至7頁

### 2025願景



使我們有更清晰的中期工作重點，推動我們邁步向前。

→ 參閱第11頁

**發行全球房地產行業首批綠色可轉換債券**，彰顯領展致力實踐對負責任投資和創新綠色金融的承諾。



綠色債券

參與一個聯合國創先項目，將氣候變化方面的挑戰轉化成投資指標，以提升我們物業組合的長期抗逆力。

物業組合  
增長

追求卓越的  
文化

創新遠見

2025願景



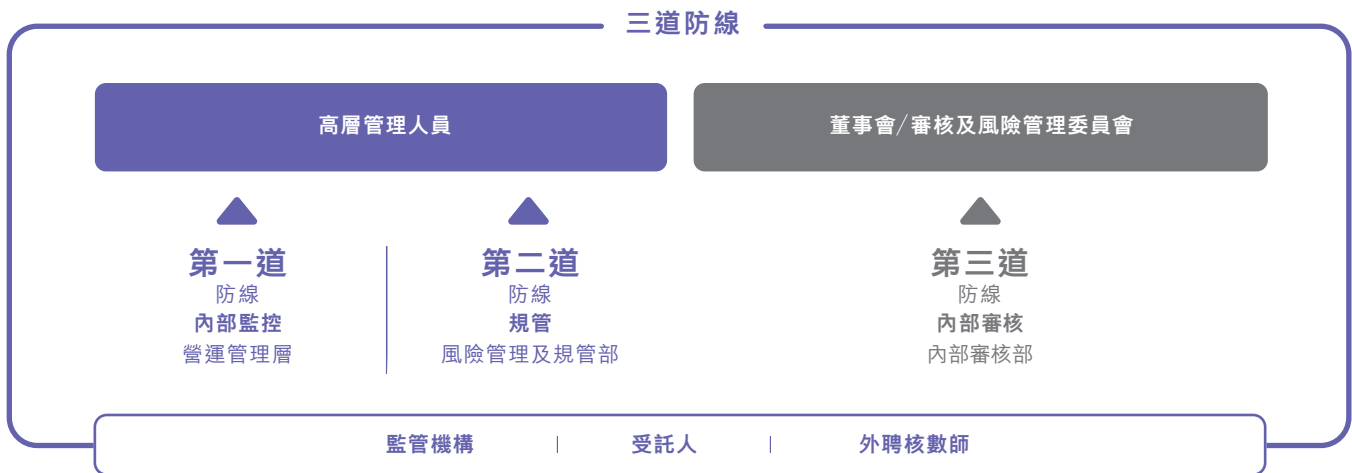
# 我們對風險管理的承諾

領展相信，風險管理是每位領展員工的責任，並融入到所有營運層面，形成領展的風險管理文化。2018/2019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。

(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31至33頁。)



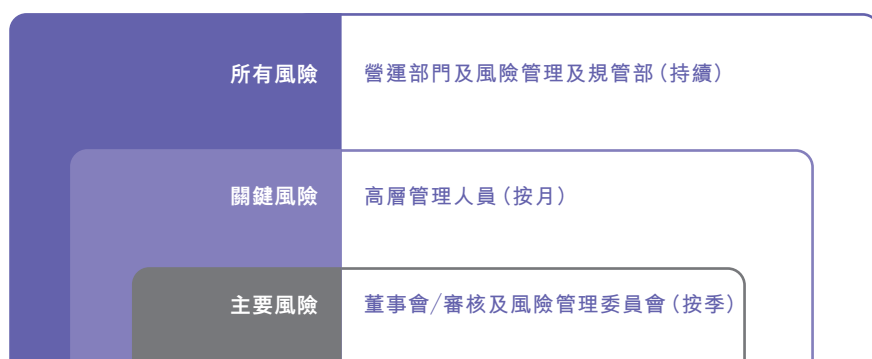
### 第一道防線－營運管理層

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，營運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。

### 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風險上報政策。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。

領展的風險由下列各方負責監察



### 第三道防線－內部審核部

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。

## 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。

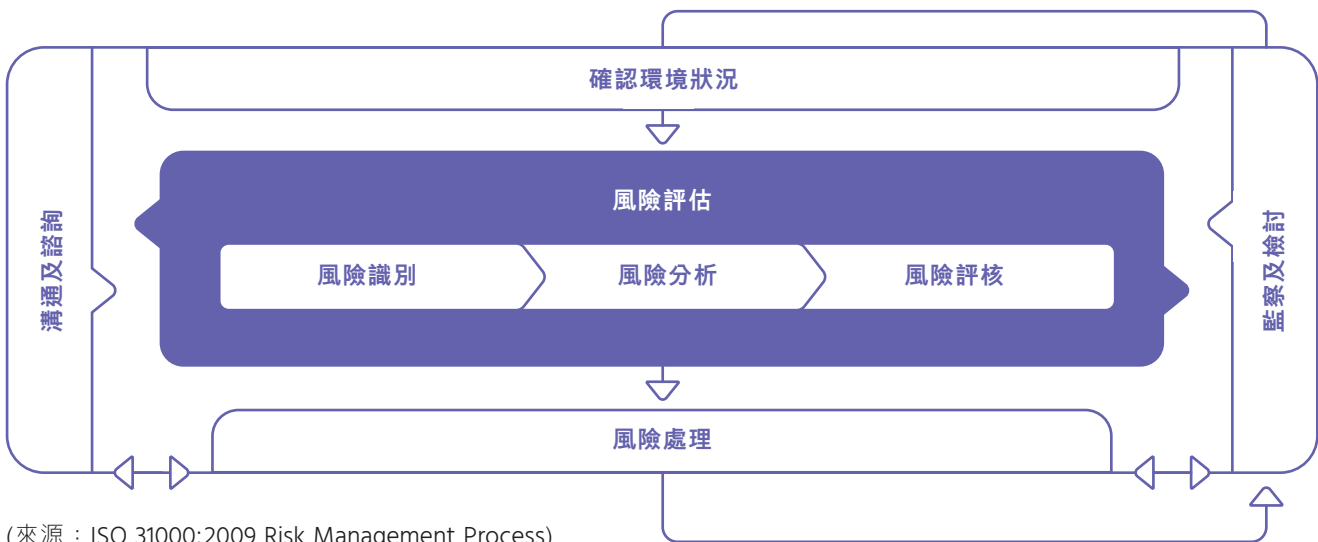
按照固有風險的可能原因、來源、出現之可能性及影響程度評估後，我們可透過推行有效的內部監控措施以減低風

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。

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。

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)

## 風險上報程序

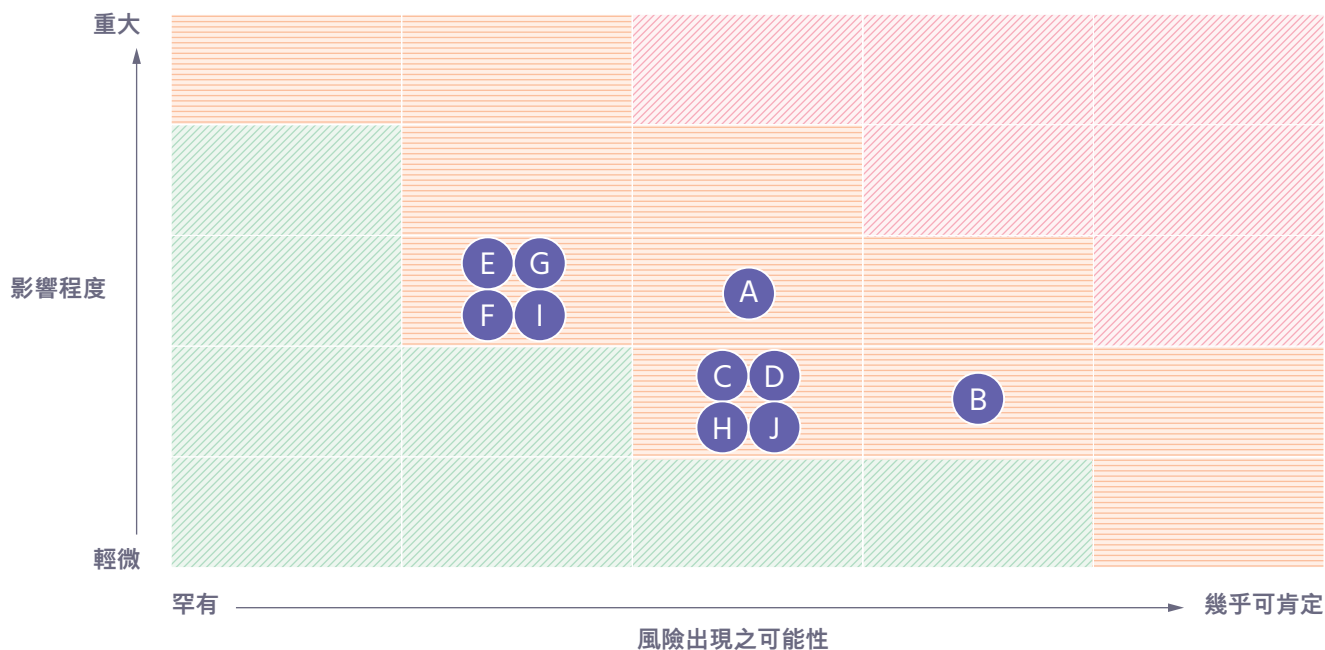
作為風險管理的一部分，我們已實施風險上報程序，以及時上報風險事件。有關風險之影響及可能性的評估準則在董事會已通過的風險影響表內清晰界定。上報對象取決於風險事件的嚴重程度，並已在風險影響表內列明。

領展已制定兩項業務恢復計劃，分別為部門業務恢復計劃及企業業務恢復計劃，當中已列明風險上報程序。風險事件可自下而上或自上而下報告(如右圖所示)。部門業務恢復計劃及企業業務恢復計劃均須定期檢討及進行演習。

## 風險上報及業務恢復計劃



## 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 (包括網絡攻擊)

- G - 租金收入的可持續性
- H - 資產投資及整合
- I - 資產提升及物業發展項目管理
- J - 人才

我們已完成2018/2019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2018/2019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



主要風險	風險描述	主要應對措施
<b>經濟前景</b> 	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"> <li>持續監察主要經濟指標</li> <li>繼續專注發展必需品零售市場分部</li> <li>設有專責資產經理監察領展投資組合內的資產表現</li> </ul>
<b>品牌與聲譽</b> 	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"> <li>設有專責團隊處理媒體／公眾查詢</li> <li>持續監察及了解持份者對領展的意見</li> <li>制訂有關通訊及品牌管理的政策</li> </ul>
<b>政治</b> 	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"> <li>持續監察政治議程或相關政治議題</li> <li>設有專責團隊處理政治相關事宜</li> <li>與社區維持直接公開的溝通以提升透明度</li> </ul>
<b>金融市場波動</b> 	金融市場不明朗的不利轉變可能大幅減低市場流動資金，造成市場干擾，影響可獲取的資金來源及領展資本管理策略的執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務及投資委員會負責監督主要金融事宜</li> <li>應用審慎的資本管理策略及維持多元化的資金來源</li> </ul>
<b>法律及監管規例事宜</b> 	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"> <li>為相關員工提供有關監管規定的培訓</li> <li>在需要時尋求內部律師或外部法律顧問的意見</li> </ul>
<b>資訊科技（包括網絡攻擊）</b> 	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"> <li>定期檢討及更新資訊科技基建</li> <li>定期進行網絡安全意識培訓及練習</li> <li>制訂有關使用資訊科技的政策或指引</li> </ul>
<b>租金收入的可持續性</b> 	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"> <li>制訂商戶及行業組合策略以應對個別資產需求</li> <li>與現有及潛在商戶進行直接及持續聯繫</li> </ul>

主要風險	風險描述	主要應對措施
<b>資產投資及整合</b> 	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"> <li>定期評估投資策略及決策</li> <li>為已收購業務制訂政策，使其與營運慣例一致</li> </ul>
<b>資產提升及物業發展項目管理</b> 	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"> <li>委聘富有經驗的業務合作夥伴或顧問進行項目合作</li> <li>持續監察項目狀況及進度</li> </ul>
<b>人才</b> 	領展的人才及企業發展策略可能無法挽留主要管理人員或不足以實現人才多元化，影響我們維持高績效的員工團隊以實現業務可持續發展的能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬委員會監察主要人才及薪酬事宜</li> <li>設有專責團隊負責企業發展</li> </ul>

## 領展面臨的潛在風險 — 氣候變遷

除上述主要風險外，氣候變遷亦是領展所面臨的潛在風險，可能不利於我們執行中長期策略。可能影響領展營運的主要氣候變遷事件列示如下。

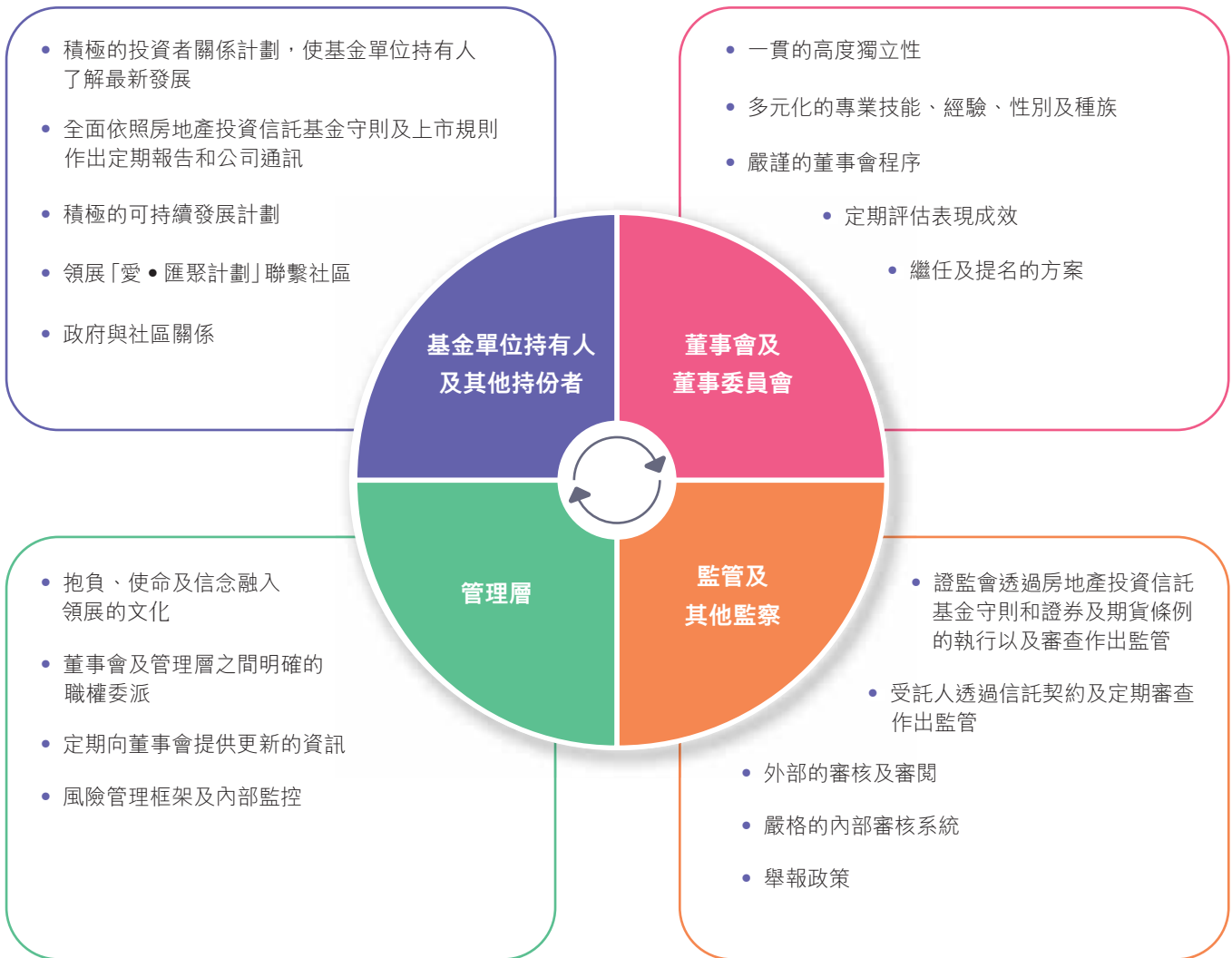
氣候變遷事件	風險描述	主要應對措施
<b>氣溫上升</b>	領展可能需要耗用額外能源，因此需就碳排放增加及氣溫上升負擔額外營運成本	<ul style="list-style-type: none"> <li>設有專責能源管理團隊優化領展旗下物業的能源耗用</li> </ul>
<b>颱風</b>	颱風可能導致領展物業遭受實際損壞，以及領展員工或顧客傷亡，有損整體顧客體驗。在極端情況下，颱風可能導致業務中斷，繼而影響領展資產營運的持續性	<ul style="list-style-type: none"> <li>設立應急程序，全面執行既定的颱風應變工作（包括但不限於豎立告示牌、移除容易被吹倒的物件、限制高危地區的出入），並定期舉行前線員工培訓及演習</li> <li>領展物業受相關保險保障，並定期檢討保險是否充分</li> </ul>
<b>暴雨</b>	暴雨引致的水浸可能導致領展物業遭受實際損壞，以及領展員工或顧客傷亡，有損整體顧客體驗。在極端情況下，暴雨可能導致業務中斷，繼而影響領展資產營運的持續性	<ul style="list-style-type: none"> <li>設立應急程序，全面執行既定的暴雨應變工作（包括但不限於清理渠道、設立防洪屏障），並定期舉行前線員工培訓及演習</li> <li>領展物業受相關保險保障，並定期檢討保險是否充分</li> </ul>



# 管治良好的企業

## 企業管治架構

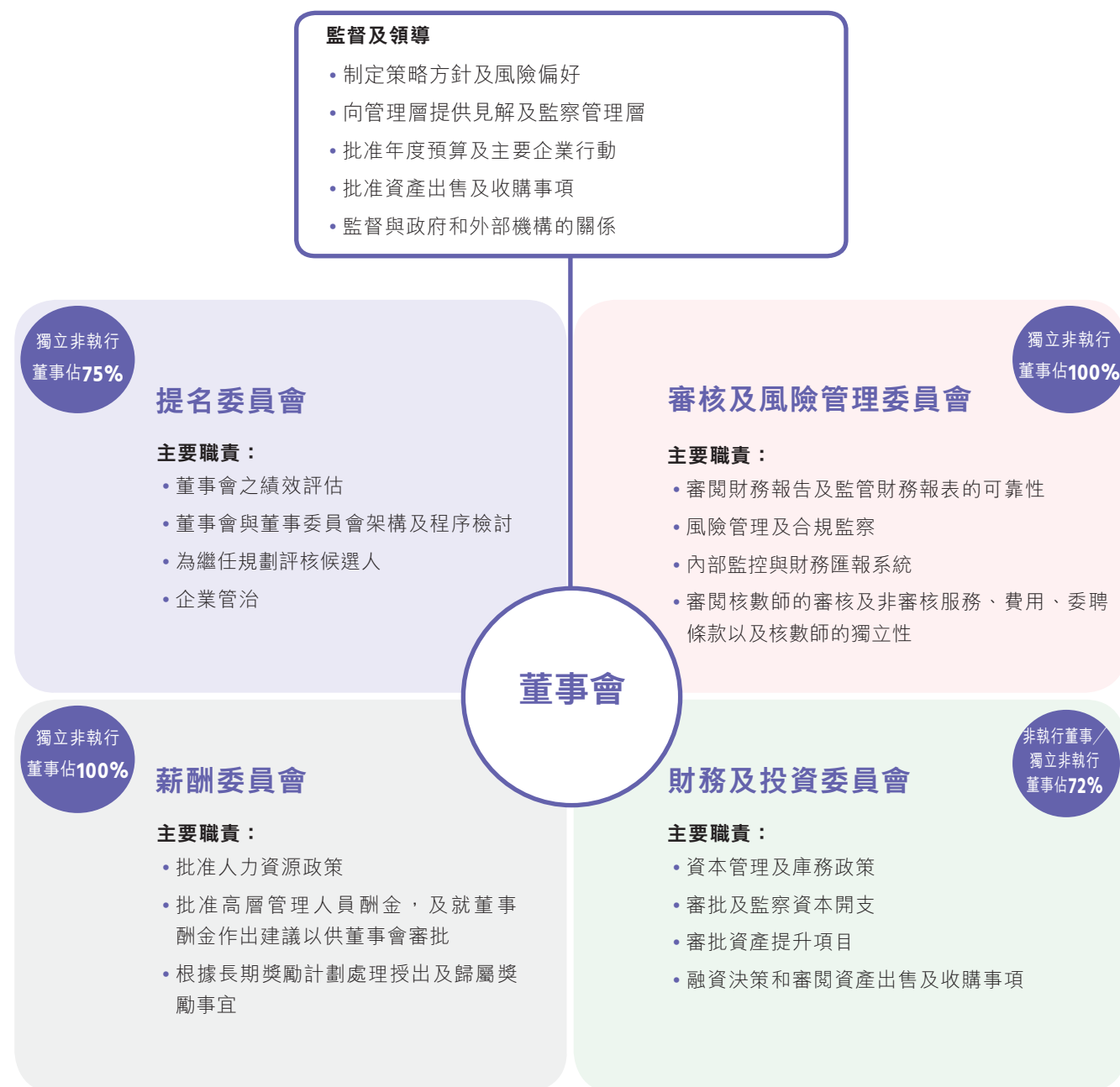
我們的企業管治架構確立參與者及各種要素的相互關係，藉以確保管理層為基金單位持有人之利益營運領展的業務，並滿足其他持份者的期望。



## 董事會

董事會在領展的企業管治架構中發揮關鍵作用，確保所有企業管治的要素以最佳方式相互作用，並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。

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。此透過董事會及董事委員會的高度獨立性，與及董事會及董事委員會之間明確的職權委派而實現。



# 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2019年3月31日之已發行基金單位為2,109,321,254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2019年3月31日止財政年度之末期業績公告	2019年6月3日
末期分派之除權日期	2019年6月19日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期現金分派而言) <sup>(1)</sup>	2019年6月21日至6月25日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2019年6月25日
末期現金分派之派付日期	2019年7月4日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2019年基金單位持有人週年大會而言) <sup>(2)</sup>	2019年7月19日至7月24日 (包括首尾兩天)
2019年基金單位持有人週年大會	2019年7月24日
截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告	2019年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2019年3月31日止年度每基金單位140.55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2019年6月20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號舖，辦理過戶登記手續。
- (2) 為確定基金單位持有人合資格出席2019年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2019年7月18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

地址：香港九龍觀塘巧明街100號  
Landmark East安盛金融大廈33樓<sup>(1)</sup>  
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<sup>(1)</sup>  
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



## 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  
富時環球最低方差指數系列  
富時EPRA<sup>(2)</sup> / NAREIT<sup>(3)</sup> 指數系列  
富時RAFI 指數系列  
羅素RAFI 指數系列

GPR<sup>(4)</sup> 250 環球指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞洲指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞太指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 香港指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 全球房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞洲房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞太房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 香港房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> (世界)綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> 亞洲綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> 香港綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> (世界)綜合引用指數  
GPR<sup>(4)</sup> 亞洲綜合引用指數  
GPR<sup>(4)</sup> 香港綜合引用指數  
GPR<sup>(4)</sup> 環球100 指數  
GPR<sup>(4)</sup> 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

MSCI<sup>(5)</sup> 所有國家世界指數  
MSCI<sup>(5)</sup> 所有亞太國家(不包括日本)指數  
MSCI<sup>(5)</sup> 世界指數  
MSCI<sup>(5)</sup> 香港指數

GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 綜合香港指數  
GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 綜合房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 綜合香港房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 可投資100 指數  
GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 可投資100 香港指數  
GPR<sup>(4)</sup> / APREA<sup>(6)</sup> 可投資100 房地產投資信託指數

附註：

- (1) 自2019年7月1日起，管理人之註冊辦事處將更改為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓
- (2) 歐洲公共房地產協會
- (3) 美國不動產投資信託協會
- (4) 全球地產研究院
- (5) 摩根士丹利資本國際公司
- (6) 亞太房地產協會

# 釋義及詞彙

<b>2007年長期獎勵計劃</b>	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
<b>2017年長期獎勵計劃</b>	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
<b>2018年基金單位持有人週年大會</b>	於2018年7月25日舉行之基金單位持有人週年大會
<b>2019年基金單位持有人週年大會</b>	將於2019年7月24日舉行之基金單位持有人週年大會
<b>章程細則</b>	管理人之組織章程細則
<b>平均每月租金</b>	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
<b>獎勵</b>	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
<b>基本租金</b>	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
<b>董事會</b>	管理人之董事會
<b>董事委員會</b>	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「 <b>董事委員會</b> 」指其任何之一
<b>複合年均增長率</b>	複合年均增長率
<b>行政總裁</b>	管理人之行政總裁
<b>首席財務總監</b>	管理人之首席財務總監
<b>主席</b>	董事會之主席（文義另有所指除外）
<b>中國</b>	中華人民共和國（及倘文義所需，不包括香港）
<b>合規手冊</b>	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
<b>有條件現金獎勵</b>	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
<b>首席營運總監</b>	管理人之首席營運總監
<b>首席策略總監</b>	管理人之首席策略總監
<b>現金流量折現法</b>	現金流量折現法
<b>董事</b>	管理人之董事
<b>每基金單位分派</b>	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
<b>執行董事</b>	管理人之執行董事（文義另有所指除外）
<b>環境、社會及管治</b>	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）
香港或香港特區	中國香港特別行政區
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）
領展或領展基金	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員進行領展證券交易而採納之守則
上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
最高上限	根據房地產投資信託基金守則計算，(i)領展之發展成本總額（具有信託契約賦予該詞彙之涵義）及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產的合併價值之合計總值上限為領展資產總值之25%（並按信託契約所載方式計算）
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

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》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
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）
平方呎	平方呎
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12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<sup>(1)</sup>  
陳耀昌  
裴布雷  
陳寶莉  
陳秀梅  
謝伯榮  
謝秀玲  
韋達維<sup>(2)</sup>  
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<sup>(3)</sup>

王國龍  
張利民  
丘兆祺  
陳淑嫻

### 授權代表<sup>(4)</sup>

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<sup>(5)</sup>

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號舖  
電話：(852) 2862 8555

(1) 於2018年5月1日獲委任

(2) 於2018年8月13日退任

(3) 證券及期貨條例所規定者

(4) 上市規則所規定者

(5) 自2019年7月1日起，管理人之註冊辦事處將更改為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓

領展房地產投資信託基金  
Linkreit.com



年報 2018/2019

管治、披露及財務報表



領展房地產投資信託基金

股份代號：823





# 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最大型的房地產投資信託基金之一（以零售物業為主）。我們擁有一個包括位於香港、北京、上海、深圳及廣州之零售商舖、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2018/2019年度策略報告（其內載列我們在回顧年度內的表現及所創造的價值）的補充。

## 2018/2019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](http://Linkreit.com))瀏覽及下載。

### 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、房地產投資信託基金守則相關披露要求及上市規則編製，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](http://Linkreit.com/sustainability)

### 環境、社會及管治所遵從的文件

- 香港聯合交易所有限公司之《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》的「全面」選項
- 聯合國全球契約



瀏覽領展公司網站  
以獲取更多資訊

# 目錄

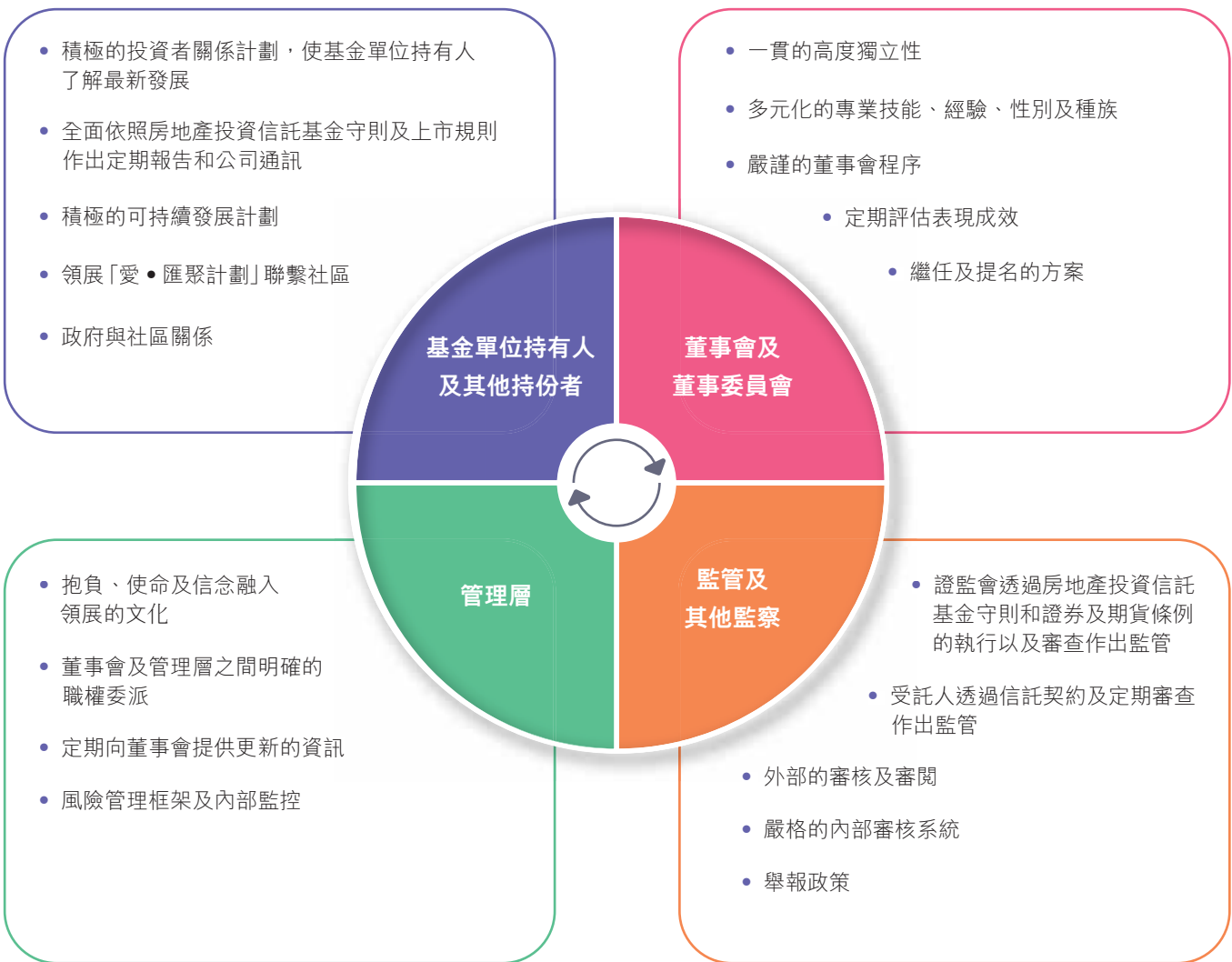
引言	封面內頁
管治	
管治良好的企業	2
董事委員會報告	
審核及風險管理委員會報告	31
財務及投資委員會報告	34
提名委員會報告	36
薪酬委員會報告	38
監管及合規事宜	40
披露	
董事及管理團隊之簡介	50
權益披露	58
長期獎勵計劃	62
關連人士交易	68
領展「愛 • 匯聚計劃」	73
受託人報告書	80
財務報表	
獨立核數師報告	81
綜合財務報表	
綜合收益表	86
綜合全面收益表	87
綜合分派報表	88
綜合財務狀況表	89
綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	90
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	92
估值報告	136
環境、社會及管治合規性	
香港品質保證局核實聲明	172
全球報告倡議組織標準內容索引 — 全面	173
香港聯交所的《環境、社會及管治報告指引》索引	182
聯合國全球契約索引	187
五年表現概要	188
投資者資料	191
釋義及詞彙	193
公司資料	封底內頁



# 管治良好的企業

## 企業管治架構

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的價值觀。我們的企業管治架構確立參與者及各種要素的相互關係，藉以確保管理層為基金單位持有人之利益營運領展的業務，並滿足其他持份者的期望。



## 董事會

董事會在領展的企業管治架構中發揮關鍵作用，確保所有企業管治的要素以最佳方式相互作用，並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。

現時董事會共有12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9名獨立非執行董事。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履歷簡介載於第50頁至第54頁。

我們的每位現任非執行董事及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週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週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任的規定。每位非執行董事及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。

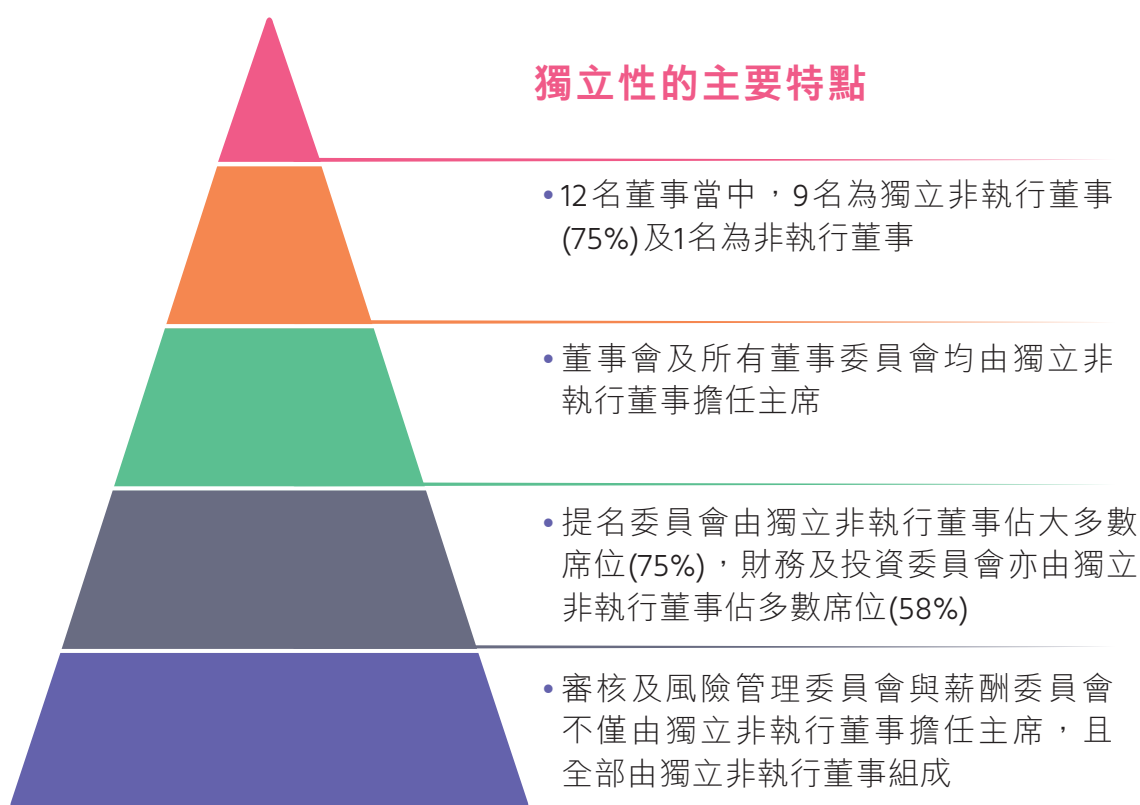
2名執行董事與管理人訂有僱員合約，惟並無指定任期。彼等毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任。

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。此透過以下特點實現：

- 董事會及董事委員會的高度獨立性
- 董事會及董事委員會之間明確的職權委派
- 董事會及管理層間明確的責任分工
- 董事會成員間的技能、經驗、專業、性別及種族多元化
- 嚴謹及透明的董事會程序

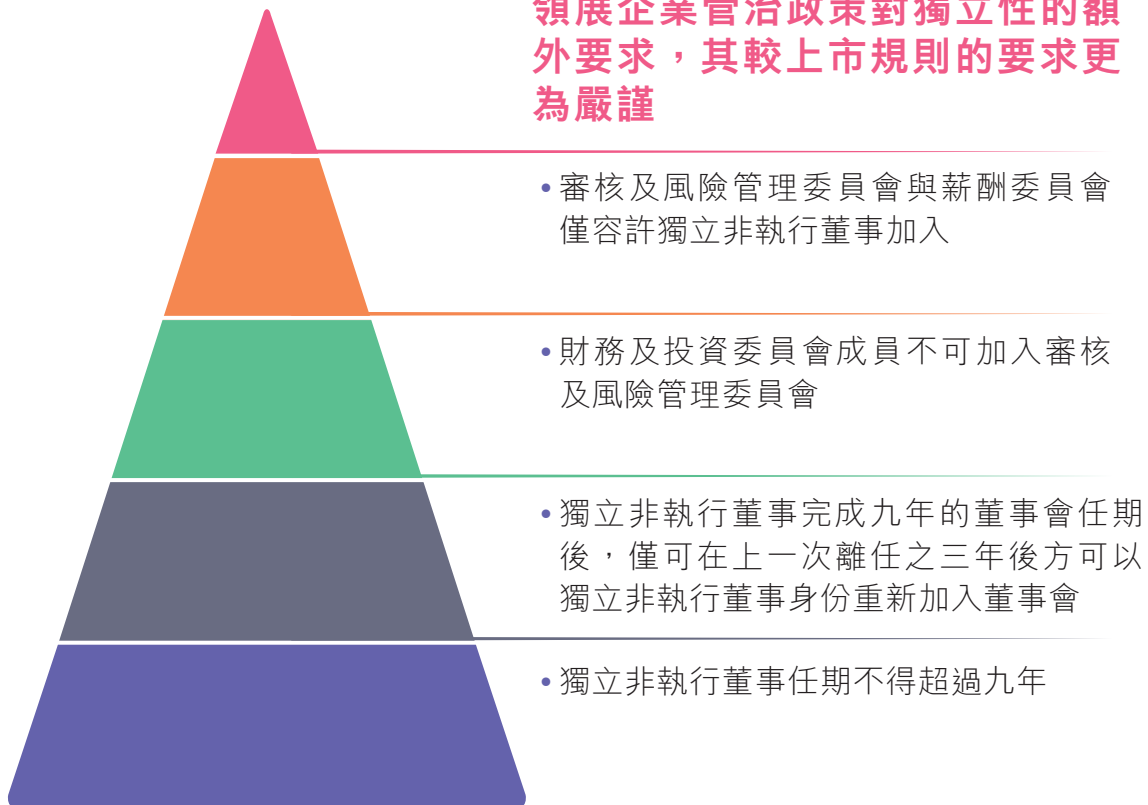
## 高度獨立性

我們的獨立非執行董事及非執行董事就管理層提交的方案作出具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。



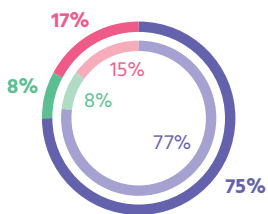
評估每位獨立非執行董事的獨立性乃按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該等準則以上市規則的獨立性指引為標準（並於若干方面較該指引更為嚴謹）。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會不時參考主要投票顧問的投票建議和指引。於整個回顧年度內，管理人一直遵守領展企業管治政策所載對獨立性的要求。

### 領展企業管治政策對獨立性的額外要求，其較上市規則的要求更為嚴謹

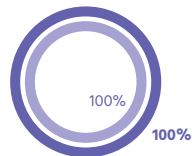


#### 獨立性比重

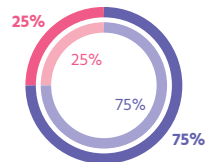
##### 董事會



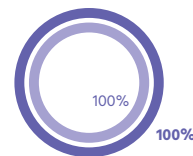
##### 審核及風險管理委員會



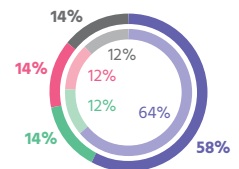
##### 提名委員會



##### 薪酬委員會



##### 財務及投資委員會



2019<sup>(1)</sup> 獨立非執行董事 非執行董事 執行董事 高層管理人員<sup>(2)</sup>  
 2018<sup>(1)</sup> 獨立非執行董事 非執行董事 執行董事 高層管理人員<sup>(2)</sup>

(1) 於2019年6月3日之12名成員與於2018年6月6日之13名成員比較

(2) 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



## 評估董事獨立性的程序

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。



作為持續評估程序的一部分，各董事均已向管理人披露其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。2名執行董事並無在其他上市公司擔任任何董事職位，但有參與專業團體、學術及公營機構的職務。各獨立非執行董事及非執行董事亦已表明彼等用於領展以外事務的時間，並已向主席確認彼等於領展的事務上已投放充足時間。年內概無現任董事在多於三間公眾／上市公司（包括領展）擔任董事職位。

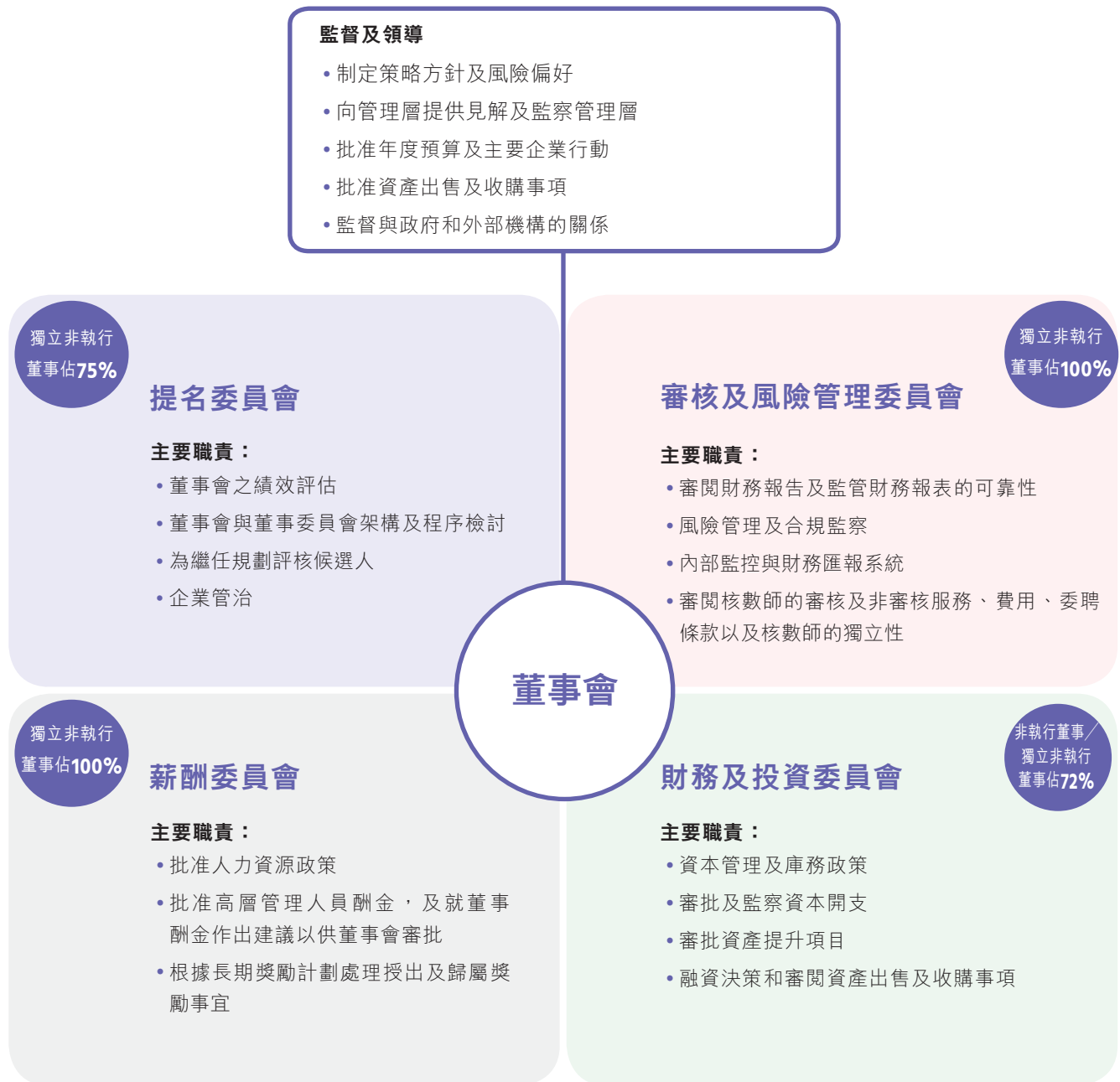
管理人已收取每位獨立非執行董事根據領展企業管治政策提交的年度獨立性確認書。根據該等確認書，提名委員會評定及董事會認為所有獨立非執行董事已於整個回顧年度內及直至本報告日期止一直保持其獨立性。

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

## 董事會及董事委員會間明確的職權委派

在監察管理層及業務表現方面，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)。

有關企業管治的重大事宜則特別保留予董事會處理。



### 保留予董事會的事項

- 審議領展的企業管治政策、抱負、使命及信念，以及策略方針；
- 就章程細則或信託契約條文之任何更改向基金單位持有人作出推薦意見；
- 批准中期及末期分派、中期報告及年報以及財務報表、致基金單位持有人之通函、會計政策之任何重大變動，以及委任及罷免外聘核數師及核數師費用；
- 批准庫務及資本管理政策、發行或回購基金單位、收購或出售資產，以及物業發展及相關活動；
- 委任或罷免行政總裁及任何其他董事以及公司秘書；
- 批准董事酬金、董事及高級職員責任保險，以及人事政策；
- 監控合規事宜、檢討內部監控程序與風險管理框架，以及批准任何可能對領展之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- 向董事委員會委派權力和職權。

董事委員會之報告載於本報告第31頁至第39頁。

## 董事會與管理層之間明確的職責劃分

### 主席及行政總裁

主席（為獨立非執行董事）領導及負責董事會的運作。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。

### 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由行政總裁領導的管理團隊執行。

#### 主席

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <p><b>1. 聶雅倫</b> (獨立非執行董事)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 領導董事會並確保其成效</li> <li>• 維持企業信譽及形象</li> <li>• 發展並領導策略事宜及企業管治</li> <li>• 負責評估行政總裁的表現</li> </ul> |
|--------------------------------|---|

#### 非執行董事／獨立非執行董事

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>2. 紀達夫</b> (非執行董事)</p> <p><b>3. 蒲敬思</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>4. 陳耀昌</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>5. 裴布雷</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>6. 陳寶莉</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>7. 陳秀梅</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>8. 謝伯榮</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>9. 謝秀玲</b> (獨立非執行董事)</p> <p><b>10. Elaine Carole YOUNG</b><br/>(獨立非執行董事)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務</li> <li>• 牽頭處理潛在利益衝突</li> <li>• 評議有關管理層對達成議定企業目標及業務目標的表現，並提出質詢</li> <li>• 監察合規和制訂財務報表事宜</li> <li>• 協助制定策略</li> <li>• 監察風險概況、風險管理及內部監控</li> <li>• 評議管理層提交的方案，並提出質詢</li> <li>• 檢討薪酬政策及批准董事酬金</li> <li>• 審閱員工領導能力、培訓及發展計劃</li> </ul> |
|---|---|

#### 行政總裁兼執行董事

##### 11. 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
- 建構與政府、監管機構及投資者的關係

#### 首席營運總監兼執行董事

##### 12. 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
  - 中國業務營運管理及監控
  - (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<sup>(1)</sup>

##### • 黃國祥

- 協助行政總裁監督以下職能：
  - 財務管理及匯報
  - 庫務及保險
  - 風險管理
  - 研究及數據分析
  - 資訊科技
  - (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

#### 首席策略總監<sup>(1)</sup>

##### • 丘兆祺

- 協助行政總裁處理投資者關係及與持份者溝通事宜
- 協助行政總裁制訂公司策略
- 協助行政總裁會見投資者及分析員，以闡述領展的業績及業務表現

(1) 高層管理人員，並非董事會成員。

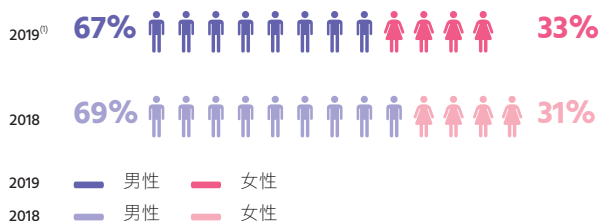
## 董事會多元化

我們相信，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，以平衡「集體思維」。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。

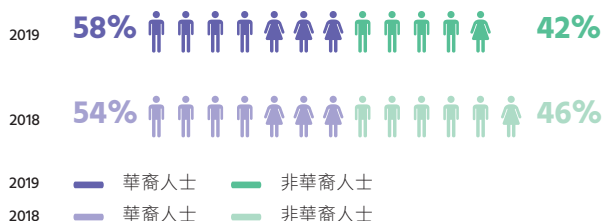
董事會成員多元化政策為董事會在審閱其組成及考慮任命新成員時制定了可衡量的目標。董事會的任命乃配合領展的業務目標及全面多元化而進行。隨著領展不斷發展，董事會的組合亦不斷變化。由於領展的獨立非執行董事的最長任期為9年，讓新成員加入並為董事會帶來新的技能和觀點對領展的業務拓展極其重要。董事會每年重新檢視其董事會成員多元化政策，藉此切實反映行業及投資者期望。

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。

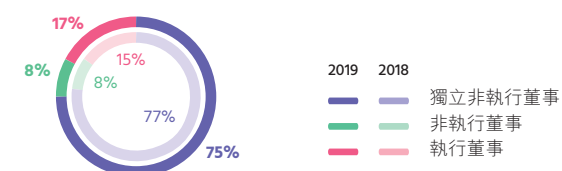
### 性別



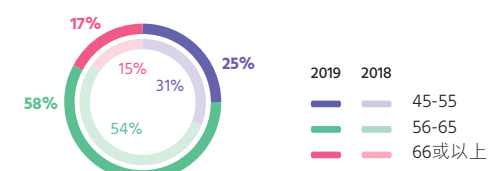
### 種族



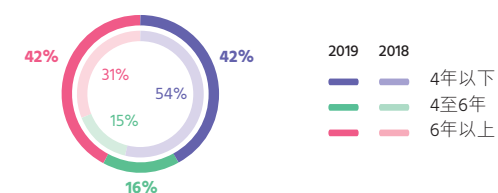
### 職銜



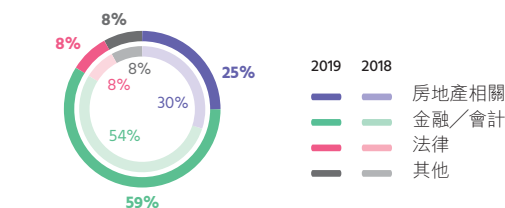
### 年齡(歲)



### 服務年期(加入領展之大約年期)



### 主要專業經驗



(1) 於2019年6月3日之12名成員與於2018年6月6日之13名成員比較



## 成員多元化如何有利於制定決策 財務及投資委員會

### 領導及與委員會成員互動

**行政總裁**

商業角度

**首席財務總監**

財務角度

### 財務及投資委員會

- 投資決策
- 資產提升決策
- 財務／資本管理決策

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**聶雅倫 (主席)**

財務及會計

**陳耀昌**

零售

### 非執行董事／獨立非執行董事貢獻的專業知識

**紀達夫**

樓宇設計／建築

**蒲敬思**

物業投資

**Elaine YOUNG**

物業投資／零售

## 審核及風險管理委員會

### 列席者

**行政總裁**

商業角度

**首席財務總監**

財務角度

**胡嘉翠**

(內部審核及風險管理主管)

### 審核及風險管理委員會

- 財務匯報及披露
- 內部監控及風險管理
- 合規監察

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**謝伯榮 (主席)**

會計／內部審核／風險管理

**陳秀梅**

銀行及會計

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**陳寶莉**

法律／合規

**謝秀玲**

公共機構行政／會計／合規

## 提名委員會

### 執行董事貢獻的專業知識

**行政總裁**

對領展人才需求及「包容」政策有深入知識

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**裴布雷**

國際業務及跨國公司經驗

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**聶雅倫 (主席)**

上市公司及管治經驗

**陳秀梅**

上市公司管治／跨國公司經驗

### 提名委員會

- 董事會之績效評估
- 提名新董事
- 繼任規劃
- 成員多元化及企業管治

## 薪酬委員會

### 列席者

**行政總裁**

就高層管理人員之工作表現及管理團隊之繼任規劃提供意見

**吳婉芬 (人力資源總監)**

就就業市場趨勢、同業市場薪酬水平及走勢提供意見

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**Elaine YOUNG**

零售市場及房地產市場方面的專業知識

**陳耀昌**

零售

### 獨立非執行董事貢獻的專業知識

**裴布雷 (主席)**

國際業務／跨國公司經驗

**陳秀梅**

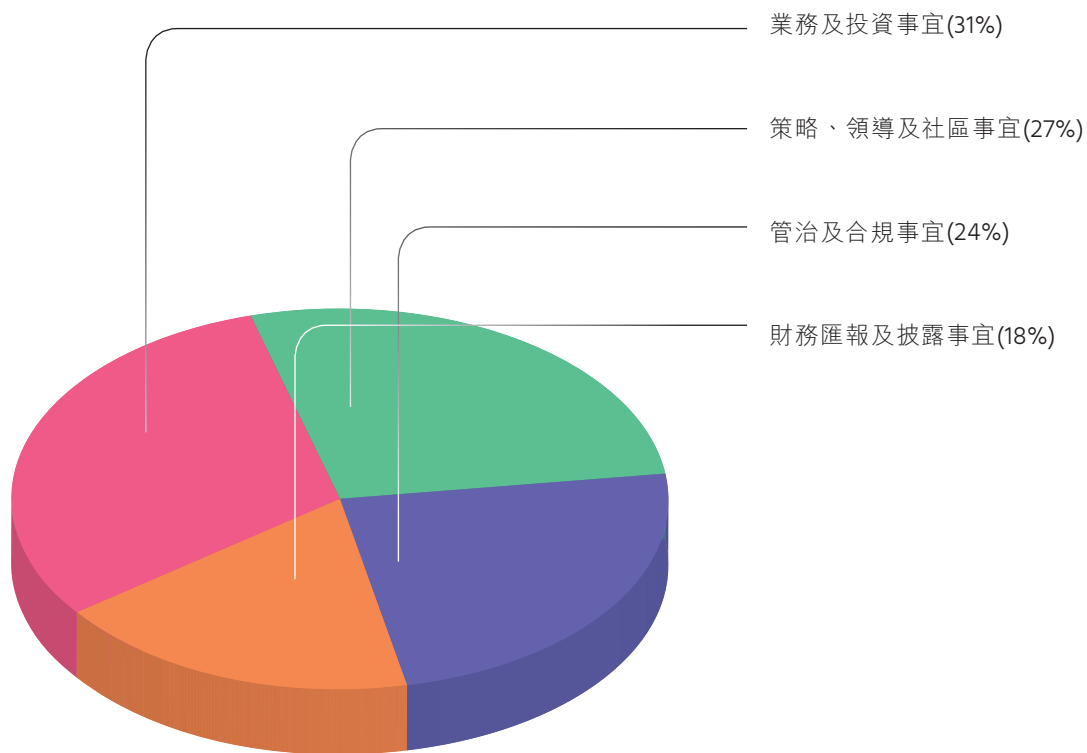
跨國公司／上市公司及資本市場經驗

### 薪酬委員會

- 執行董事及高層管理人員酬金
- 整體薪酬及人力資本政策
- 檢討董事袍金

## 嚴謹的董事會程序

截至2019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	董事委員會的組成、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、審閱末期業績、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"> <li>董事會每年秋天均會在香港境外舉行一次全日的董事會策略會議，以檢討、討論及制訂領展的策略。在適當議題上，行業先導者及顧問獲邀請向董事會講解特定議題</li> <li>董事會已採納舉行預會的慣例，於預會上管理層會就董事會成員希望涵蓋及討論的議程項目及議題向彼等收集意見</li> </ul>
議程、會議及補充資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>議程及會議文件將至少在三天前上載至電子平台</li> <li>董事會議程項目會經由主席／行政總裁審閱</li> <li>董事會／董事委員會會議各自設有常規議程項目，以確保有關財務匯報、項目進度、內部監控和風險管理，以及合規事宜等重要事項獲定期討論</li> </ul>
提醒	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書會按照領展證券交易守則，在末期或中期業績的「禁售期」及其他因發生涉及內幕消息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</li> </ul>
電子及無紙化會議	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會會議文件及補充資料會透過一個私密及安全的電子平台傳閱予董事。此舉可確保資料獲適時分發予董事，同時亦容許各董事迅速在線參閱及積極交換意見</li> <li>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</li> </ul>
會議程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>公司秘書保存會議出席率的完整記錄</li> <li>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資產組合估值與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</li> <li>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</li> <li>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最新資料。外部主講、嘉賓和顧問亦會獲邀參與特定議題</li> </ul>

<b>董事會／董事委員會之會議紀錄</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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總監擔任委員會秘書）</li><li>• 會議記錄於簽署前將先以初稿形式傳閱以收集意見</li><li>• 董事委員會會議記錄之定稿獲董事委員會主席審閱後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</li><li>• 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</li><li>• 會議文件及記錄在主席及相關董事委員會主席審閱後，會上載至電子平台以供其他董事在線查閱</li></ul>
<b>通告</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 董事會／董事委員會定期會議之通告最少於14天前發出</li></ul>
<b>專業意見</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。主席亦會與管理層及員工會面並進行午餐及聚會以了解彼等的工作</li></ul>
<b>定期報告及更新</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 行政總裁、首席營運總監、首席財務總監以及首席策略總監定期就達成業務目標取得的進度、企業策略及領展的其他發展向董事會報告</li><li>• 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</li><li>• 董事會收取每月業務的最新資料及透過於末期業績和中期業績路演舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見</li></ul>
<b>匯報</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li><li>• 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</li></ul>
<b>三年期的會議日程表</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>

### 公司秘書之角色

公司秘書支援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的信息交流、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，及領展為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56頁。



## 董事出席會議次數

於回顧年度內，管理人共舉行10次董事會會議及19次董事委員會會議。該等會議的平均舉行時間約為2小時（不包括全日的董事會策略會議）。董事於會上嚴謹地審閱及質詢管理層的方案。

董事會及董事委員會舉行的會議總次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，其中一次為於2018年9月在中國廣州舉行的年度董事會策略會議。

姓名	董事於年內出席的會議次數 (出席／有資格出席的會議次數)					2018年基金 單位持有人 週年大會
	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	
<b>現任董事</b>						
聶雅倫	<b>10/10(C)</b>	-	-	<b>3/3(C)</b>	<b>8/8(C)</b>	1/1
王國龍	10/10	-	-	3/3	8/8	1/1
張利民	10/10	-	-	-	-	1/1
紀達夫	9/10	-	-	-	8/8	0/1
蒲敬思 <sup>(1)</sup>	9/9	-	-	-	6/6	1/1
陳耀昌 <sup>(2)</sup>	10/10	-	2/2	-	8/8	1/1
裴布雷 <sup>(3)</sup>	10/10	-	<b>4/4(C)</b>	2/3	-	1/1
陳寶莉	10/10	4/4	-	-	-	1/1
陳秀梅	10/10	4/4	4/4	3/3	-	1/1
謝伯榮	10/10	<b>4/4(C)</b>	-	-	-	1/1
謝秀玲	9/10	4/4	-	-	-	1/1
Elaine Carole YOUNG	10/10	-	4/4	-	8/8	1/1
<b>高層管理人員</b>						
黃國祥 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	7/7	-
<b>前任董事</b>						
韋達維 <sup>(5)</sup>	3/3	-	2/2	-	3/3	1/1
<b>列席者</b>						
外聘核數師	2/2	2/2	-	-	-	1/1
內部審核及風險管理主管	-	4/4	-	-	-	-
主要估值師	2/2	2/2	-	-	-	-
<b>舉行會議總數</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
最少須舉行之會議次數 <sup>(6)</sup>	4	3	2	2	4	1
<b>各會議概約平均舉行時間(小時)</b>	2.5 <sup>(7)</sup>	2.5	2.5	1.5	1.5	1.5

C：主席

附註：

- (1) 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
- (2) 於2018年8月14日加入薪酬委員會為成員
- (3) 於2018年8月14日接替韋達維先生出任為薪酬委員會新主席
- (4) 於2018年5月3日獲委任為首席財務總監以及財務及投資委員會成員
- (5) 於2018年8月13日退任為獨立非執行董事，並不再擔任薪酬委員會主席與財務及投資委員會成員
- (6) 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
- (7) 不包括一次全日的境外董事會策略會議

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2018年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。行政總裁匯報基金單位持有人於上屆基金單位持有人週年大會上提出的問題。

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

### 提名候選人加入董事會

領展的提名政策規定所有董事會成員的任命均應根據董事會成員多元化政策進行。董事會的任命由提名委員會推薦並由董事會批准。

一間獨立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。提名委員會已商定一套篩選準則，並每年重新檢討，以確保該準則已更新並能滿足領展對專才及多元化的要求。提名委員會根據領展的多元化政策，每年檢視合適的董事會候選人。

當有機會任命董事時，將先安排董事會候選人與提名委員會主席和行政總裁進行面試，然後再安排其與獨立非執行董事的代表會面。外部顧問將進行行業和背景調查。面試結果連同外部顧問的意見將提交予提名委員會審議。提名委員會之建議將提交予董事會審批。

所有新委任的董事會成員須根據管理人的章程細則於其獲委任後的首個領展的基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。

### 新董事之就任安排

每位新任董事均獲安排參與全面度身定制的就任計劃，透過於私密安全的網上電子平台閱讀及熟識相關資料。就任材料載有信託契約、合規手冊及其他監管規定的資料，並由公司秘書定期檢視以確保該等資料為最新版本。

於回顧年度內，蒲敬思先生已獲安排參加入職簡介會，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。黃國祥先生獲委任為首席財務總監前亦獲安排參加相似的入職簡介會。

## 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。彼等亦會參與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。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。

公司秘書代提名委員會保存董事培訓記錄。

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	參與研討會／ 培訓課程／講座／ 其他專業發展 <sup>(附註)</sup>
聶雅倫	✓
王國龍	✓
張利民	✓
紀達夫	✓
蒲敬思	✓
陳耀昌	✓
裴布雷	✓
陳寶莉	✓
陳秀梅	✓
謝伯榮	✓
謝秀玲	✓
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，以及參與由其他專業機構舉辦的研討會、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，並確保更替順利。董事會負責監督執行董事和高層管理人員的繼任規劃。提名委員會於年內商討有關行政總裁繼任的應變計劃及長期計劃，並向董事會匯報。行政總裁亦向董事會報告高層管理人員的領導能力發展計劃以供考慮。

## 董事會之持續績效評估

董事會定期就其自身及其委員會的成效進行獨立評估。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

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。上一次正規的績效評估已於2016/2017年度完成，下一次正規的績效評估將於2019/2020年度進行。

### 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的董事會績效檢討將由提名委員會主席（亦為主席及獨立非執行董事）進行年度審閱。

於2018/2019年度內，董事會績效檢討由提名委員會主席審閱。公司秘書已寄發一份調查問卷予非執行董事及獨立非執行董事，供彼等向提名委員會主席直接反映意見，提名委員會主席亦已與彼等展開一對一討論以了解其對回顧年度內董事會整體績效、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。獨立非執行董事受邀回應的重點範圍包括：

- 董事會動態
- 董事會成員之間以及與管理層的溝通交流
- 會議的管理
- 對董事會的支援
- 策略方面的監督

高層管理人員亦已受邀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。

根據2018/2019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有效運作。

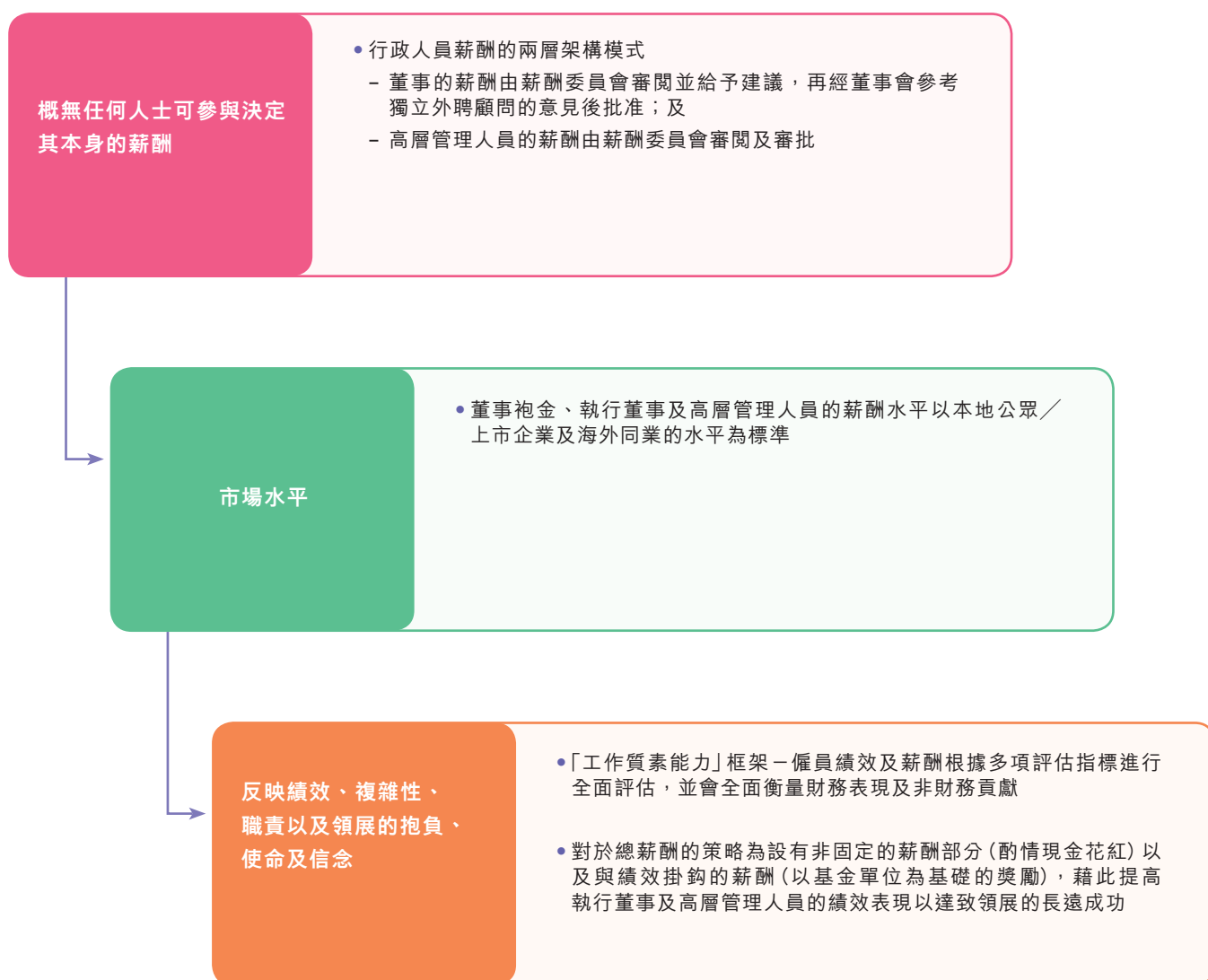
## 薪酬政策

### 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



## 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)

- 經薪酬委員會建議後，在執行董事及管理層不在場的情況下，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計劃之獎勵
- 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計劃之獎勵的事宜，並對此向董事會作出建議
  - 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、首席財務總監及首席策略總監的表現
- 根據市場數據及獨立外聘顧問的意見，檢討並建議董事會審批董事袍金
- 批准加薪、酌情花紅及向高層管理人員(包括首席財務總監及首席策略總監)授出長期獎勵計劃之獎勵

### 管理人員

履歷簡介載列於本報告第55頁至第57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，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



## 薪酬結構

薪酬及福利類別	2018/2019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 <sup>(1)</sup>	✓	✗	✗	✗	請參閱第21頁
基本薪金	✗	✓	✓	✓	請參閱第21頁
酌情現金花紅	✗	✓	✓	✓	請參閱第22頁
長期獎勵計劃之獎勵	✓ 與任期掛鈎	✓ 與績效掛鈎	✓ 與績效掛鈎	✗ <sup>(2)</sup>	請參閱第21頁至第22頁
企業員工購股計劃	✗	✗	✗	✓	-
強制性公積金及其他福利	✗ <sup>(2)</sup>	✓ <sup>(2)</sup>	✓	✓	請參閱第22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) 經理或以上職級並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計劃之獎勵，相關獎勵與績效掛鈎。

## 董事及管理層的薪酬

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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬委員會每年對袍金作出檢討並經董事會審批</li> <li>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</li> <li>分三年作出袍金調整</li> </ul>
長期獎勵計劃之獎勵 (獨立非執行董事及非執行董事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>由董事會審批授出</li> <li>由薪酬委員會審批歸屬</li> </ul>
基本薪金 (執行董事及高層管理人員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬總額包含的固定現金部分以可資比較同業為基準，藉以招攬及挽留主要領導層及管理人員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討，涉及執行董事的薪酬則交由董事會進行審批</li> </ul>

薪酬類別及福利	架構及政策	管治
<p>酌情現金花紅 (執行董事及高層管理人員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 執行董事大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，則遞延發放的酌情花紅將被取消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 全體僱員與執行董事的酌情現金花紅總額由薪酬委員會作出全面性的檢討及審批，涉及執行董事的花紅則交由董事會進行審批</li> <li>- 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</li> <li>- 每年在獨立外聘顧問的協助下由薪酬委員會作出檢討</li> </ul>
<p>長期獎勵計劃之獎勵 (執行董事及高層管理人員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 薪酬總額中包含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</li> <li>• 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</li> <li>• 歸屬會以領展基金單位於公布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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 由薪酬委員會審批向高層管理人員及表現良好的主要僱員授出之獎勵</li> <li>- 由薪酬委員會建議向執行董事授出之獎勵，並由董事會審批</li> <li>- 收取長期獎勵計劃之獎勵的承授人不得參與企業員工購股計劃</li> <li>- 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</li> </ul>
<p>退休金及其他福利</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供符合法定要求的僱員福利</li> <li>• 提供與市場慣例一致的其他福利，如：                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 年假、產假／侍產假及生日假</li> <li>- 醫療保險、人壽及個人意外保險</li> <li>- 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</li> </ul> </li> </ul>	

如載於第132頁及第133頁的綜合財務報表附註30(d)所述，以下於第23頁至第25頁標題包含「已審計」的段落構成綜合財務報表的一部分，並已由本集團之核數師審核。

### 授予非執行董事及獨立非執行董事酬金

於2018年，薪酬委員會參考美世(香港)有限公司(「美世」)的獨立意見就袍金水平進行檢討。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2018年不作出全面調整，而是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：

	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
董事會	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	204,400	150,000	209,400	150,000	215,000	150,000
薪酬委員會	105,000	61,500	110,600	62,900	116,500	64,400
提名委員會	101,200	55,000	102,600	55,000	103,500	55,000
財務及投資委員會	157,000	79,400	159,100	81,500	161,200	83,500

除根據上述角色和職責的基本袍金外，非執行董事／獨立非執行董事亦可獲得價值為其個人年度總袍金70%的長期獎勵計劃之獎勵。此長期獎勵計劃之獎勵按任期授出且無設定與績效掛鈎的目標。

### 授予執行董事酬金(已審計)

根據載於第19頁至第22頁的薪酬框架及政策及獨立外聘顧問所提出的意見，薪酬委員會已審閱及向董事會建議並獲董事會通過，兩位執行董事於2018/2019業績年度獲授予之酬金總額及其他福利載列於下表：

#### 就2018/2019業績年度授出之酬金總額

董事姓名	短期酬金			長期酬金	總計 <sup>(4)</sup> 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 <sup>(1)</sup> 千港元	退休金 計劃供款 千港元	與表現相關之 非固定酬金 <sup>(2)</sup> 千港元	長期獎勵 計劃之獎勵 <sup>(3)</sup> 千港元	
王國龍	10,191	18	28,528	39,528	78,265
張利民	5,166	18	6,152	12,152	23,488

就2017/2018業績年度授予之酬金總額

董事姓名	短期酬金			長期酬金	總計 <sup>(4)</sup> 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 <sup>(1)</sup> 千港元	退休金 計劃供款 千港元	與表現相關之 非固定酬金 <sup>(2)</sup> 千港元	長期獎勵 計劃之獎勵 <sup>(3)</sup> 千港元	
王國龍	9,160	18	54,504	30,450	94,132
張利民	5,014	18	10,925	8,250	24,207

附註：

- (1) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (2) 非固定酬金與績效掛鉤，其通過比較取得的成果與預定的財務及非財務關鍵績效目標（包括企業交易產生的附加價值）來釐定。就2018/2019業績年度授出之非固定酬金包括將於2019/2020年度向王國龍先生支付的28,528,000港元，及將於2019/2020年度向張利民先生支付的6,152,000港元（就2017/2018業績年度授出之非固定酬金：將分別於2018/2019年度及往後年度向王國龍先生支付34,504,000港元及20,000,000港元，及將分別於2018/2019年度及往後年度向張利民先生支付7,100,000港元及3,825,000港元）。就2017/2018業績年度前授出之9,550,000港元及3,510,000港元非固定酬金已於2018/2019年度內分別支付予王國龍先生及張利民先生。
- (3) 透過衡量主要行政人員對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供現金或／及受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而激勵並留聘他們。長期獎勵計劃之獎勵的價值按歸屬基金單位的目標數量及2017年長期獎勵計劃下加權平均基金單位價格而釐定。上述基金單位目標價值之歸屬數量並無任何承諾。最終歸屬之數量取決於成果與若干財務業績和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。受限制基金單位獎勵將根據2017年長期獎勵計劃於2019年7月授出。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。
- (4) 酬金總額乃根據董事會批准的非固定酬金及長期獎勵計劃之獎勵計算。各年度實際支付之非固定酬金載於上文附註(2)，而年內確認之長期獎勵計劃價值的詳情載於本報告第64頁及第66頁。

**支付及確認之非執行董事及獨立非執行董事酬金(已審計)**

以下數字為截至3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表確認之金額，而袍金則以現金支付及因與個別非執行董事及獨立非執行董事有關，部分長期獎勵計劃之獎勵於2018/2019年度確認如下：

姓名	2019年			2018年		
	袍金 千港元	長期獎勵 計劃撥備 總計 <sup>(4)</sup> 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	長期獎勵 計劃撥備 總計 <sup>(4)</sup> 千港元	總計 千港元
<b>現任董事</b>						
聶雅倫	2,095	2,549	4,644	1,975	1,416	3,391
紀達夫	619	789	1,408	577	594	1,171
蒲敬思 <sup>(1)</sup>	561	189	750	-	-	-
陳耀昌	658	775	1,433	577	421	998
裴布雷	684	791	1,475	615	438	1,053
陳寶莉	690	844	1,534	650	466	1,116
陳秀梅	807	971	1,778	728	735	1,463
謝伯榮	744	979	1,723	727	755	1,482
謝秀玲	690	857	1,547	650	636	1,286
Elaine Carole YOUNG	681	858	1,539	638	638	1,276
<b>前任董事</b>						
陳則杖 <sup>(2)</sup>	-	346	346	475	636	1,111
韋達維 <sup>(3)</sup>	268	767	1,035	678	697	1,375
<b>總計</b>	<b>8,497</b>	<b>10,715</b>	<b>19,212</b>	<b>8,290</b>	<b>7,432</b>	<b>15,722</b>

附註：

- (1) 於2018年5月1日獲委任
- (2) 於2017年11月9日退任
- (3) 於2018年8月13日退任
- (4) 這些為與任期掛鈎之受限制基金單位獎勵的估值，其與任期掛鈎，並由獨立外聘估值師根據估值技術及對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及其他市場條件(如適用)進行估值，並於歸屬期內在綜合收益表扣除。這些金額受有關董事的任命/退任時間以及基金單位價格變動(如適用)所影響

## 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之重大風險的性質和程度。董事會確認，該等監控及制度僅可管理而非消除風險，且對會否發生遺失或重大錯報僅可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。董事會與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
- 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。所記錄的風險及其隨時間之變動由風險管理團隊進行監察。業務單位主管為風險負責人。

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緩減行動（如有需要），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持續監察。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2018/2019年度年報的策略報告第44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）向董事會報告關鍵風險、剩餘風險、其相關的變動及（如有需要）領展整體風險管理框架下的緩減措施。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主管會出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，並建議董事會對主要風險作檢閱及審批。



## 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避免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），並須缺席有關該建議的會議部分。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。有關建議的會議文件將不會發放予有利益衝突之董事，其亦將不可參與該建議的討論及決定。
- (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、領展的外聘核數師定期審閱及由證監會於審查時審閱。

## 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、首席財務總監、首席策略總監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、最新市場發展，及領展基金單位價格表現的市場預測。

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<sup>(1)</sup>）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本報告第44頁。

於回顧年度內，管理人：

- 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。主席、行政總裁及首席財務總監出席新聞發布會。行政總裁、首席財務總監和首席策略總監出席分析員通報會以回答有關財務業績的提問；
- 舉行領展2018年基金單位持有人週年大會，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週年大會提出的事項和意見向基金單位持有人作出匯報；
- 於業績發布後舉行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，亦會安排分析員及主要基金單位持有人的代表參觀領展位於香港及國內的指定物業；
- 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了解企業管治方面的最新趨勢；
- 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，適時刊發領展之中期及全年業績、中期報告及年報及其他公司通訊；
- 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。

(1) 自2019年7月1日起，管理人的註冊辦事處將更改為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓

## 分派政策

管理人的分配政策是待董事會批准領展全年及中期業績後定期每半年為基金單位持有人提供分派。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，領展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領展可分派收入總額之90%。根據信託契約，可分派收入總額為基金單位持有人應佔領展綜合除稅項後溢利，並作出調整以撇除有關財政年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。

管理人一貫行使其於信託契約下的酌情權，將領展可分派收入總額的100%（及在適當的情況下，超過100%）分派予基金單位持有人。

截至2019年3月31日止財政年度之中期及末期分派載於本報告第88頁。2018/2019財政年度分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記日期、記錄日期及派付日期載於本報告第191頁。

## 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之業務目標、活動及未來發展方向充分了解，並收集彼等的意見。目前共有17名股票分析員就領展積極撰寫報告。自2018年4月以來，管理人參與下列活動：



## 報告及透明度

領展一直保持高度透明，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；
- 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；
- 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週年大會。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。

### • 2018年基金單位持有人週年大會

於2018年7月25日舉行的2018年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選紀達夫先生為非執行董事及聶雅倫先生、陳寶莉女士、謝伯榮先生及蒲敬思先生為獨立非執行董事，以及重新授出回購基金單位之授權及修改信託契約。有關2018年7月25日之投票表決結果公告可於領展及聯交所之網站查閱。

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、首席策略總監及首席財務總監以及領展的外聘核數師均有出席2018年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。

### • 2019年基金單位持有人週年大會

2019年基金單位持有人週年大會將於2019年7月24日舉行。大會通告及議程載於本2018/2019年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

### • 於2019年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2019年基金單位持有人週年大會上，陳耀昌先生、裴布雷先生及陳秀梅女士將根據章程細則第125條及第126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。

## 監管及合規事宜

有關監管及合規資料（作為本企業管治報告不可分割的部分），請參閱本報告第40頁至第49頁。

## 環保、社會及管治方面之表現

領展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173頁至第187頁。

## 財政年度結束後之變動

本報告已納入於2019年3月31日財政年度結束後直至2019年6月3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，2019年6月3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、物業發展及相關投資之活動，以確保該等交易根據證監會的相關豁免條件進行及確保物業發展及相關投資之活動符合房地產投資信託基金守則的資產總值上限及最高上限之要求。

### 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。

於截至2019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。

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 (主席)	✓	4/4	行政總裁 <sup>(1)</sup>	4/4
陳寶莉	✓	4/4	首席財務總監 <sup>(1)</sup>	4/4
陳秀梅	✓	4/4	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」) (外聘核數師) 及仲量聯行有限公司 (「仲量聯行」) (主要估值師) 之高級代表 <sup>(2)</sup>	2/2
謝秀玲	✓	4/4	內部審核及風險管理主管 <sup>(1)</sup>	4/4
			人力資源總監 <sup>(3)</sup>	1/1
			財務主管 <sup>(3)</sup>	2/2
			資本市場主管 <sup>(3)</sup>	1/1

附註：

- (1) 非審核及風險管理委員會成員，但出席所有相關環節
- (2) 仲量聯行及羅兵咸永道之高級代表出席審核及風險管理委員會會議討論及審閱資產組合估值及領展中期及末期業績的環節
- (3) 相關部門總監／主管出席審核及風險管理委員會的相關環節

## 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

主要審閱範圍	履行之職務
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱領展2018/2019年度末期業績公告、年報及2018/2019年度財務報表，管理人2018/2019年度董事報告及財務報表，並建議董事會批准上述文件</li> <li>審閱2018/2019年度中期業績公告及中期報告</li> <li>審閱領展刊發之公告、通函及其他公司通訊</li> <li>檢討會計政策(包括重要會計政策)及慣例</li> <li>考量及與外聘核數師就其審閱中期及全年業績之報告進行關鍵審計事項的討論，包括在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議</li> <li>與主要估值師就中期及末期業績審閱資產組合估值報告並建議呈交相關報告予董事會討論及批准</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>委聘及續聘／罷免外聘核數師、檢討外聘核數師之表現以及審核與非審核服務之費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱外聘核數師提供之審核及非審核服務之工作範圍、質素、費用及委聘條款</li> <li>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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>內部審核計劃及審核工作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>批准2019/2020年度內部審核計劃以及2019/2020年度至2021/2022年度三年期之內部審核計劃</li> <li>審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效，在員工數量及培訓方面亦資源充足</li> <li>(透過審核及風險管理委員會主席)不時與內部審核及風險管理主管單獨討論內部監控及內部審核事宜</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>內部監控及風險管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過每季度審閱內部審核工作報告及風險管理工作報告以達致每季度審閱領展的內部監控及風險管理制度之成效</li> <li>透過識別新風險、剩餘風險、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</li> <li>確認公司風險登記冊予董事會進行年度審閱及審批</li> <li>不時與內部審核及風險管理主管單獨討論風險管理事宜</li> <li>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、經驗、培訓及預算是否足夠</li> <li>審閱並信納風險管理部門獨立兼具成效，在員工數量及培訓方面亦資源充足</li> <li>審閱相關投資之內部監控指引及風險管理框架</li> </ul>



**主要審閱範圍**

- 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：
  - 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
- 其他

**履行之職務**

- 持續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
- 透過公司秘書提交的季度報告及內部審核部門進行的半年度檢討，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
- 審閱企業管治報告披露之資料、監察對上市規則企業管治守則之遵守情況，並確認可持續經營之聲明以及遵守上市規則企業管治守則之聲明已載入年報及財務報表
- 審閱有關物業發展及相關活動之季度更新資料，及(以百分比計算)領展之物業發展及／或相關投資已符合資產總值上限及最高上限之已使用程度，並審閱年報內有關上述資料的披露
- 透過已提交的季度報告，監察合規手冊(其載有領展企業管治政策及領展證券交易守則)之遵守情況
- 審閱已更新之合規手冊並建議呈交予董事會批准
- 審閱並確認就發行可轉換債券委聘滙豐提供企業融資服務為合乎證監會之相關豁免條款
- 審閱風險管理委員會的職權範圍之更新

本人謹此向盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

本委員會成員概無於緊接其獲委任前兩年內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，2019年6月3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。

於截至2019年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行八次會議。

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)	✓	8/8	首席營運總監	1/1
王國龍		8/8	首席策略總監	2/2
紀達夫		8/8	資產管理(中國)總監	1/1
蒲敬思 <sup>(1)</sup>	✓	6/6	投資總監	5/5
陳耀昌	✓	8/8	資產策劃及策略主管	4/4
韋達維 <sup>(2)</sup>	✓	3/3	資本市場主管	7/7
Elaine Carole YOUNG	✓	8/8	財務主管	1/1
黃國祥 <sup>(3)</sup>		7/7	項目及發展主管	3/3
			企業發展及策略總經理	1/1
			投資總經理	2/2

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) 韋達維先生於2018年8月13日退任為財務及投資委員會成員
- (3) 黃國祥先生於2018年5月3日加入管理人為首席財務總監並成為財務及投資委員會成員

## 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

主要審閱範圍	履行之職務
<ul style="list-style-type: none"> <li>投資、收購及出售，以及資本循環決策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據董事會批准之投資準則商討及評估不同之投資機會及所需回報率</li> <li>商討並贊同收購位於中國通州及深圳的兩項物業以及出售12項香港物業</li> <li>商討及建議董事會批准更新基金單位回購之授權，並定期監察其執行情況</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>融資事宜</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱及建議董事會批准更新中期票據計劃及一般授權以便管理層根據中期票據計劃發行票據</li> <li>審閱及建議董事會批准發行40億港元之有擔保綠色可轉換債券</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>預算及財務預測</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱及建議董事會批准三年期預算及業務計劃</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>融資方案及策略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>審閱及建議董事會批准增加管理人之股本，以履行《證券及期貨(財政資源)規則》</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>資產提升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>批准新資產提升項目；定期審查現有資產提升項目之進度；評估資產在提升項目後之表現；及審閱其他資本開支建議</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>相關投資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱、商討及批准授予管理層之相關投資授權的範圍，以及執行安排</li> <li>評估根據相關投資授權範圍內的機會</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>其他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱及建議董事會批准經更新的財務及投資委員會職權範圍</li> </ul>

韋達維先生已於2018年8月13日自財務及投資委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝韋達維先生於過往年度作出的貢獻。本人亦謹此向所有其他委員會成員於年內竭誠履行職責致謝。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2019年6月3日

## 提名委員會報告

提名委員會負責檢討董事會及董事委員會的架構、規模及組成（經考慮成員的專業技能與經驗、獨立性及多元化），並就任何新的董事任命和繼任規劃向董事會提出建議。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。

## 組成及出席率

於截至2019年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行三次會議。

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	人力資源總監	2/2
王國龍	✓	3/3		
裴布雷	✓	2/3		
陳秀梅	✓	3/3		

## 提名委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
<ul style="list-style-type: none"> <li>董事之委任、重新委任及罷免，提名董事於基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人重選連任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱並建議董事會批准將聶雅倫先生、陳耀昌先生、裴布雷先生、陳寶莉女士、陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士擔任獨立非執行董事的任期分別續期三年</li> <li>經考慮三名行將退任並會膺選連任之董事(即陳耀昌先生、裴布雷先生及陳秀梅女士)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2019年基金單位持有人週年大會上重選連任作出推薦意見</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會成員多元化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>領展企業管治政策下的董事會與董事委員會的組成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>於回顧年度內，提名委員會的成員審閱並建議董事會批准委任蒲敬思先生及陳耀昌先生分別出任財務及投資委員會與薪酬委員會之成員</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>繼任規劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>檢討行政總裁的繼任規劃</li> <li>審閱領展的退休政策及延長行政總裁的退休年齡</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會績效評估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱年內董事於董事會工作所投放時間，其中包括會議的出席率及在領展以外擔任的董事職位數目</li> <li>審閱每位董事於年內所接受的培訓及持續專業發展</li> <li>進行董事會績效檢討</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>協助董事會確保遵守領展企業管治政策及常規</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>其他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱提名委員會職權範圍</li> </ul>

本人謹此向於年內盡心竭力服務的所有委員會成員致以謝意。

提名委員會主席

聶雅倫

香港，2019年6月3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，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。彼全體由獨立非執行董事組成。

### 組成及出席率

於截至2019年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行四次會議。

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
裴布雷 <sup>(1)</sup> (主席)	✓	4/4	董事會主席 <sup>(4)</sup>	2/2
陳耀昌 <sup>(2)</sup>	✓	2/2	行政總裁 <sup>(4)</sup>	4/4
陳秀梅	✓	4/4	美世(獨立外聘顧問)之高級代表	3/3
韋達維 <sup>(3)</sup>	✓	2/2	人力資源總監 <sup>(4)</sup>	4/4
Elaine Carole YOUNG	✓	4/4		

附註：

- (1) 於2018年8月14日接替韋達維先生出任為薪酬委員會主席一職
- (2) 於2018年8月14日加入薪酬委員會為成員
- (3) 於2018年8月13日退任為獨立非執行董事並不再擔任薪酬委員會主席
- (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

薪酬委員會負責長期獎勵計劃之行政工作。彼建議董事會批准向行政總裁、首席營運總監及其他董事授出獎勵。彼決定對高層管理人員(包括首席財務總監及首席策略總監)授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之獎勵的歸屬。

主席就相關環節列席薪酬委員會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、首席財務總監及首席策略總監之表現評估，以協助薪酬委員會審閱兩名執行董事之薪酬待遇及釐定首席財務總監及首席營運總監之薪酬待遇。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。

聘用獨立外聘顧問提供市場數據及行業分析，協助薪酬委員會討論及審閱行政人員薪酬框架。

概無董事參與決定其本身之薪酬。



主要審閱範圍	履行之職務
<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬政策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱執行董事、高層管理人員及主要員工之薪酬框架、政策及結構</li> <li>在獨立外聘顧問(美世)之協助下，審閱行政人員薪酬之市場發展及業務表現</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關高層管理人員加薪及表現花紅之預算</li> <li>檢討人力資源總監提交之領袖發展計劃</li> <li>討論高層管理人員之培訓及持續專業發展</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>執行董事及高層管理人員之薪酬待遇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在美世之協助下，審閱行政總裁(對此會聽取主席的意見)及首席營運總監(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</li> <li>審閱及釐定高層管理人員團隊包括首席財務總監及首席策略總監(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇</li> <li>在美世之協助下，討論行政人員薪酬框架</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>非執行董事與獨立非執行董事之袍金水平</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在美世之協助下，根據2019/2020財政年度所定之董事袍金附表進行袍金架構及水平之年度審閱，並確定非執行董事與獨立非執行董事之袍金加幅</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>根據長期獎勵計劃授出董事及高層管理人員長期獎勵計劃之獎勵及其歸屬</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱有關向行政總裁、首席營運總監及其他董事授出2017年長期獎勵計劃下之獎勵的建議，並向董事會提出建議以供審批</li> <li>批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員團隊之成員(包括首席財務總監及首席策略總監)及若干其他主要員工授出獎勵</li> <li>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</li> <li>討論2017年長期獎勵計劃就新委任之獨立非執行董事之授出政策</li> </ul>

韋達維先生已於2018年8月13日自薪酬委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝韋達維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

裴布雷

香港，2019年6月3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。

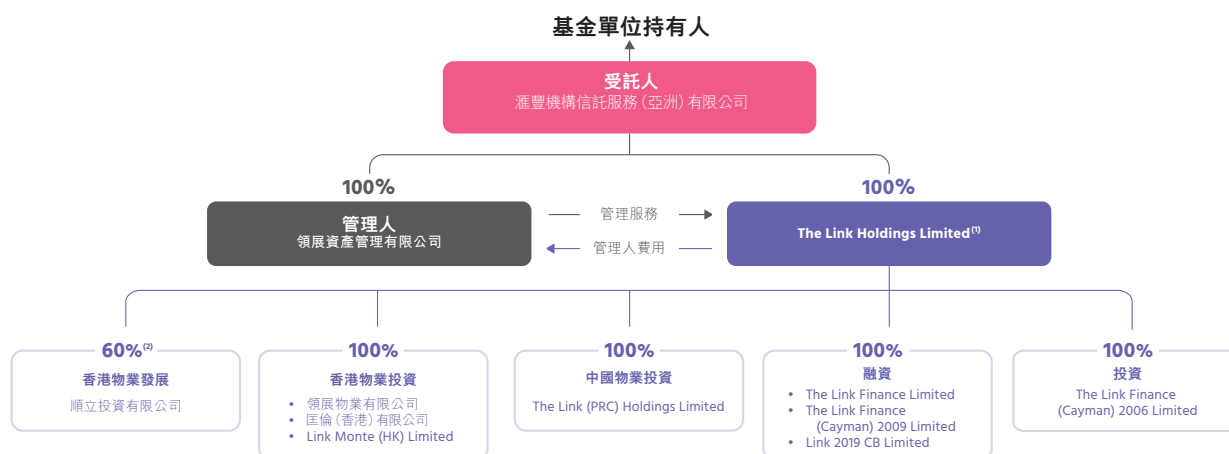
管理人及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對管理人作出定期審閱。受託人報告書載於本報告第80頁。

管理人和領展的活動均根據房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例受證監會規管。領展的業務及管理人的活動均須接受證監會不時進行的審查，而該審查已於2018/2019財政年度進行及完成。

於截至2019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四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2019年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註32。受託人代表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。

## 遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2019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（在所有重要層面）；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2019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，有意進行領展證券交易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掌握未公布內幕消息，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消息的適當披露前，彼等不可進行領展證券交易。

參與編製領展中期及末期業績公告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進行領展基金單位之交易（或稱禁售期）。管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息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之內幕消息的僱員頒令及實施特別禁售期。受制於禁售期的僱員將暫時不可參與企業員工購股計劃，直至禁售期結束為止。

## 遵守內幕消息規定

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消息。管理人亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。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。

## 董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領展截至2019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81頁至第85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）與領展之間並無存在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服務屬於經常性項目，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交易的盡職調查與核證、資訊科技系統的安全性評估，以及會計及稅務諮詢服務等特別項目。有關截至2019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2018/2019年度中期報告後之董事履歷資料更新

- 王國龍先生自2019年1月1日起獲委任為賓夕法尼亞大學之受託人。
- 蒲敬思先生自2018年11月27日起獲委任為英國皇家特許測量師學會（RICS）之全球主席。
- 陳耀昌先生自2019年6月3日起獲委任為軟銀投資顧問之營運合夥人。
- 裴布雷先生自2018年11月28日起不再擔任Principal Financial Group, Inc.（該公司於納斯達克上市）之策略事宜委員會成員。
- 謝伯榮先生自2018年12月1日起退任為香港飛機工程有限公司（該公司於聯交所主板上市直至於2018年11月29日撤銷其上市地位）之獨立非執行董事。

## 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，以填補臨時空缺或作為董事會新增成員（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%已發行基金單位之已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%已發行基金單位之已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%已發行基金單位之已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。

### 根據章程細則退任

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週年大會上退任，惟合資格可膺選連任（但該名董事在確定於該週年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算）；
- 執行董事毋須於週年大會上輪值退任；及
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事須於每屆週年大會上輪值退任（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週年大會上輪值退任。

## 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，要求管理人召開基金單位持有人大會並於該大會上提呈決議案以供考慮。

召開基金單位持有人週年大會或其他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：

- 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；
- 受託人出售管理人全部或任何已發行股本；
- 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；
- 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；
- 領展終止業務或進行合併；及
- 於若干情況下罷免受託人。

## 董事之服務合約

於2019年基金單位持有人週年大會上行將退任及膺選連任之該等董事概無訂立任何管理人如不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。



## 董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第68頁至第72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領展的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62頁至第67頁「長期獎勵計劃」一節及綜合財務報表附註20。除已披露者外，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公司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。董事及高級職員責任保險已於2018年12月續期。

## 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及社區參與的工作之一。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,440萬港元之撥款，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73頁至第79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之基金單位，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之基金單位。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558名，彼等於聯交所共購買234,572個基金單位，總代價為18,375,598.75港元，其中由管理人補貼的金額為2,633,823.00港元。

## 領展基金單位之資料

### 發行新基金單位

於回顧年度內，為滿足根據2007年長期獎勵計劃下授出的受限制基金單位獎勵之歸屬而發行之新基金單位為1,407,782個。按於2019年3月31日已發行之2,109,321,254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42,145,500個基金單位，總代價（不包括開支）約為32.164億港元。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	
<b>2018年</b>				
7月	13,611,500	77.80	71.35	1,019.9
8月	25,868,500	78.30	75.05	1,987.5
12月	966,500	79.00	77.35	76.1
<b>2019年</b>				
1月	1,699,000	79.00	77.60	132.9

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2018年基金單位持有人週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76.32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。

### 發行於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於回顧年度內，領展與（其中包括）領展全資擁有之特別目的投資工具Link 2019 CB Limited作為發行人，及香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）及J.P. Morgan Securities plc簽訂一份日期為2019年3月7日之認購協議以發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「可轉換債券」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。可轉換債券於2019年4月4日在聯交所正式上市，股份代號為5936。

領展擬將透過發行可轉換債券所得款項淨額約3,974,193,050港元（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）為現有及日後符合領展綠色融資框架下訂明的某些遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。

由於可轉換債券將會補充領展的到期融資、使領展的資金來源多元化、擴大投資者基礎及提升基金單位的流動性，因此領展認為發行可轉換債券符合領展及基金單位持有人的整體最佳利益。

按初步轉換價每基金單位109.39港元計算，於可轉換債券悉數轉換後將可發行的新基金單位數目約為36,566,413個基金單位。

截至本報告日期，並無任何可轉換債券持有人行使轉換可轉換債券及Link 2019 CB Limited並無贖回可轉換債券。

詳情請參閱由管理人刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日之公告。

## 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2019年3月31日之已登記基金單位持有人分析如下：

基金單位持有量範圍	已登記基金單位 持有人數目	持有之基金單位 總數	百分比 %
0-1,000	7,423	4,895,637	0.23
1,001-5,000	13,450	29,939,331	1.42
5,001-10,000	1,048	7,346,629	0.35
10,001-100,000	698	19,217,660	0.91
100,001或以上	87	2,047,921,997	97.09
<b>總計</b>	<b>22,706</b>	<b>2,109,321,254</b>	<b>100.00</b>

香港中央結算(代理人)有限公司於2019年3月31日持有2,023,807,352個基金單位(約96%)，是最大單一已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91.8港元及已發行基金單位2,109,321,254個計算，領展於2019年3月31日之市值約為1,936億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註25。

## 公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領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，蒲敬思先生獲委任為董事及韋達維先生退任為董事。

### 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。霍業生先生為領展5間中國附屬公司之董事，而吳婉芬女士及黃日山先生分別為其中3間及1間中國附屬公司之董事。江寶欣女士為一間領展與南豐發展有限公司組成之合營公司及其持有海濱匯的附屬公司之董事。

於回顧年度內，概無董事於任何與領展有任何重大方面競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

## 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2,560,000,000元收購位於中國北京市通州區之京通羅斯福廣場，並於2019年1月23日成交；
- (ii) 以總代價12,010,000,000港元出售12項物業，並全部於2019年3月13日成交；及
- (iii) 以代價人民幣6,600,000,000元收購位於中國深圳市福田之新怡景商業中心，並於2019年3月14日成交。

截至2019年3月31日，領展的物業組合內共有132項資產(包括香港的126項投資物業及1項物業發展項目以及中國內地的5項投資物業)。有關該等物業及該物業發展項目的完整清單及詳情請參閱本報告第143頁至第171頁。

## 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2018/2019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：

- 屋宇署已於2019年5月10日發出佔用許可證。
- 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2019年3月31日之資產總值（就截至2019年3月31日止年度末期分派作出調整後）之2.8%；及(b)維持於資產總值上限之內。

截至2019年3月31日止，根據領展於合營公司佔60%權益計算，海濱匯之未清償發展成本總額領展應佔份額約為4億港元，即相等於領展於2019年3月31日之資產總值約0.2%。

## 相關投資

於2018年7月25日，基金單位持有人已批准擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於相關投資（定義見房地產投資信託基金守則）。

領展截至2019年5月31日止已作出的相關投資如下：

債權證券	主要上市地點	貨幣	信貸評級			成本總額 千港元	按市價計值 千港元	佔資產總值 之百分比 <sup>(1)</sup> %
			標準普爾	穆迪	惠譽			
YXREIT 4.75 04/27/21	聯交所	美元	BBB-	Baa3	-	51,312	51,351	0.02
CHINAM Float 07/16/21	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	39,445	39,371	0.02
HRINTH 3.625 11/22/21	聯交所	美元	BBB+	-	-	63,401	63,586	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	聯交所	美元	A-	-	A	12,530	12,571	0.01
CICCHK 3.375 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	47,067	47,232	0.02
CICCHK Float 05/03/22	聯交所	美元	BBB	-	BBB+	80,349	80,247	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	聯交所	美元	-	-	A-	47,082	47,208	0.02
HAOHUA 3.5 07/19/22	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	94,314	94,441	0.04
CHIOLI 3.95 11/15/22	聯交所	美元	BBB+	Baa1	-	24,048	24,095	0.01
POLYRE 3.95 02/05/23	聯交所	美元	BBB-	Baa3	BBB+	196,209	197,493	0.09
HAOHUA 4.625 03/14/23	新加坡交易所	美元	BBB	-	A-	40,706	40,779	0.02
PINGIN 4.375 09/10/23	新加坡交易所	美元	-	Baa2	-	12,164	12,219	0.01
YUEXIU 5.375 10/19/23	聯交所	美元	-	Baa3	BBB-	23,725	23,781	0.01
VNKRLE 5.35 03/11/24	聯交所	美元	BBB	Baa2	-	50,043	50,228	0.02
CHIOLI 5.95 05/08/24	聯交所	美元	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,553	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	聯交所	美元	A	A2	A	156,630	158,463	0.07
SHGANG 4 05/23/24	新加坡交易所	美元	-	-	A-	54,588	55,354	0.02
<b>總計</b>						<b>1,011,039</b>	<b>1,015,972</b>	<b>0.45</b>

附註：

(1) 「資產總值」乃參考領展最新刊發的賬目之相關數值計算，再就任何已宣派的分派及已刊發後的估值變動（如有）作出調整。「佔資產總值之百分比」乃根據相關投資按市價計值計算。

根據以上資料，相關投資組合相等於領展於2019年5月31日資產總值約0.45%及維持於最高上限之內。相關投資的總值連同物業發展及相關活動的成本總額均於最高上限之內。

## 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	租賃代理／領展資產組合評估及12項物業出售之房地產顧問	55.7	40.5
滙豐	領展資產組合評估及12項物業出售之財務顧問	55.2	40.1
高力國際太平洋有限公司	代理	17.0	12.3
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	1.2	0.9
琪寶有限公司	租賃代理	1.0	0.8

### 主要承建商

於回顧年度內，領展委聘之五大承建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	支付服務之價值 百萬港元	佔有關成本之百分比 %
金門建築有限公司	地基打樁、側向承托工程及總承建商	1,230.0	34.0
正利工程有限公司	項目及維修	231.1	6.4
嘉順承造有限公司	項目及維修	146.8	4.1
Jetline Company Limited	項目及維修	116.5	3.2
德基設計工程有限公司	項目及維修	115.1	3.2

### 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有關成本為約50.9%及約34.0%。

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，64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月起成為董事會主席。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 (該兩間公司均於聯交所主板上市) 之獨立非執行董事，彼自2018年5月起獲委任為Stevin Rock LLC及RAK Rock LLC (兩者均為位於阿聯酋的私營採石公司) 之獨立非執行董事。於2019年4月，彼獲委任為Mordril Properties Limited (一間位於香港的私人物業公司) 的獨立非執行董事。彼於2009年11月至2016年5月及2010年6月至2016年10月期間曾分別擔任希慎興業有限公司 (該公司於聯交所主板上市) 及VinaLand Limited (該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市) 之獨立非執行董事。

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。聶雅倫先生亦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。彼曾於2010年至2017年期間擔任香港財務匯報局之名譽顧問。彼現時為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。彼亦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。彼於2017年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎。

### 王國龍先生

#### 執行董事及行政總裁

王國龍先生，57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、賓夕法尼亞大學之受託人、國際購物中心協會亞太顧問委員會委員、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。彼於2016年至2018年期間出任泰國卜蜂集團之企業管治委員會成員。

王國龍先生的職業生涯於紐西蘭開始，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。

彼獲選為《哈佛商業評論》2018全球執行長100強，並榮獲安永企業家獎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」，以及於2011年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎 (上市公司—執行董事)。

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。彼為特許會計師、香港證券及投資學會之傑出資深會員及其機構諮詢委員會之委員、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，52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27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，64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，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Gffiths-Roch Foundation，以收購及修復位於威爾斯的Roch Castle、Penrhiw Priory及Twr y Felin成為具歷史意義之豪華酒店。

**蒲敬思先生****獨立非執行董事**

蒲敬思先生，50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全球主席及理事會主席。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，蒲敬思先生於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。彼持有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，56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及薪酬委員會之成員。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。陳耀昌先生於2019年6月獲委任為軟銀投資顧問的營運合夥人。

陳耀昌先生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，彼於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)。陳耀昌先生亦曾領導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)。彼持有芝加哥大學之學士學位及麻省理工學院斯隆商學院之碩士學位。

## 裴布雷先生

### 獨立非執行董事

裴布雷先生，62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之主席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與提名及管治委員會之成員。裴布雷先生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，以及大新銀行有限公司之風險管理及合規委員會之成員。

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倫敦Anthemis Insurance Venture Growth Fund之顧問委員會委員。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，及現為香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢委員會成員及以及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。

裴布雷先生持有哈佛商學院工商管理碩士學位及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，60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月至2012年10月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月至2010年10月期間出任貝克·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並曾任智立教育基金(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，63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。陳秀梅女士現為中電控股有限公司（該公司於聯交所主板上市）、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。彼於2012年5月至2015年7月期間出任為聯交所上市委員會之成員，以及於2001年4月至2013年3月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、司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員、樂施會之會員，以及其籌款及傳訊委員會之委員。

陳秀梅女士畢業於謝菲爾德大學。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會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，68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。謝伯榮先生於2018年12月1日起退任為香港飛機工程有限公司（該公司於聯交所主板上市直至該公司於2018年11月29日撤銷其上市地位）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科技經濟之理學士碩士學位。彼為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，66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月榮休前為財務總監及總監（財務及資訊科技服務）。

謝秀玲女士為菲臘牙科醫院管理局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。

謝秀玲女士持有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。彼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。

## **Elaine Carole YOUNG 女士**

### **獨立非執行董事**

Elaine YOUNG 女士，54 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。

Elaine YOUNG 女士為上海共同生活品牌「TULU」的聯合創辦人。

Elaine YOUNG 女士為美國華平投資集團於上海之其中一間合資公司盛煦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」。

## 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，47歲，於2018年5月加入管理人，領導財務、庫務及保險、風險管理，以及研究及數據分析職能，並與首席營運總監共同監督中央採購及工料測量職能。彼為領展兩間中國附屬公司之監事。彼在亞洲房地產行業擁有豐富經驗，涵蓋策略管理職務的不同範疇，包括財務、投資、公司發展、管治及業務技術管理等。黃國祥先生於2005年加入凱德集團，並曾擔任多個高級行政職位，包括凱德集團（一間於新加坡交易所上市的公司）首席企業發展總監、凱德商用產業有限公司（現稱CapitaLand Mall Asia）首席財務官及在CapitaLand Limited最後擔任之職位為首席數碼官。彼亦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。黃國祥先生持有新加坡南洋理工大學的會計學(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，45歲，負責制訂、傳達、執行公司的策略計劃，以及監督所有涉及外部事務及持份者管理包括企業事務及市場策劃、投資者關係、可持續發展與企業財務。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，負責領展的併購項目及制定企業可持續發展之策略。彼於2015年9月出任投資者關係及企業財務主管。於加入管理人前，丘兆祺先生曾於星展、中電、瑞銀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。

#### 陳涓涓女士

企業事務及市場策劃總監

陳涓涓女士，50歲，於2019年1月加入管理人，負責企業傳訊、品牌管理、市場策劃及客戶體驗管理，同時負責與傳媒、政府、公職人士、非政府組織及各專業團體等主要持份者的溝通和合作。陳涓涓女士早年從事新聞工作，並於傳媒關係、公共事務、品牌管理及新媒體傳訊具備豐富經驗。於加盟管理人之前，彼曾擔任香港交易及結算所企業傳訊主管及董事總經理，並於該機構服務20年。陳涓涓女士畢業於香港中文大學，主修新聞與傳播學，獲頒社會科學學士(榮譽)學位，其後並取得蘇格蘭思克萊德大學工商管理碩士學位。2016年，彼修畢美國史丹福大學商學院舉辦的行政人員課程，並在2018年於美國麻省理工修畢策略與創新行政證書。

## 陳明德先生

### 法律總監及公司秘書

陳明德先生，60歲，負責監督領展法律及公司秘書事務以及法規監管事宜。彼為領展三間中國附屬公司之監事。陳明德先生於2010年8月加入管理人，並從事法律工作逾35年，在房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等相關法律事項方面均擁有豐富經驗。於加入管理人前，陳明德先生曾出任於韓國上市之Littauer Technologies Co., Ltd.之集團法律總監、嘉華國際集團有限公司之首席律師及公司秘書，及盈科大衍地產發展有限公司之法律總監。陳明德先生持有香港大學法律學士學位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，44歲，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究。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就任於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司。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。彼亦為英國皇家特許測量師學會之香港諮詢委員會成員。

## 霍業生先生

### 資產管理(中國)總監

霍業生先生，52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。彼為領展五間中國附屬公司之董事。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27年之實質及全面經驗。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。

## 江寶欣女士

### 資產管理(香港)總監

江寶欣女士，49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26年之工作經驗，並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。



### **黎漢明先生**

#### **物業管理總監**

黎漢明先生，56歲，於2019年3月加入管理人，負責監督領展資產組合之物業及停車場管理及營運。黎漢明先生在香港擁有逾30年的物業管理經驗。在加入領展前，彼自2007年起於仲量聯行有限公司出任香港物業管理主管。黎漢明先生持有美國肯尼迪西部大學工商管理碩士學位。彼為英國皇家特許測量師學會之會員。

### **吳婉芬女士**

#### **人力資源總監**

吳婉芬女士，55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，並為領展三間中國附屬公司之董事。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。

### **黃漢強先生**

#### **項目及發展總監**

黃漢強先生，54歲，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督營運及保養職能，以發揮資產組合的最大潛力。彼亦負責督導物業發展項目。黃漢強先生於2013年5月加入管理人。彼擁有逾27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、王董建築師事務所有限公司，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之權益及淡倉

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，下列人士於2019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)/可供借出(LP) 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 <sup>(4)</sup> %
Stichting Pensioenfonds ABP <sup>(1)</sup>	投資經理	(L) 113,471,409 <sup>(1)</sup>	5.37
JPMorgan Chase & Co. <sup>(2)</sup> (「JPMC」)	受託人	(L) 80,915	
	投資經理	(L) 5,310,163	
	持有股份的保證權益的人	(L) 6,297,192	
	JPMC受控法團之權益	(L) 39,402,381 (S) 13,140,223	(L) 5.70 (S) 0.62
	核准借出代理人	(L&LP) 69,217,989	(LP) 3.28
State Street Corporation	投資經理	(L) 125,568,484	5.95
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 148,553,191	7.04
BlackRock, Inc. <sup>(3)</sup>	受控法團權益	(L) 190,280,708 <sup>(3)</sup> (S) 961,000 <sup>(3)</sup>	9.02 0.04

附註：

- 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。
- JPMC透過其多間受控法團或以投資經理、受託人、持有股份的保證權益的人及核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括衍生權益25,006,215個相關基金單位，當中包括1,400,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、4,585,000個相關基金單位以現金交收上市衍生工具、532,740個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具、607,500個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具及17,880,975個相關基金單位可轉換文書上市衍生工具。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括衍生權益4,652,858個相關基金單位，當中包括1,451,000個相關基金單位以實物交收上市衍生工具、638,500個相關基金單位以現金交收上市衍生工具、212,311個相關基金單位以實物交收非上市衍生工具及2,351,047個相關基金單位以現金交收非上市衍生工具。
- BlackRock, Inc.透過其多間受控法團持有190,280,708個基金單位之好倉權益及961,000個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益(146,500個相關基金單位)及若干淡倉權益(167,000個相關基金單位)之現金結算非上市衍生工具。
- 概約百分比乃根據於2019年3月31日已發行之2,109,321,254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2019年3月31日概無其他人士於領展基金單位及相關基金單位擁有5%或以上之權益。

## 董事於基金單位之權益

根據按證券及期貨條例第XV部條文向聯交所及管理人作出之權益披露及管理人存置之登記冊，各董事於2019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 <sup>(2)</sup>	於2019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 <sup>(3)</sup>	於2018年9月30日持有之權益總額
	個人權益 <sup>(1)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益				
<b>現任董事</b>								
<b>主席 (亦為獨立非執行董事)</b>								
聶雅倫	63,750 <sup>(1)</sup>	-	-	-	57,250	121,000	0.0057	121,000
<b>執行董事</b>								
王國龍	1,362,371	-	-	-	1,806,676	3,169,047	0.1502	3,168,847
張利民	729,781	-	-	-	542,126	1,271,907	0.0603	1,271,907
<b>非執行董事</b>								
紀達夫	64,720	-	-	-	17,500	82,220	0.0039	82,220
<b>獨立非執行董事</b>								
蒲敬思 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	6,500	6,500	0.0003	6,500
陳耀昌	4,000	-	-	-	17,500	21,500	0.0010	21,500
裴布雷	4,250	-	-	-	17,750	22,000	0.0010	22,000
陳寶莉	4,500	-	12,000	-	19,000	35,500	0.0017	35,500
陳秀梅	99,500	-	-	-	21,500	121,000	0.0057	121,000
謝伯榮	15,500	-	-	-	21,500	37,000	0.0018	37,000
謝秀玲	12,500	-	-	-	19,000	31,500	0.0015	31,500
Elaine Carole YOUNG	37,500	-	-	-	19,000	56,500	0.0027	56,500
<b>前任獨立非執行董事</b>								
韋達維 <sup>(5)</sup>	111,615	-	-	-	4,750	116,365	0.0055	116,365

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50,000個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (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62頁至第67頁「長期獎勵計劃」一節。
- (3) 概約百分比乃根據於2019年3月31日已發行之2,109,321,254個基金單位計算。
- (4) 蒲敬思先生於2018年5月1日獲委任為獨立非執行董事。彼獲委任前於長期獎勵計劃概無獲授予受限制基金單位獎勵。
- (5) 韋達維先生已於2018年8月13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根據2007年長期獎勵計劃下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，請參閱本報告第67頁附註(7)。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2019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根據中期票據計劃發行的票據之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2019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<sup>(3)</sup>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根據中期票據計劃發行之票據持有下列權益：

### 1. 於基金單位之權益

名稱	於2019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 <sup>(2)</sup> %	於2018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 <sup>(1)</sup>	6,296,499	0.30	8,260,908

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2019年3月31日亦擁有699,722個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2019年3月31日已發行之2,109,321,254個基金單位計算。
- (3) 於2019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2019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2019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（領展五間附屬公司之董事）、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405,646個基金單位、93,104個基金單位、247,912個基金單位及28,591個基金單位之權益。

### 2. 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2019年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(2)</sup> %	於2018年9月30日 持有之面值 美元
大新銀行有限公司（「大新銀行」） <sup>(1)</sup>	36,500,000	7.30	36,500,000
滙豐及其附屬公司	35,000	0.01	40,035,000

附註：

- (1) 大新銀行為裴布雷先生之有聯繫者。
- (2) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

### 3. 於美元票據之權益

(The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2014年9月3日根據中期票據計劃發行一筆面值5億美元，息率為3.6%並於2024年到期之美元票據(「美元票據」))

名稱	於2019年3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2018年9月30日 持有之面值 美元
滙豐及其附屬公司	34,171,000	6.83	109,321,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據美元票據之總面值5億美元計算。

### 4. 於港元票據之權益

(The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2011年至2015年期間根據中期票據計劃發行若干筆合共總面值29.79億港元，息率介乎2.4%–3.55%並於2021年至2030年期間到期之港元票據(「港元票據」))

名稱	於2019年3月31日 持有之合共面值 港元	佔合共總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %	於2018年9月30日 持有之合共面值 港元
滙豐及其附屬公司	無	不適用	985,000,000

附註：

(1) 概約百分比乃根據港元票據之合共總面值29.79億港元計算。

# 長期獎勵計劃

## 採納2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納，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（已於2017年7月22日屆滿）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。

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年長期獎勵計劃之主要條款

主要條款	2017年長期獎勵計劃
有效期	自採納日期起計為期10年
基金單位認購權	無提供
參與者	董事及管理人、管理人附屬公司與領展特別目的投資工具之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%
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%
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%
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
歸屬期	一般為期3年，於授出日期的第二個週年日歸屬50%及於第三個週年日歸屬50%
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
歸屬目標	<ul style="list-style-type: none"><li>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鈎而非與績效掛鈎</li><li>就執行董事及獲揀選之高層管理人員以及主要員工而言，歸屬目標與績效掛鈎：<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>歸屬率可能為0%，並設有歸屬上限</li></ul></li></ul>

## 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（「計劃規則」）負責管理及行政工作，其概要如下：

- 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，惟向管理人之董事、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（定義見計劃規則）或領展重大持有人，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2017年長期獎勵計劃採納日期（即2017年7月10日）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。

### 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，其於釐定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）及其達標程度擁有絕對酌情權。

### 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年長期獎勵計劃由採納日期起計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2019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<sup>(5)</sup>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2018年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	年內授出 <sup>(2)</sup>	年內歸屬 <sup>(3)</sup>	年內註銷 <sup>(4)</sup>	年內失效 <sup>(4)</sup>	於2019年 3月31日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	年內確認之 價值 <sup>(6)</sup> 千港元	截至2019年 3月31日 確認之 總價值 <sup>(7)</sup> 千港元
<b>現任董事</b>										
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	653	969
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	11,250	-	-	-	-	11,250	436	646
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	10,500	-	-	-	10,500	367	367
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	10,500	-	-	-	10,500	244	244
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	12,557	17,913
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	269,075	-	-	-	-	269,075	9,483	13,624
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	518,763	-	-	-	518,763	12,517	12,517
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	518,763	-	-	-	518,763	9,717	9,717
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	3,208	4,576
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	68,738	-	-	-	-	68,738	2,423	3,480
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	175,075	-	-	-	175,075	4,224	4,224
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	175,075	-	-	-	175,075	3,280	3,280
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	203	301
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	136	201
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
蒲敬思 (獨立非執行董事)	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
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	203	301
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	136	201
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
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	203	301
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	136	201
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
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	218	323
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	145	215
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	122	122
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	81	81
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	247	366
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	165	244
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000	140	140
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000	93	93

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2018年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	年內授出 <sup>(2)</sup>	年內歸屬 <sup>(3)</sup>	年內註銷 <sup>(4)</sup>	年內失效 <sup>(4)</sup>	於2019年 3月31日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	年內確認之 價值 <sup>(5)</sup> 千港元	截至2019年 3月31日 確認之 總價值 <sup>(7)</sup> 千港元
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	261	387
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	174	258
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750	131	131
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750	87	87
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	218	323
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	145	215
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	122	122
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	81	81
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	218	323
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	145	215
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	122	122
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	81	81
前任董事 韋達維 (前任獨立 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)	-	-	-	211	314 <sup>(8)</sup>
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	246	314 <sup>(8)</sup>
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	525,243	-	-	-	(66,557)	458,686	21,406	30,536
	2017年7月14日	2017年7月14日至2020年6月30日	525,243	-	-	-	(67,295)	457,948	16,140	23,188
	2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	569,894	-	(5,288)	(25,263)	539,343	13,015	13,015
	2018年7月4日	2018年7月4日至2021年6月30日	-	569,894	-	(5,288)	(25,263)	539,343	10,104	10,104
<b>總計</b>			<b>1,817,612</b>	<b>2,610,964</b>	<b>(8,000)</b>	<b>(10,576)</b>	<b>(184,378)</b>	<b>4,225,622</b>	<b>125,000</b>	<b>155,219</b>

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,取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。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鈎。
- 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72.15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2019年3月31日之公平估值約為2.431億港元。
- 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76.70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約19,982港元。
- 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。
- 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2.2969港元。
- 年內確認之價值為截至2019年3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用),並於歸屬期內計入綜合收益表。
- 截至2019年3月31日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2019年3月31日期間於財務報表中確認的總金額,除一名已退任董事歸屬的若干金額外,其他所有金額均未歸屬。
- 一名已退任董事於截至2019年3月31日止年度內歸屬之金額。

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

領展之2007年長期獎勵計劃於2007年7月23日獲採納，並已於2017年7月22日屆滿。根據2007年長期獎勵計劃，管理人的董事及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及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵。

自該計劃於2007年獲採納起至2019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15,206,402個新基金單位。按2019年3月31日之已發行基金單位2,109,321,254個計算，獲發行的新基金單位總數約佔0.7%。在其於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，惟已授出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年長期獎勵計劃授出的最後一批獎勵將於2019年6月30日歸屬，其後將再無根據2007年長期獎勵計劃之歸屬。於最後一批獎勵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

2007年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展2017/2018年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第59頁至第60頁。

## 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2019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<sup>(5)</sup>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2018年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(2)</sup>	年內授出	年內歸屬 <sup>(3)</sup>	年內註銷	年內失效 <sup>(4)</sup>	於2019年 3月31日 尚未歸屬 <sup>(2)</sup>	年內確認之 價值 <sup>(9)</sup> 千港元	截至2019年 3月31日 確認之 總價值 <sup>(10)</sup> 千港元
<b>現任董事<sup>(9)</sup></b>										
蕭雅倫 (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)	-	-	-	181	1,056 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	13,750	-	-	-	-	13,750	668	1,234
王國龍 (執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	178,500	-	(178,500)	-	-	-	2,428	14,083 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	231,000	-	(200,709)	-	(30,291)	-	3,979	15,421 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000	7,858	13,778
張利民 (執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	51,500	-	(51,500)	-	-	-	701	4,063 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	54,500	-	(47,353)	-	(7,147)	-	939	3,638 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500	1,854	3,251
紀達夫 (非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	14	335 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	53	307 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	194	359
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)	-	-	-	53	307 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	194	359
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)	-	-	-	56	327 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	207	381
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)	-	-	-	59	346 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	219	404
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-	17	414 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	66	384 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000	243	449
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-	17	414 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	66	384 <sup>(10)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000	243	449

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2018年 4月1日 尚未歸屬 <sup>(1)</sup>	年內授出	年內歸屬 <sup>(2)</sup>	年內註銷	年內失效 <sup>(4)</sup>	於2019年 3月31日 尚未歸屬 <sup>(2)</sup>	年內確認之 價值 <sup>(9)</sup> 千港元	截至2019年 3月31日 確認之 總價值 <sup>(10)</sup> 千港元
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	13	316 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	59	346 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	219	404
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	14	335 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	59	346 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	219	404
<b>前任董事</b>										
韋達維 (前任獨立非執行 董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	16	394 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	4,750	-	(4,750)	-	-	-	63	365 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750 <sup>(6)(7)</sup>	231	426
<b>其他參與者</b>										
合計	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	465,828 <sup>(6)(8)</sup>	-	(461,079) <sup>(8)</sup>	-	(4,749) <sup>(8)</sup>	-	6,205	36,376 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	445,960 <sup>(6)(8)</sup>	-	(386,391) <sup>(8)</sup>	-	(59,569) <sup>(8)</sup>	-	7,634	29,687 <sup>(11)</sup>
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	441,722 <sup>(6)(8)</sup>	-	-	-	(43,000) <sup>(8)</sup>	398,722 <sup>(6)(8)</sup>	13,647	23,954
<b>總計</b>			<b>2,291,010</b>	<b>-</b>	<b>(1,407,782)</b>	<b>-</b>	<b>(144,756)</b>	<b>738,472</b>	<b>48,688</b>	<b>155,496</b>

附註：

- 蒲敬思先生未被列入此表，因彼在2007年長期獎勵計劃屆滿後才獲委任為獨立非執行董事。
- 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，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。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鈎。
- 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71.65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。
- 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6.0881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(6))，於2018年8月13日退任之韋達維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為3,357個(而非上表所列之4,750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任獨立非執行董事所持有之尚未歸屬受限制基金單位獎勵，即(i)王于漸教授於年初持有最高涉及5,250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1,810個基金單位，而餘下部分已全數失效；及(ii)陳則杖先生於年初持有最高涉及17,500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8,597個基金單位，已失效部分涉及3,153個基金單位，而於年末尚未歸屬部分最高涉及5,750個基金單位(並將如上文附註(6))所述按比例歸屬)。
- 年內確認之價值為截至2019年3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)，並於歸屬期內計入綜合收益表。
- 截至2019年3月31日確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2019年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- 於截至2019年3月31日止年度內歸屬之金額。

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。

於截至2019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相關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／或其特別目的投資工具與下列關連人士（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 <sup>(1)</sup>	不適用	(881.4)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	不適用	(19.9)
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」) 及其附屬公司	主要估值師	估值費用	不適用	(4.6)
		諮詢服務費用	不適用	(2.4)
		代理費用	不適用	(1.5)
		物業管理服務費用 <sup>(3)</sup>	不適用	(0.85)
		其他 <sup>(4)</sup>	不適用	(0.027)
仲量聯行物業管理有限公司 (「仲量聯行物業管理」)	主要估值師之有聯繫者	維修技工支援服務費用 <sup>(5)</sup>	不適用	(16.2)
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 <sup>(6)</sup>	38.8 <sup>(7)</sup>	不適用
		利息收入	9.9	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(52.2)
		安排費用／銀行費用／交易費用 <sup>(8)</sup>	不適用	(12.5)
		財務顧問費用 <sup>(9)</sup>	不適用	(55.2)
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	(5.3)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助及會籍費用	不適用	(0.09)
香港董事學會有限公司	王國龍先生之有聯繫者	會籍及廣告費用	不適用	(0.011)
大新銀行有限公司(「大新銀行」)	裴布雷先生之有聯繫者	租賃／准用證 <sup>(6)</sup>	7.8 <sup>(7)</sup>	不適用
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.068)
星辰銀行(香港)有限公司 (「星辰銀行」)	謝秀玲女士之有聯繫者	准用證 <sup>(6)</sup>	0.038	不適用



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) 北京仲量聯行物業管理服務有限公司(深圳分公司)為仲量聯行之附屬公司(「仲量聯行附屬公司」)。彼與領展之特別目的投資工具訂立一份自2019年3月15日起為期兩年之物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)。根據物業管理服務協議，於2019年3月向仲量聯行附屬公司支付合共2,915,407港元，其中850,882港元為2019年3月15日至3月31日期間之工資，而2,064,525港元為預付2019年4月之工資。
- (4) 此費用包括由仲量聯行之附屬公司惠雅清潔服務有限公司提供之清潔服務，總費用為26,900港元。惠雅清潔服務有限公司自2018年11月1日起不再為仲量聯行之附屬公司(及領展之關連人士)。
- (5) 仲量聯行物業管理於2016年4月16日獲授予維修技工支援服務合約。彼於2016年11月17日因仲量聯行獲委任為領展之主要估值師而成為領展之關連人士。截至2018年3月31日止財政年度所產生的維修技工支援服務費用為1,860萬港元。
- (6) 此包括位於領展物業內不同地點之商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。
- (7) 不包括已收按金。
- (8) 包括於回顧年度內管理人回購領展基金單位之交易費用及由滙豐收取的其他行政費用。
- (9) 此為於回顧年度內有關委任滙豐擔任領展之財務顧問，以評估領展的資產組合及出售12項物業而向滙豐支付之財務顧問費用。有關詳情，請參閱下文「其他交易」一節。

## 與關連人士之租賃交易

領展之特別目的投資工具與下列關連人士於回顧年度內訂立或於回顧年度結束時仍然存續下列年租超逾100萬港元之租約：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 <sup>(1)</sup> 百萬港元	截至2019年 3月31日止年度 已收取之 租金按金 百萬港元
大新銀行	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，及後續訂另一個租期為2年至2021年3月7日屆滿	3.2	0.9
	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，及後續訂另一個租期為3年至2021年6月9日屆滿	2.7	0.7
	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	1.4	不適用
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	3.2	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為3年至2019年10月31日屆滿	3.5	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為2年至2019年8月21日屆滿	4.8	不適用
	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	不適用
	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	不適用
滙豐銀行(中國) 有限公司 (「滙豐銀行(中國)」)， 廣州分行	廣州西城都薈廣場186號商舖之租約 <sup>(2)</sup>	租期為2年至2019年4月14日屆滿	4.2	不適用

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) 租約由2017年4月15日起至2019年4月14日止，為期2年。此租約於領展收購廣州牽晴匯房地產有限公司(「廣州牽晴匯」)前由廣州牽晴匯與滙豐銀行(中國)，廣州分行訂立。於2017年5月11日，領展完成收購廣州牽晴匯。滙豐銀行(中國)，廣州分行於2017年5月11日至2018年3月31日期間向廣州牽晴匯支付的租金總額為380萬港元。
- (3) 於回顧年度內，星展銀行與領展之特別目的投資工具並無訂立年租超逾100萬港元之租約。

## 由關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其特別目的投資工具於年內聘用滙豐集團（包括（其中包括）恒生及滙豐銀行（中國））及大新銀行為其提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註30。滙豐集團亦向領展之特別目的投資工具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。於回顧年度內，星展銀行並未向領展或其任何特別目的投資工具提供一般銀行及財務服務。

## 貸款

於回顧年度內由領展之全資擁有特別目的投資工具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) 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2019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；
- (ii) 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2019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
- (iii) 由恒生於2016年3月提供之一筆15億港元雙邊貸款於2019年3月31日之未償還結欠為4.5億港元。

於回顧年度內，領展之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2019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67億港元。

## 存款

於2019年3月31日，領展之特別目的投資工具於滙豐集團之存款額約為20億港元。

## 其他交易

### 企業諮詢交易

於回顧年度內，管理人委任滙豐擔任財務顧問（及戴德梁行（香港）有限公司擔任房地產顧問），以評估領展的資產組合及領展出售之12項物業。

委任滙豐擔任財務顧問乃屬於證監會日期為2005年11月8日的豁免函中所批准的豁免範圍內（「滙豐豁免」）。此乃按公平原則及一般商業條款進行。

就滙豐擔任財務顧問而向其支付的總費用為55,201,140港元。

### 企業財務交易

Link 2019 CB Limited（「發行人」及由領展全資擁有）於2019年4月3日發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「可轉換債券」）。可轉換債券於2019年4月4日在聯交所上市（股份代號：5936）。

就可轉換債券而言，領展與發行人、滙豐及J.P. Morgan Securities plc作為聯席牽頭經辦人（「聯席牽頭經辦人」）訂立日期為2019年3月7日之認購協議（「認購協議」），據此聯席牽頭經辦人按認購協議中所載的條款和條件的規定以相等於可轉換債券本金額100%的價格分別包銷可轉換債券的發行。

委任滙豐作為聯席牽頭經辦人之一乃屬於滙豐豁免內。此乃按公平原則及一般商業條款進行。聯席牽頭經辦人確認可轉換債券之發行，包括訂立認購協議及其項下擬進行的交易符合滙豐豁免的所有相關條件及載於管理人刊發日期為2019年3月8日之公告「與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行豁免」一節內之限制和契約。

就滙豐擔任聯席牽頭經辦人之一而向其支付的總費用為9,600,000港元。

截至2019年3月31日，並無向滙豐發行可轉換債券。認購可轉換債券已於2019年4月3日完成。滙豐向管理人確認其已將所有包銷之可轉換債券配售予非滙豐集團成員的第三方。

有關可轉換債券發行的詳情，請參閱管理人刊發日期為2019年3月7日，3月8日及4月3日之公告。

### 管理人及受託人就與滙豐集團訂立之企業諮詢交易及企業財務交易之確認

就於回顧年度內與滙豐集團訂立之企業諮詢交易及企業財務交易而言，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)已遵守有關滙豐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，領展及其特別目的投資工具於年內概無與滙豐集團訂立其他企業諮詢交易及企業財務交易。

### 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相關豁免發出無保留意見函件，當中載有其對於包括租賃交易、企業諮詢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（其中包括）關連人士交易予審核及風險管理委員會審閱。該等報告經審核及風險管理委員會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，及與滙豐簽訂之企業諮詢交易及企業財務交易為一般性質且種類屬證監會授出相關豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且並無與管理人之內部程序存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

審核及風險管理委員會亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易（包括租賃，企業諮詢交易及企業財務交易）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，相關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於（並仍然屬於）公平合理；
- (iii) 相關豁免之範圍及條款屬於（並持續屬於）公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授滙豐豁免，管理人不一定須（且沒有義務）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豁免

審核及風險管理委員會已審閱相關豁免之條款。根據相關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）兩者都信納在毋須基金單位持有人批准下繼續相關豁免屬於（並仍然屬於）公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

# 領展「愛・匯聚計劃」

## 領展「愛・匯聚計劃」2018/2019 支持範疇：

1. 資源管理－支持可持續發展
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

- 支持具創新服務理念的項目，以彌補社會內的服務缺口
- 推動領展所在社區的可持續發展

### 2. 領展大學生獎學金

- 支持家庭三代中首代大學生入讀本地大學
- 推動香港青少年向上流動
- 提供兩萬港元獎學金予每位得獎學生，協助他們實踐理想及抱負
- 建立「領展同學會」作平台，拓寬學生視野
- 申請領展大學一年級獎學金的申請者須(1)為現正就讀全日制課程的中六學生、將於同一年度報考本地其中一間由香港大學教育資助委員會撥付公帑的資助院校，(2)由其現正就讀的中學提名，及(3)在獲大學取錄後，將成為家庭三代中第一代入讀大學的學生。
- 申請領展大學二年至四年級獎學金的申請者須(1)於今年9月升讀本地大學二年／三年／四年級全日制學位課程、並(2)為家庭三代中首代大學生。

## 領展「愛・匯聚計劃」2018/2019－社會項目資助：

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數（概約）	捐贈資金（港元）	最新進展
1. 小寶慈善基金	「惜食全方位」食物回收及教育	長者及低收入家庭	1,935,800	3,653,112	<p>項目第三年於36個領展鮮活街市和15個商場進行食物回收，製作熱飯盒及食物包予有需要人士和家庭。計劃於本年度預期有超過190萬人士受惠，減少食物浪費達625噸。</p> <p>截至2019年3月31日，機構得到337個街市商戶支持，共回收超過314,000公斤剩餘食材，烹製成逾170萬份熱飯餐及19萬份食物包。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>

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
2. 保良局	耆青小丑~快樂速遞	長者	5,425	1,232,280	<p>延續項目第一年的成功，鼓勵長者透過學習小丑表演、參與不同深化培訓及表演，與社區保持連繫及傳播正能量。</p> <p>截至2019年3月31日，經受訓練的長者小丑已於不同地區進行了12次快閃表演活動，向市民傳遞快樂訊息。另外亦已舉辦了第1期的小丑深造班、拳擊舞班、敲擊樂班及非洲鼓樂班，為長者提供深化培訓。</p> <p>此計劃不但讓長者結識新朋友，亦推動他們再展豐盛人生。</p>
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	11,870	1,333,350	<p>項目第四年繼續透過生動方式向兒童推廣粵劇，並以這中國傳統藝術作為共同興趣，促進三代共融。</p> <p>截至2019年3月31日，項目已舉辦8場長者及小朋友粵曲班，共有880位學生、家長及老師參與。另外，項目已亦完成5場新年報佳音、2次粵劇嘉年華、及於2間學校舉行粵劇文化推廣周，向超過5千人推廣兒童粵劇及三代共融理念。</p>



機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
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	10,860	770,020	<p>經過第一年的青少年「綠色大使」培訓及綠活地圖製作，今年的導賞員培訓活動進一步推廣至長者，並開發更多在領展商場附近的綠活路線。</p> <p>項目與嶺南大學長者學苑合作，舉辦社區探索者訓練，培訓長者成為區內綠色大使及協助帶領公眾導賞團。截至2019年3月31日，項目已舉辦17次社區探索及公眾導賞，多達1700人參與。項目亦新增了3條綠活生態遊路線，讓大眾更進一步了解環境保育的重要及欣賞他們所在的社區。</p>
5. 音樂兒童基金會有限公司	領展音樂獎學金	青少年	4,890	829,000	<p>項目第二年繼續資助有志學習音樂至專業水平的基層兒童接受專業音樂培訓，並提供平台讓學生參與演奏表演及音樂快閃活動，增強他們於表演的自信心。</p> <p>音樂兒童基金會已於2019年1月舉行音樂獎學金面試，年齡介乎11至16歲、獲頒領展音樂獎學金的學生將會接受為期一年、一對一的專業音樂訓練及參加專業音樂考試。面試評審由音樂兒童基金會及領展代表組成。</p> <p>項目亦包括兩個大型社區音樂會，其中一個已於5月1日舉行，由獎學金得獎學生擔綱演出，累積表演經驗的同時亦向大眾推廣音樂藝術。</p>

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
6. 香港導盲犬協會	導盲犬繁殖及教育	視障人士	20,000	1,126,550	<p>作為第五年資助項目，繼支持導盲犬繁殖後，今年進一步推廣寄養家庭發展及公眾教育，協助視障人士走入社區，促進共融。</p> <p>寄養家庭發展方面，項目於2019年1月開始為資深寄養家庭進行深化培訓，完成訓練後他們將成為培訓師，為新寄養家庭提供基礎訓練及指導。</p> <p>公眾教育方面，除了繼續舉辦教育講座外，協會更會拍攝一輯關於導盲犬訓練的宣傳短片，於網絡平台發布，及出版一冊4本圖書冊，派發至全港約二千多間中小學及幼稚園，推廣導盲犬服務。</p> <p>截至2019年3月31日，協會已舉辦了27個互動工作坊及講座，參與人數多達3,000人。</p>
7. 香港聖公會麥理浩夫人中心	童心耆創綠家園	長者及青少年	10,510	900,000	<p>透過培訓長者成為植物導賞員及舉辦綠色工作坊，推動活齡社區、文化共賞、關注環境及周邊社區。</p> <p>截至2019年3月31日，項目已進行了13次培訓工作坊、舉辦9次大型社區活動，推廣原生植物，約250位長者義工參與及超過2,200位公眾人士參與。</p> <p>項目會繼續舉辦學校工作坊及大型社區活動，讓長者與年青人一起推廣社區共賞文化。</p>

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
8. 香港循理會	「領行員」— 青少年職志 培育計劃	青少年	3,200	745,060	<p>此青少年培育項目向基層青少年提供職業生涯諮詢，並透過培訓提升他們的自信、溝通技巧、團隊合作及創作能力。</p> <p>參加者可獲得3小時免費一對一專業諮詢服務，由註冊社工負責跟進。他們更可參加證書課程及以社區活動作實習機會。</p> <p>課程包括地壺球指導員證書課程及社交媒體編輯課程。為向學員提供實踐機會，他們須協助籌劃地壺球社區推廣活動，及拍攝宣傳短片。截至2019年3月31日，項目已於領展商場及學校舉辦11次地壺球推廣活動，參加者超過1,700人。</p>

### 領展「愛・匯聚計劃」2018/2019 — 領展大學生獎學金

領展大學生獎學金(領展獎學金)於2015年成立，是領展「愛・匯聚計劃」青少年培育的重點項目，支持家庭三代中首代入讀本地大學的學生，推動香港青少年向上流動。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，以改善學習條件及爭取學習機會。

得獎同學會自動成為「領展同學會」會員。「領展同學會」是領展獎學金的延伸項目，透過舉辦義工活動、企業參觀等交流活動、及獲領展優先考慮聘請為暑期實習生的機會，協助他們開拓視野。得獎同學可繼續申請下年度領展獎學金。

領展於2018/2019年度共捐出380萬元，共有190名學生獲發獎學金。

## 領展獎學金2018/2019-100位大學一年級獲獎學生就讀中學：

香港仔浸信會呂明才書院	浸信會呂明才中學	佛教孔仙洲紀念中學
佛教覺光法師中學	佛教大雄中學	佛教黃允畋中學
迦密唐賓南紀念中學	迦密中學	中華基督教會協和書院
中華基督教會銘賢書院	中華基督教會燕京書院	長沙灣天主教英文中學
中華聖潔會靈風中學	青年會書院	趙聿修紀念中學
宣道中學	中華傳道會安柱中學	文理書院(香港)
棉紡會中學	香港中文大學校友會聯會張煊昌中學	基督教香港信義會信義中學
播道書院	德望學校	優才(楊殷有娣)書院
協恩中學	香島中學	香港浸會大學附屬學校王錦輝中小學
香港青年協會李兆基書院	香港聖公會何明華會督中學	香港道教聯合會圓玄學院第三中學
可風中學(喬色園主辦)	香港鄧鏡波書院	香港真光書院
救恩書院	葵涌蘇浙公學	天主教郭得勝中學
麗澤中學	李求恩紀念中學	嶺南中學
樂善堂梁植偉紀念中學	世界龍岡學校劉皇發中學	民生書院
港島民生書院	新亞中學	天主教新民書院
寧波公學	新生命教育協會呂郭碧鳳中學	新界鄉議局元朗區中學
聖母書院	保良局甲子何玉清中學	保良局羅氏基金中學
保良局羅傑承(一九八三)中學	保良局馬錦明中學	保良局顏寶鈴書院
博愛醫院陳楷紀念中學	香港培道中學	培英中學
禮賢會彭學高紀念中學	嘉諾撒聖心書院	沙田官立中學
順利天主教中學	順德聯誼總會李兆基中學	順德聯誼總會譚伯羽中學
天主教崇德英文書院	聖言中學	聖公會林裘謀中學
聖公會李福慶中學	聖公會曾肇添中學	聖公會蔡功譜中學
南屯門官立中學	聖士提反女子中學	聖嘉勒女書院
聖若瑟書院	聖馬可中學	嘉諾撒聖瑪利書院
聖保羅男女中學	馬錦明慈善基金馬可賓紀念中學	香港神託會培敦中學
德雅中學	香港四邑商工總會陳南昌紀念中學	香港管理專業協會羅桂祥中學
基督教聖約教會堅樂中學	紡織學會美國商會胡漢輝中學	將軍澳官立中學
荃灣公立何傳耀紀念中學	屯門官立中學	東涌天主教學校
東華三院張明添中學	東華三院陳兆民中學	東華三院黃笏南中學
東華三院邱子田紀念中學	恩主教書院	華英中學
王肇枝中學	仁濟醫院羅陳楚思中學	仁濟醫院第二中學
仁濟醫院王華湘中學	英華書院	英華女校
余振強紀念中學		

**100位大學一年級獲獎學生現正於2018/2019學年就讀本地其中一間大學：**

- 香港城市大學：4位
- 香港浸會大學：5位
- 領南大學：2位
- 香港中文大學：32位
- 香港教育大學：2位
- 香港科技大學：13位
- 香港理工大學：14位
- 香港大學：28位

**領展獎學金2018/2019-90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：**

- 香港城市大學：1位
- 香港浸會大學：11位
- 香港中文大學：65位
- 香港教育大學：1位
- 香港科技大學：4位
- 香港理工大學：1位
- 香港大學：7位

# 受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2019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（經十二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，2019年6月3日



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致領展房地產投資信託基金基金單位持有人  
(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86頁至第135頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019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2019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

## 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2019年3月31日的綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為2,184.96億港元，而本年度的投資物業公平值收益則為122.69億港元，是綜合財務報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

### 投資物業的估值(續)

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(如適用並以直接比較法作參考)。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，當中估值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。

由於存在重大估計，因此須特別將審計重點集中於此範疇。

我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的各項具體因素：

- 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。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 估值師採用的數據(續)

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。

### 估值師使用的假設和估計

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。

我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及關鍵假設有可得和可比較的市場憑證作為支持。

## 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 貴集團的持續經營的能力，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12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，2019年6月3日

# 綜合收益表

截至2019年3月31日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>收益</b>	6	<b>10,037</b>	10,023
物業經營開支	8	<b>(2,348)</b>	(2,360)
物業收入淨額		<b>7,689</b>	7,663
一般及行政開支		<b>(405)</b>	(417)
投資物業公平值變動	15(a)	<b>12,269</b>	35,493
出售投資物業之收益	15(f)	<b>2,761</b>	7,306
利息收入		<b>85</b>	19
財務成本	9	<b>(598)</b>	(665)
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	10	<b>21,801</b>	49,399
稅項	12	<b>(1,359)</b>	(1,420)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利</b>		<b>20,442</b>	47,979
已向基金單位持有人派付之分派：			
—2019年中期分派		<b>(2,759)</b>	—
—2018年末期分派		<b>(2,758)</b>	—
—2018年中期分派		—	(2,673)
—2017年末期分派		—	(2,581)
		<b>14,925</b>	42,725
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)		<b>13,260</b>	44,609
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	<b>1,552</b>	(2,102)
非控制性權益		<b>113</b>	218
		<b>14,925</b>	42,725
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	<b>20,329</b>	47,761
—非控制性權益		<b>113</b>	218
		<b>20,442</b>	47,979

第92頁至第135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2019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
<b>截至2019年3月31日止年度</b>					
年內溢利	20,329	(18,777)	1,552	113	1,665
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	(236)	-	(236)	-	(236)
—外匯儲備	(1,316)	-	(1,316)	-	(1,316)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>18,777</b>	<b>(18,777)</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>113</b>
<b>截至2018年3月31日止年度</b>					
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
<b>年內全面收益總額</b>	<b>49,863</b>	<b>(49,863)</b>	<b>-</b>	<b>218</b>	<b>218</b>

第92頁至第135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55.17億港元(2018年：52.54億港元)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132.60億港元(2018年：446.09億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託基金之基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人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2019年3月31日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018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		<b>20,329</b>	47,761
調整：			
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		<b>(12,151)</b>	(35,270)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		<b>250</b>	368
– 金融工具之公平值變動		<b>90</b>	–
– 其他非現金收入		<b>(87)</b>	(122)
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益		<b>(2,761)</b>	(7,306)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支		<b>–</b>	(150)
酌情分派 (附註(i))		<b>53</b>	150
<b>可分派總額 (附註(i))</b>		<b>5,723</b>	5,431
中期分派 (已派付)		<b>2,759</b>	2,673
末期分派 (將向基金單位持有人派付)		<b>2,964</b>	2,758
年內分派總額		<b>5,723</b>	5,431
於3月31日已發行基金單位	25	<b>2,109,321,254</b>	2,150,058,972
向基金單位持有人每基金單位分派：			
– 每基金單位中期分派 (已派付) (附註(ii))		<b>130.62港仙</b>	121.50港仙
– 每基金單位末期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(iii))		<b>140.55港仙</b>	128.28港仙
<b>年內每基金單位分派</b>		<b>271.17港仙</b>	249.78港仙

第92頁至第135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，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%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。截至2019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% (2018年：100%) 為分派金額。

此外，管理人亦建議以酌情分派的形式向基金單位持有人返還資本 (2018年：酌情分派乃因應中國會計準則之投資物業折舊開支調整而作出)。於本年內，信託契約已就可分派收入總額之計算方法作出修訂，不再為中國投資物業折舊而調整，因此，亦不會再為此而作出酌情分派。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。連同酌情分派，可分派總額為本集團本年可分派收入總額之101% (2018年：103%)。

- (ii) 截至2018年9月30日止六個月，每基金單位中期分派130.62港仙 (2018年：121.50港仙) 乃根據期內中期分派27.59億港元 (2018年：26.73億港元) 及於2018年9月30日已發行的2,111,986,754個基金單位 (2018年：2,199,876,472個基金單位) 計算。中期分派已於2018年12月10日向基金單位持有人派付。

- (iii) 截至2019年3月31日止年度，每基金單位末期分派140.55港仙 (2018年：128.28港仙) 乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派29.64億港元 (2018年：27.58億港元) 及於2019年3月31日已發行的2,109,321,254個基金單位 (2018年：2,150,058,972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2019年7月4日向基金單位持有人派付。

# 綜合財務狀況表

於2019年3月31日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽	14	433	416
投資物業	15	218,496	203,091
物業、器材及設備	16	138	115
衍生金融工具	22	36	280
		<b>219,103</b>	203,902
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	17	933	715
按金及預付款項		106	97
衍生金融工具	22	6	1
銀行存款	18	4,095	8,525
現金及現金等價物	18	2,694	3,164
		<b>7,834</b>	12,502
<b>資產總值</b>		<b>226,937</b>	216,404
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	19	2,585	2,462
保證金		1,751	1,665
稅項撥備		321	420
長期獎勵計劃撥備之流動部分	20	102	87
帶息負債	21	3,367	2,589
衍生金融工具	22	-	2
		<b>8,126</b>	7,225
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(292)</b>	5,277
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>218,811</b>	209,179
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
長期獎勵計劃撥備	20	98	50
帶息負債	21	20,850	23,196
衍生金融工具	22	246	375
遞延稅項負債	23	3,191	2,893
其他非流動負債	24	5,100	3,597
		<b>29,485</b>	30,111
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>37,611</b>	37,336
<b>非控制性權益</b>		<b>587</b>	474
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>188,739</b>	178,594
已發行基金單位	25	<b>2,109,321,254</b>	2,150,058,972
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<b>89.48港元</b>	83.06港元

第92頁至第135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  
2019年6月3日

行政總裁  
王國龍  
2019年6月3日

# 綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2019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2018年4月1日		<b>178,594</b>	<b>580</b>	<b>474</b>
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位		101	-	-
回購基金單位予以註銷		(3,216)	-	-
截至2019年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利 已向基金單位持有人派付之分派		<b>20,329</b>	-	<b>113</b>
—2019年中期分派		(2,759)	-	-
—2018年末期分派		(2,758)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	26	-	(162)	-
轉撥入綜合收益表之金額	26	-	(74)	-
換算財務報表的匯兌虧損	26	-	(1,316)	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	26	(1,552)	1,552	-
截至2019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)		<b>13,260</b>	-	<b>113</b>
<b>於2019年3月31日</b>		<b>188,739</b>	<b>580</b>	<b>587</b>
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 已向基金單位持有人派付之分派		47,761	-	218
—2018年中期分派		(2,673)	-	-
—2017年末期分派		(2,581)	-	-
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

第92頁至第135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2019年3月31日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額	27(a)	<b>5,941</b>	6,485
<b>投資活動</b>			
收購業務	28	<b>(7,085)</b>	(4,496)
出售投資物業所得款項	15(f)	<b>12,010</b>	22,988
添置投資物業		<b>(2,623)</b>	(1,998)
添置物業、器材及設備		<b>(49)</b>	(39)
已收利息收入		<b>92</b>	7
原有到期日超過三個月之銀行存款減少／(增加)		<b>4,430</b>	(8,375)
來自投資活動之現金淨額		<b>6,775</b>	8,087
<b>融資活動</b>			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		<b>14,804</b>	19,585
償還帶息負債		<b>(19,124)</b>	(21,345)
應付非控制性權益增加		<b>559</b>	211
已支付帶息負債之利息開支		<b>(648)</b>	(810)
已向基金單位持有人派付之分派		<b>(5,517)</b>	(5,254)
回購基金單位予以註銷		<b>(3,216)</b>	(4,349)
用於融資活動之現金淨額		<b>(13,142)</b>	(11,962)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(426)</b>	2,610
於4月1日之現金及現金等價物		<b>3,164</b>	535
現金及現金等價物受匯率變動之影響		<b>(44)</b>	19
於3月31日之現金及現金等價物		<b>2,694</b>	3,164

第92頁至第135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、2015年1月15日及2018年7月25日訂立之12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物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

## 2 編製基準

### (a) 合規聲明

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

於2019年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

### (b) 會計規則

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2019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、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業
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
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
香港財務報告準則第9號（2014年）	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號（修訂本）	澄清香港財務報告準則第15號
香港（國際財務準則詮釋委員會）—詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則2014年至2016年周期的年度改進	

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

## 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2019年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、削減或結算 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則2015年至2017年周期的年度改進 <sup>(1)</sup>	

<sup>(1)</sup> 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(2)</sup> 於2020年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(3)</sup> 於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>(4)</sup> 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，採納香港財務報告準則第16號或需要在截至2019年4月1日或之後開始的會計期終，確認資產(租賃期內使用相關資產的權利)及負債(為租賃繳付租金的責任)。由於本集團所有不可撤銷的營運租賃將於首次採納香港財務報告準則第16號的12個月內約滿，本集團預料採納香港財務報告準則第16號不會為截至2019年3月31日或之前的會計期間進行追溯調整。

除此之外，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。

### 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。除了新訂及經修訂的香港財務報告準則之採納外，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2019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。

#### (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。



### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (c) 外幣匯兌 (續)

##### (ii) 交易及結餘

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

##### (iii) 集團公司

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

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

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

#### (d) 投資物業

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

投資物業包括以融資租約處理按政府租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值（代表於報告日期以公開市值計算之金額）列賬。投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

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

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

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

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (e) 物業、器材及設備

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

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

物業、器材及設備之折舊乃按其估計可用年限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進行確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。本集團持有應收貿易賬款及其他應收款項的目的是收取合同現金流量，因此使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量應收貿易賬款的預期信用損失，即對所有應收貿易賬款確認整個存續期的預期損失撥備。應收貿易賬款的預期信用損失以減值撥備矩陣計算，所應用的預期信用損失率建基於可觀察的歷史信用損失率，並以當前和前瞻性資訊作調整。

#### (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) 基金單位持有人之資金作為金融負債

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

#### (j) 應付貿易賬款及撥備

##### (i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### (ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任很有可能消耗資源，並於能夠可靠估算責任金額之情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率（須反映現時市場對資金之時間價值及該責任特定風險之評估），按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

#### (k) 經營租約

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

#### (l) 當期及遞延稅項

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

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

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

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (l) 當期及遞延稅項 (續)

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根據假設投資物業的賬面值將可透過出售或透過使用並應用相應之適用稅率收回而釐定。

#### (m) 帶息負債

扣除所產生交易成本後之帶息負債初步乃按公平值確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回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。

在套期開始時，本集團記錄了套期工具和被套期項目之間的經濟關係及其風險管理目標和套期交易策略。

##### (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。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動於其他全面收益中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在綜合收益表內確認。

當被對沖項目影響溢利或虧損，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖項目其後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。

### 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，任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本將保留在現金流量對沖儲備內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產（如存貨）為止。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。

##### (iii) 套期無效性

套期有效性於套期關係建立之初確定，並通過週期性預期有效性評估，確保被套期項目與套期工具之間存在經濟關係。

本集團建立了套期關係，並且套期工具的關鍵條款與被套期項目的條款完全匹配。因此，本集團執行了有效性定性評估。如果被套期項目的條款受環境變化影響，致使其關鍵條款不再與套期工具關鍵條款完全匹配，本集團將採用虛擬衍生工具法評估有效性。

在對外匯購置進行套期時，如果預期交易時間與原預計交易時間不同，或衍生工具交易對方的信用風險發生變化，可能會導致套期無效。

#### (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。

利率掉期對集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
賬面價值(資產)	11	242
名義金額	10,400	18,410
到期日	2019年4月— 2026年2月	2018年8月— 2026年2月
套期比率	1:1	1:1
自4月1日起尚未結算的套期工具內在價值變動	(157)	163
用於確定套期有效性的被套期項目的價值變動	157	(163)
本年度加權平均執行利率	1.17%	1.00%

於2019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5,900萬港元（2018年：4,600萬港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2019年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少1.99億／1.94億港元（2018年：3.84億／4.07億港元），主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。



## 4 金融風險管理 (續)

### (a) 金融風險因素 (續)

#### (i) 市場風險 (續)

##### (B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。在此等業務的資產淨值換算為港元(本集團的呈列貨幣)時所產生的未變現虧損約13.16億港元(2018年：未變現收益約18.18億港元)。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2019年3月31日，美元中期票據之港元等值為74.81億港元(2018年：73.50億港元)。

貨幣掉期合約對集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
賬面價值(負債)	<b>215</b>	338
名義金額	<b>7,753</b>	7,753
到期日	<b>2024年9月 – 2026年7月</b>	2024年9月 – 2026年7月
套期比率	<b>1:1</b>	1:1
自4月1日起尚未結算的套期工具折現後的即期價值變動	<b>(123)</b>	(35)
用於確定套期有效性的被套期項目的價值變動	<b>123</b>	35
本年度加權平均執行利率	<b>3.33%</b>	3.33%

## 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2019年3月31日，所有銀行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1.11億港元(2018年：1.06億港元)，載於附註17。本集團來自現金及現金等價物和銀行存款之信貸風險為67.89億港元(2018年：116.89億港元)，載於附註18。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為4,200萬港元(2018年：2.81億港元)，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2019年3月31日，本集團的現金及現金等價物和銀行存款為67.89億港元(2018年：116.89億港元)。除現金資源外，於2019年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為338.75億港元(2018年：372.85億港元)，其中245.45億港元(2018年：262.85億港元)已提取。於2019年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為93.30億港元(2018年：110.00億港元)。

## 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
<b>於2019年3月31日</b>				
應付貿易賬款及應計項目	2,300	-	-	-
保證金	600	410	619	122
帶息負債	4,112	3,590	7,016	15,070
衍生金融工具(淨額結算)	9	19	59	178
應付非控制性權益	-	-	3,824	-
非控制性權益認沽權債項	-	-	965	-
業務收購代價的保留金額	-	758	-	-
基金單位持有人資金	-	-	-	188,739
<b>於2018年3月31日</b>				
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

### (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。

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
帶息負債(附註21)	24,217	25,785
資產總值	226,937	216,404
負債比率	10.7%	11.9%

## 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	總計 百萬港元
<b>於2019年3月31日</b>				
資產				
投資物業	-	-	218,496	218,496
衍生金融工具	-	42	-	42
<b>總資產</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>218,496</b>	<b>218,538</b>
負債				
衍生金融工具	-	246	-	246
非控制性權益認沽權債項	-	-	790	790
<b>總負債</b>	<b>-</b>	<b>246</b>	<b>790</b>	<b>1,036</b>
<b>於2018年3月31日</b>				
資產				
投資物業	-	-	203,091	203,091
衍生金融工具	-	281	-	281
<b>總資產</b>	<b>-</b>	<b>281</b>	<b>203,091</b>	<b>203,372</b>
負債				
衍生金融工具	-	377	-	377
非控制性權益認沽權債項	-	-	700	700
<b>總負債</b>	<b>-</b>	<b>377</b>	<b>700</b>	<b>1,077</b>

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2018年：零)。

本集團並金融資產及金融負債無相互抵銷之安排。

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。

## 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2018年3月31日及2019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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
租金		
— 零售及商業物業	7,648	7,554
— 停車場	1,979	2,046
	<b>9,627</b>	9,600
其他收益		
— 空調服務收費	348	375
— 其他物業相關收益	62	48
	<b>410</b>	423
總收益	<b>10,037</b>	10,023

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1.33億港元(2018年：1.52億港元)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
<b>截至2019年3月31日止年度</b>				
收益	<b>7,697</b>	<b>1,982</b>	<b>358</b>	<b>10,037</b>
分部業績	<b>5,872</b>	<b>1,508</b>	<b>(96)</b>	<b>7,284</b>
投資物業公平值變動	<b>8,358</b>	<b>3,210</b>	<b>701</b>	<b>12,269</b>
出售投資物業之收益				<b>2,761</b>
利息收入				<b>85</b>
財務成本				<b>(598)</b>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				<b>21,801</b>
稅項				<b>(1,359)</b>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<b>20,442</b>
資本開支	<b>11,909</b>	<b>44</b>	<b>1,588</b>	<b>13,541</b>
折舊	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>(22)</b>
<b>於2019年3月31日</b>				
分部資產	<b>166,234</b>	<b>35,132</b>	<b>18,307</b>	<b>219,673</b>
商譽				<b>433</b>
衍生金融工具				<b>42</b>
銀行存款				<b>4,095</b>
現金及現金等價物				<b>2,694</b>
資產總值				<b>226,937</b>
分部負債	<b>2,980</b>	<b>143</b>	<b>1,213</b>	<b>4,336</b>
稅項撥備				<b>321</b>
長期獎勵計劃撥備				<b>200</b>
帶息負債				<b>24,217</b>
衍生金融工具				<b>246</b>
遞延稅項負債				<b>3,191</b>
其他非流動負債				<b>5,100</b>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				<b>37,611</b>
非控制性權益				<b>587</b>
基金單位持有人應佔資產淨值				<b>188,739</b>

截至2019年3月31日止年度，為數10.26億港元(2018年：8.84億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而90.11億港元(2018年：91.39億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2019年3月31日，為數289.56億港元(2018年：184.69億港元)之特定非流動資產(包括投資物業、物業、器材及設備及商譽)乃位處中國內地境內，而1,901.11億港元(2018年：1,851.53億港元)之特定非流動資產則位處香港境內。



## 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
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

## 8 物業經營開支

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	570	594
員工成本	535	475
維修及保養	216	224
公用事業開支	274	309
地租及差餉	274	288
宣傳及市場推廣開支	141	148
屋邨公用地方開支	89	102
中國內地營業稅及房產稅	74	64
其他物業經營開支	175	156
	<b>2,348</b>	2,360

## 9 財務成本

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
帶息負債利息開支	714	778
其他借貸成本(附註(i))	72	143
	<b>786</b>	921
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	<b>(278)</b>	(326)
	<b>508</b>	595
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註24)	90	70
	<b>598</b>	665

附註：

- (i) 其他借貸成本包括9,600萬港元(2018年：6,800萬港元)非控制性權益利息開支、7,400萬港元(2018年：8,900萬港元淨虧損)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨收益、1,400萬港元(2018年：7,100萬港元)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3.2%(2018年：2.6%)撥歸投資物業下作資產化。

## 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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
員工成本(附註11)	<b>830</b>	787
物業、器材及設備折舊	<b>22</b>	20
受託人費用	<b>20</b>	18
估值費用	<b>5</b>	6
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	<b>8</b>	8
收購相關專業費用	<b>2</b>	1
其他	<b>-</b>	2
核數師酬金總計	<b>10</b>	11
銀行收費	<b>5</b>	6
物業代理佣金	<b>134</b>	362
捐款	<b>13</b>	8
匯兌(收益)/虧損	<b>(49)</b>	56
經營租約支出	<b>36</b>	35
其他法律及專業費用	<b>36</b>	11

## 11 員工成本

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
工資及薪金	<b>715</b>	718
強制性公積金計劃供款(附註(i))	<b>14</b>	14
長期獎勵計劃之獎勵(附註20)	<b>174</b>	126
	<b>903</b>	858
減：撥歸投資物業下作資產化	<b>(73)</b>	(71)
員工成本(附註10)	<b>830</b>	787

附註：

- (i) 本集團營辦一項退休金計劃－強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之界定供款計劃。界定供款計劃為僱主向一獨立基金實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團即無進一步供款之責任。

## 12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%（2018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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	850	890
— 中國內地	171	122
遞延稅項	338	408
稅項	1,359	1,420

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
扣除稅項前溢利	21,801	49,399
按香港利得稅率16.5%（2018年：16.5%）計算之預期稅項支出	3,597	8,151
不同稅率之稅務影響	140	278
不可扣稅開支之稅務影響	26	80
毋須課稅收入之稅務影響	(2,358)	(7,000)
其他暫時差異之稅務影響	(71)	(67)
抵扣先前未確認稅項虧損	(2)	(28)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	27	6
稅項	1,359	1,420

## 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

	2019年	2018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	20,329百萬港元	47,761百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,125,852,061	2,199,559,088
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	482,173	2,026,574
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,126,334,234	2,201,585,662
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	9.56港元	21.71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	9.56港元	21.69港元

## 14 商譽

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於4月1日	416	466
匯兌調整	(13)	17
收購業務(附註28)	43	15
出售	(13)	(82)
<b>於3月31日</b>	<b>433</b>	<b>416</b>

## 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2018年4月1日	194,358	8,733	203,091
匯兌調整(附註(e))	(1,270)	-	(1,270)
收購業務(附註28)	10,663	-	10,663
添置	1,311	1,522	2,833
出售(附註(f))	(9,090)	-	(9,090)
公平值變動	11,976	293	12,269
<b>於2019年3月31日</b>	<b>207,948</b>	<b>10,548</b>	<b>218,496</b>
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	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

## 15 投資物業(續)

### (b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展之主要估值師，仲量聯行有限公司按市值基準於2018年3月31日及2019年3月31日為投資物業進行重估。

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

### (c) 估值技術

主要估值師依賴收入資本化法、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。

## 15 投資物業(續)

### (c) 估值技術(續)

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
<b>收入資本化法</b> 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% (2018年：3.00% – 4.75%)  ii) 每年現時淨收入： 60萬港元－3.604億港元 (2018年：50萬港元－3.880億港元)	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。
<b>現金流量折現法</b> 已落成物業－零售及商業物業 與停車場	i) 折現率：7.25% – 8.50% (2018年：7.25% – 7.75%)  ii) 每年現時淨收入： 60萬港元－3.604億港元 (2018年：50萬港元－3.880億港元)	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。
<b>剩餘法</b> 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(2018年：第三層)公平值架構之內。

### (d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2017年5月11日、2019年1月23日及2019年3月14日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、廣州西城都薈廣場、北京京通羅斯福廣場及深圳怡景中心城。於2019年3月31日，海濱道77號的商業發展並未完成。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) 匯兌調整

匯兌虧損乃由於人民幣貶值對位處中國內地價值人民幣247.02億元(2018年：人民幣146.29億元)之投資物業的換算匯兌而產生。該換算匯兌差額已計入載列於附註26之外匯儲備。

### (f) 出售投資物業

於2019年3月13日，領展完成出售12個投資物業，總代價為120.10億港元，出售之收益為27.61億港元。

### (g) 本集團貸款融資之抵押

於2019年3月31日，本集團約值107.01億港元(2018年：零)之若干投資物業已為本集團的25.80億港元(2018年：零)貸款作出抵押。



## 16 物業、器材及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2018年4月1日	12	2	101	115
添置	6	1	38	45
年內折舊開支	(3)	(1)	(18)	(22)
<b>於2019年3月31日</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>121</b>	<b>138</b>
於2019年3月31日				
成本	80	6	255	341
累計折舊	(65)	(4)	(134)	(203)
賬面淨值	15	2	121	138
於2017年4月1日	11	1	75	87
收購業務	-	-	2	2
添置	5	1	41	47
撤銷	-	-	(1)	(1)
年內折舊開支	(4)	-	(16)	(20)
<b>於2018年3月31日</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>101</b>	<b>115</b>
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

## 17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應收貿易賬款	117	112
減：應收貿易賬款減值撥備	(6)	(6)
應收貿易賬款－淨值	111	106
其他應收款項	822	609
	933	715

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
0至30日	105	100
31至90日	7	6
超過90日	5	6
	117	112

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1.11億港元（2018年：1.06億港元）應收貿易賬款淨值包括於2019年3月31日尚未到期之應計停車場收入6,000萬港元（2018年：5,500萬港元）及應計按營業額分成租金2,300萬港元（2018年：3,100萬港元）。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於4月1日	6	4
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	(4)	(2)
於3月31日	6	6

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銀行存款

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
銀行現金	1,955	710
原有到期日少於三個月之銀行存款	739	2,454
現金及現金等價物	2,694	3,164
原有到期日超過三個月之銀行存款	4,095	8,525
	<b>6,789</b>	11,689

## 19 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應付貿易賬款	192	157
預收款項	285	245
應計項目	2,108	2,060
	<b>2,585</b>	2,462

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
0至30日	178	152
31至90日	9	4
超過90日	5	1
	<b>192</b>	157

## 20 長期獎勵計劃撥備

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	200	137
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(102)	(87)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	98	50

### 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1,407,782個基金單位（2018年：1,561,196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。

年內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共8,000個基金單位（2018年：零）。

## 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韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、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2018年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬 <sup>(i)</sup>	年內註銷	年內失效	於2019年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 <sup>(ii)</sup>
<b>2007年長期獎勵計劃</b>								
2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	381,539	-	(376,790) <sup>(iii)</sup>	-	(4,749)	-	-
2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	422,855	-	(421,011) <sup>(iii)</sup>	-	(1,844)	-	-
	2016年11月14日至2019年6月30日	420,736	-	-	-	(21,500)	399,236	738,472
2007年長期獎勵計劃小計		1,225,130	-	(797,801)	-	(28,093)	399,236	738,472
<b>2017年長期獎勵計劃</b>								
2017年7月14日	2017年7月14日至2019年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(28,321)	380,679	838,249
	2017年7月14日至2020年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(28,635)	380,365	837,511
2018年7月4日	2018年7月4日至2020年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
	2018年7月4日至2021年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
2017年長期獎勵計劃小計		826,000	1,159,000	(8,000)	(4,500)	(78,456)	1,894,044	4,225,622
小計		2,051,130	1,159,000	(805,801)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
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%		-	-	(609,981) <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-
<b>2018/2019年度總計</b>		<b>2,051,130</b>	<b>1,159,000</b>	<b>(1,415,782)</b>	<b>(4,500)</b>	<b>(106,549)</b>	<b>2,293,280</b>	<b>4,964,094</b>
2017/2018年度總計		2,120,350	865,000	(1,561,196)	(5,000)	(109,554)	2,051,130	4,108,622

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%。

## 21 帶息負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
無抵押銀行貸款	6,732	9,932
抵押銀行貸款	2,580	-
中期票據	14,905	15,853
	<b>24,217</b>	25,785
減：帶息負債之流動部分	<b>(3,367)</b>	(2,589)
帶息負債之非流動部分	<b>20,850</b>	23,196

帶息負債須按以下年期償還：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,998	1,498
抵押銀行貸款	63	-
中期票據	1,306	1,091
	<b>3,367</b>	2,589
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	2,491	2,719
抵押銀行貸款	93	-
中期票據	350	1,316
	<b>2,934</b>	4,035
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,030	2,484
抵押銀行貸款	128	-
中期票據	1,438	349
	<b>2,596</b>	2,833
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	797	2,521
抵押銀行貸款	160	-
中期票據	1,226	1,436
	<b>2,183</b>	3,957
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	416	295
抵押銀行貸款	175	-
中期票據	-	1,225
	<b>591</b>	1,520
<b>第五年後到期</b>		
無抵押銀行貸款	-	415
抵押銀行貸款	1,961	-
中期票據	10,585	10,436
	<b>12,546</b>	10,851
	<b>24,217</b>	25,785

## 21 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除為數74.81億港元(2018年：73.50億港元)以美元計值之中期票據及為數25.80億港元(2018年：零)以人民幣計值之銀行貸款外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有美元計值之借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之以港元及美元計值帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為3.12%(2018年：2.89%)，以人民幣計值帶息負債實際利率為5.71%(2018年：零)。
- (iv) 於截至2019年3月31日止年度結束後，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.6%可轉換債券。此等債券可以按初步轉換價每基金單位109.39港元轉換為領展的新基金單位。

## 22 衍生金融工具

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
<b>衍生工具資產</b>		
<b>流動項目</b>		
被指定為公平值對沖 —利率掉期合約	6	1
<b>非流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖 —利率掉期合約	15	250
被指定為公平值對沖 —貨幣掉期合約	21	13
—利率掉期合約	—	17
	<b>36</b>	280
	<b>42</b>	281
<b>衍生工具負債</b>		
<b>流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖 —利率掉期合約	—	2
<b>非流動項目</b>		
被指定為現金流量對沖 —利率掉期合約	7	4
被指定為公平值對沖 —貨幣掉期合約	236	351
—利率掉期合約	3	20
	<b>246</b>	375
	<b>246</b>	377
	<b>204</b>	96

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(2018年：第二層)公平值架構之內。



## 22 衍生金融工具(續)

本集團採用貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)及利率掉期合約,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。於年內計入對沖儲備之淨金額為2.36億港元(2018年:2.84億港元撥回),詳情見附註26。

於2019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60.00億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3.59年(2018年:100.00億港元借貸之平均固定利率期4.3年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2019年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為60.00億港元(2018年:100.00億港元)及1.82%(2018年:1.74%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2019年3月31日之名義本金金額為30.00億港元(2018年:65.00億港元)。

於2019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2019年3月31日之名義本金金額分別為77.53億港元(2018年:77.53億港元)及14.00億港元(2018年:19.10億港元)。

於2019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。

於2019年3月31日,本集團持有出售人民幣7.02億元(2018年:零)以兌換港元之遠期合約。此等合約用作鎖定本集團部分未來於中國內地以人民幣計價的淨收入兌換為港元之匯率,並無指定以對沖會計入賬。

附註26中披露的本集團對沖儲備與以下套期工具有關:

	被指定為現金流量 對沖之利率掉期 百萬港元	對沖儲備 百萬港元
於2018年4月1日	244	244
於其他全面收益中確認之公平值變動	(162)	(162)
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(74)	(74)
<b>於2019年3月31日</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
於2017年4月1日	(40)	(40)
於其他全面收益中確認之公平值變動	195	195
從其他全面收益重分類至綜合收益表	89	89
於2018年3月31日	244	244

## 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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
遞延稅項資產	(93)	(87)
遞延稅項負債	3,284	2,980
	<b>3,191</b>	2,893

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2018年4月1日	2,909	(16)	2,893
匯兌調整	(35)	(5)	(40)
綜合收益表內確認	330	8	338
<b>於2019年3月31日</b>	<b>3,204</b>	<b>(13)</b>	<b>3,191</b>
於2017年4月1日	2,435	(18)	2,417
匯兌調整	24	7	31
收購業務	-	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

## 24 其他非流動負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應付非控制性權益	3,552	2,897
非控制性權益認沽權債項	790	700
業務收購代價的保留金額	758	-
	<b>5,100</b>	3,597

## 24 其他非流動負債(續)

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3.2%(2018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週年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市價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(2018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。
- (iii) 根據日期為2019年2月20日收購保怡物業管理(深圳)有限公司全部股權的框架協議，本集團可保留收購代價中的人民幣6.50億元(約等值7.58億港元)，直至於交易完成日期的第二個週年日或之前由本集團支付予賣方。

年內之非控制性權益認沽權債項變動如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於4月1日	700	630
綜合收益表內確認： — 公平值虧損(附註9)	90	70
於3月31日	790	700

## 25 已發行基金單位

	2019年 基金單位數目	2018年 基金單位數目
於4月1日	2,150,058,972	2,213,002,276
回購基金單位予以註銷	(42,145,500)	(64,504,500)
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	1,407,782	1,561,196
於3月31日	2,109,321,254	2,150,058,972

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42,145,500個基金單位(2018年：64,504,500個基金單位)，總價值為32.16億港元(2018年：43.49億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於2019年3月31日基金單位之收市價為每基金單位91.80港元(2018年：67.00港元)。按2019年3月31日已發行之2,109,321,254個基金單位(2018年：2,150,058,972個基金單位)計算，市值為1,936.36億港元(2018年：1,440.54億港元)。

## 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2018年4月1日	(580)	244	932	(1,176)	(580)
現金流量對沖：					
— 公平值變動	-	(162)	-	-	(162)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	-	(74)	-	-	(74)
	-	(236)	-	-	(236)
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(1,316)	-	(1,316)
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))	-	-	-	1,552	1,552
<b>於2019年3月31日</b>	<b>(580)</b>	<b>8</b>	<b>(384)</b>	<b>376</b>	<b>(580)</b>
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)

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。

## 27 綜合現金流量表附註

### (a) 營運活動所得之現金淨額

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	21,801	49,399
長期獎勵計劃之獎勵	174	126
折舊開支	22	20
出售投資物業之收益	(2,761)	(7,306)
利息收入	(85)	(19)
財務成本	598	665
匯兌差異	(49)	56
投資物業公平值變動	(12,269)	(35,493)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(90)	(168)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目減少	(296)	(51)
保證金增加	8	169
已付2007年長期獎勵計劃款項	(10)	(9)
已付所得稅	(1,102)	(904)
營運活動所得之現金淨額	5,941	6,485

### (b) 主要非現金交易

年內，根據2007年長期獎勵計劃發行之額外基金單位金額為1.01億港元（2018年：9,300萬港元）。

### (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	總計 百萬港元
於2018年4月1日	25,785	86	96	2,897	28,864
融資現金流量變動					
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	14,804	-	-	-	14,804
償還帶息負債	(19,124)	-	-	-	(19,124)
應付非控制性權益增加	-	-	-	559	559
(已支付)／已收利息	-	(748)	100	-	(648)
融資活動變動總計	(4,320)	(748)	100	559	(4,409)
非現金變動					
現金流量對沖之公平值變動	-	-	162	-	162
財務成本	171	747	(154)	96	860
收購業務(附註28)	2,575	10	-	-	2,585
其他	6	(14)	-	-	(8)
非現金變動總計	2,752	743	8	96	3,599
於2019年3月31日	24,217	81	204	3,552	28,054

## 27 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 融資活動的負債對賬(續)

	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	總計 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	-	(792)	(18)	-	(810)
融資活動變動總計	(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)
非現金變動總計	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2018年11月26日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣17.91億元之現金代價（經最終調整前）訂立買賣協議收購Lincoln R.E. Investments Limited之全部已發行股本，該項交易已於2019年1月23日完成。Lincoln R.E. Investments Limited間接擁有北京亞騰房地產經營管理有限公司之全部註冊資本，北京亞騰房地產經營管理有限公司擁有位於中國北京市通州區梨園鎮九棵樹路翠景北里21號名為「京通羅斯福廣場」之物業。

於2019年2月20日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣51.15億元之現金代價（經最終調整前）訂立框架協議及股權轉讓協議書收購保怡物業管理（深圳）有限公司之全部已發行股本，該項交易已於2019年3月14日完成。保怡物業管理（深圳）有限公司擁有位於中國深圳市福田中心區福華路名為「怡景中心城」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。

暫定收購資產及負債之公平值及因收購而產生的商譽如下：

	京通羅斯福廣場 百萬港元	怡景中心城 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業（附註15）（附註）	2,956	7,707	10,663
現金及現金等價物	23	143	166
其他流動負債淨額	(61)	(173)	(234)
銀行貸款	(860)	(1,715)	(2,575)
已收購資產淨值	2,058	5,962	8,020
商譽（附註14）	6	37	43
購買代價	2,064	5,999	8,063
應付代價及保留金額	(26)	(786)	(812)
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(23)	(143)	(166)
用於收購之現金支出淨額	2,015	5,070	7,085

附註：京通羅斯福廣場及怡景中心城分別於2018年10月31日及2018年12月31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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	1,159	2,563

### (b) 經營租約承擔

於2019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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
第一年內	6	20
第一年後至第五年內	–	2
	6	22

## 30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2019年3月31日關連人士／關聯方（定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號（經修訂）「關聯方披露」）之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）*	領展之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司， 不包括受託人及其專有附屬公司（「滙豐集團」）*	受託人之有聯繫者#
仲量聯行有限公司（「主要估值師」）	領展之現任主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司	現任主要估值師之有聯繫者#
北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司	現任主要估值師之有聯繫者#
惠雅清潔服務有限公司（附註(i)）	現任主要估值師之有聯繫者#
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者#
大新銀行有限公司	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
香港董事學會有限公司	董事之有聯繫者#

\* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方。

# 「有聯繫者」之涵義見房地產投資信託基金守則。

附註：

(i) 惠雅清潔服務有限公司自2018年11月1日起不再為領展現任主要估值師之有聯繫者，故自同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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(20)	(18)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
出售投資物業之代理費用	(55)	(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	(65)	(106)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	39	39
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	10	3
與主要估值師之交易(附註(iii))		
估值費用	(5)	(6)
諮詢服務費用	(2)	(1)
代理費用	(1)	-
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之維修技工支援服務費(附註(iii))	(16)	-
已付及應付北京仲量聯行物業管理服務有限公司深圳分公司之 物業管理費用(附註(iii))	(1)	-
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(iv))	(5)	(9)
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(v))	8	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) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (v) 大新銀行有限公司為裴布雷先生之有聯繫者。

### 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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(3)
來自滙豐集團之帶息負債	(1,940)	(3,740)
應付滙豐集團之代理費用	(55)	(120)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(3)	(1)
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(123)	(84)
於滙豐集團之銀行存款	2,002	640

#### (d) 主要管理層薪酬

於2019年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事，10名非執行董事及10名高層管理人員。各董事酬金的詳情以具名形式載列於本年報第23頁至第25頁的企業管治報告附有「已審計」標題的部分。該等部分為企業管治報告內「已審計」部分，並為財務報表的一部分。

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
袍金	8	8
基本薪金、津貼及其他福利	143	93
長期獎勵計劃之獎勵	122	82
	273	183

### 30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘 (續)

#### (d) 主要管理層薪酬 (續)

下列酬金範圍內的金額，為兩名執行董事及高層管理人員於2018/2019年度的已支付短期現金酬金及已確認之長期獎勵計劃撥備（唯部分長期獎勵計劃並未歸屬）。此等金額已反映於2018/2019年度內根據香港財務報告準則而編製的財務報表。

酬金範圍 (附註(i))	2019年 人數	2018年 人數
1,000,001港元－3,000,000港元	2	–
3,000,001港元－5,000,000港元	–	2
5,000,001港元－7,000,000港元	–	5
7,000,001港元－8,000,000港元	2	1
8,000,001港元－8,500,000港元	2	1
9,000,001港元－9,500,000港元	–	1
9,500,001港元－10,000,000港元	1	1
10,000,001港元－10,500,000港元	1	–
11,500,001港元－12,000,000港元	1	–
12,500,001港元－13,000,000港元	2	–
22,000,001港元－22,500,000港元 <sup>(b)</sup>	–	1
32,000,001港元－32,500,000港元 <sup>(b)</sup>	1	–
66,000,001港元－66,500,000港元 <sup>(a)</sup>	–	1
112,500,001港元－113,000,000港元 <sup>(a)</sup>	1	–
執行董事及各高層管理人員之總人數 (附註(iii))	13	13

附註：

- (i) 酬金範圍內的總酬金，是以年內已確認之長期獎勵計劃撥備及年內已支付及確認的短期酬金而計算的。
- (ii) 為已支付及已確認兩名執行董事王國龍先生(a)及張利民先生(b)的酬金。相關酬金包括部分已於年內確認的長期獎勵計劃撥備（詳情載於第64頁及第66頁的「長期獎勵計劃」一節）。餘下部分為短期酬金。
- (iii) 包括一名屬於前五名最高薪酬人士的已退休高層管理人員。

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名（2018年：兩名）董事，其酬金已於上文反映。年內已支付及已確認予其餘三名（2018年：三名）人士之酬金如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	10	8
酌情花紅	16	6
長期獎勵計劃之獎勵	11	12
	37	26

### 31 日後應收之最低租金

於2019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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
第一年內	6,259	5,379
第一年後至第五年內	10,432	9,398
第五年後	1,416	687
	<b>18,107</b>	15,464

大多數經營租約為固定年期，為期三年（2018年：三年）。

### 32 主要附屬公司

於2019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%
保怡物業管理(深圳)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	39,500,000美元	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	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	162,500,000美元	100%

### 32 主要附屬公司(續)

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>間接持有(續)：</i>				
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%
首億置業有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	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 2019 CB Limited	英屬維爾京群島， 有限責任公司／香港	融資	1美元	100%
Link Monte (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1港元	100%
領展物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1美元	100%
普斯頓(香港)有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	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) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資	1美元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1港元	100%

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2019年6月3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  
7<sup>th</sup> Floor, One Taikoo Place, 979 King's Road, Quarry Bay,  
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  
鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7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2019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2018/2019年度報告內。

- 125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號之已發展物業（「旺角物業」，詳述於價值附表）及
- 5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旺角物業價值，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%

#### 旺角物業

整項物業： 3.0%

#### 中國物業

辦公室設施： 4.25%

零售設施： 4.25%–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，利息及而其他相關開支（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，乃假設發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。

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2019年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2018年3月至2019年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2018年3月至2019年2月之零售實際收入；
4. 2018年3月至2019年2月之營運開支；
5. 於2019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8月2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2019年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2018年3月至2019年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2018年3月至2019年2月之零售實際收入；
4. 2018年3月至2019年2月之辦公室實際收入（上海領展企業廣場）；
5. 2018年3月至2019年2月之營運開支；及
6. 相關之業權文件。

本估值報告所載之尺寸、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，且並無未處理之法定通告。

## 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及估計市場價值，
- iii) 旺角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2019年3月31日為**HK\$173,685,100,000**（港幣一千七百三十六億八千五百一十萬元）。

- 初始回報率為4.05%

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\$138,625,800,000**（港幣一千三百八十六億二千五百八十萬元）
- 初始回報率為4.01%

### 香港已發展物業之停車場設施

- 市場價值為**HK\$35,059,300,000**（港幣三百五十億五千九百三十萬元）
- 初始回報率為4.23%

### 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2019年3月31日為**HK\$10,548,000,000**（港幣一百零五億四千八百萬元）。

### 旺角物業

吾等認為旺角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2019年3月31日為**HK\$5,470,100,000**（港幣五十四億七千零一十萬元）。

### 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2019年3月31日為**RMB24,702,000,000**（人民幣二百四十七億二百萬元）。

- 初始回報率為4.12%

### 上海領展企業廣場

- 市場價值為**RMB7,680,000,000**（人民幣七十六億八千萬元）
- 初始回報率為4.39%

### 北京歐美匯購物中心

- 市場價值為**RMB3,024,000,000**（人民幣三十億二千四百萬元）
- 初始回報率為4.69%

### 廣州西城都薈廣場

- 市場價值為**RMB4,817,000,000**（人民幣四十八億一千七百萬元）
- 初始回報率為4.82%

### 北京京通羅斯福廣場

- 市場價值為**RMB2,581,000,000**（人民幣二十五億八千一百萬元）
- 初始回報率為3.24%

### 深圳新怡景商業中心

- 市場價值為**RMB6,600,000,000**（人民幣六十六億元）
- 初始回報率為3.36%

## 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

執行董事

劉振江 FHKIS, MRICS, RPS (GP)

牌照號碼：E-131615

謹啟

2019年5月15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
17	蝴蝶廣場	57	富亨商場
110	青宏苑之停車場	33	富善商場
124	竹園北邨之停車場	51	富泰商場
116	鳳禮苑之停車場	24	富東廣場
118	康強苑之停車場	47	鳳德商場
86	嘉田苑之停車場	35	恆安商場
111	錦鞍苑之停車場	39	顯徑商場
72	健明邨之停車場	67	興東商場
112	瓊麗苑之停車場	50	興華廣場
121	葵康苑之停車場	63	曉麗商場
100	麗安邨之停車場	62	海富商場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	36	何文田廣場
99	明雅苑之停車場	6	啟田商場
89	寧峰苑之停車場	69	建生商場
122	鵬程苑之停車場	56	廣福商場
95	寶珮苑之停車場	42	廣源商場
113	新圍苑之停車場	34	瀝源廣場
103	秀茂坪邨第一期之停車場	13	良景廣場
91	田景邨之停車場	1	樂富廣場
114	天祐苑之停車場	60	樂華商場
79	天悅邨之停車場	46	朗屏商場
96	翠屏(南)邨之停車場	54	隆亨商場
90	慈民邨之停車場	58	海悅豪園
107	牛頭角上邨之停車場	49	美林商場
83	華荔邨之停車場	55	南昌薈
88	宏福苑之停車場	29	南豐廣場
105	怡閣苑之停車場	28	愛民廣場
114	怡雅苑之停車場	48	愛東商場
97	英明苑之停車場	71	平田商場
101	漁安苑之停車場	80	寶熙苑商場
10	長發廣場	44	寶林商場
64	祥華商場	41	寶達商場
16	彩明商場	74	長安邨之商舖與停車場
30	彩雲商場	77	長宏邨之商舖與停車場
11	彩園廣場	84	青華苑之商舖與停車場
21	竹園廣場	76	康柏苑之商舖與停車場
27	頌安商場	119	康瑞苑之商舖與停車場



序號	物業名稱	序號	物業名稱
85	康逸苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
117	紅磡邨之商舖與停車場	53	元洲商場
81	高俊苑之商舖與停車場	61	環翠商場
125	高怡邨之商舖與停車場	12	禾峯廣場
108	樂雅苑之商舖與停車場	14	逸東商場
78	樂華南邨之商舖與停車場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
104	南昌邨之商舖與停車場	75	賢麗苑購物中心
106	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	59	耀安商場
93	天華邨之商舖與停車場	68	耀東商場
120	天宏苑之商舖與停車場	37	愉翠商場
94	天逸邨之商舖與停車場		
87	唐明苑之商舖與停車場		
92	翠灣邨之商舖與停車場		
102	慈愛苑之商舖與停車場		
70	東頭邨之商舖與停車場		
82	和明苑之商舖與停車場		
98	欣明苑之商舖與停車場		
109	盈福苑之商舖與停車場		
65	三聖商場		
9	秀茂坪商場		
31	沙角商場		
7	尚德廣場		
40	順利商場		
73	順安商場		
22	小西灣廣場		
32	赤柱廣場		
45	新翠商場		
2	T Town		
52	大興商場		
15	太和廣場		
38	大元商場		
25	德田廣場		
8	黃大仙中心北館		
5	黃大仙中心南館		
18	天澤商場		
23	天盛商場		
26	天瑞商場		
66	天慈商場		
20	天耀廣場		
4	TKO Gateway		
43	翠屏(北)商場		

## 發展中物業

序號	物業名稱
1	海濱匯

## 旺角物業

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	4	北京京通羅斯福廣場
5	深圳新怡景商業中心		

## 價值附表

### 香港已發展物業

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	收入資本化法			現金流量折現法			分析	
				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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>1</b>	<b>樂富廣場</b>	<b>385,301</b>	<b>793</b>	<b>273.8</b>	<b>3.92%</b>	<b>7,836.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>7,243.2</b>	<b>7,539.7</b>	<b>3.63%</b>	<b>8.88%</b>
	簡介：	樂富廣場包括樂富邨內一幢6層高連地庫商場(1號商場)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢7層高連地庫商場(2號商場)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)、位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之若干綜合商業/停車場大廈以及相關地方。該物業於1983年至1991年期間落成，總共提供793個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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。									
<b>2</b>	<b>T Town</b>	<b>206,671</b>	<b>1,177</b>	<b>260.5</b>	<b>3.90%</b>	<b>6,460.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>6,052.1</b>	<b>6,256.5</b>	<b>4.16%</b>	<b>8.97%</b>
	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。頌富廣場第1期包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。									
<b>3</b>	<b>慈雲山中心</b>	<b>198,305</b>	<b>940</b>	<b>202.9</b>	<b>4.02%</b>	<b>5,439.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>5,127.8</b>	<b>5,283.4</b>	<b>3.84%</b>	<b>9.00%</b>
	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。由於慈雲山中心於2019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183,073平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為198,305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。									
<b>4</b>	<b>TKO Gateway</b>	<b>165,935</b>	<b>623</b>	<b>185.8</b>	<b>3.79%</b>	<b>5,072.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>4,613.9</b>	<b>4,843.2</b>	<b>3.84%</b>	<b>8.77%</b>
	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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>5</b>	<b>黃大仙中心南館</b>	<b>146,528</b>	<b>688</b>	<b>188.8</b>	<b>3.81%</b>	<b>4,815.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>4,384.1</b>	<b>4,599.8</b>	<b>4.10%</b>	<b>8.77%</b>
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。									
<b>6</b>	<b>啟田商場</b>	<b>185,117</b>	<b>461</b>	<b>178.6</b>	<b>4.01%</b>	<b>4,576.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>4,329.7</b>	<b>4,453.3</b>	<b>4.01%</b>	<b>9.00%</b>
簡介：		啟田商場包括啟田邨內一幢7層高商業/停車場大廈、一幢5層高多層商業/停車場大廈以及多個相關地方及泊車位。該物業於1999年及2003年分兩期落成。該物業總共提供461個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6481號256,946份均等且不可分割份數中之65,207份,並根據政府租契持有,年期自2009年9月29日起計,為期50年。									
<b>7</b>	<b>尚德廣場</b>	<b>129,372</b>	<b>1,280</b>	<b>169.6</b>	<b>4.00%</b>	<b>4,427.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>4,168.8</b>	<b>4,298.4</b>	<b>3.94%</b>	<b>8.95%</b>
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2019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131,678平方呎。完成資產提升工程後之內部樓面面積估計約為129,372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。									
<b>8</b>	<b>黃大仙中心北館</b>	<b>137,622</b>	<b>473</b>	<b>161.5</b>	<b>3.72%</b>	<b>4,385.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,943.1</b>	<b>4,164.3</b>	<b>3.88%</b>	<b>8.69%</b>
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。									
<b>9</b>	<b>秀茂坪商場</b>	<b>154,847</b>	<b>611</b>	<b>171.4</b>	<b>4.00%</b>	<b>4,248.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,954.2</b>	<b>4,101.4</b>	<b>4.18%</b>	<b>8.93%</b>
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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>10</b>	<b>長發廣場</b>	<b>165,550</b>	<b>590</b>	<b>165.6</b>	<b>4.03%</b>	<b>4,100.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,829.6</b>	<b>3,964.9</b>	<b>4.18%</b>	<b>8.95%</b>
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2019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165,734平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為165,550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。									
<b>11</b>	<b>彩園廣場</b>	<b>125,384</b>	<b>536</b>	<b>168.4</b>	<b>4.10%</b>	<b>3,957.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,682.4</b>	<b>3,820.1</b>	<b>4.41%</b>	<b>8.93%</b>
簡介：		彩園廣場包括一幢6層(包括1層地庫)高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)。此外，該物業包括露天泊車位、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓住宅大樓(綜合商業/停車場大廈)內的多個商舖單位。該物業於1982年落成，總共提供536個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
<b>12</b>	<b>禾輦廣場</b>	<b>170,625</b>	<b>828</b>	<b>147.3</b>	<b>3.80%</b>	<b>3,897.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,556.2</b>	<b>3,726.8</b>	<b>3.95%</b>	<b>8.79%</b>
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。									
<b>13</b>	<b>良景廣場</b>	<b>177,935</b>	<b>616</b>	<b>155.6</b>	<b>3.97%</b>	<b>3,836.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,584.6</b>	<b>3,710.5</b>	<b>4.19%</b>	<b>8.96%</b>
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。									
<b>14</b>	<b>逸東商場</b>	<b>193,042</b>	<b>1,900</b>	<b>137.5</b>	<b>4.07%</b>	<b>3,527.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,309.6</b>	<b>3,418.6</b>	<b>4.02%</b>	<b>8.99%</b>
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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>15</b>	<b>太和廣場</b>	<b>128,116</b>	<b>454</b>	<b>142.8</b>	<b>4.08%</b>	<b>3,496.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,232.6</b>	<b>3,364.3</b>	<b>4.24%</b>	<b>8.89%</b>
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。									
<b>16</b>	<b>彩明商場</b>	<b>91,492</b>	<b>765</b>	<b>134.6</b>	<b>4.01%</b>	<b>3,450.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,198.2</b>	<b>3,324.3</b>	<b>4.05%</b>	<b>8.90%</b>
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2019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91,492平方呎。完成資產提升後之內部樓面面積估計約為91,492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。									
<b>17</b>	<b>蝴蝶廣場</b>	<b>174,730</b>	<b>313</b>	<b>139.2</b>	<b>4.22%</b>	<b>3,422.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,219.9</b>	<b>3,321.1</b>	<b>4.19%</b>	<b>9.01%</b>
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。									
<b>18</b>	<b>天澤商場</b>	<b>130,309</b>	<b>302</b>	<b>130.8</b>	<b>4.00%</b>	<b>3,261.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,012.6</b>	<b>3,137.2</b>	<b>4.17%</b>	<b>8.88%</b>
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。									
<b>19</b>	<b>油美及高翔(鯉魚門廣場)</b>	<b>100,769</b>	<b>0</b>	<b>128.4</b>	<b>4.00%</b>	<b>3,066.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,830.2</b>	<b>2,948.4</b>	<b>4.35%</b>	<b>8.88%</b>
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。									

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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>20</b>	<b>天耀廣場</b>	<b>93,297</b>	<b>480</b>	<b>119.0</b>	<b>4.02%</b>	<b>2,869.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,656.0</b>	<b>2,762.8</b>	<b>4.31%</b>	<b>8.89%</b>
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。									
<b>21</b>	<b>竹園廣場</b>	<b>138,546</b>	<b>1,103</b>	<b>119.1</b>	<b>4.20%</b>	<b>2,830.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,678.1</b>	<b>2,754.2</b>	<b>4.33%</b>	<b>9.05%</b>
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。									
<b>22</b>	<b>小西灣廣場</b>	<b>99,942</b>	<b>558</b>	<b>115.5</b>	<b>3.96%</b>	<b>2,817.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,606.0</b>	<b>2,711.6</b>	<b>4.26%</b>	<b>8.89%</b>
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。									
<b>23</b>	<b>天盛商場</b>	<b>78,245</b>	<b>1,458</b>	<b>109.7</b>	<b>4.00%</b>	<b>2,754.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,547.5</b>	<b>2,651.2</b>	<b>4.14%</b>	<b>8.89%</b>
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。									
<b>24</b>	<b>富東廣場</b>	<b>104,879</b>	<b>537</b>	<b>109.1</b>	<b>4.21%</b>	<b>2,581.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,445.1</b>	<b>2,513.2</b>	<b>4.34%</b>	<b>9.06%</b>
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。									



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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>25</b>	<b>德田廣場</b>	<b>97,580</b>	<b>754</b>	<b>96.5</b>	<b>4.05%</b>	<b>2,384.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,223.2</b>	<b>2,304.1</b>	<b>4.19%</b>	<b>8.94%</b>
	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。									
<b>26</b>	<b>天瑞商場</b>	<b>74,948</b>	<b>577</b>	<b>98.6</b>	<b>4.00%</b>	<b>2,360.6</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,199.3</b>	<b>2,280.0</b>	<b>4.32%</b>	<b>8.94%</b>
	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。									
<b>27</b>	<b>頌安商場</b>	<b>82,430</b>	<b>995</b>	<b>97.1</b>	<b>4.18%</b>	<b>2,322.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,194.1</b>	<b>2,258.5</b>	<b>4.30%</b>	<b>9.04%</b>
	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。									
<b>28</b>	<b>愛民廣場</b>	<b>187,224</b>	<b>808</b>	<b>86.2</b>	<b>4.13%</b>	<b>2,322.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,167.0</b>	<b>2,244.7</b>	<b>3.84%</b>	<b>8.96%</b>
	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。									
<b>29</b>	<b>南豐廣場</b>	<b>81,434</b>	<b>0</b>	<b>78.9</b>	<b>3.70%</b>	<b>2,356.6</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,122.4</b>	<b>2,239.5</b>	<b>3.52%</b>	<b>8.70%</b>
	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。									

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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>30</b>	<b>彩雲商場</b>	<b>162,670</b>	<b>859</b>	<b>81.4</b>	<b>4.18%</b>	<b>2,245.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,115.8</b>	<b>2,180.7</b>	<b>3.73%</b>	<b>9.02%</b>
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。									
<b>31</b>	<b>沙角商場</b>	<b>96,488</b>	<b>662</b>	<b>88.0</b>	<b>4.07%</b>	<b>2,208.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,079.3</b>	<b>2,143.8</b>	<b>4.10%</b>	<b>9.01%</b>
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。									
<b>32</b>	<b>赤柱廣場</b>	<b>98,533</b>	<b>411</b>	<b>71.9</b>	<b>3.80%</b>	<b>2,128.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>2,002.3</b>	<b>2,065.2</b>	<b>3.48%</b>	<b>8.99%</b>
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。									
<b>33</b>	<b>富善商場</b>	<b>105,549</b>	<b>525</b>	<b>80.2</b>	<b>4.00%</b>	<b>2,020.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,887.8</b>	<b>1,954.3</b>	<b>4.11%</b>	<b>8.95%</b>
簡介：		富善商場包括富善邨內一幢8層高商業/停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。該物業於1986年落成，總共提供525個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領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。									
<b>34</b>	<b>瀝源廣場</b>	<b>106,208</b>	<b>438</b>	<b>78.0</b>	<b>4.03%</b>	<b>1,952.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,809.5</b>	<b>1,880.9</b>	<b>4.15%</b>	<b>8.90%</b>
簡介：		瀝源廣場包括瀝源邨內一幢3層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓住宅大樓地下至第2層的多個商舖單位(綜合商業/停車場大廈)以及露天泊車位及相關地方。該物業於1976年落成，總共提供438個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>35</b>	<b>恆安商場</b>	<b>110,395</b>	<b>585</b>	<b>76.7</b>	<b>4.07%</b>	<b>1,932.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,818.5</b>	<b>1,875.4</b>	<b>4.09%</b>	<b>9.00%</b>
	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。									
<b>36</b>	<b>何文田廣場</b>	<b>101,179</b>	<b>299</b>	<b>80.8</b>	<b>4.12%</b>	<b>1,945.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,803.3</b>	<b>1,874.2</b>	<b>4.31%</b>	<b>8.91%</b>
	簡介：	何文田廣場包括何文田邨內一幢4層高商業／停車場大廈及一幢毗連的3層高停車場大廈。該物業於2001年落成，總共提供299個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第1119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。									
<b>37</b>	<b>愉翠商場</b>	<b>105,873</b>	<b>1,175</b>	<b>74.4</b>	<b>4.00%</b>	<b>1,930.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,804.8</b>	<b>1,867.5</b>	<b>3.99%</b>	<b>8.96%</b>
	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。									
<b>38</b>	<b>大元商場</b>	<b>136,548</b>	<b>594</b>	<b>69.5</b>	<b>4.06%</b>	<b>1,924.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,794.6</b>	<b>1,859.7</b>	<b>3.74%</b>	<b>8.94%</b>
	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。									
<b>39</b>	<b>顯徑商場</b>	<b>90,946</b>	<b>636</b>	<b>71.7</b>	<b>4.16%</b>	<b>1,894.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,792.6</b>	<b>1,843.4</b>	<b>3.89%</b>	<b>9.05%</b>
	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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>40</b>	<b>順利商場</b>	<b>201,691</b>	<b>731</b>	<b>69.3</b>	<b>4.25%</b>	<b>1,845.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,738.4</b>	<b>1,791.9</b>	<b>3.87%</b>	<b>9.02%</b>
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。										
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。										
<b>41</b>	<b>寶達商場</b>	<b>83,133</b>	<b>1,083</b>	<b>71.4</b>	<b>3.97%</b>	<b>1,839.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,730.1</b>	<b>1,784.6</b>	<b>4.00%</b>	<b>9.00%</b>
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。										
<b>42</b>	<b>廣源商場</b>	<b>81,542</b>	<b>736</b>	<b>73.5</b>	<b>4.20%</b>	<b>1,762.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,668.4</b>	<b>1,715.5</b>	<b>4.28%</b>	<b>9.05%</b>
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。										
<b>43</b>	<b>翠屏(北)商場</b>	<b>113,912</b>	<b>421</b>	<b>70.6</b>	<b>4.10%</b>	<b>1,735.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,632.8</b>	<b>1,684.0</b>	<b>4.19%</b>	<b>9.01%</b>
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。										
<b>44</b>	<b>寶林商場</b>	<b>87,075</b>	<b>398</b>	<b>62.7</b>	<b>4.24%</b>	<b>1,524.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,451.1</b>	<b>1,487.9</b>	<b>4.21%</b>	<b>9.09%</b>
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。										

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>45</b>	<b>新翠商場</b>	<b>75,506</b>	<b>620</b>	<b>60.1</b>	<b>4.02%</b>	<b>1,517.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,391.3</b>	<b>1,454.3</b>	<b>4.13%</b>	<b>8.83%</b>
	簡介：	新翠商場包括一幢2層高商業大廈(商場)(與一單層街市大廈(街市)相毗連)、一幢3層高停車場大廈(1號停車場)、兩幢單層停車場大廈(第2及第3號停車場)及多個獨立熟食檔。此外，該物業包括新翠邨內位於新義樓地下及第2層的物業(房委會綜合設施部分)及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供620個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第554號395,903份均等且不可分割份數中之27,934份，並根據政府租契持有，年期自2009年5月25日起計，為期50年。									
<b>46</b>	<b>朗屏商場</b>	<b>89,358</b>	<b>564</b>	<b>58.1</b>	<b>4.02%</b>	<b>1,506.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,397.8</b>	<b>1,452.4</b>	<b>4.00%</b>	<b>8.91%</b>
	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。									
<b>47</b>	<b>鳳德商場</b>	<b>71,858</b>	<b>487</b>	<b>53.9</b>	<b>4.00%</b>	<b>1,461.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,353.7</b>	<b>1,407.6</b>	<b>3.83%</b>	<b>8.90%</b>
	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。									
<b>48</b>	<b>愛東商場</b>	<b>81,029</b>	<b>634</b>	<b>58.3</b>	<b>4.14%</b>	<b>1,443.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,362.8</b>	<b>1,403.4</b>	<b>4.15%</b>	<b>9.03%</b>
	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。									
<b>49</b>	<b>美林商場</b>	<b>75,843</b>	<b>375</b>	<b>56.8</b>	<b>4.05%</b>	<b>1,431.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,337.4</b>	<b>1,384.3</b>	<b>4.10%</b>	<b>8.96%</b>
	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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>50</b>	<b>興華廣場</b>	<b>82,011</b>	<b>268</b>	<b>57.8</b>	<b>4.04%</b>	<b>1,435.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,330.1</b>	<b>1,383.0</b>	<b>4.18%</b>	<b>8.90%</b>
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。									
<b>51</b>	<b>富泰商場</b>	<b>61,726</b>	<b>635</b>	<b>60.9</b>	<b>4.13%</b>	<b>1,423.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,335.5</b>	<b>1,379.3</b>	<b>4.42%</b>	<b>9.00%</b>
簡介：		富泰商場包括富泰邨內一幢6層高商業/停車場大廈(商業/停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。該物業於2000年落成，總共提供635個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									
<b>52</b>	<b>大興商場</b>	<b>101,698</b>	<b>672</b>	<b>55.0</b>	<b>4.20%</b>	<b>1,405.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,324.0</b>	<b>1,364.7</b>	<b>4.03%</b>	<b>9.02%</b>
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。									
<b>53</b>	<b>元州商場</b>	<b>50,180</b>	<b>213</b>	<b>53.3</b>	<b>3.65%</b>	<b>1,429.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,290.3</b>	<b>1,360.1</b>	<b>3.92%</b>	<b>8.71%</b>
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。									
<b>54</b>	<b>隆亨商場</b>	<b>63,197</b>	<b>440</b>	<b>53.2</b>	<b>4.02%</b>	<b>1,326.6</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,236.0</b>	<b>1,281.3</b>	<b>4.15%</b>	<b>8.94%</b>
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。									



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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>55</b>	<b>南昌薈</b>	<b>56,519</b>	<b>547</b>	<b>41.5</b>	<b>4.00%</b>	<b>1,303.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,214.0</b>	<b>1,259.0</b>	<b>3.29%</b>	<b>8.88%</b>
簡介：		南昌薈(前稱富昌商場)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。由於南昌薈於2019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32,222平方呎。完成資產提升工程後之內部樓面面積估計約為56,519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。									
<b>56</b>	<b>廣福商場</b>	<b>69,294</b>	<b>461</b>	<b>50.6</b>	<b>4.09%</b>	<b>1,273.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,194.4</b>	<b>1,234.1</b>	<b>4.10%</b>	<b>8.99%</b>
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。									
<b>57</b>	<b>富亨商場</b>	<b>55,030</b>	<b>517</b>	<b>53.0</b>	<b>4.23%</b>	<b>1,245.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,186.1</b>	<b>1,215.8</b>	<b>4.36%</b>	<b>9.09%</b>
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。									
<b>58</b>	<b>海悅豪園</b>	<b>41,017</b>	<b>0</b>	<b>47.0</b>	<b>3.70%</b>	<b>1,252.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,125.5</b>	<b>1,189.1</b>	<b>3.96%</b>	<b>8.68%</b>
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。									
<b>59</b>	<b>耀安商場</b>	<b>47,684</b>	<b>547</b>	<b>47.3</b>	<b>4.03%</b>	<b>1,232.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,144.8</b>	<b>1,188.5</b>	<b>3.98%</b>	<b>8.92%</b>
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。									



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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>60</b>	<b>樂華商場</b>	<b>98,078</b>	<b>650</b>	<b>48.0</b>	<b>4.10%</b>	<b>1,203.6</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,122.7</b>	<b>1,163.2</b>	<b>4.12%</b>	<b>8.95%</b>
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。									
<b>61</b>	<b>環翠商場</b>	<b>82,792</b>	<b>359</b>	<b>49.0</b>	<b>4.18%</b>	<b>1,134.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,058.0</b>	<b>1,096.0</b>	<b>4.47%</b>	<b>8.96%</b>
簡介：		環翠商場包括一幢5層高商業大樓(商場)、一幢2層(包括1層地庫)高商業大廈(街市／停車場大廈)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場大廈)及位於澤翠樓住宅大廈內的2層高停車場平台(停車場平台)。該物業包括環翠邨內位於怡翠樓及盛翠樓住宅大樓內的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所、相關地方及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。該物業於1979年落成，總共提供359個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領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。									
<b>62</b>	<b>海富商場</b>	<b>40,360</b>	<b>225</b>	<b>46.4</b>	<b>3.97%</b>	<b>1,136.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,050.5</b>	<b>1,093.5</b>	<b>4.24%</b>	<b>8.88%</b>
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。									
<b>63</b>	<b>曉麗商場</b>	<b>34,560</b>	<b>637</b>	<b>45.0</b>	<b>4.10%</b>	<b>1,096.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,033.4</b>	<b>1,064.9</b>	<b>4.23%</b>	<b>9.02%</b>
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。									
<b>64</b>	<b>祥華商場</b>	<b>71,123</b>	<b>353</b>	<b>42.5</b>	<b>3.98%</b>	<b>1,067.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>1,001.0</b>	<b>1,034.1</b>	<b>4.11%</b>	<b>8.98%</b>
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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>65</b>	<b>三聖商場</b>	<b>67,725</b>	<b>176</b>	<b>36.2</b>	<b>4.02%</b>	<b>912.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>852.4</b>	<b>882.4</b>	<b>4.10%</b>	<b>8.95%</b>
	簡介：	三聖商場包括一幢3層高商業／停車場大廈(綜合商場)、一毗鄰單層街市大廈(街市)、多間熟食檔及商舖攤檔。此外，該物業包括三聖邨內位於進漁樓(1座)、滿漁樓(2座)及豐漁樓(3座)住宅區的綜合商業／停車場大廈。該物業於1980年落成，總共有176個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第481號115,271份均等且不可分割份數中之14,434份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月22日起計，為期50年。									
<b>66</b>	<b>天慈商場</b>	<b>36,865</b>	<b>289</b>	<b>36.1</b>	<b>3.98%</b>	<b>908.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>847.5</b>	<b>878.2</b>	<b>4.12%</b>	<b>8.95%</b>
	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。									
<b>67</b>	<b>興東商場</b>	<b>53,034</b>	<b>420</b>	<b>26.6</b>	<b>4.00%</b>	<b>691.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>642.3</b>	<b>666.7</b>	<b>3.99%</b>	<b>8.92%</b>
	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。									
<b>68</b>	<b>耀東商場</b>	<b>63,838</b>	<b>685</b>	<b>22.9</b>	<b>4.20%</b>	<b>625.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>601.0</b>	<b>613.5</b>	<b>3.73%</b>	<b>9.14%</b>
	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。									
<b>69</b>	<b>建生商場</b>	<b>36,623</b>	<b>273</b>	<b>23.7</b>	<b>3.97%</b>	<b>607.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>561.5</b>	<b>584.3</b>	<b>4.05%</b>	<b>8.89%</b>
	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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>70</b>	<b>東頭邨之商舖與停車場</b>	<b>37,909</b>	<b>493</b>	<b>20.8</b>	<b>4.14%</b>	<b>557.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>528.2</b>	<b>543.0</b>	<b>3.83%</b>	<b>9.05%</b>
簡介：	東頭邨之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。										
<b>71</b>	<b>平田商場</b>	<b>24,344</b>	<b>406</b>	<b>23.2</b>	<b>4.29%</b>	<b>552.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>526.2</b>	<b>539.4</b>	<b>4.30%</b>	<b>9.10%</b>
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。										
<b>72</b>	<b>健明邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>763</b>	<b>21.8</b>	<b>4.60%</b>	<b>483.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>477.3</b>	<b>480.2</b>	<b>4.54%</b>	<b>9.37%</b>
簡介：	健明邨之停車場包括一幢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。										
<b>73</b>	<b>順安商場</b>	<b>81,478</b>	<b>459</b>	<b>15.8</b>	<b>4.10%</b>	<b>477.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>448.1</b>	<b>462.8</b>	<b>3.41%</b>	<b>8.99%</b>
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。										
<b>74</b>	<b>長安邨之商舖與停車場</b>	<b>3,915</b>	<b>484</b>	<b>18.7</b>	<b>4.18%</b>	<b>450.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>430.1</b>	<b>440.1</b>	<b>4.26%</b>	<b>9.12%</b>
簡介：	長安邨之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)及位於邨內安濤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。										

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>75</b>	<b>賢麗苑購物中心</b>	<b>10,584</b>	<b>150</b>	<b>17.0</b>	<b>3.98%</b>	<b>435.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>404.0</b>	<b>419.6</b>	<b>4.06%</b>	<b>8.92%</b>
	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。									
<b>76</b>	<b>康柏苑之商舖與停車場</b>	<b>17,956</b>	<b>549</b>	<b>16.3</b>	<b>3.91%</b>	<b>429.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>403.9</b>	<b>416.9</b>	<b>3.92%</b>	<b>8.99%</b>
	簡介：	康柏苑之商舖與停車場，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。									
<b>77</b>	<b>長宏邨之商舖與停車場</b>	<b>11,532</b>	<b>333</b>	<b>17.7</b>	<b>4.38%</b>	<b>404.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>389.8</b>	<b>397.0</b>	<b>4.46%</b>	<b>9.18%</b>
	簡介：	長宏邨之商舖與停車場，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。									
<b>78</b>	<b>樂華南邨之商舖與停車場</b>	<b>16,183</b>	<b>226</b>	<b>12.5</b>	<b>4.35%</b>	<b>325.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>314.2</b>	<b>319.9</b>	<b>3.91%</b>	<b>9.18%</b>
	簡介：	樂華南邨之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。									
<b>79</b>	<b>天悅邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>560</b>	<b>11.9</b>	<b>4.00%</b>	<b>300.6</b>	<b>7.50%</b>	<b>284.1</b>	<b>292.4</b>	<b>4.05%</b>	<b>9.03%</b>
	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。									
<b>80</b>	<b>寶熙苑商場</b>	<b>13,686</b>	<b>0</b>	<b>9.8</b>	<b>3.00%</b>	<b>311.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>265.1</b>	<b>288.3</b>	<b>3.41%</b>	<b>8.30%</b>
	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。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	收入資本化法		現金流量折現法		分析			
				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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>81</b>	<b>高俊苑之商舖與停車場</b>	<b>7,332</b>	<b>323</b>	<b>11.3</b>	<b>4.11%</b>	<b>284.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>270.3</b>	<b>277.2</b>	<b>4.09%</b>	<b>9.09%</b>
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。									
<b>82</b>	<b>和明苑之商舖與停車場</b>	<b>7,342</b>	<b>379</b>	<b>10.8</b>	<b>3.92%</b>	<b>282.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>265.1</b>	<b>273.8</b>	<b>3.93%</b>	<b>8.99%</b>
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。									
<b>83</b>	<b>華荔邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>411</b>	<b>11.5</b>	<b>4.20%</b>	<b>272.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>261.5</b>	<b>267.0</b>	<b>4.32%</b>	<b>9.15%</b>
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。									
<b>84</b>	<b>青華苑之商舖與停車場</b>	<b>9,118</b>	<b>348</b>	<b>9.9</b>	<b>4.03%</b>	<b>269.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>255.2</b>	<b>262.6</b>	<b>3.78%</b>	<b>9.04%</b>
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。									
<b>85</b>	<b>康逸苑之商舖與停車場</b>	<b>7,040</b>	<b>355</b>	<b>9.9</b>	<b>4.01%</b>	<b>254.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>240.3</b>	<b>247.3</b>	<b>4.02%</b>	<b>9.04%</b>
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。									
<b>86</b>	<b>嘉田苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>348</b>	<b>10.1</b>	<b>4.00%</b>	<b>250.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>236.6</b>	<b>243.5</b>	<b>4.15%</b>	<b>9.04%</b>
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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>87</b>	<b>唐明苑之商舖與停車場</b>	<b>21,283</b>	<b>291</b>	<b>8.2</b>	<b>3.96%</b>	<b>242.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>230.2</b>	<b>236.4</b>	<b>3.48%</b>	<b>9.05%</b>
	簡介：	唐明苑之商舖與停車場包括於1999年落成的一幢5層高停車場大廈(連同停車場大廈地下的多個零售店舖單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。該物業總共提供291個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領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。									
<b>88</b>	<b>宏福苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>408</b>	<b>8.5</b>	<b>3.60%</b>	<b>238.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>218.6</b>	<b>228.7</b>	<b>3.72%</b>	<b>8.81%</b>
	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。									
<b>89</b>	<b>寧峰苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>299</b>	<b>8.9</b>	<b>3.70%</b>	<b>236.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>218.6</b>	<b>227.7</b>	<b>3.89%</b>	<b>8.87%</b>
	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。									
<b>90</b>	<b>慈民邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>364</b>	<b>10.3</b>	<b>4.50%</b>	<b>228.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>223.9</b>	<b>226.1</b>	<b>4.57%</b>	<b>9.31%</b>
	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。									
<b>91</b>	<b>田景邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>380</b>	<b>9.0</b>	<b>3.90%</b>	<b>229.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>215.1</b>	<b>222.3</b>	<b>4.06%</b>	<b>8.98%</b>
	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。									
<b>92</b>	<b>翠灣邨之商舖與停車場</b>	<b>13,631</b>	<b>182</b>	<b>8.5</b>	<b>3.91%</b>	<b>223.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>206.3</b>	<b>214.7</b>	<b>3.96%</b>	<b>8.88%</b>
	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。									



序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	收入資本化法		現金流量折現法		分析			
				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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>93</b>	<b>天華邨之商舖與停車場</b>	<b>1,476</b>	<b>287</b>	<b>8.8</b>	<b>3.95%</b>	<b>220.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>206.0</b>	<b>213.2</b>	<b>4.13%</b>	<b>8.96%</b>
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。									
<b>94</b>	<b>天逸邨之商舖與停車場</b>	<b>8,784</b>	<b>446</b>	<b>8.7</b>	<b>4.20%</b>	<b>216.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>207.2</b>	<b>211.7</b>	<b>4.13%</b>	<b>9.14%</b>
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。									
<b>95</b>	<b>寶珮苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>277</b>	<b>8.2</b>	<b>3.90%</b>	<b>208.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>195.8</b>	<b>202.3</b>	<b>4.07%</b>	<b>8.98%</b>
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。									
<b>96</b>	<b>翠屏(南)邨之停車場</b>	<b>5,275</b>	<b>229</b>	<b>8.7</b>	<b>4.66%</b>	<b>198.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>196.6</b>	<b>197.5</b>	<b>4.42%</b>	<b>9.39%</b>
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。									
<b>97</b>	<b>英明苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>274</b>	<b>7.6</b>	<b>3.90%</b>	<b>198.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>185.8</b>	<b>192.0</b>	<b>3.97%</b>	<b>8.98%</b>
簡介：		英明苑之停車場包括於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。									
<b>98</b>	<b>欣明苑之商舖與停車場</b>	<b>7,019</b>	<b>262</b>	<b>7.1</b>	<b>3.93%</b>	<b>191.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>180.3</b>	<b>186.1</b>	<b>3.82%</b>	<b>9.00%</b>
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。									



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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>99</b>	<b>明雅苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>345</b>	<b>6.6</b>	<b>3.50%</b>	<b>190.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>173.0</b>	<b>181.8</b>	<b>3.66%</b>	<b>8.75%</b>
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。									
<b>100</b>	<b>麗安邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>7.5</b>	<b>4.40%</b>	<b>176.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>172.3</b>	<b>174.6</b>	<b>4.30%</b>	<b>9.26%</b>
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。									
<b>101</b>	<b>漁安苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>296</b>	<b>6.3</b>	<b>3.90%</b>	<b>166.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>155.8</b>	<b>161.1</b>	<b>3.90%</b>	<b>8.97%</b>
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。									
<b>102</b>	<b>慈愛苑之商舖與停車場</b>	<b>13,306</b>	<b>199</b>	<b>6.3</b>	<b>4.38%</b>	<b>158.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>154.1</b>	<b>156.5</b>	<b>4.05%</b>	<b>9.23%</b>
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。									
<b>103</b>	<b>秀茂坪邨第一期之停車場</b>	<b>0</b>	<b>395</b>	<b>5.4</b>	<b>3.50%</b>	<b>160.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>145.9</b>	<b>153.3</b>	<b>3.51%</b>	<b>8.75%</b>
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。									

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)	2019年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
<b>104</b>	<b>南昌邨之商舖與停車場</b>	<b>8,112</b>	<b>156</b>	<b>5.5</b>	<b>3.93%</b>	<b>156.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>146.6</b>	<b>151.7</b>	<b>3.63%</b>	<b>8.96%</b>
簡介：		南昌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，該物業包括南昌邨內位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓住宅大廈地下的多個商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1989年落成，總共提供156個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。									
<b>105</b>	<b>怡閣苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>5.6</b>	<b>3.70%</b>	<b>156.6</b>	<b>7.50%</b>	<b>144.5</b>	<b>150.6</b>	<b>3.75%</b>	<b>8.86%</b>
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。									
<b>106</b>	<b>秀茂坪邨第三期之商舖與停車場</b>	<b>1,507</b>	<b>205</b>	<b>6.0</b>	<b>4.15%</b>	<b>141.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>134.6</b>	<b>137.9</b>	<b>4.37%</b>	<b>9.10%</b>
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。									
<b>107</b>	<b>牛頭角上邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>5.9</b>	<b>4.40%</b>	<b>136.5</b>	<b>7.50%</b>	<b>133.0</b>	<b>134.8</b>	<b>4.35%</b>	<b>9.25%</b>
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。									
<b>108</b>	<b>樂雅苑之商舖與停車場</b>	<b>12,616</b>	<b>265</b>	<b>4.6</b>	<b>3.66%</b>	<b>140.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>128.7</b>	<b>134.4</b>	<b>3.45%</b>	<b>8.83%</b>
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。									
<b>109</b>	<b>盈福苑之商舖與停車場</b>	<b>786</b>	<b>163</b>	<b>5.1</b>	<b>4.06%</b>	<b>135.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>128.0</b>	<b>131.7</b>	<b>3.87%</b>	<b>9.05%</b>
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。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	收入資本化法		現金流量折現法		分析			
				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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>110</b>	<b>青宏苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	<b>5.0</b>	<b>3.90%</b>	<b>134.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>125.6</b>	<b>129.8</b>	<b>3.86%</b>	<b>8.98%</b>
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。									
<b>111</b>	<b>錦鞍苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>238</b>	<b>5.1</b>	<b>3.90%</b>	<b>132.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>124.2</b>	<b>128.3</b>	<b>3.95%</b>	<b>8.98%</b>
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。									
<b>112</b>	<b>瓊麗苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>158</b>	<b>3.9</b>	<b>3.70%</b>	<b>111.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>103.3</b>	<b>107.6</b>	<b>3.63%</b>	<b>8.87%</b>
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。									
<b>113</b>	<b>新圍苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>4.3</b>	<b>3.90%</b>	<b>108.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>102.1</b>	<b>105.5</b>	<b>4.10%</b>	<b>8.98%</b>
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。									
<b>114</b>	<b>天祐苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>192</b>	<b>3.9</b>	<b>3.90%</b>	<b>105.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>99.3</b>	<b>102.6</b>	<b>3.81%</b>	<b>8.98%</b>
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。									
<b>115</b>	<b>怡雅苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>3.7</b>	<b>3.70%</b>	<b>106.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>98.5</b>	<b>102.6</b>	<b>3.57%</b>	<b>8.87%</b>
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。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	收入資本化法		現金流量折現法		分析			
				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)	2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
<b>116</b>	<b>鳳禮苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>3.1</b>	<b>3.70%</b>	<b>91.9</b>	<b>7.50%</b>	<b>84.9</b>	<b>88.4</b>	<b>3.52%</b>	<b>8.87%</b>
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。									
<b>117</b>	<b>紅磡邨之商舖與停車場</b>	<b>3,994</b>	<b>45</b>	<b>2.9</b>	<b>3.78%</b>	<b>89.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>81.9</b>	<b>85.5</b>	<b>3.38%</b>	<b>8.84%</b>
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。									
<b>118</b>	<b>康強苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>3.3</b>	<b>4.20%</b>	<b>85.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>81.9</b>	<b>83.7</b>	<b>4.00%</b>	<b>9.14%</b>
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。									
<b>119</b>	<b>康瑞苑之商舖與停車場</b>	<b>345</b>	<b>102</b>	<b>2.7</b>	<b>3.90%</b>	<b>67.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>63.5</b>	<b>65.6</b>	<b>4.15%</b>	<b>8.98%</b>
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。									
<b>120</b>	<b>天宏苑之商舖與停車場</b>	<b>9,946</b>	<b>79</b>	<b>2.3</b>	<b>4.03%</b>	<b>66.7</b>	<b>7.50%</b>	<b>63.2</b>	<b>65.0</b>	<b>3.58%</b>	<b>9.04%</b>
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。									
<b>121</b>	<b>葵康苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>2.3</b>	<b>4.00%</b>	<b>65.8</b>	<b>7.50%</b>	<b>62.2</b>	<b>64.0</b>	<b>3.57%</b>	<b>9.05%</b>
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。									

序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	收入資本化法		現金流量折現法		2019年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析		
				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)	初始 回報率	內部收益率
<b>122</b>	<b>鵬程苑之停車場</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>1.8</b>	<b>4.30%</b>	<b>45.2</b>	<b>7.50%</b>	<b>43.7</b>	<b>44.5</b>	<b>3.99%</b>	<b>9.18%</b>
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。											
<b>123</b>	<b>黃大仙下邨(一)之停車場</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>1.4</b>	<b>3.70%</b>	<b>37.1</b>	<b>7.50%</b>	<b>34.3</b>	<b>35.7</b>	<b>3.86%</b>	<b>8.87%</b>
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。											
<b>124</b>	<b>竹園北邨之停車場</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>0.9</b>	<b>4.70%</b>	<b>24.3</b>	<b>7.50%</b>	<b>24.2</b>	<b>24.3</b>	<b>3.88%</b>	<b>9.38%</b>
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。											
<b>125</b>	<b>高怡邨之商舖與停車場</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0.6</b>	<b>3.62%</b>	<b>16.4</b>	<b>7.50%</b>	<b>13.9</b>	<b>15.2</b>	<b>3.81%</b>	<b>8.26%</b>
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 (平方呎)	2019年 3月31日之估值 (百萬港元)
<b>1</b>	<b>海濱匯</b>			
		<b>73,658</b>	<b>883,524</b>	<b>10,548.0</b>
<p>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。</p> <p>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。</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。

## 旺角物業

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	2019年 3月31日之估值 (百萬港元)
<b>1</b>	<b>旺角彌敦道700號</b>		
		<b>284,767</b>	<b>5,470.1</b>
<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））。該物業的辦公樓由鋼筋混凝土結構和幕牆外牆構成。該物業最低八層的零售部分，也被稱為「T.O.P This is our Place」。而上層，或稱為服務樓層是為辦公室用途。</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)	2019年3月31日之估值 (百萬元人民幣)	初始回報率	內部收益率
<b>1</b>	<b>上海領展企業廣場</b>	<b>7,375</b>	<b>75,780</b>	<b>226</b>	<b>337.4</b>	<b>4.29%</b>	<b>7,913.0</b>	<b>7.25%</b>	<b>7,456.0</b>	<b>7,680.0</b>	<b>4.39%</b>	<b>6.87%</b>
	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。										
	業權詳情：	該物業由上海興邦房地產有限公司持有。										
<b>2</b>	<b>北京歐美匯購物中心</b>	<b>55,423</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>141.9</b>	<b>4.50%</b>	<b>2,994.0</b>	<b>7.50%</b>	<b>3,053.0</b>	<b>3,024.0</b>	<b>4.69%</b>	<b>7.62%</b>
	簡介：	北京歐美匯購物中心於2009年落成，包括零售購物中心及251個地下泊車位。物業總樓面面積為70,946平方米，不包括停車場的總樓面面積為55,423平方米。										
	業權詳情：	該物業由益颯美置業(天津)有限公司持有。										
<b>3</b>	<b>廣州西城都薈廣場</b>	<b>88,726</b>	<b>0</b>	<b>1,034</b>	<b>232.1</b>	<b>4.75%</b>	<b>4,918.0</b>	<b>7.75%</b>	<b>4,716.0</b>	<b>4,817.0</b>	<b>4.82%</b>	<b>7.50%</b>
	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。										
	業權詳情：	該物業是以271份房地產權證登記為廣州牽晴匯房地產有限公司名下之分散業權。										
<b>4</b>	<b>北京京通羅斯福廣場</b>	<b>67,546</b>	<b>0</b>	<b>576</b>	<b>83.7</b>	<b>4.75%</b>	<b>2,575.0</b>	<b>8.50%</b>	<b>2,587.0</b>	<b>2,581.0</b>	<b>3.24%</b>	<b>8.35%</b>
	簡介：	北京京通羅斯福廣場是一個包括B1至L6共七層零售及位於B2和B3層的576個泊車位的零售購物中心。物業總樓面面積為86,377平方米，不包括停車場的總樓面面積為67,546平方米。										
	業權詳情：	該物業由北京亞騰房地產經營管理有限公司持有。										
<b>5</b>	<b>深圳新怡景商業中心</b>	<b>83,900</b>	<b>0</b>	<b>741</b>	<b>221.9</b>	<b>4.25%</b>	<b>6,634.0</b>	<b>8.25%</b>	<b>6,568.0</b>	<b>6,600.0</b>	<b>3.36%</b>	<b>8.26%</b>
	簡介：	深圳新怡景商業中心是一個包括B2、B1、L1、UG及G共五層集購物、休閒、旅遊、餐飲、娛樂和文化體驗的下沉式零售購物中心。物業的B2及B1層部份提供741個泊車位，物業總零售樓面面積為83,900平方米。										
	業權詳情：	該物業是以344份房地產權證登記為保怡物業管理(深圳)有限公司名下之分散業權。										

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

香港品質保證局獲領展資產管理有限公司(以下簡稱為「領展」)委託，對其2018/2019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」)相關可持續發展方面的內容進行獨立驗證。核實範圍包括領展在報告期內，即2018年4月1日至2019年3月31日，於報告及網頁內發表有關可持續發展表現的數據和資料。報告及網頁涵蓋了領展擁有的126個香港物業在企業社會責任方面的承諾、工作和整體表現，以及3個中國內地物業(歐美匯購物中心、領展企業廣場和西城都薈廣場)的能源表現。

核實的目的是對報告及網頁所記載之內容提供合理保證，以及確認報告及網頁參照國際綜合報告委員會的國際<IR>框架(<IR>框架)的綜合報告要求編撰，報告同時根據全球報告倡議組織(GRI)的《可持續發展報告標準》的「全面」選項及香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》的要求編製。

### 保證程度和核實方法

核實方法是參考鑑證準則理事會所發佈的《國際鑑證業務準則ISAE 3000(修訂)的「除歷史財務信息審核或複核之外的鑑證業務」》。核實過程是為獲取恰當的合理保證意見和結論而制定。核實的範圍是基於<IR>框架、GRI《可持續發展報告標準》的「全面」選項及《環境、社會及管治報告指引》而釐訂。

核實過程包括驗證領展的可持續發展數據列表收集、計算和匯報的系統和程序，檢閱有關文件資料，與負責編製報告及網頁內容的代表面談，選取具有代表性的數據和資料進行查核。相關原始數據和支持證據亦於核實過程中經過詳細審閱。

### 獨立性

領展負責收集和準備所有在報告及網頁內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算報告及網頁內的數據或參與編撰此報告及網頁。香港品質保證局的核實過程是完全獨立於領展。

### 結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局對報告作出合理保證並總結：

- 報告及網頁是按照GRI《可持續發展報告標準》的「全面」選項和《環境、社會及管治報告指引》的要求編製，並參照國際<IR>框架；
- 報告及網頁平衡、具比較性、清晰和適時地將領展的重要可持續發展表現範疇闡述；及
- 報告及網頁內的數據和資料可靠完整。

總括而言，報告及網頁如實地反映領展在可持續發展方面的承諾、方針和表現，並且清晰地披露與其可持續發展情況和重要性相稱的表現。

香港品質保證局

譚玉秀

企業業務總監

2019年5月

# 全球報告倡議組織標準內容索引—全面

## 全球報告倡議組織標準披露

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>通用標準</b>		
<b>GRI 102：一般披露2016</b>		
<b>組織概況</b>		
102-1	組織名稱	年報2018/2019，封面內頁
102-2	活動、品牌、產品服務	年報2018/2019，封面內頁，行政總裁報告書，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展
102-3	總部位置	年報2018/2019，封底內頁
102-4	經營位置	年報2018/2019，行政總裁報告書；公司網站2018/2019，業務概覽
102-5	所有權與法律形式	年報2018/2019，監管及合規事宜
102-6	服務的市場	年報2018/2019，行政總裁報告書；公司網站2018/2019，業務概覽
102-7	組織規模	年報2018/2019，行政總裁報告書；公司網站2018/2019，業務概覽
102-8	關於員工和其他工作者的資料	年報2018/2019，策略重點3—建立強大的團隊；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，可持續發展表現，數據列表
102-9	供應鏈	年報2018/2019，我們與持份者的聯繫；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，我們聯繫的途徑
102-10	機構及其供應鏈的重大變化	和先前報告期間相比，沒有任何重大變化。
102-11	預警原則或方針	年報2018/2019，主席報告書，回應不斷轉變的趨勢；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
102-12	外部倡議	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展，獎項掠影2018/2019；公司網站2018/2019，業務里程碑及獎項，社區；可持續發展網頁2018/2019，承諾及簽署機構，領展「愛•匯聚計劃」
102-13	協會的成員資格	年報2018/2019，獎項掠影2018/2019；公司網站2018/2019，業務里程碑及獎項；可持續發展網頁2018/2019，承諾及簽署機構
<b>策略</b>		
102-14	高級決策者的聲明	年報2018/2019，行政總裁報告書
102-15	關鍵影響、風險和機遇	年報2018/2019，行政總裁報告書，我們對風險管理的承諾
<b>道德和誠信</b>		
102-16	價值觀、原則、標準及行為規範	年報2018/2019，封面內頁；公司網站2018/2019，我們的抱負
102-17	關於道德的建議和關切問題的機制	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>管治</b>		
102-18	管治架構	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告；公司網站2018/2019，公司簡介，董事及管理層，企業管治
102-19	授權	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-20	行政管理層對於經濟、環境和社會議題的責任	公司網站2018/2019，公司簡介，董事及管理層，企業管治；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-21	就經濟、環境和社會議題與權益人進行的磋商	公司網站2018/2019，公司簡介，董事及管理層，企業管治；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-22	最高管治機構及其委員會的組成	公司網站2018/2019，公司簡介，董事及管理層，企業管治；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-23	最高管治機構主席	董事會主席是獨立非執行董事；年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告；公司網站2018/2019，董事及管理層，企業管治
102-24	最高管治機構的提名和甄選	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告；公司網站2018/2019，董事及管理層，企業管治
102-25	利益衝突	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告；公司網站2018/2019，企業管治
102-26	最高管治機構在制定宗旨、價值觀和策略方面的角色	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告；公司網站2018/2019，董事及管理層，企業管治
102-27	最高管治機構的集體知識	可持續發展的最近資料已呈給董事會。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-28	最高管治機構的績效評審	可持續發展的最近資料已呈給董事會。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-29	經濟、環境和社會影響的識別及管理	可持續發展的最近資料已呈給董事會。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-30	風險管理流程的成效	可持續發展的最近資料已呈給董事會。 公司網站2018/2019，企業管治；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-31	經濟、環境及社會議題的檢討	可持續發展的最近資料已呈給董事會。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-32	最高管治機構在可持續發展報告方面的角色	領展可持續發展委員會召開季度會議檢視重大考量面。
102-33	重要關切問題的溝通	可持續發展的最近資料已呈給董事會。 公司網站2018/2019，企業管治；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
102-34	重要關切問題的性質及總數	沒有關鍵事故發生。
102-35	薪酬政策	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告
102-36	決定薪酬的過程	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告

披露項編號	披露項名稱	參考資料
102-37	權益人對薪酬決定過程的參與	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2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告
102-38	年度總薪酬比率	關於用作計算薪酬及其比例的資料，載於領展年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告及綜合財務報表
102-39	年度總薪酬增幅比率	關於用作計算薪酬及其比例的資料，載於領展年報2018/2019，管治、披露及財務報表
<b>利益相關方參與</b>		
102-40	權益人群體列表	年報2018/2019，我們與持份者的聯繫；可持續發展網頁2018/2019，我們聯繫的途徑
102-41	集體談判協議	我們的員工不受集體協商協定保障。
102-42	權益人的識別和選擇	年報2018/2019，我們與持份者的聯繫；可持續發展網頁2018/2019，我們聯繫的途徑
102-43	權益人參與方針	年報2018/2019，我們與持份者的聯繫；可持續發展網頁2018/2019，我們聯繫的途徑
102-44	提出的主要議題和關切問題	年報2018/2019，我們與持份者的聯繫；可持續發展網頁2018/2019，我們聯繫的途徑
<b>報告做法</b>		
102-45	合併財務報表中所包含的實體	年報2018/2019，綜合財務報表附註32；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-46	界定報告內容及議題邊界	年報2018/2019，封面內頁；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-47	重要議題列表	年報2018/2019，封面內頁；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-48	資料重述	沒有任何資訊重述。
102-49	報告變化	沒有顯著的報告變化。
102-50	報告期	年報2018/2019，封面內頁；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-51	最近報告日期	2018年6月
102-52	報告周期	年報2018/2019，封面內頁；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-53	有關本報告問題的聯絡人資料	年報2018/2019，封底內頁
102-54	符合全球報告倡議組織標準進行匯報的聲明	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，全球報告倡議組織標準；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-55	全球報告倡議組織內容索引	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，全球報告倡議組織標準；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
102-56	外部保證	年報2018/2019，香港品質保證局核實聲明

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>GRI 103：管理方法2016</b>		
103-1	解釋重要議題及其邊界	年報2018/2019，封面內頁；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告
103-2	管理方針及其要素	年報2018/2019，行政總裁報告書；公司網站2018/2019，企業管治
103-3	管理方針的評估	年報2018/2019，主席報告書，行政總裁報告書；公司網站2018/2019，公司簡介，董事及管理層，企業管治；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
<b>經濟標準</b>		
<b>GRI 201：經濟表現</b>		
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	年報2018/2019，策略重點1—建立具高生產力的物業組合
201-2	氣候變化所產生的財務影響及其他風險與機遇	年報2018/2019，策略重點1—建立具高生產力的物業組合；回應不斷轉變的趨勢，我們對風險管理的承諾；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
201-3	固定福利計劃責任與其他退休計劃	年報2018/2019，管治、披露及財務報表，企業管治報告
201-4	政府給予的財務資助	不適用，沒有自政府取得之財務補助。
<b>GRI 202：市場表現</b>		
202-1	按性別的標準起薪水平工資與當地最低工資之比率	我們遵守最低工資法例規定，包括向外判工人提供有薪飯鐘和休假。
202-2	從當地社區僱傭高管的比例	我們的高層管理人員主要來自當地社區。
<b>GRI 203：間接經濟影響</b>		
203-1	基礎設施投資和支援服務	年報2018/2019，行政總裁報告書，策略重點1—建立具高生產力的物業組合；公司網站2018/2019，業務概覽
203-2	重大間接經濟影響	年報2018/2019，行政總裁報告書，策略重點1—建立具高生產力的物業組合；可持續發展網頁2018/2019，關於我們的報告，承諾及簽署機構
<b>GRI 204：採購實踐</b>		
204-1	向當地供應商採購支出的比例	年報2018/2019，監管及合規事宜
<b>GRI 205：反腐敗</b>		
205-1	已進行腐敗風險評估的營運點	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	沒有確認的貪腐事件和採取的行動。
<b>GRI 206：不當競爭行為</b>		
206-1	針對不當競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	沒有發現反競爭行為的法律訴訟。

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>環境標準</b>		
<b>GRI 301：物料</b>		
301-1	所用物料的重量或體積	不適用
301-2	所使用的回收進料	不適用
301-3	回收產品及其包裝材料	不適用
<b>GRI 302：能源</b>		
302-1	組織內部的能源消耗量	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
302-2	組織外部的能源消耗量	由於我們的商戶由供應商直接記賬及收費，因此領展並沒有商戶的用電及用水數據。然而，我們仍意識到領展對幫助商戶減少環境足跡有莫大的影響力。
302-3	能源強度	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
302-4	減少能源消耗量	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
302-5	降低產品和服務的能源需求	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
<b>GRI 303：水資源與污水</b>		
303-1	組織與水（作為共有資源）的相互影響	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的業務營運不會產生危險廢物或廢水。可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
303-2	管理與排水相關的影響	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的業務營運不會產生危險廢物或廢水。可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
303-3	取水	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的業務營運不會產生危險廢物或廢水。可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
303-4	排水	我們物業的耗水主要來自生活用水，而我們的業務營運不會產生危險廢物或廢水。可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
303-5	耗水	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
<b>GRI 304：生物多樣性</b>		
304-1	組織所擁有、租賃、在位於或鄰近於保護區和保護區外生物多樣性豐富區域管理的營運點	我們的營運場所均不在保護區內或附近，亦不在保護區外具有高生物多樣性價值的區域。
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	由於我們不在保護區內或附近開展業務，因此我們的業務之活動、產品和服務均未對生物多樣性產生重大影響。
304-3	受保護或經修復的棲息地	我們的營運地點均不在或鄰近受保護區域，亦不在受保護或恢復的棲息地內或附近。
304-4	受運營影響的棲息地中已被列入IUCN紅色名錄及國家保護名冊的物種	我們的營運場所均不在保護區內或附近。

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>GRI 305：排放</b>		
305-1	直接(範疇1)溫室氣體排放	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
305-2	能源間接(範疇2)溫室氣體排放	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
305-3	其他間接(範疇3)溫室氣體排放	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
305-4	溫室氣體排放強度	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
305-5	溫室氣體減排量	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
305-6	臭氧消耗物質(ODS)的排放	我們的業務營運產生有限的危險廢物。
305-7	氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)和其他重大氣體排放	我們的業務營運產生有限量的氮氧化物，硫氧化物和其他重要的空氣排放。
<b>GRI 306：污水和廢棄物</b>		
306-1	按水質及排放目的地分類的排水總量	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
306-2	按類別及處理方法分類的廢棄物總量	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們社區蓬勃發展，可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
306-3	重大洩漏	我們的業務營運沒有任何重大洩漏。
306-4	危險廢物運輸	我們的業務營運產生有限的危險廢物。
306-5	受排水和/或徑流影響的水體	我們的業務營運產生有限受排水和/或徑流影響的水體。
<b>GRI 307：環境合規</b>		
307-1	違反環境法律法規	我們遵守營運所在的環境法律法規。可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
<b>GRI 308：供應商環境評估</b>		
308-1	使用環境標準篩選的新供應商	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，供應商/營辦商行為守則
308-2	供應鏈對環境的負面影響以及採取的行動	沒有發現供應鏈對環境的負面影響，以及所需採取的行動。
<b>社會標準</b>		
<b>GRI 401：僱傭</b>		
401-1	新進員工和員工流動率	年報2018/2019，策略重點3—建立強大的團隊；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	年報2018/2019，策略重點3—建立強大的團隊；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
401-3	育兒假	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表



披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>GRI 402：勞資關係</b>		
402-1	有關營運變更的最短通知期	我們儘早通知員工任何重大管理及營運變化。
<b>GRI 403：職業健康與安全</b>		
403-1	職業健康與安全管理系統	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
403-2	危害辨識、風險評估、及事故調查	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
403-3	職業健康服務	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
403-4	有關職業健康與安全之工作者參與、 諮商與溝通	年報2018/2019，我們與持份者的聯繫；可持續發展網頁2018/2019， 管治、政策及程序，我們的方針及表現，我們聯繫的途徑
403-5	有關職業健康與安全之工作者訓練	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
403-6	工作者健康促進	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
403-7	預防和減輕與業務關係直接相關聯之 職業健康與安全的衝擊	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現， 數據列表
403-8	職業健康與安全管理系統所涵蓋之工 作者	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現， 數據列表
403-9	職業傷害	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現， 數據列表
403-10	職業病	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
<b>GRI 404：培訓與教育</b>		
404-1	每名員工每年接受培訓的平均小時數	年報2018/2019，策略重點3—建立強大的團隊； 可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
404-2	員工技能提升方案和過渡協助方案	年報2018/2019，策略重點3—建立強大的團隊； 可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
404-3	定期接受績效和職業發展考核的員工 百分比	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視。
<b>GRI 405：多元化與平等機會</b>		
405-1	管治機構與員工的多元化	年報2018/2019，策略重點3—建立強大的團隊； 可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
405-2	男女基本工資和報酬的比例	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。

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>GRI 406：反歧視</b>		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	沒有錄得歧視事件及須採取的改善行動。
<b>GRI 407：結社自由與集體談判</b>		
407-1	結社自由與集體談判權利可能面臨風險的營運點和供應商	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。
<b>GRI 408：童工</b>		
408-1	具有重大童工事件風險的營運點和供應商	沒有發現童工事件。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
<b>GRI 409：強迫或強制勞動</b>		
409-1	具有強迫或強制勞動事件重大風險的營運點和供應商	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。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
<b>GRI 410：保安實踐</b>		
410-1	接受過人權政策或程序的培訓的保安人員	保全人員接受與營運相關之企業人權政策訓練為百分百。
<b>GRI 411：原住民權利</b>		
411-1	涉及侵犯原住民權利的事件	沒有涉及原住民權利的侵權事件。
<b>GRI 412：人權評估</b>		
412-1	接受人權審查或影響評估的營運點	我們的所有業務均未受人權審查或影響評估。 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
412-2	人權政策或程序方面的員工培訓	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
412-3	包含人權條款或已進行人權審查的重要投資協議和合約	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，承諾及簽署機構
<b>GRI 413：當地社區</b>		
413-1	有當地社區參與、影響評估和發展計劃的營運點	年報2018/2019，我們與持分者的聯繫，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；公司網站2018/2019，關於領展，社區； 可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，我們聯繫的途徑，領展「愛•匯聚計劃」
413-2	對當地社區有實際或潛在重大負面影響的營運點	我們的業務均未對當地社區產生重大的實際和潛在負面影響。
<b>GRI 414：供應商社會評估</b>		
414-1	使用社會標準篩選的新供應商	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，供應商／營辦商行為守則
414-2	供應鏈對社會的負面影響以及採取的行動	沒有發現供應鏈中的負面社會影響和所採取的行動。

披露項編號	披露項名稱	參考資料
<b>GRI 415：公共政策</b>		
415-1	政治捐贈	沒有按國家和接受者／受益者分類的政治獻金。
<b>GRI 416：客戶健康與安全</b>		
416-1	對產品和服務類別的健康與安全影響的評估	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
416-2	涉及產品和服務的健康與安全的違規事件	沒有發現相關違反事故。
<b>GRI 417：營銷與標識</b>		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	沒有發現相關違反事故。
417-3	涉及市場營銷的違規事件	沒有發現相關違反事故。
<b>GRI 418：客戶隱私</b>		
418-1	與侵犯客戶隱私和丟失客戶資料有關的經證實的投訴	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。
<b>GRI 419：社會經濟合規</b>		
419-1	違反社會與經濟領域的法律和法規	沒有發現不遵守社會和經濟領域的法律法規。

# 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	
<b>層面 A1：排放物</b>			
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>	✓	可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
關鍵績效指標A11	排放物種類及相關排放數據。	✓	我們業務營運所產生的排放物種類並不顯著。可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現，數據列表
關鍵績效指標A12	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)。	✓	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現，數據列表
關鍵績效指標A13	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)。	不適用	我們的業務營運產生有限的有害廢物。可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；廢物管理，數據列表
關鍵績效指標A14	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)。	✓	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；廢物管理，數據列表
關鍵績效指標A15	描述減低排放量的措施及所得成果。	✓	可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；廢物管理，數據列表
關鍵績效指標A16	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。	✓	年報2018/2019，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；廢物管理，數據列表

A. 環境		節 / 聲明	
<b>層面A2：資源使用</b>			
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2018/2019，管治、政策及程序
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(如以每產量單位、每項設施計算)。	✓	年報2018/2019，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；可持續發展表現，鼓勵商戶節約能源，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2018/2019，我們的方針及表現；用水管理；可持續發展表現，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2018/2019，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；可持續發展表現，鼓勵商戶節約能源
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2018/2019，我們的方針及表現；用水管理；可持續發展表現，數據列表
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。
<b>層面A3：環境及天然資源</b>			
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2018/2019，管治、政策及程序
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2018/2019，我們的方針及表現

B. 社會		建議披露
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面 B1：僱傭</b>		
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2018/2019，追求卓越的文化，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現；可持續發展表現，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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現；可持續發展表現，數據列表
<b>層面 B2：健康與安全</b>		
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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
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2018/2019，我們的方針及表現；可持續發展表現，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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現
<b>層面 B3：發展及培訓</b>		
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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；可持續發展表現，數據列表
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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，我們的方針及表現；可持續發展表現，數據列表

B. 社會		建議披露	
<b>層面B4：勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：  (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2018/2019，策略重點3—發展強大的管理團隊；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	✓	領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及童工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
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，於消除強制勞工及童工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈；可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
<b>營運慣例</b>			
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
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2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現，我們聯繫的途徑
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2018/2019，我們的方針及表現；可持續發展表現，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2018/2019，管治、政策及程序，我們的方針及表現，我們聯繫的途徑
<b>層面B6：產品責任</b>			
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	這項不適用於領展，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	這項不適用於領展，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	這項不適用於領展，原因是我們沒有生產產品。



B. 社會		建議披露	
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	這項不適用於領展，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	這項不適用於領展，原因是我們沒有生產產品。
<b>層面B7：反貪污</b>			
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2018/2019，企業管治報告； 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
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2018/2019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2018/2019，企業管治報告； 可持續發展網頁2018/2019，管治、政策及程序
<b>層面B8：社區投資</b>			
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2018/2019，我們與持份者的聯繫，創新遠見，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，我們聯繫的途徑，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2018/2019，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，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2018/2019，策略重點4—促進我們的社區蓬勃發展；可持續發展網頁2018/2019，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。

<b>人權</b>	
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。
<b>勞工標準</b>	
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。
<b>環境</b>	
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。
<b>反腐敗</b>	
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2019年 3月31日止 年度 百萬港元	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
<b>綜合收益表</b>					
收益	<b>10,037</b>	10,023	9,255	8,740	7,723
物業經營開支	<b>(2,348)</b>	(2,360)	(2,261)	(2,227)	(2,054)
物業收入淨額	<b>7,689</b>	7,663	6,994	6,513	5,669
一般及行政開支	<b>(405)</b>	(417)	(342)	(368)	(437)
投資物業公平值變動	<b>12,269</b>	35,493	11,494	11,263	22,699
出售投資物業之收益	<b>2,761</b>	7,306	1,387	396	445
利息收入	<b>85</b>	19	4	6	32
財務成本	<b>(598)</b>	(665)	(567)	(508)	(359)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	<b>21,801</b>	49,399	18,970	17,302	28,049
稅項	<b>(1,359)</b>	(1,420)	(1,057)	(953)	(819)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利 已向基金單位持有人派付之分派	<b>20,442</b> <b>(5,517)</b>	47,979 (5,254)	17,913 (4,898)	16,349 (4,368)	27,230 (4,030)
	<b>14,925</b>	42,725	13,015	11,981	23,200
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	<b>13,260</b>	44,609	12,461	11,404	23,217
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	<b>1,552</b>	(2,102)	352	523	(17)
非控制性權益	<b>113</b>	218	202	54	-
	<b>14,925</b>	42,725	13,015	11,981	23,200
<b>綜合分派報表</b>					
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	<b>20,329</b>	47,761	17,711	16,295	27,230
調整：					
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	<b>(12,151)</b>	(35,270)	(11,290)	(11,209)	(22,699)
—基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	<b>250</b>	368	73	24	-
—金融工具之公平值變動	<b>90</b>	-	-	-	-
—其他非現金收入	<b>(87)</b>	(122)	(107)	(101)	(46)
—扣除交易成本後出售投資物業之收益	<b>(2,761)</b>	(7,306)	(1,312)	(375)	(421)
—根據中國會計準則之投資物業折舊開支	<b>-</b>	(150)	(83)	(67)	-
酌情分派	<b>53</b>	150	83	67	128
可分派總額	<b>5,723</b>	5,431	5,075	4,634	4,192
<b>每基金單位分派 (港仙)</b>					
每基金單位中期分派	<b>130.62</b>	121.50	111.75	98.99	89.56
每基金單位末期分派	<b>140.55</b>	128.28	116.66	107.19	93.28
每基金單位分派總額	<b>271.17</b>	249.78	228.41	206.18	182.84

## 財務數據(續)

		於2019年 3月31日	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
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>218,496</b>	203,091	174,006	160,672	138,383
其他非流動資產	百萬港元	<b>607</b>	811	669	1,816	934
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	<b>7,834</b>	12,502	1,265	964	3,827
資產總值	百萬港元	<b>226,937</b>	216,404	175,940	163,452	143,144
流動負債	百萬港元	<b>8,126</b>	7,225	4,046	4,387	4,880
非流動負債	百萬港元	<b>29,485</b>	30,111	33,397	31,624	20,158
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	<b>37,611</b>	37,336	37,443	36,011	25,038
非控制性權益	百萬港元	<b>587</b>	474	256	54	-
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>188,739</b>	178,594	138,241	127,387	118,106
帶息負債佔資產總值比例	%	<b>10.7</b>	11.9	15.6	16.5	11.9
負債總額佔資產總值比例	%	<b>16.6</b>	17.3	21.3	22.0	17.5
投資物業估值	百萬港元	<b>218,496</b>	203,091	174,006	160,672	138,383
估值資本化率						
—香港(加權平均)	%	<b>4.01</b>	4.01	4.57	4.59	4.61
—中國內地						
—零售	%	<b>4.25 – 4.75</b>	4.50 – 4.75	4.50	4.50 – 5.00	不適用
—辦公室	%	<b>4.25</b>	4.25	4.25	4.00	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	<b>89.48</b>	83.06	62.47	56.79	51.53
每基金單位收市價	港元	<b>91.80</b>	67.00	54.45	46.00	47.80
市值	百萬港元	<b>193,636</b>	144,054	120,498	103,185	109,547
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溢價/(折讓)	%	<b>2.6</b>	(19.3)	(12.8)	(19.0)	(7.2)
已發行基金單位		<b>2,109,321,254</b>	2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136	2,291,770,269

## 物業組合數據

		截至2019年 3月31日止 年度	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
<b>香港之物業組合</b>						
年末平均每月租金	每平方米呎港元	<b>68.0</b>	62.4	55.3	50.0	45.4
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利及配套設施)	每平方米呎港元	<b>72.5</b>	66.7	58.9	53.7	48.7
續租租金調整率						
— 商舖	%	<b>21.0</b>	31.2	23.4	29.0	23.3
— 整體	%	<b>22.5</b>	29.1	23.8	25.9	22.0
年末租用率	%	<b>97.1</b>	97.0	96.1	96.0	94.8
物業收入淨額比率	%	<b>76.4</b>	76.4	75.3	74.6	73.4
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		<b>4,380</b>	4,463	4,927	5,250	5,124
每個泊車位每月收入	港元	<b>2,719</b>	2,492	2,239	2,022	1,767
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
— 零售	%	<b>30.2</b>	38.9	32.6	39.1	不適用
— 辦公室	%	<b>23.8</b>	13.3	10.8	12.8	不適用
年末租用率						
— 零售	%	<b>98.5</b>	99.5	99.6	99.5	不適用
— 辦公室	%	<b>95.5</b>	99.3	100.0	100.0	不適用
<b>表現數據</b>						
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	<b>2.77</b>	不適用	不適用	不適用	2.12
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(i))	港元	<b>(23.68)</b>	(28.86)	(17.37)	(16.29)	(14.13)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	<b>3.0</b>	3.7	4.2	4.5	3.8
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	%	<b>26.3</b>	24.3	22.2	20.0	17.8

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92.25港元(2018年：75.00港元)及最低成交價65.80港元(2018年：54.20港元)計算。
- (ii) 每基金單位淨回報率按截至2019年3月31日止年度之每基金單位持有人分派271.17港仙(2018年：249.78港仙)，除以2019年3月31日之收市價91.80港元(2018年：67.00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2019年3月31日之已發行基金單位為2,109,321,254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2019年3月31日止財政年度之末期業績公告	2019年6月3日
末期分派之除權日期	2019年6月19日
暫停辦理基金單位過戶登記手續（就末期現金分派而言） <sup>(1)</sup>	2019年6月21日至6月25日 （包括首尾兩天）
末期現金分派之記錄日期	2019年6月25日
末期現金分派之派付日期	2019年7月4日
暫停辦理基金單位過戶登記手續（就2019年基金單位持有人週年大會而言） <sup>(2)</sup>	2019年7月19日至7月24日 （包括首尾兩天）
2019年基金單位持有人週年大會	2019年7月24日
截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告	2019年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2019年3月31日止年度每基金單位140.55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2019年6月20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號舖，辦理過戶登記手續。
- (2) 為確定基金單位持有人合資格出席2019年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2019年7月18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

地址：香港九龍觀塘巧明街100號  
Landmark East安盛金融大廈33樓<sup>(1)</sup>  
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<sup>(1)</sup>  
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



## 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  
富時環球最低方差指數系列  
富時EPRA<sup>(2)</sup>/NAREIT<sup>(3)</sup>指數系列  
富時RAFI指數系列  
羅素RAFI指數系列

GPR<sup>(4)</sup> 250 環球指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞洲指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞太指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 香港指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 全球房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞洲房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 亞太房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> 250 香港房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup> (世界) 綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> 亞洲綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> 香港綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup> (世界) 綜合引用指數  
GPR<sup>(4)</sup> 亞洲綜合引用指數  
GPR<sup>(4)</sup> 香港綜合引用指數  
GPR<sup>(4)</sup> 環球100指數  
GPR<sup>(4)</sup> 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

MSCI<sup>(5)</sup> 所有國家世界指數  
MSCI<sup>(5)</sup> 所有亞太國家(不包括日本)指數  
MSCI<sup>(5)</sup> 世界指數  
MSCI<sup>(5)</sup> 香港指數

GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合指數  
GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合香港指數  
GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 綜合香港房地產投資信託指數  
GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 可投資100指數  
GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 可投資100香港指數  
GPR<sup>(4)</sup>/APREA<sup>(6)</sup> 可投資100房地產投資信託指數

附註：

- (1) 自2019年7月1日起，管理人之註冊辦事處將更改為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓
- (2) 歐洲公共房地產協會
- (3) 美國不動產投資信託協會
- (4) 全球地產研究院
- (5) 摩根士丹利資本國際公司
- (6) 亞太房地產協會



# 釋義及詞彙

<b>2007年長期獎勵計劃</b>	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
<b>2017年長期獎勵計劃</b>	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
<b>2018年基金單位持有人週年大會</b>	於2018年7月25日舉行之基金單位持有人週年大會
<b>2019年基金單位持有人週年大會</b>	將於2019年7月24日舉行之基金單位持有人週年大會
<b>章程細則</b>	管理人之組織章程細則
<b>平均每月租金</b>	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
<b>獎勵</b>	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或結合兩者
<b>基本租金</b>	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
<b>董事會</b>	管理人之董事會
<b>董事委員會</b>	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「 <b>董事委員會</b> 」指其任何之一
<b>行政總裁</b>	管理人之行政總裁
<b>首席財務總監</b>	管理人之首席財務總監
<b>主席</b>	董事會之主席（文義另有所指除外）
<b>中國</b>	中華人民共和國（及倘文義所需，不包括香港）
<b>合規手冊</b>	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
<b>有條件現金獎勵</b>	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
<b>首席營運總監</b>	管理人之首席營運總監
<b>首席策略總監</b>	管理人之首席策略總監
<b>現金流量折現法</b>	現金流量折現法
<b>董事</b>	管理人之董事
<b>每基金單位分派</b>	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)
香港或香港特區	中國香港特別行政區
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)
<b>LEED-EBOM</b>	領先能源與環境設計—既定建築：營運及保養
領展或領展基金	領展房地產投資信託基金
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展證券交易守則	規管董事及管理人之高層管理人員進行領展證券交易而採納之守則
上市規則	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》
長期獎勵計劃	2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃
管理人	領展資產管理有限公司，為領展之管理人

市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
最高上限	根據房地產投資信託基金守則計算，(i)領展之發展成本總額（具有信託契約賦予該詞彙之涵義）及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產的合併價值之合計總值上限為領展資產總值之25%（並按信託契約所載方式計算）
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
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》
相關投資	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
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）
平方呎	平方呎

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12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<sup>(1)</sup>

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維<sup>(2)</sup>

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<sup>(3)</sup>

王國龍

張利民

丘兆祺

陳淑嫻

## 授權代表<sup>(4)</sup>

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<sup>(5)</sup>

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號舖

電話：(852) 2862 8555

(1) 於2018年5月1日獲委任

(2) 於2018年8月13日退任

(3) 證券及期貨條例所規定者

(4) 上市規則所規定者

(5) 自2019年7月1日起，管理人之註冊辦事處將更改為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓

領展房地產投資信託基金  
Linkreit.com

